

VS.ZZŚ.4901.348.2025.OS

Urząd Gminy i Miasta w Odolanowie
WPLYNEŁO

23.01.2026
Nr 885/2026
11. zał. podpis

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 o.o.s., 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. 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 8 grudnia 2025 r., znak: OŚ.6220.55.2025 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 ewidencyjnej nr 359 obręb Tarchały Wielkie, gm. 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 wyposażać 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 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 planowanej drogi wewnętrznej odprowadzać powierzchniowo do gruntu odpowiednio w obrębie wydzielonych działek budowlanych i w obrębie działki drogi wewnętrznej, w sposób nie powodujący szkód na terenach sąsiednich.

UZASADNIENIE

W toku prowadzonego postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrz Gminy i Miasta Odolanów wnioskiem z dnia 8 grudnia 2025 r., znak: OŚ.6220.55.2025 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).

Pismem z dnia 19 grudnia 2025 r. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Lesznie wystąpił do Burmistrza Gminy i Miasta Odolanów z prośbą o wezwanie Pełnomocnika Inwestora do złożenia pisemnych wyjaśnień dotyczących przedsięwzięcia. W dniu 20 stycznia 2026 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.). Zgodnie z informacją zawartą we wniosku Burmistrza Gminy i Miasta Odolanów teren planowanej inwestycji nie jest objęty aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych – osiedla wraz z niezbędną infrastrukturą na części działki nr 359 obręb Tarchały Wielkie, gmina Odolanów, powiat ostrowski, województwo wielkopolskie. Powierzchnia planowanego przedsięwzięcia wyniesie 16527,98 m². Powierzchnia zabudowy wyniesie 1440 m² łącznie dla wszystkich budynków.

Według danych w KIP, wjazd i wyjazd na teren posesji zlokalizowano od strony wschodniej, tj. z istniejącej drogi poprzez wytyczoną drogę dojazdową, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr RBID.6730.314.2025 z dnia 18 września 2025 (decyzja dot. budowy 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części działki nr 359 obręb Tarchały Wielkie). Droga dojazdowa będzie wykonana z tłucznia drogowego, co ograniczy ryzyko powstawania zastoisk wody oraz zmniejszy emisję pyłu w porównaniu do nawierzchni gruntowej.

Według informacji podanych w uzupełnieniu KIP, na obecnym etapie nie planuje się prowadzenia prac przy zachodniej granicy działki inwestycyjnej. Inwestor nie będzie ingerował w rów oraz ciek Dopływ spod Madery, które graniczą z planowaną inwestycją.

Planuje się wykonanie miejsc parkingowych w obrębie każdej posesji – po dwa miejsca parkingowe. Przyjęto założenie, że budynki będą maksymalnie dwukondygnacyjne, budowane w tradycyjnej technologii.

Z analizy KIP wynika, że woda na potrzeby mieszkańców planowanych budynków będzie pobierana z sieci wodociągowej, po rozbudowie sieci przez Inwestora. Woda zostanie doprowadzona do budynku, w którym zainstalowany zostanie licznik wody użytkowej oraz podlicznik wody przeznaczonej do podlewania terenów zielonych.

Przewiduje się, że domy jednorodzinne będą ogrzewane za pomocą kotłów grzewczych opalanych pelletem. Dodatkowo zakłada się kominiek z płaszczem wodnym. Dopuszcza się 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 z planowanych budynków odprowadzane będą do szczelnych bezodpływowych zbiorników, o pojemności do 20 m³ każdy, które zostaną zlokalizowane na poszczególnych posesjach. Łączna liczba zbiorników bezodpływowych, które mogą zostać wykonane w ramach realizacji inwestycji, nie przekroczy 12 sztuk.

Na przedmiotowym terenie w chwili obecnej nie ma sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe rozprowadzane będą po terenach nieutwardzonych (trawnikach) właścicieli poszczególnych domów. Odwodnienie drogi dojazdowej realizowane będzie w sposób powierzchniowy poprzez infiltrację wód deszczowych bezpośrednio do gruntu. Jak podano w KIP, takie rozwiązanie dotyczy tylko terenu inwestycji i nie spowoduje odpływu wód opadowych na działki sąsiednie.

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 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 - niezagrażona. Celami środowiskowymi dla ww. JCWPd są: dla stanu chemicznego – dobry stan chemiczny, dla stanu ilościowego – dobry stan ilościowy.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) o nazwie Pradolina Barycz-Głogów (E) 303.

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

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

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest na obszarze chronionego krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska.

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.

Piotr Kozdrój

Dyrektor

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.4901.348.2025_TARCHAŁY WIELKIE_budynki mieszkalne_OPINIA.pdf
Skrót dokumentu	D-A4D1C078148DC721FAAF95D6AC42454661D548276B2057653AAD84C6C997E08F00278A3DD8BE519FE267C21020E2BCF29547F69E7D8FAF7D64FCCE9C39F1A5FB
Data weryfikacji	2026-01-22T13:38:10+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	Piotr Kozdrój
Zakres podpisu	VS.ZZŚ.4901.348.2025_TARCHAŁY WIELKIE_budynki mieszkalne_OPINIA.pdf
Posiadacz certyfikatu	Nazwa powszechna : Piotr Kozdrój Identyfikator podmiotu : PNOPL-80012806478 Kraj : PL Numer seryjny : 166835589312042171227573454261869493661 Ważny od - do : 2024.06.04 13:58 - 2026.06.19 23:59
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	2026.01.22 13:38
Wiarygodny czas złożenia podpisu	2026.01.22 13:38

