

SSO.6220.41.2025

D E C Y Z J A
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 i ust. 3 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.), zwanej dalej *ustawą oos*, w nawiązaniu do § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze 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.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), zwanej dalej *kpa*, po rozpatrzeniu wniosku Pani Pauliny Weiske, Modrak 6, 64-520 Obrzycko reprezentowanej przez Pełnomocnika Panią Justynę Mrugałę, ul. Stobnicka 28, 64-520 Zielonagóra z dnia 20.10.2025 r. w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

o r z e k a m

I. stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. *„Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w miejscowości Modrak na terenie działek o nr geodezyjnych 406/5, 406/6, położonej w obrębie ewidencyjnym Piotrowo, Gmina Obrzycko oraz budowie siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenie działki nr ewid. 425/13 położonej w obrębie ewidencyjnym Piotrowo, Gmina Obrzycko”.*

II. zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy oos określić warunki realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji:

1. Wycinkę samosiejek drzew przeprowadzić od 1 września do końca lutego.
2. Przeprowadzić nasadzenia krzewów na powierzchni nie mniejszej niż powierzchnia rzutu koron usuwanych samosiejek drzew; do nasadzeń nie wykorzystywać roślin gatunków obcych.
3. Prowadzić monitoring udatności krzewów, w okresie 3 lat od ich posadzenia – w 1, 2 i 3 roku. W przypadku stwierdzonego braku zachowania żywotności krzewów, nasadzenia należy uzupełnić w stosunku 1:1 w następnym roku kalendarzowym i pielęgnować i regularnie podlewać przez kolejne 3 lata.
4. 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.
5. Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.

6. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
7. Nie prowadzić napraw i konserwacji sprzętu budowlanego na terenie przedsięwzięcia.
8. Na etapie realizacji przedsięwzięcia:
 - a) zaplecze techniczne, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsca postoju dla maszyn budowlanych i sprzętu transportowego należy zorganizować na terenie uszczelnionym;
 - b) w miejscach prac budowlanych i na zapleczu technicznym należy zapewnić dostępność sorbentów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych;
 - c) w przypadku ewentualnego pojawienia się wycieków zanieczyszczeń (w tym substancji ropopochodnych) do gruntu należy podjąć natychmiastowe działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii;
 - d) odpady należy gromadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, mając na celu zabezpieczenie gruntu i wód przed zanieczyszczeniem odciekami.
9. Zaopatrzenie w wodę zapewnić z sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości podłączenia domów do sieci wodociągowej wykonać maksymalnie do 11 ujęć wód podziemnych umożliwiających pobór wody w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę każde.
10. Wprowadzić zabezpieczenia chroniące studnie pod względem jakościowym, teren wokół studni zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.
11. Powstające na terenie przedsięwzięcia ścieki bytowe należy odprowadzać do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich odbioru przez uprawniony w tym zakresie podmiot, do czasu podłączenia terenu przedsięwzięcia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wykonać niezwłocznie, jak to będzie technicznie możliwe.
12. Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu i/lub dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, a następnie do gruntu, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.
13. Zachować możliwość infiltracji wód opadowych do gruntu przynajmniej na powierzchni 50% łącznej powierzchni działek inwestycyjnych (tereny zielone, utwardzenia z możliwością wsiąkania, nawierzchnie wodoprzepuszczalne, płyty ażurowe itp.).

III. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

U Z A S A D N I E N I E

Wnioskiem z dnia 20.10.2025 r. (data wpływu: 21.10.2025 r.) Pani Paulina Weiske, Modrak 6, 64-520 Obrzycko reprezentowana przez Pełnomocnika Panią Justynę Mrugałę, ul. Stobnicka 28, 64-520 Zielonagóra, wystąpiła do Wójta Gminy Obrzycko o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w miejscowości

Modrak na terenie działek o nr geodezyjnych 406/5, 406/6, położonej w obrębie ewidencyjnym Piotrowo, Gmina Obrzycko oraz budowie siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenie działki nr ewid. 425/13 położonej w obrębie ewidencyjnym Piotrowo, Gmina Obrzycko.

Do wniosku zostały dołączone żądane art. 74 ust. 1 oraz ust. 2 *ustawy o oś* dokumenty, w tym karta informacyjna przedsięwzięcia (dalej k.i.p.).

Wnioskodawca zgodnie z art. 74 ust. 1a *ustawy o oś* nie załączył wypisów z rejestru gruntów dla działek w promieniu 100 m od terenu inwestycji, które były objęte postępowaniem, gdyż nie są wymagane w przypadku, gdy liczba stron postępowania jest większa niż 10.

