

Poznań, dn. 19.09.2025 r.

Wnioskodawca:

**Karolina Witczak
Florentyna 25
62-817 Żelazków**

Pełnomocnik:

**Sylwia Piróg
Ul. Planetarna 21C/4
62-020 Zalasewo
Tel. 669-638-782
e-mail: biuro@novumprojekt.pl**

**Urząd Gminy Ceków-Kolonia
Ceków-Kolonia 51
62-834 Ceków**

ZNAK: GPRiOŚ.6220.12.13.2024

UZUPEŁNIENIE

W związku z otrzymaniem wezwania do uzupełnienia z dnia 18.08.2025 r., znak GPRiOŚ.6220.12.16.2024, poniżej i w załączeniu przesyłam niezbędne informacje.

- 1. Pytanie:** Zaproponowany przez wnioskodawcę w raporcie racjonalny wariant alternatywny polegający na zmianie technologii wykonania dróg wewnętrznych i pozostałych utwardzeń (bitumiczna; w wariantcie inwestorskim z kostki betonowej) nie może zostać uznany za racjonalny wariant alternatywny w rozumieniu art. 66 ust. 1 pkt 5 ustawy ooś. Warianty realizacji przedsięwzięcia to jeden z najważniejszych instrumentów oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Warianty powinny różnić się od siebie głównie sposobem oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Ich opis musi być dokładny i rzetelny, tak aby możliwe było zbadanie ich oddziaływanie na środowisko, a w konsekwencji zbadanie, czy przedsięwzięcie ma być realizowane w wariantcie inwestorskim, czy alternatywnym. W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z potraktowaniem racjonalnego wariantu inwestorskiego w sposób marginalny, co jest niedopuszczalne. Wariant ten, różniący się jedynie technologią utwardzenia dróg wewnętrznych i pozostałych utwardzeń ma charakter pozorny. Zgodnie np. z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 lutego 2018 r. sygn. II OSK 1871/17) alternatywność wariantu oznacza, że wariant ten musi różnić się od wariantu proponowanego przez inwestora w zakresie oddziaływania na środowisko. Alternatywność wymaga, co do zasady, zaproponowania wariantu różnego pod

względem kryteriów przestrzennych (jak np. lokalizacja, skala i rozmiar inwestycji) lub technologicznych (jak np. rodzaj użytych materiałów, moc i produktywność zainstalowanych urządzeń). Mając powyższe na uwadze proszę uzupełnić raport w zakresie charakterystyki i oceny oddziaływania na środowisko wariantów przedsięwzięcia.

Odpowiedź:

Przedstawienie racjonalnego wariantu alternatywnego

- wariant alternatywny – zakłada ogrzewanie budynków przy pomocy pomp ciepła, przy czym źródło prądu dla inwestycji stanowić będzie wyłącznie projektowane przyłącze z sieci zewnętrznej.
- wariant zero - polega na odstąpieniu od realizacji przedsięwzięcia; wariant wyklucza możliwość budowy obiektu wraz z niezbędną infrastrukturą oraz pozostawienie dotychczasowego zagospodarowania terenu. Uniemożliwi to rozwój działalności Wnioskodawcy, co wyklucza wariant zerowy z rozważań,
- wariant przyjęty przez inwestora – zakłada ogrzewanie budynków przy pomocy pomp ciepła, przy czym źródło prądu dla inwestycji stanowić będzie projektowane przyłącze z sieci zewnętrznej oraz panele fotowoltaiczne planowane do umieszczenia na dachach budynków.

Wariant najkorzystniejszy dla środowiska

Przedstawione w przedmiotowej karcie informacje dotyczące planowanych rozwiązań w zakresie budowy i użytkowania obiektów wskazują, że koncepcja proponowana przez Inwestora może być uznana jako wariant najbardziej racjonalny, uwzględniający lokalne potrzeby rozwoju, jak i spełniający wymogi ochrony środowiska naturalnego. Ogrzewanie budynków projektuje się przy pomocy pompy ciepła, natomiast jako źródło zasilania m.in. ww. pomp ciepła stanowić będzie panele fotowoltaiczne na dachach budynków, przy jednoczesnym wykonaniu przyłącza prądu do sieci zewnętrznej. Panele fotowoltaiczne przynoszą korzyści ekologiczne, głównie poprzez redukcję emisji gazów cieplarnianych, co ma kluczowe znaczenie w walce ze zmianami klimatu, oraz poprzez ograniczenie zużycia paliw kopalnych na produkcję energii niezbędnej w sieci. Przyłącze do sieci zewnętrznej zostanie wykonane na cele ewentualnej konieczności korzystania z takiej energii w sytuacji, gdy panele nie będą w stanie wytworzyć jej dostatecznie na funkcjonowanie obiektów, np. w dni pochmurne.

