



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
w Poznaniu**

Poznań, 7.11.2025 r.

WOO-IV.4220.1689.2025.DG.1

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572, z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 i ust. 3, a także art. 66 i art. 68 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wystąpienia Wójta Gminy Ceków-Kolonia z 24.10.2025r., znak: GPRiOŚ.6220.9.13.2025

postanawiam

- I. Wyrazić opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce nr 33, obręb Kuźnica, gmina Ceków-Kolonia, istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- II. Określić zakres raportu o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, który powinien spełniać wymagania określone w art. 66 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.), a w szczególności zawierać analizę podanych niżej zagadnień:
 1. Przedstawienie bilansu poszczególnych powierzchni na terenie planowanego przedsięwzięcia, w szczególności wskazanie wielkości powierzchni zabudowy, wielkości powierzchni terenów utwardzonych i biologicznie czynnych.
 2. Określenie ilości mas ziemnych koniecznych do nawiezienia/usunięcia w ramach realizacji przedsięwzięcia oraz sposobu ich zagospodarowania.
 3. Przedstawienie załącznika graficznego opatrzonego legendą, na którym zostanie przedstawiona lokalizacja wszystkich planowanych powierzchni i obiektów, w tym infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.
 4. Przedstawienie kompleksowej analizy wrażliwości planowanego przedsięwzięcia na katastrofy naturalne i budowlane, w tym w sposób szczególny na ryzyko wystąpienia podtopień, wraz ze wskazaniem działań adaptacyjnych.
 5. Z zakresu gospodarki ściekowej i ochrony środowiska gruntowo-wodnego:
 - 1) Przedstawienie informacji o warunkach hydrogeologicznych i geologicznych terenu planowanego przedsięwzięcia uwzględniających: poziomy wodonośne (w tym użytkowe poziomy wodonośne), głębokość zalegania pierwszego poziomu wód gruntowych, Główne Zbiorniki Wód Podziemnych wraz z ich obszarami najwyższej oraz wysokiej ochrony, ujęcia wód podziemnych wraz z ich strefami ochronnymi, ciekami i inne wody powierzchniowe oraz kierunki migracji wód podziemnych (w aspekcie branej pod uwagę realizacji indywidualnych zbiorników na ścieki).
 - 2) Przedstawienie informacji w zakresie wykorzystania zbiorników bezodpływowych na ścieki, uwzględniających w szczególności: właściwości materiału, z którego będą

wykonane (w aspekcie zapewnienia pełnej ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem), ich liczby i przewidywanej łącznej pojemności zapewniającej bezpieczne przetrzymanie ścieków (do momentu ich wywozu) oraz zakładanej częstotliwości ich opróżniania i logistyki z tym związanej.

- 3) Przedstawienie analiz w zakresie właściwości gruntu na podstawie przeprowadzonych badań geotechnicznych i ustalonych warunków geotechnicznych.
 - 4) Określenie ilości wód opadowych i roztopowych, sposobów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu planowanego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem rozwiązań ukierunkowanych na zwiększenie naturalnej retencji, jak również wynikających z możliwości terenowych i warunków gruntowo-wodnych.
 - 5) Przedstawienie wraz ze szczegółowym opisem technologii posadowienia budynków oraz urządzeń infrastruktury wodno-kanalizacyjnej z uwzględnieniem istniejących warunków gruntowo-wodnych.
6. Z zakresu ochrony klimatu: wyjaśnienie, w jaki sposób przedsięwzięcie może wpłynąć na zmiany klimatu (uwzględnić emisję gazów cieplarnianych) i wskazanie rozwiązań łagodzących te zmiany, proszę także ocenić odporność przedsięwzięcia na przewidywane zmiany klimatu, tj. wyjaśnić czy przedsięwzięcie będzie przystosowane do postępujących zmian klimatu uwzględniając elementy związane z klęskami żywiołowymi np. silne wiatry, susza, pożary, fale upałów i mrozów, powodzie, nawałne deszcze i burze, intensywne opady śniegu i proszę opisać działania adaptacyjne.

Wnioskodawca:

Małgorzata Pawliczak
Grzegorz Pawliczak
Kuźnica 9a
62-834 Ceków-Kolonia

Uzasadnienie

25.08.2025 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, dalej Regionalnego Dyrektora, wpłynęło wystąpienie Wójta Gminy Ceków-Kolonia z 21.08.2025r., znak: GPRIOS.6220.9.2.2025 w sprawie wyrażenia opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce nr 33, obręb Kuźnica, gmina Ceków-Kolonia.

Do wystąpienia załączono kopię wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i kartę informacyjną przedsięwzięcia na elektronicznym nośniku danych, dalej k.i.p. W wystąpieniu zawarto oświadczenie wraz z uzasadnieniem, że wnioskodawca nie jest podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego, dla której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust. 2 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz informację o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanego przedsięwzięcia.