Przedmiotowe przedsięwzięcie na podstawie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze 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.), zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

Dla terenu, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wydanym w sprawie oświadczeniem Wójta Gminy Obrzycko, Wnioskodawca nie jest podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego, dla której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) jest w analizowanym przypadku Wójt Gminy Obrzycko.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt. 4 *ustawy o oś* organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia jest Wójt Gminy Obrzycko.

W toku postępowania ustalono, że stron postępowania jest więcej niż 10. Zgodnie z art. 74 ust. 3 *ustawy o oś* do zawiadomienia stron innych niż podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia stosuje się przepisy art. 49 *kpa* z tym, że zawiadomienie to następuje w formie publicznego obwieszczenia w siedzibie organu właściwego w sprawie oraz przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej tego organu.

Zgodnie z art. 61 § 1 i 4 oraz art. 49 ustawy *kpa*, obwieszczeniem Wójta Gminy Obrzycko z dnia 30.10.2025 r., znak: SSO.6220.41.2025 poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia poprzez udostępnienie go na tablicy ogłoszeń w urzędzie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Jednocześnie odrębnym pismem powiadomiono o powyższym Wnioskodawcę.

W oparciu o art. 64 ust. 1 i 2 *ustawy o oś*, wnioskami z dnia 30.10.2025 r., znak: SSO.6220.41.2025 Wójt Gminy Obrzycko wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szamotułach oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni w Poznaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z prośbą o wydanie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby o ustalenie zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem z dnia 18.11.2025 r., znak: WOO-IV.4220.1759.2025.KJ.1 zawiadomił, że z uwagi na analizę dokumentacji sprawa zostanie załatwiona w terminie późniejszym. Natomiast pismem z dnia 20.11.2025 r., znak:

WOO-IV.4220.1759.2025.KJ.2 zwrócił się do Wójta Gminy Obrzycko o ponowną analizę kwalifikowanego planowanego przedsięwzięcia w oparciu o rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z późn. zm.), o przedstawienie informacji na temat terenów akustycznie chronionych w otoczeniu planowanego przedsięwzięcia wyznaczonych na podstawie faktycznego zagospodarowania terenu, a także o przekazanie wnioskodawcy zakresu w jakim powinien uzupełnić k.i.p. W związku z powyższym pismem z dnia 24.11.2025 r., znak: SSO.6220.41.2025 wezwano Wnioskodawcę do przedstawienia wyjaśnień do k.i.p. oraz odrębnym pismem Wójt Gminy Obrzycko przedstawił Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Poznaniu żądane informacje.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szamotułach pismem z dnia 17.11.2025 r., znak: ON-NS.9011.1398.2025 wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenie raportu w zakresie przewidzianym w art. 66 *ustawy o oś.*

Dyrektor Zarządu Zlewni w Poznaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie opinią z dnia 26.11.2025 r., znak: PZ.ZZŚ.4901.486.2025.KN.1 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, które wpisane zostały w orzeczeniu niniejszej decyzji.

W związku z brakiem przedłożenia przez Wnioskodawcę tut. organowi uzupełnienia żądanego przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismem z dnia 15.01.2026 r., znak: SSO.6220.41.2025 ponownie wezwano Inwestora o przedłożenie wyjaśnień do k.i.p. Pismem z dnia 10.02.2026 r. Wnioskodawca przedłożył uzupełnienie k.i.p. Z uwagi na uzupełnienie k.i.p. Wójt Gminy Obrzycko pismami z dnia 12.02.2026 r., znak: SSO.6220.41.2025 przekazał wyjaśnienia organom współuczestniczącym w postępowaniu. Ponadto zawiadomił strony postępowania o zmianie kwalifikacji przedsięwzięcia na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szamotułach w piśmie z dnia 25.02.2026 r., znak: ON-NS.9011.1398.2025 poinformował o podtrzymaniu stanowiska zawartego w opinii sanitarnej wydanej 17.11.2025 r., znak: jw.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Poznaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem z dnia 27.02.2026 r., znak: PZ.ZZŚ.4130.486.2026.KN.2 podtrzymał swoją opinię wyrażoną w piśmie PZ.ZZŚ.4901.486.2025.KN.1 z dnia 26.11.2025 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem z dnia 03.02.2026 r., znak: WOO-IV.4220.1759.2025.KJ.3 z uwagi na potrzebę analizy uzupełnionego materiału dowodowego, wyznaczył nowy termin rozpatrzenia przedmiotowej sprawy. Ostatecznie postanowieniem z dnia 18.03.2026 r., znak: WOO-IV.4220.1759.2025.KJ.4 wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, które wpisane zostały w orzeczeniu niniejszej decyzji.

