

OŚN.6220.1.2025.TA

### DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), na podstawie art. 71, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą” oraz na podstawie § 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. poz. 1839 z późn. zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem”, po rozpoznaniu wniosku złożonego przez Firmę Adam Bojanowski Działki Budowlane w Zaciszu, z siedz. Pieski 2, 84-312 Cewice, reprezentowaną przez pełnomocnika Panią \_\_\_\_\_, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 311/16 w obrębie 0019 Rogóz, gm. Lidzbark Warmiński, pow. lidzbarski, woj. warmińsko-mazurskie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 311/6, 311/7, 311/8, 311/9, 311/10, 311/11, 311/12, 311/13, 311/14, 311/15 w obrębie 0019 Rogóz, gm. Lidzbark Warmiński, pow. lidzbarski, woj. 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

### ORZEKAM:

1. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
2. Określić na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia konieczność podjęcia następujących działań:
  - a) Używać sprawnego technicznie sprzętu, maszyn i urządzeń celem uniemożliwienia wycieku substancji ropopochodnych (np. paliw, smarów) i syntetycznych (np. olejów).
  - b) Plac budowy należy wyposażyć w środki do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. W przypadku wycieku substancji ropopochodnych zanieczyszczenia niezwłocznie usunąć, a zużyte do neutralizacji środki przekazać uprawnionemu odbiorcy do unieszkodliwienia. Zabezpieczyć plac budowy przed ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych.
  - c) W przypadku tankowania oraz uzupełniania płynów eksploatacyjnych sprzętu i maszyn budowlanych na terenie budowy należy wykorzystać maty absorbujące i należy zachować należyłą ostrożność.
  - d) W przypadku konieczności trwałego odwadniania wykopów budowlanych – dokonać zgłoszenia wodnoprawnego. Natomiast w przypadku konieczności trwałego odwadniania wykopów budowlanych i odprowadzania do wód i w granicach administracyjnych miasta należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne. Ponadto na wykonanie urządzeń wodnych – igłofiltrów należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.
  - e) Na wykonanie urządzeń wodnych (studni) oraz na usługę wodną polegającą na poborze wód podziemnych z przedmiotowych ujęć, należy uzyskać odpowiednią zgodę wodnoprawną.
  - f) Ujęcia wód eksploatować w sposób niezagrażający zasobom wodnym wód podziemnych. W celu zapewnienia ochrony zasobów wód podziemnych należy nie dopuścić do poboru wody w ilości przekraczającej zasoby zatwierdzone dla przedmiotowych ujęć.
  - g) Gospodarkę ściekową realizować w oparciu o rozwiązania indywidualne – szczelne zbiorniki bezodpływowe.
  - h) Dla przedmiotowego przedsięwzięcia należy zaprojektować i uwzględnić w dokumentacji projektowej system retencji wód opadowych i roztopowych, dostosowany do lokalnych warunków gruntowo-wodnych oraz istniejącej infrastruktury technicznej. System ten powinien:
    - uwzględniać zastosowanie rozwiązań zwiększających infiltrację oraz opóźnienie odpływu

- (np. zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, studnie chłonne, rowy infiltracyjne), które zapewnią możliwość wykorzystania zgromadzonej wody do celów gospodarczych na terenie inwestycji (np. podlewanie zieleni),
- przy projektowaniu systemu retencji należy kierować się zasadami zrównoważonego zarządzania wodami opadowymi oraz aktualnymi wytycznymi i normami technicznymi, z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej i ukształtowania terenu.
  - i) Zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w czasie realizacji i eksploatacji inwestycji, 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 sprawny odbiór lub ponowne wykorzystanie.
  - j) Po zakończeniu prac budowlanych, miejsca wykorzystywane tymczasowo w trakcie realizacji przedsięwzięcia należy uporządkować i przywrócić do stanu pierwotnego.
  - k) Ewentualną wycinkę drzew i krzewów wykonać poza okresem lęgowym ptaków tj. poza okresem od 01 marca do 31 sierpnia.
  - l) Zachować nieużytek występujący na działce nr 311/16.

## 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 dnia 26.05.2025 r. przez Firmę Adam Bojanowski Działki Budowlane w Zaciszu, z siedz. Pieski 2, 84-312 Cewice, reprezentowaną przez pełnomocnika Panią W rozpoznawanej sprawie z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że przedmiotowa inwestycja będzie polegała na „Realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 311/16 w obrębie 0019 Rogóż, gm. Lidzbark Warmiński, pow. lidzbarski, woj. warmińsko-mazurskie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 311/6, 311/7, 311/8, 311/9, 311/10, 311/11, 311/12, 311/13, 311/14, 311/15 w obrębie 0019 Rogóż, gm. Lidzbark Warmiński, pow. lidzbarski, woj. warmińsko-mazurskie”.

