

## DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572, zwanego dalej K.p.a.), w związku z art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 i art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2, ust. 3 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, zwanej dalej ustawą o oś ), a także z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b) tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku Inwestorów – [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na **Budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 17/2, 18, 37/2 i 43/2 w obrębie geodezyjnym Lemany, gmina Szczytno.**

po otrzymaniu opinii:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, znak: WOOS.4220.77.2025.AB.4, z dnia 11.04.2025r. (data wpływu do urzędu – 11.04.2025r.),
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczytnie, znak: ZNS.9022.3.16.2025, z dnia 28.02.2025r. (data wpływu do urzędu – 28.02.2025 r.),
- PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Ostrołęce, znak: BI.ZZŚ.4901.54.2025.JT, z dnia 20.02.2025 r. (data wpływu do urzędu – 20.02.2025 r.).

### Orzekam

I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na **Budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 17/2, 18, 37/2 i 43/2 w obrębie geodezyjnym Lemany, gmina Szczytno.**

II Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia wskazuję na konieczność podjęcia następujących działań:

- *prace ziemne i budowlane należy prowadzić w sposób nie zmieniający: rzędnych terenu, kierunku i układu nachyleń terenu, przebiegu naturalnych granic formy rzeźby terenu, charakteru morfologicznego terenu;*
- *podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;*
- *miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na utwardzonym terenie, zabezpieczającym przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;*
- *teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie powstałych wycieków paliw;*

- *w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwienia;*
- *tankowanie sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem inwestycji na stacjach paliw;*
- *materiały i surowce składać w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gleby i do wód;*
- *teren inwestycji wyposażyć w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników, koszy i kontenerów do gromadzenia odpadów;*
- *odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;*
- *gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa;*
- *odpady niebezpieczne magazynować w zamykanych i odpowiednio oznakowanych pojemnikach zabezpieczonych przed dostępem osób postronnych i przekazywać uprawnionym firmom do utylizacji;*
- *wodę na etapie eksploatacji pobierać z sieci wodociągowej za zgodą gestora sieci;*
- *ścieki bytowe gromadzić w zbiorniku bezodpływowym, docelowo odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;*
- *zaplecze budowy należy zabezpieczyć w przenośne toalety, systematycznie opróżniane aby nie dopuścić do przepełnienia, na etapie eksploatacji ścieki odprowadzać do szczelnego zbiornika bezodpływowego a po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej do sieci kanalizacyjnej;*
- *wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu lub zbiorników retencyjnych w obrębie działek inwestycyjnych.*

III. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

W dniu 06.02.2025r., na wniosek Inwestorów – [REDAKTOWANE] zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **Budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 17/2, 18, 37/2 i 43/2 w obrębie geodezyjnym Lemany, gmina Szczytno.**

Zgodnie z art. 71 ust 2 pkt. 2 z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowiska i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) – „uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”, do wydania której organem właściwym w myśl art. 75 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta – w przedmiotowej sprawie Wójt Gminy Szczytno.

W związku z powyższym [REDAKTOWANE] wystąpił do Wójta Gminy Szczytno, z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Do wniosku inwestor załączył: kartę informacyjną przedsięwzięcia – w czterech egzemplarzach, wraz z zapisem w formie elektronicznej, kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w art. 74 ust. 3a 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, a także mapę w postaci papierowej

i elektronicznej w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ww. artykule, potwierdzenie dokonania opłaty skarbowej w wysokości 205 zł za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na podstawie art. 64 ust. 1 ww. ustawy ooś, Wójt Gminy Szczytno, w dniu 13.02.2025 r. zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Ostrołęce oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczytnie celem zasięgnięcia opinii, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określenia ewentualnego zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko, załączając m.in. kopię wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, kartę informacyjną przedsięwzięcia (KIP) w formie papierowej i elektronicznej, kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w art. 74 ust. 3a 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.