Obwieszczeniem z dnia 23.03.2026 r., znak: SSO.6220.41.2025 poinformowano strony postępowania o otrzymanych opiniach, natomiast zgodnie z art. 10 § 1 *kpa* obwieszczeniem

z dnia 26.03.2026 r., znak: SSO.6220.41.2025 zawiadomiono strony postępowania o zebranych materiale dowodowym oraz o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnych uwag i wniosków. Odrębnymi pismami zawiadomiono o powyższym Wnioskodawcę.

Biorąc pod uwagę kryteria wymienione w art. 63 ust. 1 *ustawy oos*, przeanalizowano: rodzaj, skalę i cechy przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, zakres robót związanych z jego realizacją, prawdopodobieństwo, czas trwania, zasięg oddziaływania, możliwości ograniczenia oddziaływania oraz odwracalność oddziaływania, powiązania z innymi przedsięwzięciami, a także wykorzystanie zasobów naturalnych, różnorodność biologiczną, emisję i uciążliwości związane z eksploatacją przedsięwzięcia, gęstość zaludnienia wokół przedsięwzięcia oraz usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska m.in. względem obszarów objętych ochroną, w tym stref ochronnych ujęć wód i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000, a także wpływ na krajobraz.

Odnosząc się do kryteriów wskazanych w art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. a *ustawy oos*, na podstawie k.i.p. ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenie działek o nr geodezyjnych 406/5, 406/6, obręb Piotrowo, gmina Obrzycko oraz na budowie siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenie działki nr ewid. 425/13, obręb Piotrowo, gmina Obrzycko. Zgodnie z k.i.p. łączna powierzchnia planowanego przedsięwzięcia została określona na 1,5794 ha. Powierzchnia zabudowy każdego z planowanych budynków mieszkalnych została określona na maksymalnie 144 m². Budynki będą miały jedną kondygnację nadziemną. Nie planuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

W odniesieniu do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. a, c, d, e *ustawy oos* ustalono, że najbliższe tereny wymagające ochrony akustycznej są zlokalizowane w kierunku wschodnim, w odległości około 29 m. Są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z k.i.p. nie wynika, aby wnioskodawca zakładał możliwość wyposażenia budynków w klimatyzatory bądź wentylację mechaniczną. 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 i wywozem ścieków ze zbiorników (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej). Mając na uwadze powyższe ustalenia, uwarunkowania przestrzenne analizowanego terenu, cechy i skalę planowanej zabudowy, brak punktowych źródeł hałasu, 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 decyzji wpisano warunek ograniczenia prowadzenia prac budowlanych do pory dnia.

Odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d *ustawy oos* 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 przedstawionych materiałów wynika, że projektowane budynki mieszkalne będą ogrzewane indywidualnie, z własnych kotłowni zasilanych węglem, drewnem, olejem czy też gazem. Zostaną zastosowane kotły o niewielkiej mocy. Energia elektryczna będzie używana na cele gospodarstwa domowego i pochodzić będzie z sieci elektroenergetycznej. Źródłem emisji substancji do powietrza będzie także spalanie paliw w silnikach pojazdów mieszkańców poruszających się po terenie przedsięwzięcia. Uwzględniając powyższe, szczególnie charakter przedsięwzięcia i jego skalę, możliwe sposoby ogrzewania budynków mieszkalnych, nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na stan jakości powietrza w rejonie zainwestowania.

Z uwagi na przepisy art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit. f *ustawy ooś* ustalono, że planowana zabudowa będzie realizowana głównie w sąsiedztwie gruntów leśnych oraz istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na co wskazuje układ działek wokół terenu przedsięwzięcia). Na podstawie informacji zawartych w 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 mieszkalnych opartego o kotły grzewcze o niewielkiej mocy nie będzie wiązało się z emisją substancji do powietrza. Mając na uwadze powyższe, a także cechy, skalę 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.

W związku z zapisami art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. e *ustawy ooś*, dotyczącymi ryzyka wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej, biorąc pod uwagę rodzaj planowanego przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, należy stwierdzić, że uwzględniając realizację i eksploatację przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami ryzyko to będzie ograniczone. Teren przedsięwzięcia nie jest położony w strefie zagrożenia powodziowego, w strefie zagrożonej możliwością wystąpienia osuwisk, ruchów skorupy ziemskiej, klimatycznych i możliwych zdarzeń ekstremalnych. Biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia i jego skalę, 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.

