

OŚN.6220.3.2023.TA

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), art. 71, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 82 i art. 85 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą” oraz § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem”, po rozpoznaniu wniosku złożonego przez Panią Irenę Tomczak, [REDAKCYJNA] w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowie sześćdziesięciu trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr 14/48, 14/57, 15/19, 21/1, obręb 0017 Wielochowo, gmina Lidzbark Warmiński”, powiat lidzbarski, województwo warmińsko-mazurskie, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lidzbarku Warmińskim oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

określam

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie sześćdziesięciu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem działki na działce o nr ew. 14/48, 14/57, 15/19, 21/1 w obrębie 0017 Wielochowo, gmina Lidzbark Warmiński, powiat lidzbarski, województwo warmińsko-mazurskie”, którego charakterystyka stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

I. Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

- wszelkie prace związane z realizacją należy prowadzić tylko w porze dziennej od 6⁰⁰ do 22⁰⁰;
- zorganizować plac budowy i jego zaplecze oraz prowadzić drogi techniczne zapewniając oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni, a po zakończeniu prac uporządkować teren;
- przed rozpoczęciem budowy należy zebrać humus z powierzchni przeznaczonej pod budowę poszczególnych budynków oraz infrastruktury technicznej i sprzymować, a następnie sukcesywnie zagospodarowywać w obrębie inwestycji;
- nie dokonywać trwałych zmian rzeźby terenu, w tym nie wypełniać zagłębień terenowych nadmiarowymi masami ziemnymi;
- zapewnić odpowiednią organizację robót i zaplecza oraz bazy sprzętowej i materiałowej, tak aby nie stanowiły zagrożenia wyciekami. W szczególności uwzględnić należy zabezpieczenie podłoża gruntowego przed możliwością przenikania zanieczyszczeń do gruntu;
- teren planowanego przedsięwzięcia wyposażać w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych; w przypadku ich awaryjnego wycieku zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazywać uprawnionym odbiorcom;
- zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w czasie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, w tym minimalizować ich ilość, składować je selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnić ich sprawną odbiór lub ponowne wykorzystanie;

- miejsca składowania materiałów pylistych oraz materiałów budowlanych mogących być źródłem emisji pyłów należy zabezpieczyć przed działaniem wiatru;
- zakazać spalania odpadów taki jak np. worków po różnego rodzaju zaprawach, cementach, drewna zanieczyszczonego impregnatami i powłokami ochronnymi oraz drewna pochodzącego z odpadów budowlanych lub z rozbiórki;
- ograniczyć możliwość tworzenia się na terenie budowy zagłębień oraz zastoisk wody, aby nie dopuścić do wykorzystania ich przez płazy jako miejsca schronienia; prowadzić regularne kontrole tych miejsc, a w przypadku stwierdzenia obecności w nich zwierząt, przenosić w odpowiednie siedliska;
- wody opadowe i roztopowe odprowadzać do gruntu w obrębie działki inwestora;
- w okresie migracji płazów (od 1 marca do 30 czerwca oraz od 1 sierpnia do 30 września) wykopy na terenie budowy kontrolować nie rzadziej niż co trzy dni; w przypadku stwierdzenia w nich obecności zwierząt – umożliwić im opuszczenie pułapki lub odłowić i przenieść poza strefę prowadzonych prac.
- nieużytek występujący na dz. nr (15/19) należy pozostawić w stanie niezmienionym.

II. W projekcie budowlanym należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:

- należy uwzględnić istniejące na terenie opracowania urządzenia melioracyjne w szczególności drenarskie, które należy zachować bądź zaprojektować nowe rozwiązania umożliwiające dalsze niezakłócone funkcjonowanie urządzeń;
- do ogrzewania budynków stosować indywidualne źródła ciepła, oparte na proekologicznych rozwiązaniach.

III. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdza się konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.

