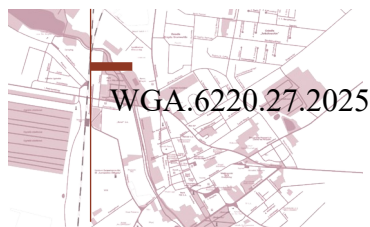


Września, dnia 27.04.2026r.

Burmistrz Miasta i Gminy Września
ul. Ratuszowa 1
62-300 Września



DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Burmistrz Miasta i Gminy Września na podstawie art. 71, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 oraz art. 85 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz §3 ust. 2 pkt 3 w związku §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691)

orzeka

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach o nr ewid. 274/7, 274/4 oraz na działce o nr ewid. 274/5, obręb Nowy Folwark” oraz określa następujące warunki i wymagania dotyczące realizacji przedsięwzięcia:

1. Na etapie prowadzenia prac ziemnych codziennie przed rozpoczęciem prac kontrolować wykopy, a uwięzione w nich zwierzęta niezwłocznie przenosić w bezpieczne miejsce. Taką samą kontrolę przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
2. Realizację przedsięwzięcia, w tym montaż ogrodzeń na poszczególnych działkach budowlanych prowadzić w odległości minimum 3 m od rzeki Wrześnicy.
3. Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.
4. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
5. Nie prowadzić napraw i konserwacji sprzętu budowlanego na terenie przedsięwzięcia.
6. Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej.
7. Ścieki bytowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się ich odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych jedynie w przypadku braku możliwości podłączenia domów do sieci kanalizacji sanitarnej. Podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wykonać niezwłocznie jak to będzie technicznie możliwe.

URZĄD MIASTA I GMINY

ul. Ratuszowa 1, 62-300 Września, centrala 61 640 40 40, fax. 61 640 40 44
e-mail: wrzesnia@wrzesnia.pl, strona www: www.wrzesnia.pl

8. Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu lub/i zbiorników retencyjnych/dołów chłonnych – zagospodarować na obszarze inwestycji, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.
9. W przypadku montażu pomp ciepła zainstalować maksymalnie 1 pompę ciepła dla pojedynczego budynku mieszkalnego o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 50 dB. Łącznie nie więcej niż 10 pomp ciepła. W porze nocy pompy ciepła eksploatować w trybie nocnym o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 40 dB.
10. Teren planowanej budowy należy wyposażyć w sorbenty, właściwe w zakresie rodzaju i ilości do potencjalnego zagrożenia mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych.
11. Do prac należy dopuszczać tylko sprzęt sprawny technicznie – bez wycieków paliw i innych płynów eksploatacyjnych.
12. Substancje niebezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego (w tym paliwa ciekłe, oleje, smary) należy magazynować w odległości minimum 25 m od Wrześnicy, na szczelnych powierzchniach, w szczelnych i oznakowanych pojemnikach wykonanych z materiałów odpornych na działanie substancji w nich zawartych, w sposób zabezpieczający przed ich przewróceniem czy uszkodzeniem przez pojazdy i maszyny oraz zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.
13. W trakcie prac budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia wody i gruntu, neutralizując ewentualne zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.
14. W przypadku zanieczyszczenia gruntu substancjami niebezpiecznymi dla środowiska gruntowo-wodnego grunt ten należy niezwłocznie wybrać i przekazać podmiotowi upoważnionemu do neutralizacji.
15. Ewentualne tankowanie maszyn i pojazdów, a także ich serwis mogący spowodować zanieczyszczenie wody i gruntu należy wykonywać w miejscu o uszczelnionej nawierzchni, wyposażonym w odpowiednie sorbenty, w odległości minimum 25 m od rzeki Wrześnicy.

Inwestor:



Załącznikiem do niniejszej Decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia.

Uzasadnienie

W dniu 16.06.2025 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach o nr ewid. 274/7, 274/4, 274/5 oraz na części działki 22/22, obręb Nowy Folwark”. Pierwotny zakres inwestycji obejmował budowę budynków mieszkalnych na działkach o nr ewid. 274/7, 274/4, 274/5 oraz na części działki 22/22 obręb Nowy Folwark. W toku postępowania, pismem z dnia 17.10.2025 r., Inwestor dokonał zmiany obszaru objętego wnioskiem poprzez wyłączenie z niego części działki nr 22/22. Zmiana ta była podyktowana faktem, iż teren ten znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Wrześnicy, co mogłoby negatywnie wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia. W dniu 17.11.2025 r. Inwestor przedłożył ujednoliconą kartę informacyjną przedsięwzięcia, uwzględniającą skorygowany zakres przedsięwzięcia, ograniczony wyłącznie do działek o nr ewid. 274/7, 274/4 oraz 274/5, obręb Nowy Folwark.

Teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do przedsięwzięć wymienionych w §3 ust. 2 pkt 3 w związku §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, z późn. zm.) to jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, zwanej dalej ustawą o oś stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Burmistrz Miasta i Gminy Września.

W toku postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia, Burmistrz Miasta i Gminy Września zawiadomił strony o wszczęciu postępowania, informując o możliwości zapoznania się osobiście lub przez pełnomocnika z aktami sprawy. W związku z art. 74 ust. 3 ustawy o oś ze względu na liczbę stron postępowania przekraczającą 10, o wszelkich czynnościach administracyjnych strony postępowania zawiadamiane były w trybie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. Żadna ze stron postępowania nie wniosła wniosków ani uwag do sprawy.

Zgodnie z w §3 ust. 2 pkt 3 w związku §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), przedsięwzięcie polegające na „budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach o nr ewid. 274/7, 274/4 oraz na działce o nr ewid. 274/5, obręb Nowy Folwark”, zaliczone zostało do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dlatego zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 ustawy o oś wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym, na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 oraz 4 ustawy o oś, wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole o wydanie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu w opinii nr WOO-IV.4220.139.2026.BC.3 z dnia 04.03.2026 r. stwierdził, że nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymagań.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni opinią sanitarną nr ON-NS.9011.805.2025 z dnia 04.09.2025 r. uznał, że przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie jest wymagane (stanowisko podtrzymane pismem nr ON-NS.9011.805.2025 z dnia 03.02.2026 r.).

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole w opinii nr PO.ZZŚ.4901.426.2025.PP z dnia 08.09.2025 r. nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymagań (stanowisko podtrzymane i jednocześnie zmienione zapisy opinii w zakresie warunków i wymagań - pismem nr PO.ZZŚ.4901.426.2025.PP.2 z dnia 09.02.2026 r.), tj.:

1. Teren planowanej budowy należy wyposażyć w sorbenty, właściwe w zakresie rodzaju i ilości do potencjalnego zagrożenia mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych.

2. Do prac należy dopuszczać tylko sprzęt sprawny technicznie – bez wycieków paliw i innych płynów eksploatacyjnych.
3. Substancje niebezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego (w tym paliwa ciekłe, oleje, smary) należy magazynować w odległości minimum 25 m od Wrześnicy, na szczelnych powierzchniach, w szczelnych i oznakowanych pojemnikach wykonanych z materiałów odpornych na działanie substancji w nich zawartych, w sposób zabezpieczający przed ich przewróceniem czy uszkodzeniem przez pojazdy i maszyny oraz zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.
4. W trakcie prac budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia wody i gruntu, neutralizując ewentualne zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.
5. W przypadku zanieczyszczenia gruntu substancjami niebezpiecznymi dla środowiska gruntowo-wodnego grunt ten należy niezwłocznie wybrać i przekazać podmiotowi upoważnionemu do neutralizacji.
6. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zadaszonych obiektów i terenów utwardzonych należy zagospodarować na obszarze inwestycji (bez szkód dla terenów sąsiednich).
7. Ewentualne tankowanie maszyn i pojazdów, a także ich serwis mogący spowodować zanieczyszczenie wody i gruntu należy wykonywać w miejscu o uszczelnionej nawierzchni, wyposażonym w odpowiednie sorbenty, w odległości minimum 25 m od rzeki Wrześnicy.
8. Nie należy grodzić nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu rzeki Wrześnicy.
9. Ścieki bytowe powstające na etapie użytkowania obiektów należy do czasu podłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych (a następnie wywozić do oczyszczalni ścieków).
10. Na etapie użytkowania obiektów wodę należy pobierać z wodociągu gminnego.
11. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zadaszonych obiektów i terenów utwardzonych należy zagospodarować na obszarze inwestycji (bez szkód dla terenów sąsiednich).