Na podstawie art. 49, art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), art. 73 ust. 1 i art. 74 ust. 3 pkt. 1 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), Wójt Gminy Szczytno w dniu 13.02.2025 r. podał do publicznej wiadomości, że na wniosek [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczące przedsięwzięcia polegającego na **Budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 17/2, 18, 37/2 i 43/2 w obrębie geodezyjnym Lemany, gmina Szczytno.**

Dyrektor Zarządu Zlewni w Ostrołęce, pismem z dnia 20.02.2025r. ( data wpływu do Urzędu 20.02.2025r.), znak BI.ZZŚ.4901.54.2025.JT nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na polegającego **Budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 17/2, 18, 37/2 i 43/2 w obrębie geodezyjnym Lemany, gmina Szczytno.**

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismem znak: WOOŚ.4220.77.2025.AB.1, z dnia 28.02.2025r. poinformował organ prowadzący postępowanie, że zajęcie stanowiska w sprawie wydania opinii nastąpi w terminie do dnia 17.03.2025r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, w piśmie z dnia 28.02.2025 r., znak: ZNS.9022.3.16.2025 (data wpływu to tutejszego Urzędu 28.02.2025 r.) wyraził swoją opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismem znak: WOOŚ.4220.77.2025.AB.2 z dnia 06.03.2025r. wezwał Inwestora do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Stosownego uzupełnienia Inwestor dokonał w dniu 24.03.2025r.

Pismem z dnia 03.04.2025r. Inwestorzy wystąpili do Wójta Gminy Szczytno o zmianę wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zatem biorąc pod uwagę zmianę Inwestora, Wójt Gminy Szczytno, pismem z dnia 08.04.2025r. zwrócił się z ponowną prośbą o wydanie opinii, do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Ostrołęce oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczytnie czy dla planowanego przedsięwzięcia należy nałożyć obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismem znak: WOOŚ.4220.77.2025.AB.3 z dnia 08.04.2025r. ponownie wezwał Inwestora do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Ostrołęce, pismem z dnia 14.04.2025r. ( data wpływu do Urzędu 14.04.2025r.), znak BI.ZZŚ.4901.54.2025.JT nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na polegającego **Budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 17/2, 18, 37/2 i 43/2 w obrębie geodezyjnym Lemany, gmina Szczytno.**

Regionalny Dyrektor Ochronny Środowiska w Olsztynie, postanowieniem z dnia 11.04.2025r.. znak: WOOŚ.4220.77.2025.AB.4 (data wpływu do tutejszego Urzędu 11.04.2025 r.) wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia, polegającego na **Budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 17/2, 18, 37/2 i 43/2 w obrębie geodezyjnym Lemany, gmina Szczytno** nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, w piśmie z dnia 22.04.2025 r., znak: ZNS.9022.3.16.2025 (data wpływu to tutejszego Urzędu 22.04.2025 r.) podtrzymał opinię zawartą w piśmie z dnia 28.02.2025r.

W dniu 24.04.2025 r., na podstawie art. 10 § 1, art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z dnia 2024 r., poz. 572), w związku z art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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), Wójt Gminy Szczytno poinformował strony postępowania, że zostały zebrane wszystkie wystarczające materiały dowodowe przed wydaniem decyzji administracyjnej w prowadzonym na wniosek [REDAKTOWANE]

postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na **Budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 17/2, 18, 37/2 i 43/2 w obrębie geodezyjnym Lemany, gmina Szczytno**, a także o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym oraz wniesieniem swoich uwag i wniosków, co do zebranych przez organ materiałów w przedmiotowej sprawie, w terminie 7 dni od daty opublikowania niniejszego obwieszczenia na stronie BIP Urzędu Gminy Szczytno.

Analizując wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia pod kątem uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 63 ust. 1 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) stwierdzono co następuje:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 17/2, 18, 37/2 i 43/2 w obrębie geodezyjnym Lemany, gmina Szczytno. Powierzchnia inwestycyjna wynosi ok. 6,1087 ha. Obecnie działki są niezabudowane i niewykorzystywane w żaden inny sposób. Dojazd do terenu inwestycji będzie odbywał się za pośrednictwem drogi gminnej Nr 196018N – działka nr 49 obręb Lemany, drogami wewnętrznymi stanowiącymi własność Gminy Szczytno – działki nr 22 i 16/9 obręb Lemany oraz projektowanymi drogami wewnętrznymi.

Przedsięwzięcie usytuowane będzie w sąsiedztwie terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gruntów rolnych. Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku wyniesie od 80 m<sup>2</sup> do 170 m<sup>2</sup>. Budynki będą jedno lub dwukondygnacyjne. Dodatkowo przy budynkach powstanie infrastruktura techniczna w postaci zjazdów z działek, przyłączy kanalizacyjnych, wodociągowych czy zbiorników bezodpływowych na nieczystości.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne wykonane zostaną w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentów - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu - więźba

drewniana, pokrycie dachowe - ceramiczne lub naśladujące dachówkę). Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego).