IV. Charakterystykę całego przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Uzasadnienie

Na wstępie należy zauważyć, że postępowanie w sprawie środowiskowych uwarunkowań przedsięwzięcia nie ma na celu udzielenia zezwolenia na lokalizację lub realizację inwestycji. Następuje to na kolejnych etapach tj.: w sprawach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, czy też decyzji o pozwoleniu na budowę. Przepisy dotyczące ocen środowiskowych wprowadzone zostały w wyniku implementacji przepisów wspólnotowych i mają służyć wyłącznie weryfikacji oddziaływania inwestycji kwalifikowanych, a więc takich, które powodują albo mogą powodować potencjalne niebezpieczeństwo dla środowiska. Dlatego postępowanie w sprawie uwarunkowań środowiskowych przedsięwzięcia przeprowadza się przed wydaniem decyzji zezwalającej na inwestycję. Należy podkreślić, że postępowanie to dotyczy dopiero planowanego przedsięwzięcia i sprowadza się do ustalenia czy inwestycja w kształcie opisanym przez inwestora we wniosku zagraża środowisku oraz czy spełnia wymagania i parametry w zakresie ochrony środowiska.

Wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach został złożony przez Panią Irenę Tomczak, [REDAKTOWANE] w dniu 17.03.2023 r. Przedmiotowa inwestycja polega na „Budowie sześćdziesięciu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem działki na działce o nr ew. 14/48, 14/57, 15/19, 21/1 w obrębie 0017 Wielochowo, gmina Lidzbark Warmiński, powiat lidzbarski, województwo warmińsko-

mazurskie”. Wniosek zawierał odpowiednie załączniki wymienione w art. 74 ust. 1 ustawy.

Obszar objęty projektem nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b rozporządzenia zaliczane jest do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą; nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: – 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

O wszczęciu postępowania oraz o wystąpieniu do organów opiniujących strony zostały poinformowane zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 31.03.2023 r. znak: OŚN.6220.3.2023.TA. Publiczne obwieszczenie nastąpiło w dniu 05.04.2023 r. W wyznaczonym przez tut. Organ terminie nie wniesiono uwag i wniosków.

W toku postępowania, stosownie do art. 64 ustawy tut. Urząd pismem OŚN.6220.3.2023.TA z dnia 31.03.2023 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lidzbarku Warmińskim oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w celu uzyskania opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lidzbarku Warmińskim opinią znak: ZNS.9022.1.7.2023 z dnia 14.04.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 18.04.2023 r.) stwierdził, że dla w/w przedsięwzięcia istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w zakresie określonym w art. 66 ust. 1 pkt. 1 do 20, ust. 6 ustawy ooŚ.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie postanowieniem znak: WSTE.4220.65.2023.JS z dnia 18.04.2023 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem znak: BI.ZZŚ.4.4901.73.2023.KP z dnia 14.04.2023 r. wezwał Inwestora do przedstawienia wyjaśnień i uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Dnia 27.04.2023 r. do tut. Urzędu wpłynęło przesłane przez Inwestora uzupełnienie KIP. Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wydał opinię znak: BI.ZZŚ.4.4901.73.2023.KP z dnia 17.05.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 19.05.2023 r.), którą nie stwierdził potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko.

Wójt Gminy Lidzbark Warmiński postanowieniem znak: OŚN.6220.3.2023.TA z dnia 15.06.2023 r. nałożył na Inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, określając jednocześnie zakres raportu, zgodny z art. 66 ust. 1 pkt 1 do 20 ustawy ooŚ. Dnia 18.07.2023 r. Wójt Gminy Lidzbark Warmiński, postanowieniem znak: OŚN.6220.3.2023.TA, zawiesił postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie do czasu przedłożenia przez Wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Dnia 18.07.2023 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Inwestora wnoszącego o zwiększenie liczby działek przeznaczonych pod zabudowę do 66. Obszar inwestycji pozostaje niezmienny.

Wypełniając nałożony obowiązek, wynikający z postanowienia Wójta Gminy Lidzbark Warmiński znak: OŚN.6220.3.2023.TA z dnia 15.06.2023 r., Wnioskodawca w dniu 13.11.2023 r. przedłożył raport o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia: Budowa sześćdziesięciu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem działki na działce o nr ew. 14/48, 14/57, 15/19, 21/1 w obrębie 0017 Wielochowo, gmina Lidzbark Warmiński, powiat lidzbarski, województwo warmińsko-mazurskie – Raport wykonała: inż. Anna Wójcik.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy ooŚ organ wystąpił do Regionalnego Dyrektora

Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lidzbarku Warmińskim o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lidzbarku Warmińskim pismem znak: ZNS.9022.1.29.2023 z dnia 02.01.2024 r. wezwał do uzupełnienia Raportu o sprostowania, wyjaśnienia i materiały. Dnia 16.02.2024 r. do tut. Urzędu wpłynęło od Inwestora przedmiotowe uzupełnienie. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lidzbarku Warmińskim pismem znak: ZNS.9022.1.10.2024 z dnia 27.03.2024 r. wyraził pozytywną opinię w zakresie wymagań sanitarno-higienicznych i zdrowotnych w sprawie realizacji przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie postanowieniem znak: WSTE.4221.41.2023.JS z dnia 16.01.2024 r. uzgodnił realizację przedsięwzięcia, określając warunki uwzględnione w niniejszej decyzji.