Zgodnie z art. 63 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy ooś szczegółowo przeanalizowano kryteria związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko tj.:

1. rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia,
2. usytuowanie przedsięwzięcia - ze zwróceniem uwagi na możliwe zagrożenie środowiska – zwłaszcza przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolność samooczyszczania się środowiska i odnawianie się zasobów naturalnych, walory przyrodnicze i krajobrazowe oraz uwarunkowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
3. rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2.

Biorąc pod uwagę opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole i uwzględniając łącznie uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, Burmistrz Miasta i Gminy Września uznał, że po zrealizowaniu przez Inwestora wszystkich warunków zawartych w przedłożonych dokumentach oraz w niniejszej decyzji, planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska. Zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy ooś w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny

oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Decyzja ta wydawana jest po uzyskaniu opinii, o których mowa w art. 64 ust. 1 ustawy ooś.

Uwzględniając zapisy art. 63 ust 1 pkt 1 lit a ustawy ooś, na podstawie przedłożonej k.i.p. ustalono, że planowane przedsięwzięcie będzie polegać na wykonaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na działkach o numerach ewid. 274/7, 274/4 oraz 274/5 obręb Nowy Folwark, gmina Września. W ramach przedsięwzięcia objętego wnioskiem planowane jest posadowienie do 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących. Zgodnie z treścią złożonej dokumentacji powierzchnia planowanego przedsięwzięcia, która ulegnie przekształceniu wyniesie do 1,5836 ha. Wnioskodawca przewiduje, że planowane budynki będą miały maksymalnie do 165 m² powierzchni, do 2 kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia oraz do 8,5 m wysokości. Analiza k.i.p wskazuje, że planowane przedsięwzięcie będzie częścią kompleksu nieruchomości obsługiwanych wspólną siecią dróg dojazdowych i będzie wchodzić w skład kompleksu zabudowy tworząc wyodrębniony przestrzennie kompleks zabudowy.

W odniesieniu do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. a, c, d, e ustawy ooś na podstawie zapisów k.i.p. ustalono, że obecnie teren planowanego przedsięwzięcia stanowi teren użytkowany rolniczo. Teren planowanej zabudowy zostanie zlokalizowany w otoczeniu gruntów rolnych, leśnych, rzeki Wrześnica oraz istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na co wskazuje układ działek wokół terenu przedsięwzięcia). Analiza k.i.p. oraz ogólnodostępnych zdjęć lotniczych i map wykazała, że najbliższe tereny wymagające ochrony akustycznej znajdują się w kierunku wschodnim, w odległości 40 m od terenu planowanego przedsięwzięcia i jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Z k.i.p. nie wynika, aby wnioskodawca zakładał możliwość wyposażenia budynków w zewnętrzne jednostki klimatyzacyjne lub wentylacyjne. Możliwy jest montaż pomp ciepła (po 1 dla każdego budynku) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej wynoszącym do 50 dB. W k.i.p. przyjęto, że w ciągu dnia pompy ciepła będą eksploatowane w trybie standardowym o poziomie mocy nie wyższym niż 50 dB, natomiast w porze nocnej urządzenia będą pracowały w trybie nocnym o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 40 dB. Powyższe założenia znalazły odzwierciedlenie w warunkach niniejszej decyzji celem dotrzymania standardów akustycznych na najbliższych terenach podlegających ochronie akustycznej. Ponadto źródłem hałasu związanym z funkcjonowaniem przedsięwzięcia w porze dziennej i nocnej będą przejazdy samochodów osobowych dojeżdżających do planowanych budynków mieszkalnych. Należy przewidywać, że źródłem hałasu będą także pojazdy związane z odbiorem odpadów oraz ścieków gromadzonych w zbiornikach bezodpływowych (do czasu wybudowania sieci kanalizacji). Mając na uwadze powyższe ustalenia, uwarunkowania przestrzenne analizowanego terenu, odległość od terenów chronionych akustycznie, deklarowany poziom mocy akustycznej planowanych urządzeń oraz cechy i rodzaj planowanej zabudowy nie przewiduje się, aby realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia mogła wiązać się z przekroczeniami dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Celem ograniczenia wpływu przedsięwzięcia na klimat akustyczny na etapie jego realizacji w niniejszej decyzji wpisano warunek ograniczenia prowadzenia prac budowlanych do pory dnia.

Odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy ooś ustalono, że na etapie prac budowlanych emisja substancji do powietrza będzie związana z powstawaniem pyłów, w związku z prowadzeniem robót ziemnych oraz przemieszczaniem mas ziemnych. Źródłem emisji substancji do powietrza będą także procesy spalania paliw w silnikach maszyn i urządzeń pracujących na budowie. Jednakże emisje te będą miały charakter miejscowy i okresowy oraz ustaną po zakończeniu prac budowlanych. Z k.i.p. wynika, że system grzewczy oparty będzie na montażu pomp ciepła lub indywidualnych kotłów grzewczych na paliwo stałe o mocy około 24 kW. W przypadku ogrzewania planowanych budynków za pomocą gruntowej pompy ciepła

wnioskodawca będzie zobligowany do wykonania stosownej dokumentacji oraz badań hydrogeologicznych i opracowania projektu robót geologicznych, jeżeli będzie wymagany. Źródłem emisji substancji do powietrza będzie spalanie paliw w silnikach pojazdów, głównie osobowych poruszających się po terenie przedsięwzięcia. Uwzględniając cechy przedsięwzięcia, planowany sposób ogrzewania budynków mieszkalnych, a przede wszystkim brak procesów produkcyjnych, które mogłyby stanowić źródło emisji substancji do powietrza, nie przewiduje się znaczącego wpływu przedsięwzięcia na stan jakości powietrza w rejonie inwestycyjnym.

Z uwagi na przepisy art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit. f ustawy o oś ustalono, że planowana zabudowa będzie realizowana głównie w sąsiedztwie gruntów rolnych, leśnych, rzeki Wrześnica oraz istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na co wskazuje układ działek wokół terenu przedsięwzięcia). Na podstawie informacji zawartych w k.i.p. oraz uzupełnieniu k.i.p. nie stwierdzono, aby oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia wywoływało zmiany w stanie akustycznym środowiska w stopniu powodującym przekroczenia poziomów dopuszczalnych na terenach podlegających ochronie akustycznej. Nie stwierdzono również, aby przedmiotowe przedsięwzięcie spowodowało znaczący wzrost ruchu pojazdów w okolicy. Zastosowanie indywidualnego systemu do ogrzewania planowanych budynków opartego o pompy ciepła lub kotły grzewcze o niewielkiej mocy nie będzie wiązało się z ponadnormatywną emisją substancji do powietrza. Mając na uwadze powyższe, a także cechy i rodzaj przedsięwzięcia w fazie eksploatacji nie przewiduje się istotnych powiązań z innymi przedsięwzięciami, ani znaczącego kumulowania się oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z oddziaływaniem innych przedsięwzięć.

Z uwagi na rodzaj, skalę oraz lokalizację planowanego przedsięwzięcia, odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. e ustawy o oś należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie wiąże się z ryzykiem wystąpienia poważnej awarii. Uwzględniając realizację przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, nie przewiduje się wystąpienia katastrofy budowlanej. Ze względu na położenie geograficzne przedsięwzięcie nie jest zagrożone ryzykiem katastrofy naturalnej, w szczególności w wyniku wystąpienia: trzęsień ziemi, powodzi czy osuwisk. W tym miejscu należy zaznaczyć, że teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się na terenach zagrożonych powodzią natomiast znajduje się w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia oraz zakres nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na zmiany klimatu na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji. Przyjęte rozwiązania techniczne, w tym zastosowane materiały pozwolą na adaptację przedsięwzięcia do postępujących zmian klimatu.

Z analizy przedłożonych dokumentów wynika, że woda do celów socjalno-bytowych będzie pochodzić z sieci wodociągowej. W k.i.p. wskazano, że powstające ścieki bytowe (do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej na analizowanym terenie) będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych skąd będą wywożone do oczyszczalni ścieków. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733) właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Wnioskodawca nie brał pod uwagę budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i nie dokonał w związku z tym oceny ich wpływu na środowisko. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole w opinii nr PO.ZZS.4901.426.2025.PP z dnia 08.09.2025 r. zwrócił uwagę, że w zachodniej części przedmiotowego terenu (do ok. 40 m od rzeki Wrześnicy) występują torfy na