Urządzenia infrastruktury technicznej – przewody i urządzenia uzbrojenia terenu wykonane zostaną z odpowiednich materiałów (w większości różne rodzaje tworzywa sztucznego), przeznaczonych do zastosowania w danych warunkach. Dobór uzbrojenia projektowanych sieci i przyłączy w zależności od pełnionej funkcji oraz od technicznych warunków przyłączenia wydanych przez gestorów poszczególnych mediów. Szczelne zbiorniki bezodpływowe będą to zbiorniki polietylenowe. Materiał zbiorników charakteryzuje się odpornością na warunki środowiskowe oraz substancje chemiczne. Zbiorniki nie ulegają korozji oraz nie wymagają dodatkowej konserwacji powierzchni. Na ogrzewanie każdego budynku składać się będzie kocioł grzewczy na pellet oraz wewnętrzna instalacja grzewcza. Na etapie realizacji przedsięwzięcia dopuszcza się zmianę sposobu ogrzewania na inny proekologiczny.

Zaplecze budowy będzie zorganizowane na terenie planowanej inwestycji. Przed przystąpieniem do realizacji robót zostanie wydzielony plac postojowy dla maszyn i urządzeń budowlanych. Teren placu składowego materiałów budowlanych zostanie uszczelniony poprzez ułożenie warstwy folii przysypanej gruntem. W czasie, gdy maszyny nie będą wykorzystywane będą przetrzymywane na terenie inwestycji lub w bazie zewnętrznej skąd będą przyjeżdżały na budowę na czas wykonywania określonych robót.

Realizacja inwestycji na etapie budowy zakłada wykorzystanie materiałów takich jak woda, beton, piasek, żwir, podsypka cementowo- piaskowa, gazobeton, cegły, pustaki ceramiczne, kostka brukowa, dachówka i inne. Zużywana będzie również energia elektryczna oraz olej napędowy wykorzystywany przez maszyny i pojazdy jako paliwo. Woda dostarczana będzie na teren budowy w beczkowozach.

Do wykonywanych prac stosowane będą niskoemisyjne, sprawne technicznie i systematycznie konserwowane maszyny i urządzenia. Tankowanie maszyn i urządzeń budowlanych oraz transportowych odbywać się będzie wyłącznie na stacjach paliw, które wyposażone są w wymagane zabezpieczenia chroniące środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnym rozlaniem paliwem. Przekształcenia terenu zostaną ograniczone do zakresu niezbędnego do realizacji przedsięwzięcia. Ziemia urodzajna z wykopu będzie składowana i wykorzystana w okresie późniejszym do zakładania nowych terenów zielonych. Humus zdjęty na etapie budowy zostanie ponownie wykorzystany dla uaktywnienia życia biologicznego w rejonie inwestycji. W ramach realizacji przedsięwzięcia nie będą usuwane istniejące na terenie działki drzewa.

Plac budowy zostanie wyposażony w przenośną toaletę. Wytwarzane ścieki socjalno bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, których zawartość będzie usuwana przez podmioty posiadające stosowane uprawnienia w tym zakresie.

Teren inwestycji na etapie realizacji wyposażony będzie w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych. W przypadku awaryjnego wycieku ww. substancji, zanieczyszczenie niezwłocznie zostanie usunięte, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazane uprawnionym odbiorcom. Odpady powstające podczas procesu budowy inwestycji będą składowane w specjalnie oznakowanych pojemnikach, zlokalizowanych w wyznaczonych do tego miejscach, a następnie odbierane przez uprawnionych odbiorców.

Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie jego realizacji będzie miało charakter lokalny, krótkotrwały i nie spowoduje istotnych zmian w środowisku. Jedynym źródłem hałasu i zanieczyszczeń do środowiska będą pracujące maszyny i sprzęt budowlany. W celu ograniczenia emisji hałasu do środowiska na etapie budowy zakłada się, że roboty będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6.00 – 22.00 oraz w miarę możliwości urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu nie będą pracować jednocześnie. Ponadto, stosowane będą wyłącznie sprawne urządzenia, dobrze konserwowane i posiadające aktualne atesty.

Zapotrzebowanie na wodę podczas eksploatacji budynków odbywało się będzie docelowo z gminnej sieci zewnętrznej. Do czasu jej wybudowania inwestor przewiduje budowę indywidualnych ujęć wody o głębokości do 30 m<sup>2</sup> i średniorocznej dobowej wydajności nieprzekraczającej 5 m<sup>3</sup>. Inwestor zakłada, że

ścieki sanitarne odprowadzane będą częściowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz do szczelnych bezodpływowych zbiorników, a po rozbudowaniu kanalizacji sanitarnej do gminnej sieci zewnętrznej. Zbiorniki wykonane będą z materiałów odpornych na warunki środowiskowe i substancje chemiczne. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane na teren własny lub do naziemnych zbiorników retencyjnych, z których woda będzie wykorzystana na cele gospodarcze. Zbiorniki retencyjne wykonane zostaną z tworzywa sztucznego, a pojemność każdego z nich nie przekroczy 1000 l.