W dniu 08.04.2024 r. zostało podane do publicznej wiadomości obwieszczenie Wójta Gminy Lidzbark Warmiński, na okres 30 dni, o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, składania uwag i wniosków. Obwieszczenie zostało podane do publicznej wiadomości przez zamieszczenie na stronie internetowej BIP, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lidzbark Warmiński oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Wielochowo.

Dnia 03.06.2024 r. zostało podane do publicznej wiadomości zawiadomienie-obwieszczenie Wójta Gminy Lidzbark Warmiński znak OŚN.6220.3.2023.TA o zebraniu materiałów w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie sześćdziesięciu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem działki na działce o nr ew. 14/48, 14/57, 15/19, 21/1 w obrębie 0017 Wielochowo, gmina Lidzbark Warmiński, powiat lidzbarski, województwo warmińsko-mazurskie”.

Planowana inwestycja obejmuje budowę 66 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na niezabudowanych działkach o łącznej powierzchni ok. 9,67 ha. W związku z realizacją inwestycji zaplanowano wydzielenie 66 nowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z wydzieleniem wewnętrznej drogi dojazdowej do części działek. Przy planowanych budynkach zostaną wykonane tereny utwardzone, które będą również pełnić funkcję parkingów dla przyszłych mieszkańców budynków jednorodzinnych. W ramach przedsięwzięcia przewiduje się:

- budynki murowane o powierzchni zabudowy ok. 120 m² w tym poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia obiektu z możliwym przeznaczeniem pod lokalizację części technicznej w tym kotłowni i pomieszczenia na opał;
- ściany fundamentowe i ściany piwnic murowane z bloczków betonowych lub wylewane na mokro, ściany zewnętrzne docieplone styropianem, zabezpieczone przeciwwilgociowo, ponad terenem otynkowane;
- ściany nadziemne murowane na zaprawie klejowej ciepłochłonnej;
- kominy z pustaków prefabrykowanych;
- dachy konstrukcji drewnianej strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych z możliwością stosowania kombinacji dachów dwuspadowych. Dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: w przedziale 35° - 45°. Dopuszcza się realizację naczółków, kukułek, lukarn oraz okien połaciowych doświetlających poddasze. Pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
- dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej: maks. 4,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do okapu głównej połaci dachowej;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej;

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych rozwiązań;
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów odbywać się będzie powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości;
- ogrzewanie według indywidualnych systemów z zastosowaniem technologii ekologicznych;
- odpady powstałe na etapie eksploatacji będą magazynowane w systemie selektywnej zbiórki odpadów i wywożonych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

Teren objęty inwestycją stanowi użytki rolne (RIVa, RIVb) oraz nieużytek (N). Sąsiedztwo terenu objętego wnioskiem stanowią grunty rolne oraz tereny mieszkaniowe. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 90 m od granicy terenu objętego wnioskiem. Teren przeznaczony pod inwestycję jest użytkowany rolniczo. W ramach realizacji planowanej inwestycji nie przewiduje się wycinki drzew. W północno-wschodniej części terenu inwestycji (na dz. nr 15/19) znajduje się zbiornik wodny oznaczony w ewidencji gruntów jako nieużytek. Zbiornik wodny występujący na dz. nr 15/19 należy zachować w stanie niezmienionym.

Planowana inwestycja zlokalizowana zostanie poza formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.), w odległości ok. 2,3 km od Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Elmy i ok. 5,5 km od Obszaru Natura 2000 Ostoja Warmińska PLB280015.

Obszar opracowania jest położony poza korytarzami ekologicznymi i planowana inwestycja nie będzie utrudniać migracji zwierząt.

Najbliższa zabudowa mieszkalna znajduje się w odległości 46,09 m. W odległości około 370 m znajduje się jezioro Wielochowskie. Realizacja inwestycji nie będzie niosła zagrożenia zmianą przepływu i wprowadzania ścieków do znajdującego się w odległości powyżej 300 m jeziora Wielochowskiego.