gytiach, co wskazuje na przynajmniej okresowo wysoki poziom wód gruntowych i ryzyko biologicznego oraz chemicznego zanieczyszczenia okolicznych wód podziemnych i powierzchniowych, związane z przedostawaniem się do nich ścieków. Mając na uwadze powyższe, tut. organ uznał za niezbędne określenie w sentencji decyzji wymagań w zakresie gospodarki ściekowej, co jest kluczowe dla ochrony ekosystemu rzeki oraz zachowania dobrego stanu zasobów wodnych. W związku z powyższym, w niniejszej decyzji zawarto warunek, aby do czasu technicznej możliwości podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

W związku z eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych. Przyjęte rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej mające na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego znalazły odzwierciedlenie w warunkach niniejszej decyzji. Z k.i.p. wynika, że wody opadowe i roztopowe nie będą ujmowane w systemy kanalizacyjne. Będą one odprowadzane powierzchniowo do gruntu w obrębie terenu planowanego przedsięwzięcia. Ponieważ planowane rozwiązanie minimalizuje utratę naturalnej retencji i przywraca w możliwym zakresie naturalny, gruntowy charakter odpływu wód opadowych i roztopowych wpisano je jako warunek realizacji przedsięwzięcia, dodając możliwość gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych lub/i dołach chłonnych.

W kontekście art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, f, g, h, i, j ustawy o oś w oparciu o przedstawioną k.i.p. oraz jej uzupełnienia ustalono, że teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subzbiornik Inowrocław – Gniezno nr 143. Z k.i.p. wynika, że przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie kulturowe, historyczne lub archeologiczne. Teren objęty wnioskiem nie znajduje się na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego oraz na obszarach górskich. W otoczeniu terenu planowanego przedsięwzięcia znajdują się tereny leśne. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarach przylegających do jezior. Od strony zachodniej działka o numerze ewid. 274/7 obręb Nowy Folwark graniczy z rzeką Wrześnica. Planowane przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach o dużej gęstości zaludnienia oraz na obszarach uzdrowiskowych i ochrony uzdrowiskowej. W związku z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia nie przewiduje się przekroczenia standardów jakości środowiska.

Planowane przedsięwzięcie położone jest w obrębie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) „Wrześnica”, o kodzie RW60001018389 (o złym stanie wód i ocenie ryzyka określonej jako zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych). Nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe dla tej JCWP w zakresie wskaźników: azot amonowy, fosfor ogólny, OWO, azot ogólny, azot azotanowy, fosforany, BZT5, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C, MMI, bromowane difenylotetry(b), nikiel(w) i heptachlor(b). Dane na temat źródeł zanieczyszczenia dla tej JCWP są aktualnie niewystarczające. Projektowana inwestycja znajduje się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600061 (o dobrym stanie i ocenie ryzyka określonej jako niezagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych), a także w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 (Subzbiornik Inowrocław-Gniezno, zbiornik trzeciorzędowy, porowy, o głębokości zalegania warstwy wodonośnej od 90 do 140 m, średnio 120 m). Od zachodu sąsiaduje bezpośrednio z projektowanym przedsięwzięciem rzeka Wrześnica. Przez teren planowanego przedsięwzięcia (działki inwestycyjne nr ewid. 274/5, 274/7 i 274/5) przebiegają 2 zbieracze drenarskie – są to urządzenia melioracji wodnych.

Projektowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, a także poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 13).

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy ooś, na podstawie informacji zawartych w k.i.p. ustalono, że na etapie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie odpady budowlane, związane z pracami inwestycyjnymi. Będą one przekazywane uprawnionym podmiotom. Na etapie eksploatacji wytwarzane będą głównie odpady komunalne będące wynikiem użytkowania budynków mieszkalnych. Powstające odpady będą selektywnie gromadzone w specjalnych pojemnikach i odbierane przez uprawniony podmiot. Celem ochrony środowiska gruntowo-wodnego w niniejszej decyzji nałożono na wnioskodawcę warunek, aby na terenie przedsięwzięcia nie były wykonywane naprawy i konserwacje sprzętu budowlanego, a także wskazano, aby niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia. Wskazano również, że w przypadku zanieczyszczenia gruntu substancjami niebezpiecznymi dla środowiska gruntowo-wodnego grunt ten należy niezwłocznie wybrać i przekazać podmiotowi upoważnionemu do neutralizacji.