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 z dnia 01.09.2025 r. znak: OŚN.6220.1.2025.TA.

W toku postępowania, stosownie do art. 64 ustawy tut. Urząd pismem znak: OŚN.6220.1.2025.TA z dnia 01.09.2025 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.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

pismem z dnia 15.09.2025 r. znak: BO.ZZŚ.4901.134.2025.NB wezwał Inwestora do przedstawienia wyjaśnień i uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Inwestor dokonał przedmiotowego uzupełnienia pismem dnia 13.10.2025 r. Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, opinią z dnia 27.10.2025 r. znak: BO.ZZŚ.4901.134.2025.NB, nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia i wskazał na uwzględnienie w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymagań.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lidzbarku Warmińskim pismem z dnia 16.09.2025 r., znak: ZNS.9022.1.19.2025 wezwał do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Pismem znak: OŚN.6220.1.2025.TA z dnia 16.10.2025 r. zostało przesłane wymagane uzupełnienie KIP. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lidzbarku Warmińskim opinią z dnia 27.10.2025 r., znak: ZNS.9022.1.19.2025, stwierdził, że dla w/w przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 18.09.2025 r. znak: WSTE.4220.117.2025.JS.1, poinformował, że opinia nie może zostać wydana w ustawowym terminie, sprawa zostanie rozpatrzona w terminie do 06.10.2025 r. Pismem znak: WSTE.4220.117.2025.JS.2 z dnia 06.10.2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie wezwał do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia o wskazane informacje. Pismem z dnia 31.10.2025 r. Inwestor przesłał uzupełnienie KIP. Postanowieniem z dnia 21.11.2025 r. znak: WSTE.4220.117.2025.JS.3, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Wskazał jednocześnie, iż na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy wykonać poza okresem lęgowym ptaków tj. poza okresem od 01 marca do 31 sierpnia oraz należy zachować nieużytek występujący na dz. nr 311/16.

Organ dokonując oceny, czy w sprawie niezbędne jest nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, uwzględnił zgromadzony materiał dowodowy, w tym Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia przedstawioną przez Inwestora oraz opinie wyspecjalizowanych jednostek: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lidzbarku Warmińskim oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie uznając, że przedmiotowa inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

Zawiadomieniem znak: OŚN.6220.1.2025.TA z dnia 05.12.2025 r., Organ zawiadomił strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem decyzji. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag i wniosków.

Dla przedmiotowego przedsięwzięcia, zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wójt.

Zgodnie z art. 84 ustawy w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Uzasadnienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, niezależnie od wymagań wynikających z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiera, w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1, uwzględnionych przy stwierdzaniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Planowana inwestycja polegać będzie na podziale istniejącej działki inwestycyjnej o nr ewid. – 311/16 na działki budowlane i działki przeznaczone pod drogę wewnętrzną oraz na realizacji na działkach o nr ewid. 311/6, 311/7, 311/8, 311/9, 311/10, 311/11, 311/12, 311/13, 311/14, 311/15, 311/16 zespołu maksymalnie 16 niezależnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrznymi drogami dojazdowymi do posesji, na którą składają się działka ewidencyjna nr 311/8 i część działki 311/16.

Całkowita powierzchnia terenu inwestycyjnego wynosi ok. 2,18 ha z czego po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych, maksymalnie 0,61 ha zostanie zajęta przez budynki mieszkaniowe oraz infrastrukturę towarzyszącą w postaci powierzchni utwardzonej (miejsca parkingowe, chodniki, podmurówki, droga dojazdowa do posesji).

Na terenie działki o nr ewid. 311/16 przewiduje się budowę maksymalnie 7 niezależnych budynków mieszkalnych (jednorodzinnych całorocznych lub rekreacyjnych) wraz z towarzyszącą

infrastrukturą w postaci wewnętrznych dróg dojazdowych, dojść do budynków, podjazdów oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego. Wnioskodawca w przedmiotowej dokumentacji bierze pod uwagę również analizę oddziaływania na środowisko planowanych 9 niezależnych budynków mieszkalnych na działkach 311/6, 311/7, 311/8, 311/9, 311/10, 311/11, 311/12, 311/13, 311/14, 311/15 niezależnych inwestycji.