W raporcie przedstawione zostały warianty realizacji inwestycji, w tym wariant proponowany przez Inwestora, wariant alternatywny oraz wariant najkorzystniejszy dla środowiska. Za wariant najbardziej korzystny dla środowiska uznano wariant proponowany przez Wnioskodawcę.

Uciążliwości związane z planowaną inwestycją wystąpią głównie na etapie realizacji przedsięwzięcia. Oddziaływania te będą polegały między innymi na:

- nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń związanej z realizacją inwestycji, w tym transportem materiałów budowlanych, przemieszczaniem materiałów sypkich, pylastych, urobku ziemnego;
- zmianach w ukształtowaniu terenu związanych z robotami ziemnymi i lokalizacją placu budowy oraz składowaniem materiałów budowlanych;
- pogorszeniu warunków akustycznych w wyniku prac związanych z przygotowaniem terenu oraz budową obiektów i infrastruktury.

Źródłem emisji zanieczyszczeń gazowych do atmosfery będą silniki spalinowe środków transportu dostarczających materiały do budowy oraz pracujące maszyny i urządzenia budowlane. Na etapie realizacji przedsięwzięcia, wystąpią okresowe uciążliwości związane z emisją hałasu, których głównym źródłem będą praca maszyn i urządzeń budowlanych oraz transport samochodowy.

W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań na środowisko przewidziano zastosowanie następujących rozwiązań:

Na etapie realizacji:

- wszelkie prace będą prowadzone w porze dziennej (6:00-22:00);
- odpady budowlane będą utylizowane przez przedsiębiorstwa specjalistyczne po uprzednio przeprowadzonej segregacji;
- urobek z wykopów należy zagospodarować zgodnie z ustawą o odpadach, przewiduje się, że częściowo zostanie wykorzystany do niwelacji terenu objętego wnioskiem, co ograniczy uciążliwości związane z przemieszczaniem mas ziemnych;

- sprzęt pracujący na terenie inwestycji będzie sprawny technicznie posiadający specjalne atesty;
- teren placu postojowego maszyn budowlanych i drogowych oraz miejsca składowania materiałów budowlanych zostaną specjalnie wyznaczone i zabezpieczone (odizolowane od podłoża) w celu zapobiegania przed przedostawaniem się szkodliwych substancji do gruntu;
- teren budowy zostanie wyposażony w odpowiednie sorbenty do unieszkodliwiania szkodliwych substancji, które w przypadku wycieku mogłyby przeniknąć do gruntu i wód gruntowych;
- do budowy będą używane materiały atestowane;
- tankowanie maszyn i urządzeń budowlanych oraz transportowych będzie się odbywało wyłącznie na stacjach paliw wyposażonych w wymagane zabezpieczenia przeciwrozlewowe,
- teren budowy będzie wyposażony w przenośne kabiny ustępowe.

Na etapie eksploatacji:

- wody opadowe będą odprowadzane na własny teren nieutwardzony do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- odpady będą składowane w pojemnikach ustawionych w wyznaczonych miejscach na terenie poszczególnych działek budowlanych (z uwzględnieniem ich segregacji) a następnie wywożone przez specjalistyczną firmę, zajmującą się zagospodarowaniem i unieszkodliwianiem odpadów;
- ścieki bytowe odprowadzane będą do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych (szamb);
- budynki będą ogrzewane indywidualnie z zastosowaniem niskoemisyjnych źródeł energii z wykorzystaniem niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej.

Dodatkowo planowane zamierzenie powinno uwzględnić niżej wymienione wymogi:

- przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przeprowadzić rozpoznanie istniejącej sieci melioracyjnej i uwzględnić, znajdujące się na analizowanym terenie, urządzenia melioracyjne w projekcie zagospodarowania terenu. Jest to bardzo ważne ze względu na możliwość uszkodzenia lub zniszczenia systemu drenarskiego, co w konsekwencji może przyczynić się do zmiany dotychczasowego kierunku odpływu wód gruntowych i zalewania lub osuszenia terenów sąsiednich.
- w przypadku zniszczenia gatunków lub siedlisk chronionych roślin, zwierząt lub grzybów należy uzyskać stosowne zezwolenia zgodnie z art. 56 ust o ochronie przyrody.