W nawiązaniu do art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy ooś ustalono, że realizacja przedsięwzięcia wiąże się z zastosowaniem typowych dla tego rodzaju przedsięwzięć materiałów i surowców budowlanych. Na potrzeby realizacji przedsięwzięcia niezbędne będzie także zużycie paliwa, energii elektrycznej oraz wody.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy ooś, na podstawie przedstawionych materiałów stwierdzono, że przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13). Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy w Czarniejewie PLH300049 oddalony o 0,03 km od przedsięwzięcia. Ponadto działka znajduje się na ponadregionalnym korytarzu ekologicznym KPnC-24A Lasy Poznańskie – Dolina Warty.

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na gruncie ornym. Wzdłuż zachodniej granicy działki o numerze ewid. 274/7 przebiega rzeka Wrześnica. W odległości ok. 40 m w kierunku północnym znajduje się las. Aby zachować ciągłość tego korytarza ekologicznego jakim jest rzeka Wrześnica nałożono warunek, aby przedsięwzięcie, w tym montaż ogrodzeń na poszczególnych działkach budowlanych realizować w odległości minimum 3 m od rzeki. W celu ochrony ptaków i innych drobnych zwierząt nałożono warunek, aby na etapie prowadzenia prac ziemnych prowadzić regularne kontrole wykopów i uwalniać uwiecznione w nich zwierzęta. Ustalając warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, tut. organ uwzględnił wymóg Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole zawarty w opinii z dnia 08.09.2025 r. (znak: PO.ZZŚ.4901.426.2025.PP), dotyczący zakazu groduczenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu. Jednakże, z uwagi na fakt, że teren inwestycji (działka nr 274/7) znajduje się bezpośrednio w obrębie ponadregionalnego korytarza ekologicznego KPnC-24A „Lasy Poznańskie – Dolina Warty”, tut. organ – zgodnie z wytycznymi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu – nałożył surowszy warunek zachowania odległości minimum 3 m. Zwiększenie tego dystansu jest merytorycznie uzasadnione nadrzędną potrzebą zapewnienia drożności korytarza ekologicznego rzeki Wrześnicy oraz ochrony jej ekosystemu przed fragmentacją i nadmierną antropopresją. Przyjęcie tego parametru automatycznie zapewnia zachowanie wymogów określonych przez Wody Polskie, gwarantując jednocześnie wyższy standard ochrony środowiska przyrodniczego.

Mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia poza obszarami chronionymi, na gruncie ornym, brak konieczności wycinki drzew i krzewów oraz realizację przedsięwzięcia zgodnie z nałożonymi warunkami, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przyrodnicze, w tym na różnorodność biologiczną, rozumianą jako liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności chronionych, rzadkich lub ginących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk. Realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie także na obszary chronione, a w szczególności na siedliska przyrodnicze, gatunki roślin i zwierząt oraz ich siedliska,

dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, a także nie spowoduje pogorszenia integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 lub ich powiązań z innymi obszarami. Ponadto przedsięwzięcie nie spowoduje utraty i fragmentacji siedlisk oraz nie wpłynie na korytarze ekologiczne i funkcję ekosystemu.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 pkt 3 ustawy o oś przeanalizowano zasięg, wielkość i złożoność oddziaływania, jego prawdopodobieństwo, czas trwania, częstotliwość i odwracalność, możliwości ograniczenia oddziaływania, a także możliwość powiązań z innymi przedsięwzięciami ustalono, że realizacja planowanego przedsięwzięcia, z uwagi na rodzaj i cechy możliwego oddziaływania, nie pociągnie za sobą zagrożeń dla środowiska i przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

Z uwagi na charakter i stopień złożoności oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz brak znacząco negatywnego wpływu na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, dla przedmiotowego przedsięwzięcia w toku postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, organ spełniając wymóg art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się z zebranymi w toku postępowania materiałami dla ww. przedsięwzięcia, a w szczególności z uzupełnieniami, oraz o możliwości wypowiedzenia się co do złożonych materiałów w terminie 7 dni od dnia doręczenia wskazanej informacji. W wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania nie wniosła uwag.