Za wariant najkorzystniejszy uważa się wariant proponowany przez Wnioskodawcę, gdyż wybrane rozwiązanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, co potwierdza jego wybór - skala oddziaływań na środowisko wynikająca z jego funkcji i technologii jest niewielka. Rozwiązania zaproponowane przez Wnioskodawcę zapewniają prowadzenie działalności w sposób zgodny z przepisami ochrony środowiska oraz gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska. Wariant zaproponowany przez Wnioskodawcę jest szczególnie korzystny z uwagi na jego ekologiczny charakter – zmierza do zwiększenia wolumenu zużycia energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, jakimi w tym przypadku są panele fotowoltaiczne.

- 2. Pytanie:** Proszę określić sposób posadowienia paneli fotowoltaicznych (naziemne lub na dachach/elewacjach budynków). W przypadku paneli naziemnych proszę podać łączną powierzchnię systemów fotowoltaicznych wyznaczoną po obrysie skrajnych, zewnętrznych paneli.

Odpowiedź:

Planowane panele fotowoltaiczne montowane będą wyłącznie na dachach projektowanych budynków. Z uwagi na taki sposób montażu (inny niż naziemny) nie podaje się ich powierzchni.

- 3. Pytanie:** Proszę odnieść się do wniosków zawartych w załączonej do raportu opinii geotechnicznej, w szczególności do konieczności usunięcia warstwy organicznej i posadowienia budynków bezpośrednio w obrębie mineralnego gruntu rodzimego. Proszę określić głębokość, do której zostanie usunięta warstwa organiczna i określić jej łączną kubaturę.

Odpowiedź:

Zgodnie z wnioskami zawartymi z opinii geotechnicznej, wierzchnią warstwę gruntów organicznych (oznaczonych na przekrojach geotechnicznych symbolami Ia, Ib, Ic) należy w całości usunąć pod budowę budynków i utwardzeń. Budynki można posadowić bezpośrednio w obrębie mineralnego gruntu rodzimego, w tym wypadku piasków drobnych warstwy II. Głębokość tej warstwy jest zmienna i wynosi od 1,0 m w okolicy budynków oznaczonych numerami 1-3, do głębokości 0,6 m w okolicy budynków oznaczonych numerami 9 i 10. W związku z powyższym głębokość warstwy organicznej do usunięcia waha się od 1 m (budynki oznaczone numerami od 1 do 3), 0,8 m (budynki oznaczone numerami 4 i 5) oraz 0,6 m (budynki oznaczone numerami od 6 do 10) – łącznie przy realizacji całej inwestycji planuje się usunięcie ok. 2400 m³ warstwy organicznej.

4. **Pytanie:** Proszę uwzględnić w ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na klimat akustyczny funkcjonowanie instalacji fotowoltaicznej (inwertery, stacje transformatorowe, magazyny energii).

Odpowiedź:

W kwestii oddziaływania akustycznego instalacji fotowoltaicznych: nie planuje się budowy stacji transformatorowych, nie będą one zatem źródłem hałasu do otoczenia. Głównym, a zarazem praktycznie jedynym źródłem hałasu z instalacji fotowoltaicznej jest inwerter (falownik), który przetwarza prąd stały na zmienny. Same panele fotowoltaiczne działają bezgłośnie.

Inwertery posiadały będą moc akustyczną na poziomie 30-45 dB(A), nie będą one jednak emitować tego hałasu na zewnątrz z uwagi na ich montaż wewnątrz budynku. Podobnie wewnątrz budynku instalowane będą ewentualne magazyny energii – nie ma obecnie wymogu montażu takich magazynów, ale jeżeli zapadnie decyzja o ich montażu, również zlokalizowane zostaną one we wnętrzu budynku, najprawdopodobniej w pomieszczeniu garażu. Dla analizy akustycznej planowanej inwestycji uwzględnione zostały zewnętrzne źródła hałasu, które mogą mieć wpływ na warunki akustyczne najbliższych terenów podlegających ochronie akustycznej, i są to jednostki zewnętrzne pompy ciepła.

5. **Pytanie:** Proszę wyjaśnić czy przedsięwzięcie będzie ogrodzone; jeżeli tak, proszę określić minimalną odległość ogrodzenia przedsięwzięcia od cieków/rowów zlokalizowanych przy jego północnej i zachodniej granicy. Odległość ta powinna zapewniać drożność i funkcjonalność lokalnych korytarzy ekologicznych zlokalizowanych wzdłuż tych cieków.

Odpowiedź:

Planowane ogrodzenie terenu inwestycji zostanie zlokalizowane w odległości co najmniej 1,5 m od górnej krawędzi skarpy istniejących rowów melioracyjnych/cieków wodnych zlokalizowanych wzdłuż północnej i zachodniej granicy przedsięwzięcia. Rozwiązanie to zapewni utrzymanie drożności oraz funkcjonalności lokalnych korytarzy ekologicznych przebiegających wzdłuż przedmiotowych cieków, umożliwiając swobodną migrację gatunków związanych ze środowiskiem wodnym i przywodnym (m.in. płazów, drobnych ssaków i bezkręgowców).

Zachowanie pasa technicznego wolnego od zabudowy i ogrodzeń umożliwi również wykonywanie czynności związanych z bieżącą konserwacją oraz utrzymaniem właściwego stanu technicznego urządzeń melioracyjnych. Ogrodzenie zostanie zaprojektowane w sposób nienaruszający ciągłości przyrodniczej i nie będzie stanowić

bariery dla zwierząt – przewiduje się możliwość pozostawienia niewielkiego prześwitu przy gruncie lub zastosowania rozwiązań umożliwiających migrację fauny drobnej.

6. **Pytanie:** Proszę dostarczyć mapy i warstwy wektorowe dokumentujące rozmieszczenie rzadkich lub objętych ochroną grzybów, roślin i zwierząt.

Odpowiedź:

W załączniku 1a i 1b do niniejszego uzupełnienia, na przedłożonych płytach CD, zamieszczono mapy i warstwy wektorowe z inwentaryzacji przyrodniczej.

7. **Pytanie:** Proszę ocenić oddziaływanie przedsięwzięcia na obszar chronionego krajobrazu Dolina Swędrni w okolicach Kalisza.

Odpowiedź:

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza” został ustanowiony Rozporządzeniem Nr 68 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1991 r. w sprawie ustalenia obszaru krajobrazu chronionego "Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza" na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru (Dz. Urz. Woj. Kaliskiego z 1991 r., Nr 17, poz. 161, załącznik 18). W zapisach tego rozporządzenia wskazano na cele ochrony dla tego obszaru jako ochrona terenów posiadających walory przyrodnicze, krajobrazowe i wypoczynkowe przed ich niszczeniem bądź utratą tych walorów. Cele te są sformułowane bardzo ogólnie, a ich poszanowanie ma się odbywać poprzez wyznaczenie w rozporządzeniu nakazów i zakazów:

a) zakazy:

- lokalizowanie zakładów wodochłonnych i uciążliwych dla środowiska – **nie dotyczy, planowana inwestycja ma charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która nie zalicza się do rodzajów przedsięwzięć wodochłonnych i uciążliwych dla środowiska,**
- zakładania bezściółkowych ferm hodowlanych – **nie dotyczy, inwestycja polega na budowie budynków mieszkalnych, nie ma związku z fermami hodowlanymi bezściółkowymi.**

b) nakazy:

- uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej – **planowana inwestycja będzie miała uregulowaną gospodarkę wodno-ściekową. Woda dostarczana będzie z sieci wodociągowej, ścieki bytowe natomiast będą odprowadzane – do czasu wykonania sieci kanalizacji sanitarnej i możliwości podłączenia do niej budynków – do szczelnych zbiorników,**

- uregulowanie gospodarki wysypiskowej – **planowana inwestycja nie wiąże się z pracą wysypiska odpadów. Odpady powstające w związku z obecnością mieszkańców gromadzone będą selektywnie, w specjalistycznych pojemnikach i kontenerach ustawionych w wyznaczonych utwardzonych miejscach magazynowania odpadów. Odpady będą odbierane przez podmiot wskazany przez Gminę Ceków-Kolonia.**
- przestrzeganie w budownictwie zasad ochrony krajobrazu – **jak wykazano w punkcie 8 niniejszego uzupełnienia, projektowana inwestycja nie spowoduje istotnych zmian w odbiorze krajobrazu lokalnego i wpisuje się w jego dotychczasowy charakter, co potwierdzają załączone do uzupełnienia wizualizacje. W ramach inwestycji przewiduje się działania minimalizujące wpływ na krajobraz, tj. dobór materiałów i kolorów elewacji, które harmonizują z otoczeniem naturalnym i okolicznej zabudowy, unikanie kolorów jaskrawych na dachu i elewacji budynków, oraz dostosowywanie wielkości i kształtu budynków do skali krajobrazu, aby nie dominowały nad otoczeniem,**
- ograniczeń w eksploatacji na skalę przemysłową surowców mineralnych i wód – **planowana inwestycja, z uwagi na swój charakter, nie wiąże się z eksploatacją na skalę przemysłową surowców mineralnych i wód,**
- ograniczeń w eksploatacji lasów o wyższych wartościach przyrodniczych i lasów o dużych walorach rekreacyjnych – **przedsięwzięcie nie wiąże się z eksploatacją jakichkolwiek lasów, tym bardziej z eksploatacją takich, które posiadają wyższe wartości przyrodnicze i o dużych walorach rekreacyjnych.**

Jak wykazano powyżej, planowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z zakazami i nakazami dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Śwędrni w okolicach Kalisza”, w związku z czym nie będzie wpływała negatywnie na cele ochrony tego obszaru.

8. **Pytanie:** Proszę o ponowną ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na krajobraz. Zwracam uwagę, na definicję krajobrazu zawartą w art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.

1130 z późn. zm.), zgodnie z którą jest to postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka. Przedmiotowe przedsięwzięcie zaplanowano do realizacji w krajobrazie bagienno-łukowym z dominacją szuwarów i turzycowisk należącego do krajobrazów przyrodniczych, kulturowo użytkowych, funkcjonujących głównie w wyniku działania procesów naturalnych. Osiedle domów jednorodzinnych będzie w nim elementem nowym obcym i dlatego konieczna jest rzetelna ocena jego wpływu na krajobraz. Należy zastosować dostępne metody wykorzystujące narzędzia GIS oraz wizualizacje (fotografie) dokonane z punktów widokowych zlokalizowanych wzdłuż dróg, szlaków

Odpowiedź:

W ramach analizy krajobrazowej przedsięwzięcia zastosowano narzędzia GIS oraz wykonano wizualizacje fotograficzne z punktów widokowych zlokalizowanych wzdłuż drogi przebiegającej przy planowanej inwestycji. Na ich podstawie dokonano oceny wpływu projektowanej zabudowy na otoczenie. Przygotowano dwa warianty (załącznik 2) wizualizacji z tych samych widoków:

- pierwszy przedstawiający pełną formę planowanej zabudowy,
- drugi w wersji półprzezroczystej, obrazujący skalę i układ budynków przy jednoczesnym ukazaniu ich relacji z istniejącym krajobrazem.

Analiza wykazała, że planowana zabudowa posiada charakter niskiej architektury jednorodzinnej, której skala i forma harmonijnie wpisują się w otaczający krajobraz. Układ i wysokość budynków sprawiają, że inwestycja nie tworzy barier widokowych ani elementów dysharmonijnych, a wręcz porządkuje przestrzeń, nadając jej spójniejszy i ciekawszy charakter. Przedsięwzięcie nie narusza istniejących ciągów krajobrazowych ani naturalnych szlaków ekologicznych, pozostawiając przestrzeń biologicznie czynną wzdłuż cieków wodnych i granic działki.

Jako działanie minimalizujące wpływ na krajobraz proponuje się:

- dobór materiałów i kolorów elewacji, które harmonizują z otoczeniem naturalnym i okolicznej zabudowy, unikanie kolorów jaskrawych na dachu i elewacji budynków.
- dostosowywanie wielkości i kształtu budynków do skali krajobrazu, aby nie dominowały nad otoczeniem.

Załączone wizualizacje (załącznik 2) potwierdzają, że projektowana inwestycja nie spowoduje istotnych zmian w odbiorze krajobrazu lokalnego i wpisuje się w jego dotychczasowy charakter.

.....
podpis Pełnomocnika Wnioskodawcy

Załączniki:

1. Mapy i warstwy wektorowe inwentaryzacji przyrodniczej (zapisane jako załącznik 1a i 1b).
2. Wizualizacje planowanej inwestycji.