Ponadto, na etapie realizacji inwestycji prowadzone będą roboty ziemne związane z przygotowaniem terenu do posadowienia poszczególnych obiektów budowlanych. Humus zostanie zebrany z powierzchni i spryzmowany oraz zagospodarowany sukcesywnie przed zakończeniem inwestycji. Na etapie realizacji inwestycji wykonywane będą prace ziemne i budowlane z wykorzystaniem maszyn i urządzeń powodujących emisję gazów i pyłów.

W celu ograniczenia wielkości zanieczyszczenia atmosfery maszyny i pojazdy będą podlegały okresowym przeglądom i bieżącym konserwacjom wykonywanym poza terenem inwestycji. Urządzenia pracujące na budowie nie będą prowadzić do uciążliwej kumulacji spalin, ponieważ ich praca będzie się odbywać w terenie otwartym o niskiej intensywności ruchu. Uciążliwości związane z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego będą miały charakter krótkotrwały i ustąpią wraz z zakończeniem prac budowlanych.

W celu ograniczenia negatywnych oddziaływań przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko gruntowo - wodne, plac budowy oraz teren zaplecza budowy (w tym bazy materiałowo - sprzętowe) będą uszczelnione. Wykonawca robót będzie posiadać odpowiednie sorbenty służące do unieszkodliwiania substancji ropopochodnych. Ewentualne rozlanie lub wyciek będzie niezwłocznie usunięty. Zaplecze budowy zostanie wyposażone w przenośne toalety, które będą systematycznie opróżniane przez uprawnione podmioty.

W trakcie realizacji inwestycji będą powstawały głównie odpady typowe dla prac budowlanych oraz odpady komunalne związane z zapleczem budowy. Powstające odpady

będą segregowane i gromadzone w wydzielonych miejscach, w odpowiednich pojemnikach, w sposób zabezpieczający środowisko przed zanieczyszczeniem, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do utylizacji.

Na etapie eksploatacji teren będzie wykorzystywany jako obszar mieszkalny o zabudowie jednorodzinnej, niskim poziomie hałasu oraz niewielkiej emisji zanieczyszczeń. Odpady powstałe w trakcie eksploatacji będą wywożone na wysypisko odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. W wyniku realizacji przedsięwzięcia wzrośnie natężenie ruchu pojazdów samochodowych, który ze względu na niewielką skalę nie będzie źródłem ponadnormatywnych uciążliwości.

Planowane zamierzenie będzie realizowane poza obszarami głównych zbiorników wód podziemnych oraz poza miejscem występowania obszarów wodno-błotnych chronionych na mocy Konwencji o obszarach wodno-błotnych mających znaczenie międzynarodowe, zwłaszcza jako środowisko życiowe ptactwa wodnego, jak również poza obszarami siedlisk łąkowych oraz ujść rzek. Zadanie zlokalizowane zostanie poza obszarami wybrzeży, górskimi, leśnymi, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych oraz obszarami przylegającymi do jezior. Zadanie nie przecina cieków wodnych. Najbliższy ciek - „Dopływ z jez. Wielochowskiego” (identyfikator hydrograficzny ciek: 5845982) zlokalizowany jest w odległości ok. 700 m od terenu planowanej inwestycji. Natomiast w odległości ok. 370 m od planowanego przedsięwzięcia znajduje się jezioro Wielochowskie (identyfikator hydrograficzny jeziora: 58459821). Na terenie planowanej inwestycji znajduje się oczko wodne oraz urządzenie melioracyjne (dren), które pozostaną w stanie nienaruszonym.

Na etapie realizacji jak i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie dochodziło do poboru wód z ww. JCWP, a także nie będzie realizowane odprowadzanie do niej wód oraz ścieków. Na potrzeby przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie wykonywane ujęcie wód podziemnych. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie spowoduje ingerencji w występujące w tym obszarze GZWP. Zamierzenie jest położone poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.) oraz poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916).

Inwestycja będzie zlokalizowana poza obszarami uzdrowiskowymi, obszarami górskimi i wybrzeży morskich. Nie wiąże się z wykorzystaniem zasobów naturalnych ani z możliwością wystąpienia awarii przemysłowej. Przedsięwzięcie pozostaje bez związku z prowadzeniem gospodarki leśnej. Z uwagi na odległość od granicy państwa oraz rodzaj inwestycji nie przewiduje się oddziaływania transgranicznego.

