

Leszno, 30 grudnia 2025 r.

VS.ZZŚ.4901.273.2025.OS



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 2017r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. poz. 960 ze zm.), 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 23 września 2025 r., znak: OŚ.6220.41.2025 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 budynków mieszkalnych na działce nr 463, 465/1, 465/2, 465/5, 465/6, 465/11, 465/12, 465/13, 465/14, 465/15, 465/10 oraz budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 464 obręb Wierzbno, gmina Odolanów”, nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na brak negatywnego wpływu przedsięwzięcia na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych dla jednolitych części wód 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 wykoppy 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 gminnej sieci wodociągowej na zasadach ustalonych z właścicielem tych urządzeń i za jego zgodą.
7. Ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, ewentualnie po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe odprowadzać do tej kanalizacji, na zasadach ustalonych z właścicielem tych urządzeń i za jego zgodą.
8. Wody opadowe lub roztopowe z poszczególnych posesji oraz planowanych dróg wewnętrznych odprowadzać powierzchniowo do gruntu w obrębie działek inwestycyjnych, w sposób nie powodujący zmiany stosunków wodnych na terenach sąsiednich.
9. Przed przystąpieniem do ewentualnych robót związanych z budową/przebudową/likwidacją urządzeń wodnych uzyskać pozwolenie wodnoprawne lub dokonać zgłoszenia wodnoprawnego w zależności od rozmiarów robót.

UZASADNIENIE

W toku prowadzonego postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrz Gminy i Miasta Odolanów wnioskiem z dnia 23 września 2025 r., znak: OŚ.6220.41.2025 wystąpił do Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Lesznie o wyrażenie opinii w sprawie obowiązku 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 kartą informacyjną przedsięwzięcia (KIP).

Z uwagi na złożony charakter sprawy oraz konieczność wnikliwej analizy planowanego przedsięwzięcia Dyrektor Zarządu Zlewni w Lesznie ustalił nowy termin załatwienia sprawy, pismem z dnia 9 października 2025 roku, znak: VS.ZZŚ.4901.273.2025.OS.

Pismem z dnia 16 października 2025 r., znak: OŚ.6220.41.2025 wraz z korektą z dnia 28 października 2025 r. Burmistrz Gminy i Miasta Odolanów poinformował o podziale działki nr 465 obręb Wierzbno i zmianie nazwy przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 29 października 2025 r. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Lesznie wystąpił do Burmistrza Gminy i Miasta Odolanów z prośbą o wezwanie Pełnomocnika do złożenia pisemnych wyjaśnień dotyczących przedsięwzięcia. W dniu 22 grudnia 2025 r. zostały przedłożone w tut. organie wyjaśnienia.

Burmistrz Gminy i Miasta Odolanów zakwalifikował przedsięwzięcie do §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze 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.).

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 33 budynków mieszkalnych oraz trzech budynków mieszkalnych z trzema lokalami usługowymi – osiedla wraz z niezbędną infrastrukturą (zieleń,

utwardzenia) na działkach nr 463, 465/1, 465/2, 465/5, 465/6, 465/11, 465/12, 465/13, 465/14, 465/15, 465/10, 464 obręb Wierzbno, gmina Odolanów, powiat ostrowski, województwo wielkopolskie. Powierzchnia planowanej zabudowy wyniesie około 7500 m². Powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego wyniesie średnio 200 m², natomiast powierzchnia budynku mieszkalnego z lokalem usługowym wyniesie średnio 400 m². Przyjęto założenie, że budynki będą maksymalnie dwukondygnacyjne, budowane w tradycyjnej technologii.

Według danych w KIP dojazd na teren przedsięwzięcia odbywać się będzie od strony zachodniej. Planuje się wykonanie dwóch miejsc parkingowych w obrębie każdej posesji. Planowane drogi wewnętrzne zostaną wykonane materiałem w postaci tłucznia drogowego. Takie rozwiązanie ograniczy ryzyko powstawania zastoisk wody oraz zmniejszy emisję pyłu w porównaniu do nawierzchni gruntowej.

Z analizy KIP wynika, że woda na potrzeby mieszkańców planowanych budynków będzie pobierana z sieci wodociągowej. Inwestor ma zamiar podpisać umowę z Zakładem Komunalnym na wykonanie sieci wodociągowej w drodze wewnętrznej we własnym zakresie i wpięcie jej do gminnej sieci wodociągowej. Woda zostanie doprowadzona do każdego domu, w którym zostanie zainstalowany licznik wody użytkowej oraz podlicznik wody do podlewania terenów zielonych.

