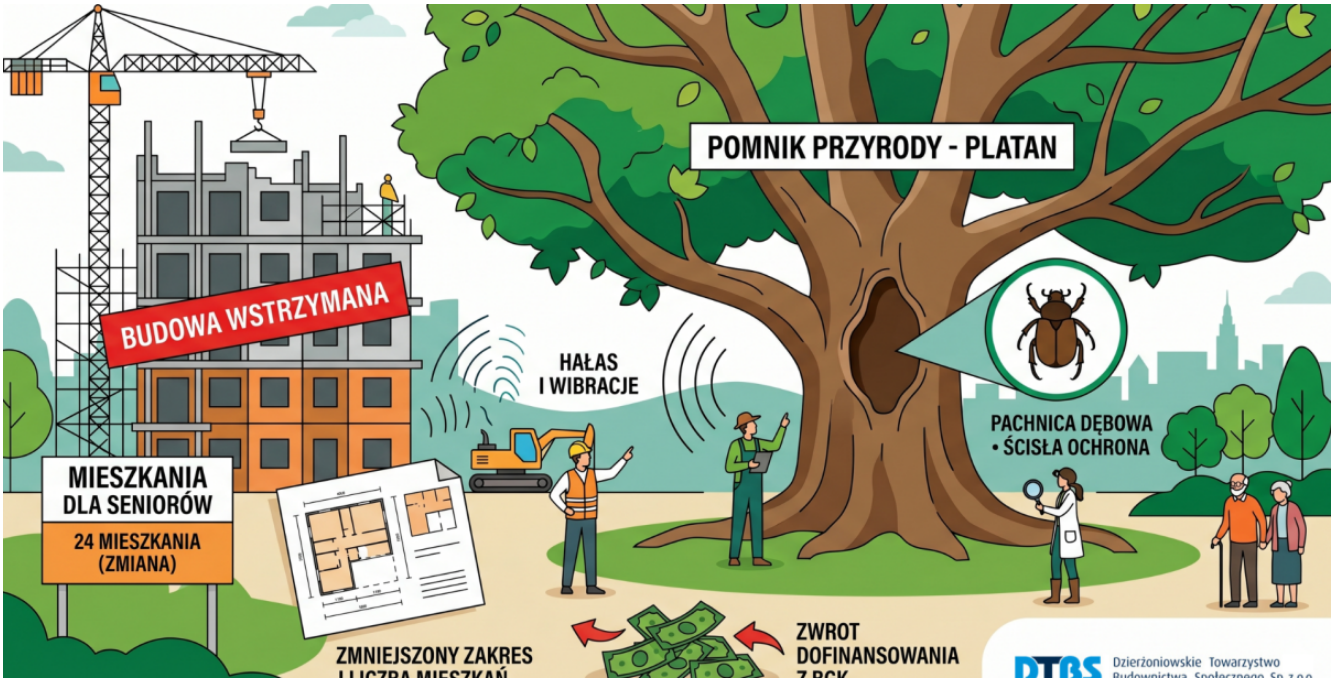
Niezwykły lokator wstrzymał budowę. Pachnica dębowa zmienia plany Dzierżoniowa

14-05-2026



Grafika: UM Dzierżoniów

Miał być nowoczesny dom dla seniorów i 24 komfortowe mieszkania. Na drodze wielomilionowej inwestycji stanął jednak... niewielki chrząszcz. Odkrycie siedliska pachnicy dębowej w pniu zabytkowego platana zmusza miasto do całkowitego przeprojektowania budynku i zwrotu części funduszy z BGK. Natura po raz kolejny pokazała, że to ona dyktuje warunki.

Wszystko zaczęło się od rutynowych, a zarazem obowiązkowych analiz. Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, które jest inwestorem, działając w trosce o pomnik przyrody – rozłożysty platan – zleciło szczegółową inwentaryzację dendrologiczną. To właśnie wtedy specjaliści odkryli obecność pachnicy dębowej (Osmoderma eremita). Ten rzadki chrząszcz podlega w Polsce ścisłej ochronie gatunkowej.

Co to oznacza w praktyce? Przepisy są bezlitosne: siedlisko musi pozostać nienaruszone, a owad jest wyjątkowo wrażliwy na hałas i wibracje, które są nieodłącznym elementem każdej budowy.

Dlaczego nie wiedzieliśmy o tym wcześniej? Na etapie planowania i przekazywania gruntu obecność owada nie była stwierdzona. Pierwsze analizy i projekt budowlany zyskały akceptację konserwatora zabytków. Dopiero specjalistyczne badania entomologiczne, wykonane przy okazji planowania odwiertów pod pompy ciepła, ujawniły obecność chronionego „lokatora”.

Co to oznacza dla inwestycji? Niestety, odkrycie to wywraca pierwotny plan do góry nogami. DTBS nie może realizować projektu w obecnym kształcie, co niesie za sobą konkretne konsekwencje. Budynek musi zostać odsunięty od korony drzewa jeszcze bardziej, niż planowano. Oznacza to zmianę bryły i, niestety, mniejszą liczbę lokali dla seniorów. Ponieważ pierwotne założenia (24 mieszkania i konkretna technologia) są już nieaktualne, inwestor wystąpił o rozwiązanie obecnej umowy o dofinansowanie i ustalenie zasad zwrotu otrzymanych środków.

> Działaliśmy z należytą starannością, ale pewnych okoliczności nie dało się przewidzieć. Odkrycie pachnicy dębowej to sytuacja obiektywnie niezależna od miasta, spełniająca przesłanki siły wyższej – argumentowało miasto we wniosku do BGK.

Bank przychylił się do wniosku i gmina zwróciła jedynie dotację bez odsetek, czyli kwotę 5 mln zł.

Dzierżoniów nie rezygnuje z budownictwa społecznego dla seniorów, ale musi dostosować się do nowych realiów. Czeka nas proces przeprojektowania inwestycji i uzyskania nowego pozwolenia na budowę, które uwzględni rygorystyczne wymogi ochrony gatunkowej. Gmina kolejny raz będzie ubiegała się o dofinansowanie z BGK.