Teren, na którym planuje się lokalizację przedsięwzięcia nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza decyzja została wydana na podstawie opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lidzbarku Warmińskim oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, po przeanalizowaniu kryteriów określonych w art. 77 ust. 5 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku (...) stwierdził, że realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie wymaga ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Niemniej jednak, zgodnie z art. 88 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli organ administracji architektoniczno – budowlanej uzna, że we wniosku o wydanie pozwolenia na budowę zostały dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, może stwierdzić o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i nałożyć na inwestora obowiązek sporządzenia raportu, jednocześnie określając jego zakres.

W ocenie tut. organu, biorąc pod uwagę charakter przedsięwzięcia, jego rodzaj, usytuowanie oraz skalę możliwego jego oddziaływania na środowisko stwierdzono, że

planowana inwestycja polegające na „Budowie sześćdziesięciu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr 14/48, 14/57, 15/19, 21/1, obręb 0017 Wielochowo, gmina Lidzbark Warmiński, powiat lidzbarski, województwo warmińsko-mazurskie” - nie będzie stanowiła zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi.

Wypełnienie przez Wnioskodawcę warunków realizacji przedsięwzięcia, określonych niniejszą decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, zapewni pełną możliwą do osiągnięcia minimalizację oddziaływania inwestycji na środowisko i tereny sąsiednie, zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona 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 czternastu 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 upoważnienia Wójta
ZASTĘPCA WÓJTA
mgr Ireneusz Ropiel

Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Irena Tomczak
W [REDAKTOWANE]
2. Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 kpa
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lidzbarku Warmińskim
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie

OŚN.6220.3.2023.TA

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie polegające na „Budowie sześćdziesięciu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem działki na działce o nr ew. 14/48, 14/57, 15/19, 21/1 w obrębie 0017 Wielochowo, gmina Lidzbark Warmiński, powiat lidzbarski, województwo warmińsko-mazurskie”. Przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) zaliczane jest do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: – 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tirecie pierwsze.

Planowana inwestycja obejmuje budowę 66 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na niezabudowanych działkach o łącznej powierzchni ok. 9,67 ha. W związku z realizacją inwestycji zaplanowano wydzielenie 66 nowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z wydzieleniem wewnętrznej drogi dojazdowej do części działek. Przy planowanych budynkach zostaną wykonane tereny utwardzone, które będą również pełnić funkcję parkingów dla przyszłych mieszkańców budynków jednorodzinnych. W ramach przedsięwzięcia przewiduje się:

- budynki murowane o powierzchni zabudowy ok. 120 m² w tym poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia obiektu z możliwym przeznaczeniem pod lokalizację części technicznej w tym kotłowni i pomieszczenia na opał;
- ściany fundamentowe i ściany piwnic murowane z bloczków betonowych lub wylewane na mokro, ściany zewnętrzne docieplone styropianem, zabezpieczone przeciwwilgociowo, ponad terenem otynkowane;
- ściany nadziemne murowane na zaprawie klejowej ciepłochłonnej;
- kominy z pustaków prefabrykowanych;
- dachy konstrukcji drewnianej strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych z możliwością stosowania kombinacji dachów dwuspadowych. Dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: w przedziale 35° - 45°. Dopuszcza się realizację naczółków, kukułek, lukarn oraz okien połaciowych doświetlających poddasze. Pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
- dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,6 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej: maks. 4,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do okapu głównej połaci dachowej;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych rozwiązań;
- odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów odbywać się będzie powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości;
- ogrzewanie według indywidualnych systemów z zastosowaniem technologii ekologicznych;
- odpady powstałe na etapie eksploatacji będą magazynowane w systemie selektywnej zbiórki odpadów i wywożonych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

Teren objęty inwestycją stanowi użytki rolne (RIVa, RIVb) oraz nieużytek (N). Sąsiedztwo terenu objętego wnioskiem stanowią grunty rolne oraz tereny mieszkaniowe. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 90 m od granicy terenu objętego wnioskiem. Teren przeznaczony pod inwestycje jest użytkowany rolniczo.