Przewiduje się, że budynki będą ogrzewane za pomocą kotłów grzewczych opalanych peluletem. Dodatkowo zakłada się kominek z płaszczem wodnym. Dopuszcza się również możliwość ogrzewania domów za pomocą odnawialnych źródeł energii – pompy ciepła i instalacji fotowoltaicznej oraz gazu ziemnego.

Do czasu wykonania sieci kanalizacji sanitarnej w głównej drodze, ścieki bytowe powstające na terenie inwestycji gromadzone będą w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, o pojemności do 20 m³ każdy. Łączna liczba zbiorników bezodpływowych, które mogą zostać wykonane w ramach realizacji inwestycji nie przekroczy 39 sztuk.

Na przedmiotowym terenie w chwili obecnej nie ma sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo na tereny zielone w obrębie działek inwestycyjnych. Według danych w KIP, odwodnienie dróg wewnętrznych realizowane będzie w sposób powierzchniowy – poprzez infiltrację wód deszczowych bezpośrednio do gruntu. Takie rozwiązanie nie będzie powodować odpływu wód opadowych na działki sąsiednie.

Zgodnie z danymi z Systemu Informacyjnego Gospodarowania Wodami (SIGW), przedmiotowa inwestycja graniczy z ciekim niewyróżnionym (rowem), zlokalizowanym na działce nr 462 obręb Wierzbno. Z analizy uzupełnienia KIP wynika, że Inwestor w ramach realizacji planowanego przedsięwzięcia planuje wykonanie przejazdu/przejazdów przez ww. rów

Zgodnie z art. 16 pkt 65 a cytowanej na wstępie niniejszej opinii ustawy Prawo wodne, urządzenia wodne: w tym rowy zaliczane są do urządzeń wodnych. W związku z powyższym zgodnie z art. 389 pkt 6, na wykonanie/przebudowę/likwidację rowu wymagane jest pozwolenie wodnoprawne lub zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 10 zgłoszenie wodnoprawne, w zależności od rozmiaru robót.

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 (JCW) teren inwestycji położony jest w granicach zlewni Kuroch o kodzie RW60001014149.

JCWP Kuroch została oceniona jako silnie zmieniona część wód (SZCW) o złym potencjale ekologicznym i stanie chemicznym dobrym. Stan ogólny – zły stan wód. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny, 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: azot amonowy, azot azotanowy, OWO, BZT5, azot ogólny, fosfor ogólny, fosforany; IO, MIR, MMI, EFI+PL/ IBI_PL). 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.

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Teren inwestycji nie znajduje się w obrębie stref ochronnych ujęć wód podziemnych.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniem, uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących wpływ dla środowiska oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

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

Otrzymują:

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

Sprawę prowadzi:

Olga Szulc, tel.: 65 547 61 33, e-mail: olga.szulc@wody.gov.pl

Raport z weryfikacji podpisów (pieczęci):

Nazwa dokumentu	VS.ZZŚ.4901.273.2025_WIERZBNO_budynki mieszkalne lokale usługowe_OPINIA.pdf
Skrót dokumentu	D-6EE2DCBF56ADFD1284606E69B6506907A789A5A08512FC55FFD98FA5FFDB514F922DB61C8BB55C7459886861EA12D9F64B50361621038F84039F856A2AE11CB6
Data weryfikacji	2025-12-30T10:22:09+01:00
Liczba złożonych podpisów (pieczęci)	1
Liczba prawidłowych podpisów (pieczęci)	1

Numer sygnatury	1
Wynik weryfikacji	WERYFIKACJA POZYTYWNA
Rodzaj podpisu	KWALIFIKOWANY PODPIS ELEKTRONICZNY
Format podpisu	PADES_BASELINE_B
Dane sygnatariusza	Kamil Kucharski
Zakres podpisu	VS.ZZŚ.4901.273.2025_WIERZBNO_budynki mieszkalne lokale usługowe_OPINIA.pdf
Posiadacz certyfikatu	Nazwa powszechna : Kamil Kucharski Identyfikator podmiotu : PNOPL-85071814297 Kraj : PL Numer seryjny : 170524108290914984944422128342640271 Ważny od - do : 2024.10.09 12:03 - 2026.10.09 12:03
Wydawca certyfikatu	Nazwa powszechna : Certum QCA 2017 Nazwa organizacji : Asseco Data Systems S.A. Identyfikator organizacji : VATPL-5170359458 Kraj : PL Numer seryjny : 710871166242919768730898917567636976287103054975 Ważny od - do : 2017.03.15 11:17 - 2028.03.16 00:59
Status certyfikatu w dacie wykonania podpisu	Certyfikat ważny
Czas deklarowany złożenia podpisu	2025.12.30 10:22
Wiarygodny czas złożenia podpisu	2025.12.30 10:22