Po przeanalizowaniu i uwzględnieniu łącznie uwarunkowań z art. 63 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dokonaniu pełnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego (w tym załączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia), biorąc pod uwagę powołane opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrześni oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole, nie znaleziono podstaw do stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Września w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta i Gminy Września oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. Burmistrza

Sandra Pietryga

Naczelnik Wydziału Gospodarki Gruntami i Architektury

(dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. [REDACTED]
za pośrednictwem pełnomocnika:
Pana [REDACTED] Biuro Rzeczoznawstwa i Ekonomii Środowiska Codex Sadowski i Wspólnicy Spółka Jawna ul.
Stachury 9 63-000 Środa Wielkopolska
2. pozostałe strony postępowania zgodnie z art. 49 k.p.a.
3. WGA a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu
ul. Kościuszki 57
61-891 Poznań
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrześni
ul. Słowackiego 2
62-300 Września
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole
ul. Prusa 3
62-600 Koło

Do wiadomości /ostateczna decyzja/:

1. Starostwo Powiatowe
ul. Chopina 10
62-300 Września

Sprawę prowadzi: Magdalena Gałan
Wydział Gospodarki Gruntami i Architektury
tel.: 61 6404033

Zgodnie z art. 39³ § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U z 2025 r. poz. 1691), informuję, że pismo zostało wydane w postaci elektronicznej i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Załącznik do decyzji nr WGA.6220.27.2025 z 27.04.2026 r.

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia polegającego na „budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach o nr ewid. 274/7, 274/4 oraz na działce o nr ewid. 274/5, obręb Nowy Folwark”

Planowane przedsięwzięcie będzie polegać na wykonaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na działkach o numerach ewid. 274/7, 274/4 oraz 274/5 obręb Nowy Folwark, gmina Września. W ramach przedsięwzięcia objętego wnioskiem planowane jest posadowienie do 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących. Zgodnie z treścią złożonej dokumentacji powierzchnia planowanego przedsięwzięcia, która ulegnie przekształceniu wyniesie do 1,5836 ha. Wnioskodawca przewiduje, że planowane budynki będą miały maksymalnie do 165 m² powierzchni, do 2 kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia oraz do 8,5 m wysokości. Analiza k.i.p wskazuje, że planowane przedsięwzięcie będzie częścią kompleksu nieruchomości obsługiwanych wspólną siecią dróg dojazdowych i będzie wchodzić w skład kompleksu zabudowy tworząc wyodrębniony przestrzennie kompleks zabudowy.

Z informacji podanych przez inwestora wynika, że:

- inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na klimat akustyczny terenów chronionych przed hałasem,
- inwestycja nie stwarza zagrożenia występowania poważnych awarii,
- w fazie eksploatacji nie będzie ponadnormatywnego oddziaływania inwestycji w zakresie emisji do powietrza,
- przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo – wodne,
- inwestycja nie będzie oddziaływać szkodliwie na obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody,
- przedsięwzięcie nie stwarza możliwości transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Z up. Burmistrza

Sandra Pietryga

Naczelnik Wydziału Gospodarki Gruntami i Architektury

(dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Klauzula informacyjna

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 2016, nr 119, s. 1) zwanego dalej ogólnym rozporządzeniem o ochronie danych informuję, iż:

- 1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Burmistrz Miasta i Gminy Września z siedzibą w Urzędzie Miasta i Gminy we Wrześni, ul. Ratuszowa 1, 62-300 Września,
- 2) kontakt z inspektorem ochrony danych w Urzędzie Miasta i Gminy we Wrześni: e-mail: iod@wrzesnia.pl, tel. 616404172,
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji ustawowych zadań urzędu na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r., oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa
- 4) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa,
- 5) Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą w czasie określonym przepisami prawa, zgodnie z jednolitym rzeczowym wykazem akt organów gminy i związków międzygminnych oraz urzędów obsługujących te organy i związki,
- 6) posiada Pani/Pan prawo żądania od administratora dostępu do danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie,
- 7) ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego,
- 8) podanie danych osobowych w zakresie wymaganym ustawodawstwem jest obligatoryjne, a w pozostałych przypadkach ma charakter dobrowolny.
- 9) Pani/Pana dane mogą być przekazane odbiorcy w państwie trzecim lub organizacji międzynarodowej, gdy wymagają tego przepisy prawa.