Rozpatrywano ewentualne warianty przedsięwzięcia:

1. Wariant zerowy przewiduje brak działań.
2. Wariant inwestorski zakłada sprzedaż pojedynczych działek nabywcom zainteresowanym budową domu jednorodzinnego. Czas realizacji inwestycji uzależniony będzie od okresu niezbędnego do zbycia działek. Eksploatacja przedsięwzięcia stanowić będzie pewne źródło emisji zanieczyszczeń do powietrza, hałasu, odpadów. Skala inwestycji jest dość niska, wobec czego inwestycja znacząco nie będzie wpływała na środowisko i jego otoczenie. Teren inwestycji należy do Inwestora. Planowana inwestycja nie naruszy prawa własności i interesu osób trzecich, nie ograniczy możliwości korzystania z terenów sąsiednich oraz nie wpłynie negatywnie na sposób ich użytkowania. Realizacja inwestycji spowoduje prawidłowe zagospodarowanie terenu. Budynki będą wkomponowane w przestrzeń zgodnie z zasadami planowania i zagospodarowania przestrzennego. Roboty budowlane będą wykonywane za pomocą odpowiedniego sprzętu. Na każdym etapie będą przestrzegane przepisy bhp. Inwestycja będzie realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dla tego typu inwestycji.
3. Racjonalny wariant alternatywny dotyczyć może zmiany skali obiektów budowlanych, ich wielkości i usytuowania, technologii wykonania, jakości stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych oraz skali przedsięwzięcia.
4. Wariant najkorzystniejszy dla środowiska - jest to wariant przy zastosowaniu odpowiedniej technologii z zachowaniem wymogów ochrony środowiska. Informacje dotyczące planowanych rozwiązań w zakresie budowy i użytkowania nieruchomości wskazują, że koncepcja proponowana przez Inwestora może być uznana, jako wariant najbardziej racjonalny, uwzględniający lokalne potrzeby rozwoju, jak i spełniający wymogi ochrony środowiska naturalnego.

Za wariant najkorzystniejszy uważa się wariant proponowany przez Wnioskodawcę, gdyż wybrane rozwiązania nie powodują 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 wykorzystanie nieruchomości w sposób zgodny z przepisami ochrony środowiska oraz gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska

Rozwiązania chroniące środowisko zawierają między innymi następujące wymogi:

1. Prace budowlane będą prowadzone w porze dziennej w godzinach 6⁰⁰-22⁰⁰.
2. Droga dojazdowa do placu budowy będzie wytyczona w oparciu o istniejącą sieć komunikacyjną.
3. Zostanie zorganizowany plac budowy i jego zaplecze, aby w jak najmniejszym stopniu oszczędnie korzystać z terenu.
4. Nie zostanie zmieniona rzeźba terenu.
5. Minimalizacja emisji pyłów poprzez unikanie rozsypywania materiałów pylistych, składowiska materiałów pylistych będzie osłanianie przed działaniem wiatru.
6. Miejsca wyznaczone do przechowywania substancji podatnych na migracje w środowisko gruntowo-wodne będą wyłożone materiałami izolacyjnymi.
7. Ścieki odprowadzane będą do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych.

8. Odpady stałe będą segregowane według grup asortymentowych wywożonych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. Na terenie działek będą usytuowane pojemniki na odpady na utwardzonej powierzchni. Przedmiotowe odpady będą magazynowane w systemie selektywnej zbiórki odpadów.
9. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów a także podczas realizacji inwestycji odbywać się będzie powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.
10. Inwestycja będzie tak realizowana, by w jak najmniejszym stopniu ingerować w stan środowiska naturalnego.
11. W celu minimalizacji hałasu urządzenia o dużym natężeniu nie będą pracowały równocześnie.

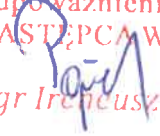
Etap budowy będzie miał następujący wpływ na warunki zdrowia i życia ludzi:

