OS

Państwowe
Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie

Urząd Gminy i Miasta w Odolanowie
WPŁYNĘŁO
20. 11. 2025
Nr 12586/2025
Il. zał. ..... podpis

Leszno, 20 listopada 2025 r.

VS.ZZŚ.4901.203.2025.AS

Burmistrz
Gminy i Miasta Odolanów
Rynek 1
63-430 Odolanów

OPINIA

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt. 4 i ust. 3 i 4 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 ze zm.), zwanej dalej ooś, w związku z art. 56, 57, 59, 61 i art. 397 ust. 3 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960), a także w oparciu o rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), odpowiadając na wniosek Burmistrza Gminy i Miasta Odolanów z dnia 21 lipca 2025 r., znak: OŚ.6220.37.2025 oraz po analizie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami, w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia (KIP),

wyrażam opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa 3 budynków wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Bartosza w Odolanowie", ze względu na brak negatywnego wpływu przedsięwzięcia na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych dla jednolitych części wód nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazuję na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących wymagań:

1. Miejsca postoju maszyn i urządzeń budowlanych, utwardzić i uszczelnić oraz wyposażyć w maty sorbujące oraz zapewnić szczelność powierzchni w szczególności w strefach rozładunku i magazynowania materiałów budowlanych.
2. W trakcie prac budowlanych chronić otwarte wykopy przed ich zalaniem oraz przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń.
3. W przypadku ewentualnego przerwania sieci drenarskich należy je odbudować. W tym zakresie należy uzyskać stosowne pozwolenie wodnoprawne lub dokonać zgłoszenia wodnoprawnego w zależności od rozmiaru odbudowy.
4. Potrzeby sanitarne ekip budowlanych i osób przebywających na terenie budowy zabezpieczyć poprzez ustawienie przenośnych sanitariatów (sanitariaty powinny posiadać szczelne zbiorniki na ścieki) opróżnianych przez wyspecjalizowane firmy.

5. Odpady gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych do tego miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnić ich regularny odbiór przez uprawnione firmy.
6. Wodę na etapie eksploatacji przedsięwzięcia pobierać z lokalnej sieci wodociągowej na warunkach i za zgodą właściciela tych urządzeń.
7. Ścieki bytowe na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach ustalonych z właścicielem tych urządzeń i za jego zgodą, po wcześniejszej rozbudowie sieci kanalizacyjnej.
8. Wody opadowe lub roztopowe odprowadzać:

   - z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - dróg wewnętrznych i parkingów (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych zintegrowanym z osadnikiem piasku) w sposób zorganizowany do rowu i w tym zakresie uzyskać pozwolenie wodnoprawne na wykonanie wylotu kanalizacyjnego i odprowadzania ww. wód do rowu,

   - częściowo z terenów utwardzonych, wykonanych z materiałów przepuszczalnych, powierzchniowo w sposób niezorganizowany do gruntu, na tereny biologicznie czynne w obrębie działek inwestycyjnych, w sposób nie powodujący zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich.
9. Przed przystąpieniem do planowanych robót związanych z budową/przebudową urządzeń wodnych (przepustów) dokonać stosownego zgłoszenia wodnoprawnego lub uzyskać pozwolenie wodnoprawne w zależności od rozmiaru robót.

UZASADNIENIE

W toku prowadzonego postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrz Gminy i Miasta Odolanów wnioskiem z dnia 21 lipca 2025 r., znak: OŚ.6220.37.2025 wystąpił do Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Lesznie o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określenia ewentualnego zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko, załączając wymagane prawem dokumenty – wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia (KIP). Zgodnie z informacją zawartą we wniosku Burmistrza Gminy i Miasta Odolanów teren planowanej inwestycji nie jest objęty aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Pismem z dnia 5 sierpnia 2025 r. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Lesznie wystąpił do Burmistrza Gminy i Miasta Odolanów z prośbą o wezwanie wnioskodawcy/pełnomocnika do złożenia pisemnych wyjaśnień i uzupełnienia KIP. W dniu 6 listopada 2025 r. zostały przedłożone w tut. organie wyjaśnienia i uzupełnienia.