Odnosząc się do kryteriów wskazanych w art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. g *ustawy ooś* z dokumentacji wynika, że zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie docelowo poprzez przyłączy do gminnej sieci wodociągowej. Do czasu wybudowania instalacji wodociągowej każdy budynek mieszkalny zasilany będzie wodą ze studni głębinowej. Z k.i.p. oraz jej uzupełnienia wynika, że obecnie nie istnieje możliwość podłączenia planowanych budynków do sieci wodociągowej ze względu na brak takiej sieci w obrębie miejscowości, w której realizowane będzie przedsięwzięcie. Planowane budynki mieszkalne będą zaopatrywane w wodę z 11 studni indywidualnych o wydajności do 5 m³/dobę oraz głębokości do 30 m p.p.t.

każda. Wnioskodawca zadeklarował, że planowane ujęcia wody będą eksploatowane w ramach zwykłego korzystania z wód. Wnioskodawca w k.i.p. oraz jej uzupełnieniu przedstawił analizę warunków geologicznych i hydrogeologicznych w oparciu o ogólnodostępne dane dotyczące terenu planowanego przedsięwzięcia. Zgodnie z przedstawionymi przez wnioskodawcę informacjami najbliższe zewidencjonowane studnie służące do poboru wody posiadają głębokość, która nie przekracza 20 m p.p.t., a pobór wody prowadzony jest z utworów czwartorzędowych. Z uzupełnienia k.i.p. wynika również, że przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze zasobowym, ani w strefie ochrony pośredniej żadnego innego ujęcia, w tym ujęć komunalnych. Jednocześnie wskazuje się, że w przypadku wykonywania otworów wiertniczych o głębokości przekraczającej 30 m p.p.t. w celu realizowania ujęć wód podziemnych na potrzeby poboru wody w ilości nieprzekraczającej 5 m³ na dobę mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r., poz. 69). W takim przypadku konieczne będzie również, zgodnie z art. 33 ust. 2 i art. 395 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.), uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych/urządzenia wodnego do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód. Przyjęte założenia w zakresie zaopatrzenia w wodę znalazły odzwierciedlenie w warunkach niniejszej decyzji.

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. Obecnie nie istnieje sieć kanalizacji sanitarnej, co uniemożliwia przyłączenie planowanych budynków. 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 realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Wobec powyższego nie dokonał oceny wpływu powyższego rozwiązania na środowisko. A zatem 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. Z k.i.p. wynika, że wody opadowe i roztopowe nie będą ujmowane w systemy kanalizacyjne. Będą one odprowadzane powierzchniowo do gruntu w obrębie 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 oos* w oparciu o przedstawioną k.i.p. oraz jej uzupełnienie ustalono, że planowane do budowy budynki

mieszkalne nie będą zlokalizowane na obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych i w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych. Z k.i.p. wynika, że przedmiotowy teren znajduje się poza obszarem objętym ochroną archeologiczną. Obszar przedsięwzięcia znajduje się poza obszarem o znaczeniu kulturowym i historycznym. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego. Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarach górskich. W sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia występują obszary leśne. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarach przylegających do jezior. 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.

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 z grupy nr 17, odpady opakowaniowe z grupy numer 15 oraz odpady komunalne z grupy numer 20. Będą one zbierane selektywnie i przekazywane uprawnionym podmiotom. Na etapie eksploatacji wytwarzane będą głównie odpady komunalne będące wynikiem użytkowania budynków mieszkalnych. Przewiduje się, że odpady te będą selektywnie gromadzone w specjalnych kontenerach lub pojemnikach w wygradzonych miejscach 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.

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 teren przeznaczony pod przedsięwzięcie zlokalizowany jest na obszarze Natura 2000 – obszarze specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka PLB300015. Ponadto analizowany teren znajduje się na ponadregionalnym korytarzu ekologicznym GKPN-18 Puszcza Notecka. Realizacja przedsięwzięcia będzie się wiązać z wycinką 6 młodych samosiejek sosny pospolitej, brzozy brodawkowatej o łącznej powierzchni do 100 m². W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań wycinki drzew na środowisko, mając na uwadze ochronę miejsc lęgowych ptaków, jakim są drzewa, w tym także młode samosiejki drzew, nałożono warunek ich wycinki poza sezonem lęgowym ptaków, który w Wielkopolsce przypada średnio w okresie od 1 marca do 31 sierpnia oraz warunek przeprowadzenia nasadzeń krzewów na powierzchni co najmniej równej powierzchni usuwanych samosiejek drzew. Nasadzenia krzewów, należy przeprowadzić niezależnie od tego czy na wycinkę jest wymagane zezwolenie. Wprowadzanie do środowiska przyrodniczego i przemieszczanie w nim gatunków obcych, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1589), jest co do zasady zakazane. Choć zakładanie i utrzymanie zieleni na terenie wsi o zwartej zabudowie lub w granicach miast zostało wskazane jako jeden z wyjątków od