Gospodarowanie odpadami na terenie projektowanych nieruchomości będzie odbywało się zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Szczytno. Odpady będą segregowane w pojemnikach ustawionych w wyznaczonym miejscu na terenie poszczególnych działek, a następnie wywożone przez specjalistyczne firmy posiadające stosowne uprawnienia do zagospodarowania i unieszkodliwiania odpadów.

Głównym źródłem hałasu oraz emisji zanieczyszczeń w obrębie projektowanego przedsięwzięcia będą pojazdy osobowe właścicieli poszczególnych działek. Emisja hałasu i zanieczyszczeń do powietrza pochodząca z pojazdów osobowych, gdzie natężenie ruchu będzie stosunkowo niskie, nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnych wartości określonych prawnie i nie będzie się wyróżniała na tle hałasu emitowanego w wyniku użytkowania istniejącej zabudowy i dróg.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze dorzecza Wisły, dla którego opracowano Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, przyjęty Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. 2023 r. poz. 300).

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na: obszarach wybrzeży i środowiska morskiego, obszarach górskich lub leśnych, obszarach wodno-błotnych, innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łąkowych oraz ujściach rzek, w strefach ochronnych ujęć wód, obszarach przylegających do jezior, obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego (OCHK), na terenie którego obowiązują zapisy Uchwały Nr XX/470/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2016 r. poz. 4171). Zgodnie z § 5 ust. 1 ww. uchwały na obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje zakaz, m.in. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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. Jednakże § 5 ust. 3 pkt. 2 zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a taka sytuacja występuje w analizowanym przypadku. Realizacja inwestycji nie wiąże się z wycinką drzew, zabijaniem dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry. W związku z czym nie będą złamane zakazy obowiązujące na ww. ochk dotyczące likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych czy zabijaniem zwierząt. Z uwagi na brak w odległości 100 m od miejsca realizacji przedsięwzięcia linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących, planowane przedsięwzięcie również nie wiąże się ze złamaniem zakazu, o którym mowa § 5 ust. 1 pkt. 8 uchwały. Inwestycja nie wiąże się również z likwidowaniem naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, dokonywaniem zmian stosunków wodnych, wydobywaniem do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu. Na terenie OCHK wprowadzono zakaz wykonywania prac

ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych. Z informacji przedstawionych w uzupełnieniu do KIP wynika, że na terenie nieruchomości występuje rzeźba falista, bez wyraźnych wyizolowanych wzniesień. Z analizy map i danych dostępnych na serwisie Geoportal, wynika, że na działce nr 17/2 występuje różnica rzędnych terenu wynosząca ok. 6 m, na działce nr 18 różnica rzędnych terenu wynosi ok. 7 m, a na działce nr 37/2 wynosi ok. 5,6 m. Rzeźba terenu nie charakteryzuje się znaczną dynamicznością, a spadek terenu wynosi od ok. 8,65 % do 3 %. Inwestor w uzupełnieniu do KIP wskazał, że na terenie inwestycji będzie prowadził prace ziemne polegające na zdjęciu warstwy humusu pod planowanymi budynkami mieszkalnymi z kołnierzem 1 metra wokół budynku, zdjęciu warstwy humusu na terenie przeznaczonym pod drogi dojazdowe, wykonaniu chwilowych wykopów pod planowaną infrastrukturę techniczną, wykonaniu wykopów pod fundamenty. Inwestor w uzupełnieniu wskazuje, że sposób realizacji przedsięwzięcia zapewni zachowanie naturalnej rzeźby terenu bez zmian kierunku i układu nachyleń. Biorąc pod uwagę wytyczne Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zawarte w publikacji pod kierunkiem dr. K. Badory „Zalecenie w zakresie kwalifikacji prac ziemnych” można wnioskować, że dla analizowanego przedsięwzięcia istnieje małe ryzyko złamania zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Jednakże tutejszy organ, zgodnie z zasadą przezorności, dodatkowo sformułował warunek dotyczący prowadzenia prac ziemnych i budowlanych. Prace te należy prowadzić w sposób nie zmieniający: rzędnych terenu, kierunku i układu nachyleń terenu, przebiegu naturalnych granic formy rzeźby terenu oraz charakteru morfologicznego terenu.