Postanowieniem z 08.09.2025 r. znak: WOO-IV.4220.1355.2025.DG.1 Regionalny Dyrektor wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce nr 33, obręb Kuźnica, gmina Ceków-Kolonia, nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymagań. 24.10.2025 r. do Regionalnego Dyrektora wpłynęło pismo Wójta Gminy Ceków-Kolonia z 24.10.2025 r., znak: GPRIOS.6220.9.13.2025, stanowiące wniosek o wydanie ponownej opinii co do potrzeby

przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, z uwagi na otrzymaną odpowiedź Wnioskodawcy na uwagi zgłaszane przez mieszkańców wsi Kuźnica.

Wobec powyższego w oparciu o nowe dowody ponownie zajęto stanowisko w sprawie.

Wójt Gminy Ceków-Kolonia zakwalifikował przedmiotowe przedsięwzięcie do przedsięwzięć wymienionych w § 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.) to jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony.

Ustalając, czy dla planowanego przedsięwzięcia potrzebne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, Regionalny Dyrektor uwzględnił kryteria, o których mowa w art. 63 ust. 1 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.), dalej ustawy ooś, zbadał 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 uciążliwość 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 art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy ooś na podstawie k.i.p. ustalono, że przedsięwzięcie będzie polegało na podziale istniejącej działki rolnej na 24 działki pod zabudowę mieszkaniową, budowie 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz budowie drogi wewnętrznej, na działce nr 33, obręb Kuźnica, gmina Ceków-Kolonia. Działka zajmuje powierzchnię 3,4057 ha, i jak wynika z załączonej dokumentacji Wnioskodawca planuje wydzielenie działek pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni 0,1230 ha (23 działki) i 0,1650 ha (1 działka) oraz działki pod drogę wewnętrzną o powierzchni 0,4117 ha. Będą to budynki maksymalnie trzykondygnacyjne o wysokości do 11 m, i powierzchni zabudowy do 250 m². Dojazd do planowanej inwestycji zapewniony będzie od strony drogi gminnej, a następnie poprzez wydzielone działki stanowiące drogi wewnętrzne. Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie dachowe – ceramiczne lub naśladowe dachówkę, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy). Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). W uzupełnieniu wskazano, że z uwagi na brak kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe będą odprowadzane do zbiorników bezodpływowych. Pierwotnie zakładano odprowadzać ścieki do kanalizacji sanitarnej.

Odnosząc się do kryteriów wskazanych w art. 63 ust. 1 pkt 2 lit a ustawy ooś na podstawie k.i.p. oraz ogólnodostępnych informacji kartograficznych ustalono, że teren planowanego przedsięwzięcia to użytkowane rolniczo grunty rolne klas V i VI. Mieszkańcy wsi Kuźnica, w pismach podnosili, że w okresie wiosennym działka zalewana jest wodą, w związku z czym w celu realizacji przedsięwzięcia konieczne będzie podniesienie niwelety. Powyższe potwierdził Wnioskodawca w piśmie z 30.09.2025 r., w którym wskazał, że w związku z istniejącym zalewaniem nieruchomości, w ramach przedsięwzięcia przewiduje się

podniesienie niwelety terenu budowlanego. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r., poz. 960), właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie. Przewiduje się także system odwodnienia działki obejmujący rowy odwadniające, przepusty oraz tereny zieleni pełniące funkcję retencyjną. Dodatkowo analiza własna wykazała Mapy Hydrogeologicznej Polski arkusz 586 – Kotwasice (Malanów) (M-34-1-B), że teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest na jednostce 5 pż,pd,t-p/r/zsP/Q pierwszego poziomu wodonośnego, gdzie wód tego poziomu można spodziewać się na głębokości 2-5 m p.p.t.