tego zakazu, warunek nasadzeń minimalizujących straty przyrodnicze w oparciu wyłącznie o gatunki rodzime w niniejszym przypadku jest zasadny. Należy mieć na uwadze fakt, że każdy gatunek obcy może w przyszłości stać się gatunkiem zagrażającym rodzimej bioróżnorodności; w odniesieniu do drzew status inwazyjnych zyskały w ostatnich dziesięcioleciach np. jesion pensylwański, dąb czerwony, a regionalnie i lokalnie także bożodrzew gruczołowaty, wiązowiec zachodni, orzech włoski, orzesznik pięciolistkowy. W celu ochrony płazów i innych drobnych zwierząt na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono warunek, aby podczas prowadzenia prac ziemnych prowadzić regularne kontrole wykopów i uwalniać uwięzione w nich zwierzęta. Przedsięwzięcie nie jest sprzeczne z planem zadań ochronnych obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015.

Mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia na nieużytkowanym gruncie ornym, niewielką skalę wycinki samosiejek drzew 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, cechy i skalę możliwego oddziaływania, nie pociągnie za sobą zagrożeń dla środowiska i przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

W związku z art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. k i lit. f *ustawy o oś* ustalono, że inwestycja zlokalizowana będzie w granicach:

- jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie GW600041, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i chemicznym; jest ona monitorowana, a w odniesieniu do ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych została uznana za niezagrożoną; przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia; celem środowiskowym jest dobry stan ilościowy i dobry stan chemiczny;

- zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych JCWP o kodzie RW60001218759 – Warta od Samy do Kamionki, która jest silnie zmienioną częścią wód, monitorowaną, o aktualnym złym stanie, a zgodnie z oceną ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego została określona jako zagrożona; celem środowiskowym jest dobry potencjał ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny i gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku istotnego, oraz dobry stan chemiczny; termin osiągnięcia celu środowiskowego wyznaczono na 2027 rok;

oraz w granicach obszarów chronionych (w rozumieniu ustawy Prawo wodne):

- jednolitej części wód podziemnych GW600041, przeznaczonej do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi;
- zlewni jednolitej części wód RW60001218759 – Warta od Samy do Kamionki, przeznaczonej do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych;
- obszaru wrażliwego na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacenie wód biogenami, w szczególności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód, w granicach zlewni jednolitej części wód RW60001218759 – Warta od Samy do Kamionki;
- obszaru przeznaczonego do ochrony gatunków zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym w granicach zlewni jednolitej części wód RW60001218759 – Warta od Samy do Kamionki, dla którego celem jest zapewnienie drożności dla migracji troci wędrowniej i węgorza europejskiego.

Po przeanalizowaniu charakteru przedsięwzięcia, uwarunkowań i skali oddziaływania, a także planowanych do zastosowania rozwiązań i technologii, ustalono, że (przy zachowaniu określonych warunków) nie wystąpi negatywne oddziaływanie na stan wyżej wymienionych części wód ani na realizację określonych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” celów środowiskowych dla jednolitych części wód i obszarów chronionych.

W opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szamotułach planowane przedsięwzięcie może w sposób istotny oddziaływać na zdrowie i warunki życia ludzi, w szczególności poprzez ryzyko skażenia wód podziemnych stanowiących źródło wody pitnej, kumulację oddziaływań z wielu indywidualnych zbiorników bezodpływowych, brak stałego systemowego nadzoru nad jakością wody z ujęć indywidualnych, możliwość migracji zanieczyszczeń w kierunku studni oraz emisje do powietrza ze spalania paliw.

