

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], w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na ***Budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 131/41 i 131/44 obręb Romany, gm. Szczytno, pow. szczycieński, woj. warmińsko-mazurskie***, po otrzymaniu opinii:

- PGW Wody Polskie Zarządu Zlewni w Ostrołęce, znak: BS.ZZŚ.4901.392.2025.JT, z dnia 08.09.2025 r. (data wpływu do urzędu – 08.09.2025 r.),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, znak: WOOS.4220.505.2025.KT.2, z dnia 22.09.2025 r. (data wpływu do urzędu – 22.09.2025 r.),
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szczytnie, znak: ZNS.9022.104.2025, z dnia 12.09.2025r. (data wpływu do urzędu 16.09.2025r.).

Orzekam

I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na ***Budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 131/41 i 131/44 obręb Romany, gm. Szczytno, pow. szczycieński, woj. warmińsko-mazurskie***.

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

- *Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę urządzeń wodnych podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;*
- *Podczas realizacji całej inwestycji zachować szczególną ostrożność oraz zabezpieczyć urządzenia melioracji wodnych tj. rów melioracyjny R-B oraz rurociąg R1, i środowisko gruntowo-wodne poprzez odpowiednią organizację robót, m. in.: zastosowanie mat przechwytyjących przy pracach budowlanych, tak by nie dopuścić do zanieczyszczenia odpadami oraz materiałami budowlanymi;*
- *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 wyposażać 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;*
- *Tymczasowy pobór wody z ujęcia własnego za pomocą studni o głębokości do 30 m, w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę, docelowo zobowiązuje się inwestora do podłączenia do sieci wodociągowej w przypadku zaistnienia takiej możliwości;*
- *W przypadku konieczności wykonania studni o głębokości powyżej 30 m oraz poboru przekraczającego średniorocznie 5m³ na dobę należy uzyskać stosowne pozwolenie wodnoprawne;*
- *Ścieki bytowe 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 27.08.2025 r., do Urzędu Gminy Szczytno wpłynął wniosek Inwestorów [REDAKTOWANE] w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **Budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 131/41 i 131/44 obręb Romany, gm. Szczytno, pow. szczycieński, woj. warmińsko-mazurskie.**

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.

Do wniosku inwestorzy załączyli: kartę informacyjną przedsięwzięcia – 1 egzemplarz w formie papierowej oraz 4 egzemplarze 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, wypis z wykazu działek i podmiotów EGiB, potwierdzenie dokonania opłaty skarbowej w wysokości 205 zł za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Działając na podstawie art. 64 ust. 1 ww. ustawy ooś, Wójt Gminy Szczytno, w dniu 29.08.2025 r. zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Ostrołęce PGW Wody Polskie, 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 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.

Działając 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 29.08.2025r. podał do publicznej wiadomości, że na wniosek Inwestorów - Państwa [REDAKTOWANE] zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na ***Budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 131/41 i 131/44 obręb Romany, gm. Szczytno, pow. szczycieński, woj. warmińsko-mazurskie.***

Dyrektor PGW Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Ostrołęce, pismem z dnia 08.09.2025 r., znak: BS.ZZŚ.4901.392.2025.JT nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na ***Budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 131/41 i 131/44 obręb Romany, gm. Szczytno, pow. szczycieński, woj. warmińsko-mazurskie.***

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, postanowieniem z dnia 22.09.2025 r.. znak: WOOŚ.4220.505.2025.KT.2 wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia, polegającego na ***Budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 131/41 i 131/44 obręb Romany, gm. Szczytno, pow. szczycieński, woj. warmińsko-mazurskie,*** nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w szczytnie, w opinii z dnia 12.09.2025 r., znak: ZNS.9022.3.104.2025 zajął stanowisko, że dla planowanego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Działając 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 Inwestorów – [REDAKTOWANE] postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na **Budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 131/41 i 131/44 obręb Romany, gm. Szczytno, pow. szczycieński, woj. warmińsko-mazurskie**, 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 polega na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 131/41 i 131/44 obręb Romany, gm. Szczytno, pow. szczycieński, woj. Warmińsko-mazurskie. Wymienione działki posiadają łącznie powierzchnię 1,2046 ha. Teren inwestycji zostanie podzielony na 8 działek budowlanych. Pod każdy budynek zostanie wydzielona odrębna działka budowlana, wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną. Działki będą posiadały dostęp do drogi wojewódzkiej Nr 600 (dz. nr 196/3) poprzez drogę wewnętrzną dz. nr 131/42, obręb Romany. Powierzchnia zabudowy ogółem: 560-1200 m², powierzchnia terenu podlegającego przekształceniu: 600-1400 m², powierzchnia biologicznie czynna: 10200-11200 m². Wysokość projektowanej zabudowy: od 5 m do 9,5 m. Szerokość elewacji frontowej dla pojedynczego budynku: od 10 m do 15 m. Liczba kondygnacji nadziemnych od 1 do 2. Liczba kondygnacji podziemnych: brak.

