



Leszno, 8 maja 2026 r.

**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 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 20 kwietnia 2026 r., znak: OŚ.6220.13.2026 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 osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych na dz. 1036/4, 1036/5, 1036/6, 1036/7, 1036/8, 1036/9 i 1036/10 obręb Raczyce, gmina Odolanów”, 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 wykopki 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 odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe odprowadzać do tej sieci, na zasadach ustalonych z właścicielem tych urządzeń i za jego zgodą.
8. Wody opadowe z poszczególnych posesji oraz planowanej drogi (dróg) wewnętrznej odprowadzać powierzchniowo do gruntu w obrębie działek inwestycyjnych, w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich.

UZASADNIENIE

W toku prowadzonego postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Burmistrz Gminy i Miasta Odolanów wnioskiem z dnia 20 kwietnia 2026 r., znak: OŚ.6220.13.2026 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.

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.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Planuje się budowę osiedla mieszkaniowego składającego się z sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych nr dz. 1036/4, 1036/5, 1036/6, 1036/8, 1036/9, 1036/10 i drogą wewnętrzną na działce nr 1036/7 obręb Raczyce, gm. Odolanów, powiat ostrowski, województwo wielkopolskie o łącznej powierzchni 10300,0 m², w tym: planowana łączna powierzchnia zabudowy wynosić będzie około 1200,0 m², powierzchnia drogi wewnętrznej około 1518,0 m², powierzchnia utwardzeń około 900,0 m², a pozostała powierzchnia tj. 6682,0 m² stanowić będzie powierzchnię biologicznie czynną, zagospodarowaną zielenią.

Z analizy KIP wynika, że powierzchnia zabudowy jednego budynku będzie wynosić do około 200,0 m². Planowane budynki będą maksymalnie dwukondygnacyjne, budowane w tradycyjnej technologii. Działki budowlane zostaną wyposażone w infrastrukturę towarzyszącą w postaci: przyłączy wodociągowych, zbiorników bezodpływowych na ścieki oraz wykonane zostaną utwardzone miejsca parkingowe na każdej posesji. W ramach przedsięwzięcia wykonana zostanie droga wewnętrzna wykonana z tłucznia drogowego, stanowiąca komunikację dla wszystkich posesji.

Do ogrzewania budynków przewiduje się zastosowanie lokalnych kotłowni opalanych paliwem gazowym, olejowym lub stałym. Dopuszcza się również możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii, takich jak pompy ciepła, kolektory słoneczne czy instalacje fotowoltaiczne.

Dojazd do planowanych budynków realizowany będzie z istniejącej drogi ul. Wlejska - dz. 1029, obręb Raczyce, a następnie przez planowaną drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce nr 1036/7 obręb Raczyce.

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

Ścieki bytowe docelowo planuje się wprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, jednakże do czasu budowy sieci ścieki odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności 10 m³ na nieczystości ciekłe.

Na przedmiotowym terenie w chwili obecnej brak jest sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z powierzchni dachów oraz wody roztopowe z powierzchni utwardzonych przy poszczególnych posesjach oraz z planowanej drogi wewnętrznej odprowadzane będą powierzchniowo na tereny biologicznie czynne w obrębie działek inwestycyjnych.

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 2022 r. 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: 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.

Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) oraz 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, 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 elektronicznym

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

Raport z weryfikacji podpisów (pieczęci):

Nazwa dokumentu	4130.84 RACZYCE_1036_4_budynki opinia.pdf
Skrót dokumentu	D-527ACD1CE91AE72A2BED8DB04E5A0069F82171D56A08B51479A943F0EFC0F9B7F37E01D99BD9C637B2E06C404A150DD59A4DACAD7FFE6018811643ABD38FE0DF
Data weryfikacji	2026-05-08T12:19:50+02:00
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	4130.84 RACZYCE_1036_4_budynki 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	2026.05.08 12:19
Wiarygodny czas złożenia podpisu	2026.05.08 12:19

Dokument wydany przez NASK PIB - nie wymaga podpisu.

Data utworzenia raportu: 2026.05.08 13:12

D-527ACD1CE91AE72A2BED8DB04E5A0069F82171D56A08B51479A943F0EFC0F9B7F37E01D99BD9C637B2E06C404A150DD59A4DACAD7FFE6018811643ABD38FE0DF

Wersja raportu: EZDRP 4.3.16