Po przeanalizowaniu załączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz uwzględnieniu łącznych uwarunkowań określonych w art. 63 ust. 1 *ustawy oos*, a w szczególności rodzaju, charakteru, usytuowania projektowanej inwestycji oraz skali możliwego jej oddziaływania na środowisko, wzięwszy w szczególności pod uwagę opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Poznaniu stwierdzono, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Organ nie podzielił stanowiska Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szamotułach, ponieważ w ocenie tut. organu wskazane w opinii oddziaływania zostały wystarczająco ograniczone poprzez określone w sentencji warunki realizacji przedsięwzięcia, w szczególności obowiązek zastosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych, zapewnienie ich właściwej eksploatacji oraz systematycznego wywozu nieczystości przez uprawnione podmioty czy wykonanie zabezpieczeń chroniących studnie pod względem jakościowym.

Zgodnie z art. 85 ust. 3 *ustawy oos* organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach podaje do publicznej wiadomości informację o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz dokumentacją sprawy.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Wójta Gminy Obrzycko w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 127a *kpa* w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 *ustawy ooś* niniejszą decyzję należy dołączyć do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a *ww. ustawy*. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. W przypadkach określonych w art. 72 ust. 4 *ustawy* złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w art. 72 ust. 3, od Wójta Gminy Obrzycko stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wniosek, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.



Z up. WÓJTA
Joanna Rusinek
Zastępca Wójta

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Inwestor przez pełnomocnika
2. Strony wg rozdzielnika w aktach sprawy, w trybie art. 49 *kpa*
3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (e-Doręczenia)
4. Dyrektor Zarządu Zlewni w Poznaniu (e-Doręczenia)
5. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szamotułach (e-Doręczenia)
6. Starostwo Powiatowe w Szamotułach, w trybie art. 86a *ustawy ooś* (e-Doręczenia)
7. Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu, w trybie art. 86a *ustawy ooś* (e-Doręczenia)
8. a/a

Na podstawie załącznika - część I pkt 45 do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154) pobrano opłatę skarbową za wydanie decyzji w wysokości 205 zł

Charakterystyka przedsięwzięcia pn.:

„Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w miejscowości Modrak na terenie działek o nr geodezyjnych 406/5, 406/6, położonej w obrębie ewidencyjnym Piotrowo Gmina Obrzycko oraz budowie siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenie działki nr ewid. 425/13 położonej w obrębie ewidencyjnym Piotrowo, Gmina Obrzycko”

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w miejscowości Modrak na terenie działek o numerach ewid. 406/5, 406/6 obręb Piotrowo, gmina Obrzycko oraz budowie siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenie działki o numerze ewid. 425/13, obręb Piotrowo, gmina Obrzycko. Łączna powierzchnia działek objęta inwestycją wyniesie 1,5794 ha. Planowana zabudowa będzie realizowana głównie w sąsiedztwie gruntów leśnych oraz istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na co wskazuje układ działek wokół terenu przedsięwzięcia). Teren przeznaczony pod przedsięwzięcie zlokalizowany jest na obszarze Natura 2000 – obszarze specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka PLB300015. Ponadto analizowany teren znajduje się na ponadregionalnym korytarzu ekologicznym GKPnC-18 Puszcza Notecka. Powierzchnia zabudowy każdego z planowanych budynków mieszkalnych została określona na maksymalnie 144 m². Budynki będą miały jedną kondygnację nadziemną. Nie planuje się realizacji kondygnacji podziemnych. W ramach przedsięwzięcia planuje się wykonanie 2 miejsc postojowych przy każdym budynku mieszkalnym. Ogrzewanie planowanych budynków mieszkalnych przewiduje się z wykorzystaniem indywidualnych kotłów grzewczych o niewielkiej mocy. Energia elektryczna będzie dostarczona przyłączem energetycznym, zgodnie z warunkami przyłączenia. Budynki mieszkalne będą zaopatrywane w wodę z indywidualnych studni na każdej posesji do czasu wybudowania sieci wodociągowej i wykonania przyłączy. Ścieki bytowe planuje się odprowadzać do zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem ich odbioru przez odpowiednie do tego firmy. Budynki docelowo zostaną podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej, gdy zostanie ona wybudowana. Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo na tereny zielone. Ponadto przedsięwzięcie będzie obejmowało wykonanie układu drogowego – drogi wewnętrznej obejmującego utwardzony dojazd do wszystkich nieruchomości. Dojazd do budynków będzie się odbywał zjazdem z istniejącej drogi powiatowej Obrzycko – Czarnków do miejscowości Modrak. Poza obszarami zabudowanymi budynkami lub nawierzchnią drogową planowane jest zagospodarowanie terenu zielenią w postaci trawników.

Z up. WÓJTA

Joanna Rusinek
Zastępca Wójta