Burmistrz Gminy i Miasta Odolanów zakwalifikował przedsięwzięcie do §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku, w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie osiedla mieszkaniowego składającego się z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ulicy

Bartosza w Odolanowie, na terenie działek o nr ewidencyjnych 1108/9, 1108/8, 1108/7, 1108/6, 1108/5, 1108/4, 1108/3, 1108/2, 1108/1, 1101/3, 1101/2, 1101/1 oraz na części działki nr 1105/3 obręb Miasto Odolanów, gmina Odolanów, powiat ostrowski, województwo wielkopolskie. Planowana inwestycja zlokalizowana będzie na terenie stanowiącym grunty orne klasy bonitacyjnej V, pastwiska oraz grunty pod rowami. Na działce nr 1105/3, stanowiącej rów planowane jest wykonanie urządzenia wodnego (przepustu), umożliwiającego przejazd na teren inwestycji.

Z analizy KIP wynika, że w ramach przedsięwzięcia planowana jest budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 4 kondygnacjami naziemnymi, o powierzchni zabudowy jednego budynku 801,95 m^2. W każdym budynku zostaną zlokalizowane 24 mieszkania na trzech piętrach, ogółem w 3 budynkach znajdować się będą 72 mieszkania. Planowane budynki będą budowane w tradycyjnej murowanej technologii, z wykorzystaniem powszechnie stosowanych materiałów w budownictwie. Budynki nie będą podpiwniczone. Źródłem ciepła planowanych budynków będzie sieć gazowa, mieszkania zostaną wyposażone w kotły gazowe. Inwestycja zakłada możliwość zastosowania paneli fotowoltaicznych jako dodatkowego źródła służącego do podgrzania ciepłej wody, zasilania bloków w energię elektryczną czy oświetlenia ulicznego osiedla. Moc paneli wynosić będzie ok. 30 kW na każdy budynek.

Na pierwszej kondygnacji zostanie zlokalizowana hala garażowa z 24 miejscami postojowymi i komórkami lokatorskimi. Ponadto w ramach przedsięwzięcia wybudowane zostaną drogi wewnętrzne, zewnętrzne miejsca parkingowe, plac zabaw oraz zagospodarowane zostaną tereny zielone.

Dojazd do terenu inwestycji będzie zapewniony za pośrednictwem istniejącej drogi powiatowej w ciągu ul. Bartosza w Odolanowie.

Planowany bilans terenu przedsięwzięcia będzie się kształtował następująco: całkowita powierzchnia przedsięwzięcia 10102,80 m^2, w tym: powierzchnia zabudowy 2405,85 m^2, powierzchnia utwardzona (drogi wewnętrzne, parkingi) 2834,09 m^2, a powierzchnia biologicznie czynna (tereny zielone) wyniesie około 4862,86 m^2.

Teren planowanego przedsięwzięcia zostanie wyposażony w infrastrukturę towarzyszącą w postaci: przyłączy wodociągowych, przyłączy kanalizacyjnych, sieci elektroenergetycznej, powierzchni utwardzonej w tym: drogi wewnętrzne, garaże, miejsca postojowe i podjazdy oraz tereny zieleni urządzonej. W ramach inwestycji nie jest przewidziana żadna wycinka drzew i krzewów graniczących z terenem przedsięwzięcia.

W KIP wskazano, że źródłem zaopatrzenia w wodę dla planowanego przedsięwzięcia będzie gminna sieć wodociągowa.

Ścieki bytowe na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach ustalonych z właścicielem tych urządzeń i za jego zgodą, po wcześniejszej rozbudowie sieci kanalizacyjnej przez Inwestora.

Powyższy teren przedsięwzięcia, po zewnętrznych granicach terenu inwestycji, sąsiaduje z rowem, który pełni funkcję melioracyjną, reguluje stosunki wodne i odbiera wody opadowe i roztopowe z sąsiednich terenów. Po realizacji przedsięwzięcia funkcja rowu nie ulegnie zmianie.