1. Realizacja przedmiotowej inwestycji związana jest z wystąpieniem emisji i oddziaływań charakterystycznych dla każdej przeprowadzanej budowy, tj. transportu potrzebnych materiałów, robót ziemnych i robót budowlanych. Oddziaływanie tej fazy na zdrowie ludzi przeanalizowano w Raporcie z punktu widzenia mieszkańców terenów sąsiadujących z placem budowy.
2. Oddziaływanie fazy budowy wynikać będzie ze skutków zastosowania maszyn i urządzeń koniecznych do sprawnego i zgodnego z harmonogramem postępu robót budowlanych (oddziaływanie spowodowane będzie głównie przez hałas i pylenie) oraz utrudnień związanych z ewentualnymi zmianami organizacji ruchu w rejonie czynnego placu budowy. W fazie budowy zachodzić będzie emisja gazów, której źródłem będzie spalanie paliw przez maszyny budowlane oraz emisja pyłu z prac przygotowawczych pod budowę projektowanego budynku i elementów mu towarzyszących. Oddziaływanie emitowanych spalin będzie miało ograniczony zasięg lokalny i będzie mało dokuczliwe dla otoczenia ze względu na jego czasowe oddziaływanie.
3. Oddziaływanie etapu planowanego przedsięwzięcia na stan powietrza przy zastosowaniu działań minimalizujących zamknie się w granicach obszaru inwestycji lub w bezpośredniej jej bliskości, w związku z czym w czasie prowadzonych prac nie przewiduje się wystąpienia nadmiernej uciążliwości emisji pyłowo-gazowej na zdrowie ludzi.
4. Warunki użytkowania terenu w granicach przedmiotowej inwestycji będą obejmować m.in.: emisję ścieków sanitarnych i deszczowych, wytwarzanie odpadów komunalnych, emisję zanieczyszczeń do powietrza, emisję hałasu do środowiska, ruch samochodów osobowych mieszkańców budynku a także ruch samochodów ciężarowych związany np. z odbiorem odpadów bytowych. Dzięki zastosowaniu działań minimalizujących opisanych w Raporcie zakłada się znikomy wpływ fazy eksploatacji projektowanego budynku na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego. Nie przewiduje się również negatywnego oddziaływania przedmiotowej inwestycji na zdrowie i życie ludzi.
5. Faza eksploatacji związana z użytkowaniem nowo powstałych budynków zgodnie z ich przeznaczeniem nie będzie się charakteryzowała negatywnym wpływem na warunki zdrowia i życia ludzi. Funkcjonowanie inwestycji nie będzie stanowiło zagrożenia dla wymaganych warunków akustycznych (zarówno w porze dziennej, jak i nocnej), jak również nie będzie się wiązało z istotnym wpływem na jakość powietrza.
6. Odprowadzenie ścieków sanitarnych odbywać się będzie do projektowanych rozwiązań indywidualnych przydomowe oczyszczalnie ścieków lub szczelne zbiorniki bezodpływowe.

7. Odpady komunalne będą segregowane według grup asortymentowych wywożonych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. Na terenie działek będą usytuowane pojemniki na odpady na utwardzonej powierzchni.
8. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów, odbywać się będzie powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.
9. Emisja hałasu nie przekroczy norm hałasu odpowiedniego dla danego terenu. Głównym elementem, który może powodować hałas jest działanie wszelkich czynników związanych z powstaniem zabudowy, całej infrastruktury z nią związaną jak również obecnością większej ilości osób na tym terenie.
10. Emisja z kotła. Ogrzewanie może być gazowe, elektryczne, ekogroszek, pellet, drewno i węgiel. Najbardziej ekologiczne jest ogrzewanie gazowe i elektryczne. Przyjęto najbardziej korzystny, ekologiczny sposób ogrzewania budynków. Przyjęto, że do ogrzania 66 budynków eksploatowana będzie własna kotłownia, w której zostanie zamontowany kocioł o mocy około 16 kW.
11. Dostawa wody nastąpi z sieci wodociągowej (SUW Morawa) na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

Na etapie eksploatacji teren będzie wykorzystywany jako obszar mieszkalny o zabudowie jednorodzinnej, niskim poziomie hałasu oraz niewielkiej emisji zanieczyszczeń. Odpady powstałe w trakcie eksploatacji będą wywożone na wysypisko odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. W wyniku realizacji przedsięwzięcia wzrośnie natężenie ruchu pojazdów samochodowych, który ze względu na niewielką skalę nie będzie źródłem ponadnormatywnych uciążliwości.

Inwestycja będzie zlokalizowana poza obszarami objętymi ochroną ujęć wodnych, obszarami uzdrowiskowymi, obszarami góorskimi i wybrzeży morskich. Nie wiąże się z wykorzystaniem zasobów naturalnych ani z możliwością wystąpienia awarii przemysłowej. Przedsięwzięcie pozostaje bez związku z prowadzeniem gospodarki leśnej. Z uwagi na odległość od granicy państwa oraz rodzaj inwestycji nie przewiduje się oddziaływania transgranicznego.

Z upoważnienia Wójta
ZASTĘPCA WÓJTA

mgr Ireneusz Popiel