Działki oznaczone są w ewidencji gruntów jako grunty orne (RIVa), pastwiska trwałe (PsIV), łąki trwałe (ŁIV), nieużytki (N) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione (Lzr/PsIV). Sąsiedztwo terenu przeznaczonego pod inwestycję stanowią grunty rolne, tereny zabudowane oraz lasy. Najbliższa zabudowa znajduje się w odległości ok. 150 m od granic terenu objętego wnioskiem. Z KIP wynika, że planowane budynki zaopatrywane będą w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Teren objęty inwestycją porośnięty jest częściowo zadrzewieniami. Ponadto na dz. nr 311/16 znajduje się podmokły nieużytek. Z uzupełnienia KIP wynika, że w związku z realizacją inwestycji planowana jest częściowa likwidacja zadrzewień występujących na przedmiotowym terenie. Ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy wykonać poza okresem lęgowym ptaków tj. poza okresem od 01 marca do 31 sierpnia. Należy zachować nieużytek występujący na dz. nr 311/16.

Na etapie realizacji inwestycji wykonywane będą prace ziemne i budowlane z wykorzystaniem maszyn i urządzeń powodujących emisję gazów i pyłów związane z przygotowaniem terenu pod zabudowę mieszkaniową.

Realizacja przedsięwzięcia wiązać się będzie również ze wzrostem poziomu hałasu, którego źródłem będzie praca sprzętu mechanicznego oraz ruch pojazdów dowożących materiały budowlane. Zastosowane maszyny i urządzenia winny być sprawne technicznie, dobrze konserwowane i posiadające aktualne atesty.

W trakcie realizacji inwestycji będą powstawały głównie odpady powstające podczas prac budowlanych oraz odpady komunalne. Powstające w trakcie realizacji i eksploatacji odpady będą gromadzone selektywnie i przekazywane do unieszkodliwienia lub odzysku firmom posiadającym stosowne zezwolenia. Uciążliwości związane z budową będą miały charakter krótkoterminowy i ustąpią w momencie zakończenia prac budowlanych.

Na etapie budowy zostanie zwrócona uwaga na to by prace budowlane, wykonywanie wykopów odbywało się ze szczególną ostrożnością, aby uniemożliwić zanieczyszczenie warstwy wodonośnej. Plac budowy będzie wyposażony w sorbenty umożliwiające neutralizację ewentualnych wycieków ropopochodnych z maszyn i pojazdów. Zapotrzebowanie wody na etapie realizacji inwestycji będzie równe ilości wody zużywanej na cele socjalno-bytowe przez pracowników przebywających na placu budowy oraz wody zużywanej do prac technologicznych. Beton nie będzie wyrabiany na terenie inwestycji, lecz dowożony jako gotowy specjalistycznymi środkami transportu. W związku z powyższym ewentualne zużycie wody będzie związane z wykonywaniem małych ilości zapraw cementowych i tynków. Woda na etapie realizacji inwestycji będzie dostarczona na teren inwestycji beczkowozami. Ścieki socjalno-bytowe wytwarzane przez pracowników budowy będą gromadzone w przenośnych kabinach ustępowych z zapewnioną regularnością wywożenia. Odpady wytwarzane na tym etapie będą segregowane w specjalistycznych pojemnikach w miejscach do tego wydzielonych i wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

Podczas planowanej inwestycji nie planuje się wykonywania robót ziemnych mogących powodować ryzyko odwadniania wykopów. Inwestor wskazuje, że głębokość wykopów potrzebnych do posadowienia ław fundamentowych dla planowanej konstrukcji wyniesie maksymalnie 1,5 m od poziomu gruntu. W związku z powyższym nie będzie konieczności wykonywania odwodnienia przy tak płytkich wykopach. Jednakże w przypadku ewentualnego procesu odwodnienia zostanie zastosowana technologia igłofiltrów.