Przedsięwzięcie usytuowane będzie na niezabudowanych działkach stanowiących grunt rolny klasy RV i PsV. Grunt planowany do zabudowy nie stanowi trwałego użytku zielonego, obecnie jest nieużytkowany rolniczo i niezagospodarowany w żaden inny sposób. Teren inwestycji jest pozbawiony wysokiej szaty roślinnej, nie będzie więc potrzeby usuwania drzew, krzewów i innej roślinności.

Od strony północnej planowanego przedsięwzięcia występuje zabudowa mieszkaniowa miejscowości Romany, od strony wschodniej znajduje się działka nr 131/43 obr. Romany z warunkami zabudowy, będąca własnością Inwestora, od strony południowej znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty wydzielone pod zabudowę, a od strony zachodniej teren inwestycji przylega do drogi wojewódzkiej.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe - 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). Inwestorzy dopuszczają budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego).

Planowana inwestycja to indywidualna zabudowa mieszkaniowa, która będzie powstawała stopniowo i nie będzie powodowała kumulacji prac budowlanych. Przewiduje się następujące roboty budowlane w związku z realizacją przedsięwzięcia:

- roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- roboty związane z montażem uzbrojenia zewnętrznego;
- roboty budowlane związane z budową obiektów kubaturowych;
- zagospodarowanie terenu inwestycji obejmujące m.in. nasadzenia zieleni, wysianie trawników, prace porządkowe.

Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie jego realizacji będzie miało charakter lokalny. Realizacja przedsięwzięcia nie jest związana z żadnymi pracami rozbiórkowymi. W trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Nie nastąpi zmiana rzeźby terenu, wykonanie prac budowlanych zostanie przeprowadzone technologią najmniej ingerującą w środowisko naturalne, przekształcenie terenu nastąpi tylko w zakresie niezbędnym do wykonania prac budowlanych. Realizacja przedsięwzięcia związana będzie z prowadzeniem robót ziemnych w zakresie wykonania wykopów pod projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz infrastrukturę techniczną. Humus zdjęty na etapie budowy zostanie ponownie wykorzystany dla uaktywnienia życia biologicznego w rejonie inwestycji. Ziemia z wykopów będzie składowana i wykorzystana w okresie późniejszym do zakładania nowych terenów zielonych. Zagospodarowanie powierzchni zielonych przewiduje się w następujący sposób: nasadzenia drzewami iglastymi lub liściastymi oraz krzewami ozdobnymi, utrzymanie właściwej zdrowotności i żywotności drzewostanu, zachowanie możliwie największej powierzchni biologicznie czynnej.

Zaplecze budowy będzie zorganizowane na terenie planowanej inwestycji. Przed przystąpieniem do realizacji robót zostanie wyznaczony plac postojowy dla maszyn i urządzeń budowlanych. 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. Technologia wykonywania robót zostanie opracowana w oparciu o harmonogram tych robót, dostaw materiałów, maszyn i urządzeń. Na każdym etapie wykonywania robót przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy z zakresu ochrony środowiska i ppoż.

W przypadku rozpoczęcia budowy przed podłączeniem do sieci wodociągowej woda na plac budowy będzie dowożona w cysternach np. typu mauser. W trakcie realizacji robót budowlanych przewiduje się zorganizowanie zaplecza placu budowy wyposażonego w przenośne toalety. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, których zawartość będzie usuwana przez podmioty do tego uprawnione.

Materiały pyliste na budowie będą chronione przed wilgocią poprzez przykrywanie ich np. folią, a także poprzez stosowanie odpowiednich opakowań, które skutecznie chronią materiały budowlane przed uszkodzeniami mechanicznymi i atmosferycznymi. Miejsca przeznaczone do przechowywania substancji podatnych na migrację w środowisko gruntowo-wodne zostaną wyłożone materiałami izolacyjnymi, np. ułożenie warstwy folii przysypanej gruntem. Materiały będą osłonięte przed opadami i promieniami słońca, np. plandekami lub wiatami. Palety z bloczkami lub pustakami będą umieszczane na fundamentach. Na plac budowy gotowy beton będzie przywożony z betoniarni. Gotowa mieszanka betonowa i zaprawa będą przywożone na plac budowy w miarę zapotrzebowania. Tankowanie maszyn i urządzeń budowlanych oraz transportowych będzie się odbywało wyłącznie na stacjach paliw. Odpady powstające w trakcie budowy będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty.