Realizacja inwestycji tak jak każda tego typu inwestycja, wpłynie na przekształcenie otoczenia i wprowadzi zmianę w istniejącym krajobrazie nie przyczyniając się jednak do jego degradacji. Planowane zagospodarowanie działek w postaci zabudowy jednorodzinnej wpisuje się w już istniejący krajobraz, częściowo zmieniony przez człowieka poprzez wprowadzenie zabudowy głównie jednorodzinnej w sąsiedztwie inwestycji.

Najbliżej zlokalizowanym obszarem Natura 2000 jest Puszcza Napiwodzko - Ramucka, który położony jest w odległości ponad 3,8 km od planowanego przedsięwzięcia. Mając na uwadze oddalenie planowanego przedsięwzięcia od ww. obszaru Natura 2000 oraz rodzaj, skalę i zasięg możliwego oddziaływania przedsięwzięcia nie przewiduje się negatywnego wpływu na cele i przedmiot ochrony ww. obszaru Natura 2000, jego integralność.

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na korytarzu ekologicznym, istotnym dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej.

Na obszarze potencjalnego oddziaływania przedsięwzięcia brak jest innych, istniejących bądź planowanych przedsięwzięć, których oddziaływania mogłyby prowadzić do kumulacji z planowaną inwestycją.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zgodnie II aktualizacją Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły wprowadzoną Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r., w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300), znajduje się w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP): o nazwie: „Wałpusza” kod: PLRW200010265449, która jest monitorowaną częścią wód, jej status określono jako naturalna część wód, stan ogólny oceniony został jako zły, a z oceny stanu wynika, iż jest ona zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego.

Na podstawie art. 56 ustawy Prawo wodne celem środowiskowym dla jednolitych części wód powierzchniowych niewyznaczonych jako sztuczne lub silnie zmienione jest ochrona oraz poprawa ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego tak aby osiągnąć co najmniej dobry stan ekologiczny i dobry stan

chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego.

Przedmiotowa inwestycja zgodnie z Planem zlokalizowana jest w obszarze Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW200050. Według Planu dla JCWPd PLGW200050 stan chemiczny i stan ilościowy jest dobry, a ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego jako niezagrożone.

Na podstawie art. 59 ustawy Prawo wodne celem środowiskowym dla jednolitych części wód podziemnych jest zapobieganie lub ograniczenie wprowadzania do nich zanieczyszczeń, zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu oraz ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód tak aby osiągnąć ich dobry stan.

Według Planu stan ilościowy i stan chemiczny jednolitej części wód podziemnych PLGW200050 został oceniony jako dobry, a ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego jako niezagrożone.

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami górkimi i leśnymi. Przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno - błotnych lub innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łęgowych oraz ujść rzek. Znajduje się także poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami przylegającymi do jezior. Według karty informacyjnej przedsięwzięcia przewidywany zasięg oddziaływania przedsięwzięcia będzie się mieścił w całości na działce, na której przedsięwzięcie zostanie zaprojektowane i zrealizowane. Na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia oraz w obszarze jego oddziaływania nie występują inne przedsięwzięcia realizowane lub zrealizowane. Nie występują zatem obszary, na których mogłoby dojść do kumulacji wzajemnych oddziaływań.

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087ze zm.). Inwestycja, nie będzie źródłem transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Teren inwestycji jest zlokalizowany na obszarze podlegającym ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.) tj. Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.

Przedmiotowe przedsięwzięcie położone jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) udokumentowanego Olsztyn główny (Nr 213) i nieudokumentowanego Subniecka warszawska (Nr 215).

Mając powyższe na uwadze, po przeanalizowaniu załączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz uwzględnieniu łącznych uwarunkowań określonych w art. 63 ust. 1 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, a w szczególności rodzaju, charakteru, usytuowania projektowanej inwestycji oraz skali możliwego jej oddziaływania na środowisko stwierdzono, że dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na ***Budowie 47 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 17/2, 18, 37/2 i 43/2 w obrębie geodezyjnym Lemany, gmina Szczytno*** nie istnieje konieczność przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

## POUCZENIE

Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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), decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1, oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a. Złożenie wniosku o dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.



Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona postępowania może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

**OTRZYMUJA**

3. aa.

**DO WIADOMOŚCI:**

- 1.Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie
- 2.Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczytnie
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Ostrołęce.