Jak wynika z karty informacyjnej przedsięwzięcia na etapie eksploatacji przedsięwzięcia zaopatrzenie w wodę realizowane będzie poprzez pobór z projektowanych indywidualnych ujęć wody (studni o łącznej maksymalnej ilości 16 szt.). W późniejszym etapie brana jest pod uwagę możliwość podłączenia posesji przez ich właścicieli do systemu gminnej sieci wodociągowej. Inwestor wskazuje, że według danych dotyczących najbliższych względem inwestycji obiektów hydrogeologicznych nie stwierdzono występowania ujęć wody w bezpośrednim sąsiedztwie lokalizacji planowanych ujęć. Najbliższe z nich znajdują się ok. 1,6 km w kierunku południowo-zachodnim od działki inwestycyjnej. Maksymalna wydajność każdego z planowanych ujęć wód na terenie inwestycji nie przekroczy 0,9 m<sup>3</sup>/h. Planowane ujęcia wód będą pojedynczymi urządzeniami pracującymi indywidualnie, niezależnie dla każdego z budynków mieszkalnych. Nie będą one stanowić zespołu współpracujących ze sobą urządzeń. Planowane ujęcia wód składać się będą ze studni wierconej,

rurociągu tłoczego łączącego studnię ze stacją hydroforową oraz wewnętrznej sieci wodociągowej doprowadzającej wodę do budynków. Powstawanie ścieków będzie związane z procesami bytowania mieszkańców. Przewiduje się, że liczba osób zamieszkujących planowane budynki wyniesie ok. 64 osób. Ścieki socjalno-bytowe powstające na terenie inwestycji będą odprowadzane do indywidualnych dla każdej nieruchomości, szczelnych podziemnych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m<sup>3</sup>. Następnie będą odbierane przez wozy asenizacyjne i transportowane do najbliższego punktu zlewnego. W późniejszym etapie brana jest pod uwagę możliwość podłączenia posesji przez ich właścicieli do systemu gminnej sieci kanalizacyjnej. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków nie będą zawierały substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego wykazanych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. poz. 1311). W związku z czym wody opadowe i roztopowe będą spływały powierzchniowo na teren biologicznie czynny działek inwestycyjnych.

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoty (Dz. U. z 2023 r. poz. 207) będzie realizowane na obszarze dorzecza Pregoty, w Regionie Wodnym Łyny i Węgorapy, w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): „Łyna od Symsarny do granicy państwa”, kod JCWP: RW700011584919, której status określono jako naturalna, monitorowana część wód, o złym stanie, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Celem środowiskowym określonym dla ww. JCWP zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoty, jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego, zapewnienie drożności cieków dla migracji ichtiofauny oraz dobrego stanu chemicznego: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w), benzo(g,h,i)perylen(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry.

Odstępstwo polegające na odroczeniu terminów osiągnięcia celów środowiskowych do 2027 roku dla ww. JCWP jest związane z tym, że nie jest osiągnięty cel środowiskowy JCWP w zakresie wskaźników: OWO; IFPL, MIR, EFI+PL/ IBI\_PL; fluoranten(w), bromowane difenyloetery(b), fluoranten(b), rtęć(b), heptachlor(b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niestarczącymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępowania jest pełnie i terminowe wdrożenie programu działań.

Ponadto planowane przedsięwzięcie położone jest w obszarze monitorowanej, jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie: GW700020, której stan oceniony został jako dobry, a z oceny stanu wynika, że jest ona niezagrażona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Celem środowiskowym dla JCWPd zgodnie z ww. planem jest osiągnięcie dobrego stanu chemicznego oraz dobrego stanu ilościowego.

Planowane zadanie położone jest poza obszarem występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Analiza materiału dowodowego pod kątem wymagań zawartych w art. 63 ust 1 ustawy o os wskazala, iż przedsięwzięcie będzie realizowane 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 łągowych 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 żadnych cieków – najbliższym przepływającym ciekami w odległości ok. 580 m jest Rogoska Struga (identyfikator hydrograficzny: 58471929).

Zamierzenie położone jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960) oraz poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.).

W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego na terenie placu budowy zorganizowane zostaną szlaki komunikacyjne, strefy magazynowania materiałów budowlanych, sprzętu budowlanego oraz magazynowania odpadów. Pojazdy poruszające się na terenie inwestycji będą tankowane oraz serwisowane poza terenem inwestycji.

Na etapie eksploatacji teren inwestycji będzie wykorzystywany jako obszar mieszkalny o zabudowie jednorodzinnej, o niskim poziomie hałasu oraz niewielkiej emisji zanieczyszczeń.

W wyniku realizacji przedsięwzięcia wzrośnie natężenie ruchu pojazdów samochodowych, który ze względu na niewielką skalę nie będzie źródłem ponadnormatywnych uciążliwości.