Źródłem emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza 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 godz. 6:00 – 22:00 oraz w miarę możliwości urządzenia emitujące hałas

o dużym natężeniu nie będą pracować jednocześnie. Ponadto dla zminimalizowania emisji hałasu powodowanego pracą maszyn, stosowane będą sprawne urządzenia.

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.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie wpływało na zmiany klimatu. Na etapie realizacji emisja gazów cieplarnianych do powietrza będzie miała miejsce w związku ze spalaniem paliw w silnikach spalinowych sprzętu budowlanego. Emisja ta będzie jednak krótkotrwała, zależna od rodzaju i częstotliwości wykorzystania sprzętu przy budowie. Na etapie użytkowania natężenie ruchu pojazdów będzie stosunkowo niskie, typowe dla małych osiedli mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej. W trakcie eksploatacji planowanego zamierzenia głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery będą indywidualne piece i kotły grzewcze oraz kominki lub inne systemy grzewcze oparte na paliwach niskoemisyjnych. Planuje się również wykorzystywanie niekonwencjonalnych źródeł energii, ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej lub pomp ciepła. Przedsięwzięcie nie będzie realizowane w obszarze zagrożonym podtopieniami lub powodzią, nie ma więc konieczności podejmowania działań adaptacyjnych w tym zakresie.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest na obszarze dorzecza Wisły, dla którego opracowano Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, przyjęty 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).

Na etapie użytkowania przedsięwzięcia przewiduje się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, jednak do momentu wybudowania wodociągu planuje się pobór wody z własnego ujęcia wody pitnej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych odbywać się będzie poprzez przyłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej. Nadmienić należy, że zgodnie z art. 33 ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960) właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie. Zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub własnego gospodarstwa rolnego. Zwykłe korzystanie z wód obejmuje: pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę. Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo, na własny teren nieutwardzony.

Na etapie budowy powstaną odpady z grupy 17 – odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych). Użytkowanie zabudowy związane będzie natomiast z powstawaniem odpadów z grupy 20 – odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie. Odpady powstające na etapie realizacji inwestycji będą segregowane i tymczasowo gromadzone w pojemnikach przeznaczonych do zbierania odpadów budowlanych (kontenery, worki typu BIGBAG), ustawionych na placu budowy. Następnie będą odbierane przez uprawnione podmioty. Nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych. Na etapie użytkowania przedsięwzięcia odpady będą gromadzone w odpowiednich pojemnikach lub workach i odbierane zgodnie z gminnym harmonogramem wywozu odpadów.

Planowana inwestycja jest kontynuacją zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w analizowanym terenie. Inwestor uzyskał do tej pory decyzję Nr 162/17 o warunkach zabudowy z dnia 5.04.2017 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce 131/43 w obrębie Romany, gm. Szczytno. Mając na uwadze skalę i charakter planowanych przedsięwzięć oraz możliwe

oddziaływania (typowe dla budowy i eksploatacji budynków mieszkalnych) i ich ograniczony zasięg czasowy oraz przestrzenny, stwierdza się, że inwestycje nie powinny powodować znaczącej kumulacji oddziaływań.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, 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), w tym m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z § 5 ust. 3 pkt 2 niniejszej Uchwały 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. Planowane przedsięwzięcie nie powoduje również naruszenia innych zakazów obowiązujących na analizowanym obszarze chronionego krajobrazu, np. zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych, czy też zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:

a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne

- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Od wyżej wymienionego zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych (...) obowiązuje odstępstwo wymienione w § 5 ust. 7 pkt 3 ww. Uchwały, zgodnie z którym zakaz ten nie dotyczy obszarów zwartej zabudowy miast i wsi w granicach określonych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku obszarów, dla których przed wejściem w życie niniejszej uchwały uchwalono studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym nie określono granic zwartej zabudowy miasta lub wsi, również obszarów wskazanych w obowiązującym studium jako tereny zabudowane. Na podstawie analizy zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno ustalono, że wnioskowany teren zlokalizowany jest w granicach zwartych obszarów zabudowy, co umożliwia zastosowanie powyższego odstępstwa.