Z analizy KIP wynika i przedłożonych przez Inwestora wyjaśnień wynika, że wody opadowe i roztopowe z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - dróg wewnętrznych i parkingów (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych zintegrowanym z osadnikiem piasku) ujęte zostaną w zamknięte systemy kanalizacyjne i odprowadzane będą poprzez wylot zlokalizowany w południowo - zachodniej części

terenu inwestycji do istniejącego rowu. Ponadto planowane jest wykonanie umocnienia skarp rowu płytami ażurowymi na łącznym odcinku 10 m w miejscu wylotu wód opadowych i roztopowych do rowu.

Zgodnie art. 35 ust. 3 pkt 7 cytowanej na wstępie niniejszej opinii ustawy Prawo wodne, odprowadzanie do wód lub urządzeń wodnych - wód opadowych lub roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych, jest usługą wodną. W związku z powyższym zgodnie z art. 389 pkt 1 i 6 ustawy Prawo wodne, na usługi wodne i wykonanie wylotu do rowu wymagane jest pozwolenie wodnoprawne.

W ramach przedsięwzięcia, na działce nr 1105/3 obręb Miasto Odolanów, stanowiącej rów wykonany będzie przepust, umożliwiający przejazd na teren inwestycji.

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 4 cytowanej na wstępie ustawy Prawo wodne, przepisy dotyczące urządzeń wodnych stosuje się odpowiednio m.in. do odbudowy, rozbudowy tych urządzeń wodnych (przepusty). W związku z powyższym na podstawie art. 394 ust. 1 pkt. 10 ustawy Prawo wodne na przebudowę rowu polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego na długości nie większej niż 10 m wymagane jest dokonanie zgłoszenia wodnoprawnego, a powyżej 10 m pozwolenie wodnoprawne.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. k ustawy ooś, tut. organ Wód Polskich ustalił co następuje: przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest na obszarze dorzecza Odry w regionie wodnym Środkowej Odry. Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) i obowiązującym podziałem Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) teren inwestycji położony jest w granicach zlewni JCWP: Barycz do Dąbrówki o kodzie RW60001014119.

- JCWP Barycz do Dąbrówki została oceniona jako silnie zmieniona część wód (SZCW) o słabym potencjale ekologicznym i stanie chemicznym poniżej dobrego. Stan ogólny – zły stan wód. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych oraz dobry stan chemiczny. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego- zagrożona.

Dla JCWP określono odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych do 2027 r. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: fosfor ogólny, OWO, BZT5; MMI, EFI+PL/ IBI_PL; bromowane difenyloetery(b), rtęć(b), heptachlor(b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań.

Przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie jednolitych części wód podziemnych - JCWPd nr 80 o kodzie GW600080, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. Stan JCWPd oceniono jako dobry. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - niezagrożona. Celami środowiskowymi dla ww. JCWPd są: dla stanu chemicznego – dobry stan chemiczny, dla stanu ilościowego – dobry stan ilościowy.

Teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Pradolina Barycz – Głogów (E)303. Teren inwestycji nie znajduje się w obrębie stref ochronnych ujęć wód podziemnych.

Planowane przedsięwzięcie częściowo znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (raz na 500 lat) i wynosi Q 0,2%.

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska", a poza innymi obszarami chronionymi na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z zm.).

Po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących wpływ dla środowiska oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zapewniającymi nienaruszalność przepisów dotyczących ochrony wód, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz możliwości osiągnięcia celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, 57, 59 i 61 ustawy Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, przyjętym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335).

Kamil Kucharski
Zastępca dyrektora
Zarządu Zlewni w Lesznie
Dokument podpisany podpisem elektroniczn

Otrzymują:
1. Adresat (e-doręczenia) z prośbą o poinformowanie wnioskodawcę/pełnomocnika wnioskodawcy i pozostałych stron postępowania o wydaniu niniejszej opinii
2. ZZŚ a/a

Sprawę prowadzi:
Alicja Skrzypczak, tel.: 65 547 61 45, e-mail: alicja.skrzypczak@wody.gov.pl