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

Planowana inwestycja znajduje się poza formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). Najbliższy obszar Natura 2000 Ostoja Warmińska PLB280015 znajduje się w odległości ok. 6,0 km od granic terenu inwestycji. Z uwagi na charakter, lokalizację oraz skalę planowanego przedsięwzięcia stwierdzono, że realizacja inwestycji nie będzie miała znaczącą negatywnego wpływu na cel i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000.

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarach wodno-błotnych, obszarach wybrzeży, górskich czy leśnych. W obrębie planowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono obszarów o szczególnych walorach historycznych, kulturowych lub archeologicznych. Z uwagi na rodzaj przedsięwzięcia, oddziaływania będą miały zasięg lokalny i nie spowodują istotnych zmian w środowisku. Ponadto, z uwagi na zakres oddziaływań planowanej inwestycji oraz zagospodarowanie terenów sąsiednich, nie wystąpi możliwość kumulowania się oddziaływań, a ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej będzie zerowe.

Planowana inwestycja związana z użytkowaniem nowo powstałych budynków zgodnie z ich przeznaczeniem nie będzie negatywnie wpływała na środowisko, wymagane warunki akustyczne (zarówno w porze dziennej, jak i nocnej), jak również nie będzie się wiązała z istotnym wpływem na jakość powietrza.

Po przeanalizowaniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załączoną kartą informacyjną przedsięwzięcia pod kątem uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zawartych w art. 63 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowiska i sporządzania raportu.

Ze względu na lokalny charakter inwestycji nie jest przewidywane transgraniczne oddziaływanie jej na środowisko.

Dla terenu objętego inwestycją brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ocenie Organu przeprowadzone postępowanie nie potwierdziło faktu istnienia zagrożenia inwestycji dla życia i zdrowia mieszkańców, ani nie potwierdziło, że wpłynie ona negatywnie na środowisko.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy decyzję 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 lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.

## 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.

Przed upływem 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  
*mqr Ireneusz Popiel*

**Załącznik:**

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

**Otrzymują:**

1. Adam Bojanowski Działki Budowlane w Zaciszu,  
Pełnomocnik –
2. Strony postępowania
3. a/a

**Strony postępowania**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

**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.6220.1.2025.TA

### CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie polegające na: „Realizacji zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej o nr 311/16 w obrębie 0019 Rogóż, gm. Lidzbark Warmiński, pow. lidzbarski, woj. warmińsko-mazurskie, wraz z uwzględnieniem sąsiednich inwestycji na działkach o nr 311/6, 311/7, 311/8, 311/9, 311/10, 311/11, 311/12, 311/13, 311/14, 311/15 w obrębie 0019 Rogóż, gm. Lidzbark Warmiński, pow. lidzbarski, woj. warmińsko-mazurskie”, 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.

Planowana inwestycja polegać będzie na podziale istniejącej działki inwestycyjnej o nr ewid. – 311/16 na działki budowlane i działki przeznaczone pod drogę wewnętrzną oraz na realizacji na działkach o nr ewid. 311/6, 311/7, 311/8, 311/9, 311/10, 311/11, 311/12, 311/13, 311/14, 311/15, 311/16 zespołu maksymalnie 16 niezależnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz wewnętrznymi drogami dojazdowymi do posesji, na którą składają się działka ewidencyjna nr 311/8 i część działki 311/16.

Teren działek przewidzianych pod inwestycję posiada całkowitą powierzchnię wynoszącą ok. 2,18 ha. Po przeprowadzeniu całości prac budowlanych i przygotowawczych maksymalnie 0,61 ha zajęte zostanie przez budynki mieszkaniowe oraz infrastrukturę towarzyszącą w postaci powierzchni utwardzonej (miejsca parkingowe, chodniki, podmurówki, droga dojazdowa do posesji).

Reszta terenu inwestycyjnego zostanie przeznaczona na powierzchnię biologicznie czynną, która w obrębie zabudowań będzie miała charakter zieleni urządzonej (tj. trawniki, rabaty, nasadzenia ozdobne).

Rozpatrywano ewentualne warianty przedsięwzięcia:

1. Wariant planowany do realizacji - wariant najkorzystniejszy dla środowiska i zarazem wariant planowany do realizacji przez inwestorów.