Powyższe informacje stanowią nowe, istotne dowody w sprawie i wpływają w ocenie Regionalnego Dyrektora na konieczność głębszego przeanalizowania postępowania ze ściekami bytowymi polegającym na okresowym ich gromadzeniu w indywidualnych zbiornikach. Przede wszystkim w aspekcie wykluczenia możliwości przedostawania się zanieczyszczeń ze zbiorników do lokalnej warstwy wodonośnej. Prowadzenie gospodarki ściekowej w oparciu o indywidualne zbiorniki wymaga ze strony ich właścicieli pełnienia ciągłego nadzoru nad ich szczelnością i poziomem napełnienia. Poruszone kwestie są kluczowe dla zapewnienia bezpiecznego dla środowiska gruntowo-wodnego ich użytkowania, ponieważ mogą one wpłynąć na realne zagrożenie zanieczyszczenia środowiska w przypadku awarii, czy nieprawidłowej eksploatacji zbiorników bezodpływowych. Dodatkowo lokalizacja planowanego przedsięwzięcia niewątpliwie wpływa na jego podatność na sytuacje awaryjne – lokalne podtopienia. Również warunki terenowe w miejscu realizacji przedsięwzięcia powinny mieć szczególny wpływ na rodzaj i konstrukcję zastosowanych rozwiązań w zakresie planowanych urządzeń do gromadzenia ścieków bytowych. Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, ocena potencjalnych zagrożeń powinna uwzględniać charakterystykę analizowanego terenu i opierać się o szczegółowy opis właściwości gruntu terenu planowanego przedsięwzięcia. Dopiero analiza konkretnych parametrów planowanych zbiorników na ścieki, warunków środowiskowych oraz terenowych, w szczególności warunków hydrogeologicznych i hydrologicznych terenu przedsięwzięcia pozwoli na ocenę możliwości zastosowania wybranych rozwiązań oraz sformułowanie szczegółowych warunków realizacji planowanego przedsięwzięcia mających na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne i ochronę zasobów wód podziemnych. W analizowanej sprawie powyższe kwestie mają istotne znaczenie z uwagi również na specyfikę środowiska gruntowo-wodnego terenu przedsięwzięcia związaną z występowaniem lokalnych podtopień.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, w oparciu o art. 68 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 lit. b i c ustawy ooś konieczne jest przedstawienie badań warunków geotechnicznych w miejscu realizacji planowanego przedsięwzięcia. W kontekście planowanego przedsięwzięcia warunki terenowe w miejscu jego realizacji powinny mieć szczególny wpływ na rodzaj i konstrukcję planowanych powierzchni oraz obiektów, w tym na rodzaj zastosowanych rozwiązań w zakresie postępowania ze ściekami bytowymi, wodami opadowymi i roztopowymi, jak również technologii posadowienia budynków. W opinii Regionalnego Dyrektora powyższe informacje są kluczowe dla przeprowadzenia analizy wybranego przez wnioskodawcę rozwiązania w aspekcie jego racjonalności i możliwości realnego zastosowania w przypadku rozpatrywanego przedsięwzięcia w skali przedstawionej przez wnioskodawcę. W opinii Regionalnego Dyrektora wątpliwość budzi lokalizacja planowanego przedsięwzięcia oraz przyjęte rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej na przedmiotowym terenie.

Mając na względzie powyższe ustalenia, w szczególności realizację przedsięwzięcia, które potencjalnie zwiększa skalę możliwego zanieczyszczenia środowiska w szczególności w przypadku podtopień, jego lokalizację, a także istniejące warunki gruntowo-wodne, kierując się zasadą przeczności w opinii Regionalnego Dyrektora istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

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 poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.). Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Śwędrni PLH300034, oddalony o 4,3 km od przedsięwzięcia. Ponadto przedsięwzięcie znajduje się w ponadregionalnym korytarzu ekologicznym KPdC-15A „Wzniesienia Tureckie – Lasy Kaliskie”.

Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko powinien być wykonany zgodnie z art. 66 ustawy ooś, w formacie wskazanym w rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie formatu dokumentu zawierającego wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz formatu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (Dz. U. poz. 652).

Ustalając zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wskazano, że powinien on zawierać szczegółową i wnikliwą analizę aspektów związanych z gospodarką ściekową i ochroną środowiska gruntowo-wodnego. W opinii wskazano również na konieczność przedstawienia danych na temat planowanych powierzchni i obiektów na terenie przedsięwzięcia, w szczególności o wskazanie wielkości powierzchni ich zabudowy, wielkości powierzchni terenów utwardzonych oraz biologicznie czynnych. Ponadto dokładna analiza parametrów eksploatacyjnych i technologicznych przedsięwzięcia oraz warunków środowiskowych i terenowych pozwoli na określenie skutecznych metod zabezpieczenia środowiska przed negatywnym wpływem przedsięwzięcia wraz z oceną wpływu planowanego przedsięwzięcia na zmiany klimatu i adaptacji do postępujących zmian klimatu.

Biorąc pod uwagę powyższe należało postanowić jak w sentencji.

POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie nie przysługuje zażalenie.

Regionalny Dyrektor
Ochrony Środowiska w Poznaniu
Marcin Nowak

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. JUNKIERT INVESTMENT Przemysław Junkiert; ul. Legionów Polskich 1/11; 62-700 Turek – Pełnomocnik Wnioskodawcy
2. Wójt Gminy Ceków-Kolonia (e-doręczenie) - z prośbą o poinformowanie pozostałych stron postępowania o niniejszym postanowieniu
3. aa