Trwale zniekształcenie rzeźby terenu polega na zmianie struktury gruntu i jego właściwości fizycznych w wyniku nadsypywania materiału, zniszczenia warstwy gleby i przerwania procesów glebotwórczych, bądź też przez samą zmianę rzeźby terenu polegającą na zaburzeniu stosunków wysokościowych (zmiana rzędnych terenu) oraz układu nachyleń i przebiegu naturalnych granic rzeźby. Przyjmuje się, że nie można za takie uznać zwykłych robót ziemnych związanych z budową budynku mieszkalnego jednorodzinnego, takich jak wykopy pod fundamenty. Budynki wraz z infrastrukturą będą dostosowane do naturalnego ukształtowania terenu oraz realizowane pod warunkiem braku zmiany rzędnych terenu, wielkości, układów i kierunków spadków oraz przemieszczania mas ziemnych prowadzących do zmian przebiegu naturalnych granic rzeźby. Działki, na których planuje się inwestycję to teren płaski. Planowana max. głębokość wykopów wyniesie od 1,0 m do 1,5 m, zasięg wykopów w obrysie zabudowy, brak niwelacji terenu. Planowane parametry inwestycji oraz zasady zagospodarowania terenu nie spowodują przekształcenia rzeźby terenu, utraty jej charakterystycznych cech i walorów krajobrazotwórczych.

Budynki mieszkalne, które powstaną na terenie inwestycji, będą starannie wkomponowane w krajobraz. Będą nawiązywały do wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz do tradycyjnych form architektonicznych występujących na tym terenie pod względem: formy, gabarytów, wysokości, neutralnej kolorystyki. Nowa zabudowa i infrastruktura będą kształtowane z zachowaniem tradycyjnej struktury wewnętrznej jednostek osadniczych i ich związków z przestrzenią. Cechy architektoniczne nowo wznoszonych budynków będą spełniały wymagania decyzji o warunkach zabudowy, pozyskanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Lokalizacja inwestycji w sąsiedztwie zabudowy sprawia, że planowane budynki nie będą stanowiły dominanty odbiegającej od istniejącego otoczenia. Planowana inwestycja będzie nawiązywać do otoczenia oraz nie będzie w sposób znaczący się z niego wyróżniać. Wprowadzenie do krajobrazu budowli nawiązującej do sąsiednich pod względem architektonicznym i funkcjonalnym nie powinno burzyć zastanego porządku krajobrazowego i estetycznego.

Biorąc pod uwagę powyższe nie przewiduje się negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

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

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na korytarzach ekologicznych istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej.

Najbliżej zlokalizowanym obszarem Natura 2000 jest obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007, oddalony ok. 2 km od planowanego przedsięwzięcia. Biorąc pod uwagę rodzaj, skalę i zakres oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na gatunki i siedliska, dla ochrony których wyznaczony został obszar Natura 2000 oraz naruszenia spójności sieci Natura 2000.

Nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej. W trakcie realizacji przedsięwzięcia utrzymane będą reżimy technologiczne, stała kontrola maszyn i sprzętu, kontrola jakości wykonywanych robót oraz kontrola w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy. Zakres robót budowlanych przewidywany w ramach realizacji przedsięwzięcia nie stwarza ryzyka wystąpienia poważnej awarii, natomiast ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej lub budowlanej jest stosunkowo niskie. W trakcie eksploatacji nie będzie występowało ryzyko prowadzące do powstania zagrożenia życia i zdrowia ludzi lub środowiska.

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 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 131/41 i 131/44 obręb Romany, gm. Szczytno, pow. szczycieński, woj. warmińsko-mazurskie** 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.

Z up. Wójta Gminy Szczytno
Kierownik Referatu Rozwoju
Lokalnego, Gospodarki Przestrzennej
i Ochrony Środowiska
Marek Godlewski

OTRZYMUJA

2. 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 Romany, w gminie Szczytno, w powiecie szczycieńskim, w województwie warmińsko-mazurskim.

Planowana inwestycja będzie w całości usytuowana na terenie działki nr 131/41 i 131/44 w obrębie geodezyjnym Romany, gmina Szczytno. Powierzchnia objęta wnioskiem wynosi 1,2046 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 ogółem: 560 m² - 1200 m²;
- 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 25° - 45°;
 - b) układ połaci dachowych: dwuspadowy lub wielospadowy;
- 4) Szerokość elewacji frontowej: od 10 do 15 m;
- 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 m²;

– powierzchnia szaty roślinnej do usunięcia wyniesie około 135 m².

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 naśladowe dachówkę). Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego).

Planowana inwestycja to indywidualna zabudowa mieszkaniowa, która będzie powstawała stopniowo i nie będzie powodowała kumulacji prac budowlanych. Przewiduje się następujące roboty budowlane w związku z realizacją przedsięwzięcia:

- roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- roboty związane z montażem uzbrojenia zewnętrznego;
- roboty budowlane związane z budową obiektów kubaturowych;
- zagospodarowanie terenu inwestycji obejmujące m.in. nasadzenia zieleni, wysianie trawników, prace porządkowe.