## **CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Przedsięwzięcie realizowane będzie w miejscowości Lemany, w gminie Szczytno, w powiecie szczycieńskim, w województwie warmińsko-mazurskim.

Planowana inwestycja będzie w całości usytuowana na terenie działek nr 17/2, 18, 37/2 i 43/2 w obrębie geodezyjnym Lemany, gmina Szczytno. Powierzchnia objęta wnioskiem wynosi 6,1087 ha.

Planowane zamierzenie ma na celu budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogami wewnętrznymi. Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki budowlane z wydzielaniem dróg wewnętrznych. Pod każdy budynek zostanie wydzielona odrębna działka budowlana, wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną.

- 1) Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku wyniesie od 80 do 170 m<sup>2</sup>;
- 2) Liczba kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9,5 m;
- 3) Geometria dachu:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale 20° - 45°;
  - b) układ połaci dachowych: dwuspadowy lub wielospadowy;
- 4) Szerokość elewacji frontowej: do 16 m dla pojedynczego budynku;
- 5) Szerokość elewacji szczytowej: do 12 m dla pojedynczego budynku.

Przewiduje się, że powierzchnia przekształcona każdej nowo wydzielonej działki wyniesie maksymalnie 50%, w tym: planowana powierzchnia utwardzonych podjazdów wyniesie około 120 m<sup>2</sup>;

– powierzchnia szaty roślinnej do usunięcia wyniesie około 135 m<sup>2</sup>.

Udział powierzchni biologicznie czynnej wyniesie minimum 50%.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne wykonane zostaną w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentów - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu - więźba drewniana, pokrycie dachowe - ceramiczne lub naśladujące dachówkę). Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego).

Przewiduje się, że powierzchnia przekształcona każdej nowo wydzielonej działki wyniesie maksymalnie 50%, w tym: planowana powierzchnia utwardzonych podjazdów wyniesie około 5640 m<sup>2</sup>;

– powierzchnia szaty roślinnej do usunięcia wyniesie około 6345 m<sup>2</sup>;

– powierzchnia dróg dojazdowych wewnętrznych około 6000 m<sup>2</sup>.

Udział powierzchni biologicznie czynnej wyniesie minimum 50%. Powierzchnia zabudowy tj. powierzchnia terenu zajęta pod obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia wyniesie maksymalnie 2,60 ha.

## **Rozwiązania chroniące środowisko**

- Prace budowlane ograniczone zostaną wyłącznie do pory dnia (do godzin od 6:00 a 22:00).
- Wszystkie roboty budowlane i montażowe wykonywane będą przy pomocy sprawnych technicznie maszyn i urządzeń.
- Wykopy będą zabezpieczone przed zawaleniem się oraz przed napływem wody gruntowej.
- Ziemia urodzajna z wykopów zostanie wykorzystana do zakładania terenów zielonych.
- Humus zdjęty na etapie budowy zostanie ponownie wykorzystany dla uaktywnienia życia biologicznego w rejonie inwestycji.
- W trakcie realizacji inwestycji przewiduje się zorganizowanie zaplecza placu budowy wyposażonego w przenośne toalety.
- Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą częściowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz do szczelnych bezodpływowych zbiorników, a po rozbudowaniu kanalizacji sanitarnej do gminnej sieci zewnętrznej.
- W przypadku wystąpienia wycieku substancji szkodliwych należy stosować odpowiednie sorbenty do strącania zanieczyszczeń, zwłaszcza ropopochodnych ( np. paliw, smarów) i syntetycznych ( np. olejów).
- Odpady powstające w trakcie budowy będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty. Odpady będą magazynowane selektywnie w pojemnikach, w sposób chroniący je przed czynnikami atmosferycznymi oraz możliwością powstawania wycieków do środowiska.
- Teren placu składowego materiałów budowlanych zostanie uszczelniony poprzez ułożenie warstwy folii przysypanej gruntem.
- Tankowanie maszyn i urządzeń budowlanych lub transportowych będzie się odbywało wyłącznie na stacjach paliw.
- Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane na własny, nieutwardzony teren lub do zbiorników retencyjnych.
- Na źródło ogrzewania planuje się wykorzystanie pieców na pellet.
- Przewiduje się, że zasięg uciążliwości powodowanych w fazie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia ograniczy się do najbliższego otoczenia, a emisja substancji zanieczyszczających oraz hałasu będzie miała charakter krótkoterminowy i ustanie wraz z zakończeniem prac budowlanych.
- Gospodarowanie odpadami na terenie projektowanych nieruchomości będzie odbywało się zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Szczytno.