Wariant ten przewiduje budowę na terenie działki o numerze ewidencyjnym 311/16 maksymalnie 7 niezależnych budynków mieszkalnych (jednorodzinnych całorocznych lub rekreacyjnych) wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci wewnętrznych dróg dojazdowych, dojazdów do budynków, podjazdów oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego. Bierze się również pod uwagę oddziaływanie na środowisko planowanych 9 niezależnych budynków mieszkalnych na działkach 311/6, 311/7, 311/8, 311/9, 311/10, 311/11, 311/12, 311/13, 311/14, 311/15 niezależnych inwestycji. Na ww. działkach przewiduje się łącznie budowę 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie przekraczającej 150 m<sup>2</sup> wraz z utwardzeniami terenu o powierzchni maksymalnie po 150 m<sup>2</sup> na pojedynczą działkę.

2. Wariant racjonalny alternatywny, w którym Inwestor rozpatrywał montaż kotłów opalanych ekogroszkiem.

3. Wariant niepodejmowania inwestycji, w którym niepodejmowanie inwestycji będzie wiązało się z negatywnymi skutkami dla przedsiębiorcy. Wpłyne to na obniżenie współczynnika rozwoju gospodarczego w regionie.

Biorąc pod uwagę dbałość o stan środowiska jako najkorzystniejszy wybrano wariant nr 1, w którym ogrzewanie obiektów oraz c.w.u. realizowane będzie w oparciu o kotły opalane bardziej ekologicznymi paliwami - gazem ziemnym lub z wykorzystaniem kotłów elektrycznych. Taka forma ogrzewania charakteryzuje się powstawaniem dużo mniejszej ilości zanieczyszczeń do atmosfery, co przyczyni się do zminimalizowania oddziaływania planowanej inwestycji na stan środowiska.

Na terenie działki o nr ewid. 311/16 przewiduje się budowę maksymalnie 7 niezależnych budynków mieszkalnych (jednorodzinnych całorocznych lub rekreacyjnych) wraz z towarzyszącą infrastrukturą w postaci wewnętrznych dróg dojazdowych, dojazdów do budynków, podjazdów oraz urządzonego terenu biologicznie czynnego. Wnioskodawca w przedmiotowej dokumentacji bierze pod uwagę również analizę oddziaływania na środowisko planowanych 9 niezależnych budynków mieszkalnych na działkach 311/6, 311/7, 311/8, 311/9, 311/10, 311/11, 311/12, 311/13, 311/14, 311/15 niezależnych inwestycji.

Na ww. działkach przewiduje się budowę sumarycznie 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie przekraczającej 150 m<sup>2</sup> wraz z utwardzeniami terenu o powierzchni maksymalnie po 150 m<sup>2</sup> na pojedynczą działkę.

Projektowane parametry budynków obejmują:

- rodzaj zabudowy – budynki mieszkalne jednorodzinne lub rekreacyjne,
- gabaryt budynku – max. 150 m<sup>2</sup>,
- liczba pięter – max. 2,
- rodzaj podpiwniczenia – brak lub częściowo,
- ewentualna możliwość posiadania garażu/altany – powierzchnia do 50 m<sup>2</sup>.

Budynki wyposażone będą w wewnętrzny system kanalizacji odprowadzający ścieki socjalno-bytowe z każdego budynku do osobnego bezodpływowego szczelnego zbiornika podziemnego o objętości ok. 10 m<sup>3</sup>. Woda na potrzeby bytowe w początkowej fazie eksploatacji inwestycji będzie pobierana z projektowanych indywidualnych ujęć wody (studni o łącznej maksymalnej ilości 16 szt.). Wody opadowe z powierzchni dachowych będą zbierane do rynien, a następnie przez rury spustowe zostaną odprowadzone powierzchniowo na tereny zielone działek inwestycyjnych.

Uwzględniono dziewięć studni w ramach infrastruktury powiązanej technologicznie na sąsiednich działkach, co daje nam łącznie szesnaście studni. Ujęcia wód składać się będą ze studni wierconej, rurociągu tłoczego łączącego studnię ze stacją hydroforową oraz wewnętrznej sieci wodociągowej doprowadzającej wodę do budynków.

Głębokość każdej z szesnastu studni określona na podstawie analizy budowy geologicznej i warunków hydrogeologicznych wyniesie ok. 70 m. Studnie będą zlokalizowane w bezpiecznej odległości od obiektów budowlanych, parkingów i dróg. Lokalizacja i otoczenie studni będą spełniać warunki określone w § 31 rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dn. 8.04.2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tzn. w szczególności odległość studni od granicy działki nie będzie mniejsza niż 5 m oraz teren otaczający studnię, w pasie o szerokości co najmniej 1 m, licząc od zewnętrznej obudowy studni, będzie pokryty nawierzchnią utwardzoną, ze spadkiem 2% w kierunku zewnętrznym. