Konin, 6 listopada 2026 r.

Uzupełnienie raportu o oddziaływaniu na środowisko

Odpowiedź na wezwanie Wójta Gminy Ostrowite z dnia 29 października 2026 r. Znak sprawy KPŚ.OŚ.6220.3.2026

Przedsięwzięcie: Budowa 6 całorocznych domków letniskowych, budynku wielofunkcyjnego, basenu i infrastruktury towarzyszącej na działce ewidencyjnej nr 4, obręb Lipnica, gmina Ostrowite, powiat słupecki, województwo wielkopolskie.

Inwestor: Forest Park Lipnica Sp. z o.o., Golina-Kolonia 66, 62-590 Golina.
Autor: Marcin Stawujak, Kancelaria MarEco, ul. Noskowskiego 1/17, 62-510 Konin.

Poniższe wyjaśnienia uzupełniają złożony raport. W zakresie parametrów, funkcji obiektów i podziału powierzchni doprecyzowanych w niniejszym opracowaniu należy stosować poniższe ustalenia zamiast wcześniejszych zapisów o charakterze wariantowym lub ogólnym.

Ad 1 Parametry techniczne pawilonu wielofunkcyjnego

Pawilon o powierzchni około 200 m² będzie budynkiem parterowym, jednokondygnacyjnym, bez podpiwniczenia, o wysokości około 3,5–4,0 m. Obiekt zostanie wykonany w technologii szkieletowej, z przeszklonymi elewacjami i lekką konstrukcją dachu. Przeszklenia umożliwią korzystanie z przestrzeni rekreacyjnej również podczas niesprzyjającej pogody. Budynek zostanie wyposażony w instalacje elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz wentylacyjną. Na jego dachu zostanie zamontowana instalacja fotowoltaiczna.

Ad 2 Lokalizacja instalacji fotowoltaicznej

Instalacja fotowoltaiczna o mocy zainstalowanej 17,25 kWp, obejmująca wstępnie 30 paneli po 575 Wp, zostanie zamontowana wyłącznie na dachu pawilonu wielofunkcyjnego. Nie przewiduje się montażu paneli na dachach domków ani instalacji wolnostojącej na gruncie. Instalacja nie zajmie dodatkowej powierzchni terenu i nie wymaga wyodrębnienia osobnej pozycji w bilansie powierzchni. Ustalenie to zastępuje wcześniejsze zapisy dopuszczające wariant montażu na gruncie lub na dachach domków.

Ad 3 Nawierzchnie i skorygowany podział powierzchni utwardzonych

Wskazane na stronie 19 raportu 18,00 m² dotyczy jednego stanowiska postojowego przeznaczonego dla osób z niepełnosprawnościami. Nie jest to powierzchnia wszystkich stanowisk parkingowych. Dodatkowo przewiduje się pięć stanowisk o wymiarach 2,5 × 5,0 m, tj. po 12,50 m² każde, o łącznej powierzchni 62,50 m². Ośrodek będzie zatem posiadał łącznie sześć stanowisk o powierzchni 80,50 m².

Pięć dodatkowych stanowisk wydziela się z dotychczasowej pozycji „inne utwardzenia” wynoszącej 149,16 m². Z tej samej pozycji wydziela się 2,00 m² na miejsce gromadzenia odpadów. Pozostałe 84,66 m² obejmie utwardzone otoczenie basenu. Drogi i chodniki, w

tym dojazd dla samochodów asenizacyjnych i pojazdów odbierających odpady, są ujęte odrębnie w powierzchni 78,00 m².

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m²]
Drogi i chodniki wraz z dojazdem obsługi	78,00
Stanowisko dla osoby z niepełnosprawnością	18,00
Pięć dodatkowych stanowisk postojowych	62,50
Utwardzone otoczenie basenu	84,66
Miejsce gromadzenia odpadów	2,00
Łącznie powierzchnie utwardzone	**245,16**

Łączna powierzchnia utwardzeń pozostaje bez zmian. Powierzchnia zabudowy budynków wynosi 507,50 m², niecki basenu 90,00 m², a łączna powierzchnia budynków, basenu i utwardzeń 842,66 m². Powierzchnia biologicznie czynna nadal wynosi 6910,51 m², tj. 89,13% działki. Powyższy podział zastępuje odpowiednie pozycje tabeli na stronie 19 raportu; nie zwiększa powierzchni przyjętej do obliczeń ilości wód opadowych.

Utwardzenia zostaną wykonane z kostki brukowej, alternatywnie z płyt betonowych, z uszczelnieniem podbudowy zgrzewaną membraną foliową. Nie przewiduje się krawężników ograniczających odpływ. Spadki nawierzchni umożliwią powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych na przyległe tereny zielone w granicach działki.

W pobliżu parkingu będzie dostępny zestaw sorbentów do niezwłocznego zbierania ewentualnych wycieków płynów eksploatacyjnych i ograniczania ich rozprzestrzeniania. Zużyte sorbenty będą gromadzone oddzielnie, w zamkniętym pojemniku zabezpieczającym przed uwolnieniem zanieczyszczeń, i przekazywane uprawnionemu odbiorcy.

Ad 4 Miejsce czasowego gromadzenia odpadów

Miejsce selektywnego gromadzenia odpadów komunalnych zajmie 2,00 m². Zostanie wykonane z kostki brukowej, alternatywnie z płyt betonowych, na podbudowie uszczelnionej zgrzewaną membraną foliową. Odpady będą gromadzone w zamykanych pojemnikach, zabezpieczających przed rozwiewaniem i dostępem zwierząt, oraz regularnie odbierane. Powierzchnia ta jest ujęta w zestawieniu przedstawionym w odpowiedzi na punkt 3 i nie stanowi dodatkowego utwardzenia poza bilansem.

Ad 5 Eksploatacja basenu i postępowanie z wodami basenowymi

Basen będzie użytkowany sezonowo przez około 180 dni w roku. Woda będzie uzdatniana w obiegu zamkniętym. Wody z płukania filtrów i inne wody usuwane z instalacji basenowej będą gromadzone w odrębnym, szczelnym zbiorniku technologicznym o pojemności 5,00 m³. Przyjmuje się pojemność użytkową 4,00 m³ oraz 1,00 m³ rezerwy, tj. 20% pojemności geometrycznej. Zbiornik ten jest niezależny od siedmiu zbiorników na ścieki bytowe.

Poziom napełnienia zbiornika będzie kontrolowany. Jego zawartość będzie odbierana samochodem asenizacyjnym przez wyspecjalizowaną firmę zewnętrzną, z częstotliwością dostosowaną do rzeczywistego dopływu, przed osiągnięciem 80% napełnienia. Przed uruchomieniem płukania zostanie zapewniona wolna pojemność wystarczająca do przyjęcia popłuczyn z całego cyklu. Dobór urządzeń filtracyjnych i organizacja ich płukania muszą zapewniać spełnienie tego warunku; w razie potrzeby zbiornik zostanie wcześniej opróżniony. Nie dopuszcza się przepełnienia ani odprowadzania popłuczyn do gruntu, wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej.

Po sezonie basen nie będzie całkowicie opróżniany. Przygotowanie do zimy obejmie obniżenie lustra wody poniżej dysz, w zakresie wynikającym z zastosowanej technologii i zaleceń projektanta lub wykonawcy, zabezpieczenie instalacji przed zamarzaniem oraz zabezpieczenie niecki na okres zimowy. Usuwana część wody będzie odbierana bezpośrednio z niecki, etapami, przez firmę zewnętrzną samochodem asenizacyjnym. Nie będzie konieczne jednorazowe pomieszczenie tej ilości w zbiorniku 5 m³.

Dla lustra wody o powierzchni 90 m² każde 0,10 m obniżenia poziomu odpowiada około 9 m³ wody. Wielkość jednorazowego odbioru i liczbę kursów dostosuje się do rzeczywistego obniżenia poziomu i pojemności pojazdu. Wody basenowe i popłuczyny będą przekazywane odbiorcy posiadającemu możliwość i wymagane uprawnienia do ich przyjęcia, a odbiory będą dokumentowane.

Podana w raporcie orientacyjna ilość 3–5 m³/rok wód z płukania nie stanowi limitu eksploatacyjnego ani podstawy do ograniczania niezbędnych płukań. Ich rzeczywista ilość zależy od parametrów dobranych filtrów i częstotliwości pełnych cykli. Zasilanie świeżą wodą i częstotliwość odbioru będą uwzględniały rzeczywiste zużycie na płukanie oraz uzupełnienie wody odebranej przy przygotowaniu do zimy.

Ad 6 Funkcja pawilonu i liczba użytkowników

Pawilon będzie pełnił wyłącznie funkcję rekreacyjną i integracyjną dla osób zakwaterowanych w sześciu domkach ośrodka. Przeszklony budynek zapewni wspólną przestrzeń spędzania wolnego czasu również podczas deszczu i niesprzyjającej pogody. Nie będzie w nim prowadzona restauracja ani świadczone inne usługi gastronomiczne. Obiekt nie będzie udostępniany osobom spoza ośrodka, wynajmowany na zewnętrzne wydarzenia firmowe lub okolicznościowe ani wykorzystywany do noclegów gości lub obsługi.

Przyjęte 20 osób oznacza maksymalną liczbę gości wypoczywających jednocześnie w pawilonie, spośród maksymalnie 24 osób zakwaterowanych w domkach. Nie jest to dodatkowa grupa użytkowników ośrodka. Dwie osoby obsługi uwzględnione w obliczeniach oznaczają pracowników obsługujących ośrodek, a nie dodatkowych gości nocujących. Pawilon będzie użytkowany w godzinach 6:00–22:00.

Przyjęte w raporcie odrębne zużycie wody w pawilonie należy rozumieć jako zachowawczo uwzględnione dodatkowe korzystanie z jego zaplecza sanitarnego przez tę samą grupę gości oraz obsługę. Zachowuje się przedstawione w raporcie górne wartości obliczeniowe zużycia wody i ilości ścieków bytowych, bez zwiększania liczby miejsc noclegowych. Powyższe ustalenia zastępują wcześniejsze ogólne opisy dopuszczające wynajem pawilonu na wydarzenia firmowe i okolicznościowe.

Ad 7 Sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych

Określenia „rozproszone rozprowadzanie” oraz „powierzchniowe rozsączanie” odnoszą się w raporcie do tego samego rozwiązania: powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny biologicznie czynne w granicach działki, gdzie będą naturalnie wsiąkały w grunt. Pierwsze określenie opisuje sposób rozprowadzenia wód, drugie ich dalszą infiltrację. Nie są to dwa odmienne warianty odwodnienia.

Wody z dachów będą kierowane rurami spustowymi na przyległe tereny zielone. Wody z utwardzeń będą odpływały powierzchniowo, dzięki odpowiednim spadkom i brakowi krawężników ograniczających odpływ. Nie przewiduje się podziemnych urządzeń rozsączających. Ukształtowanie terenu zapewni zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości, bez kierowania ich na działki sąsiednie, do wód powierzchniowych ani w miejsce historycznego przebiegu cieku.

Z uwagi na uszczelnienie podbudowy membraną nie przyjmuje się infiltracji przez nawierzchnię utwardzoną. Wsiąkanie będzie następowało na przyległych terenach biologicznie czynnych. Opis ten doprecyzowuje i zastępuje wcześniejsze zalecenie wykonywania nawierzchni przepuszczalnych lub częściowo przepuszczalnych.

PODPIS ZAUFANY
MARCIN JAN
STAWUJAK
06.11.2026 10:55:16 GMT+1
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

.....
Marcin Stawujak
autor raportu i uzupełnienia
Kancelaria MarEco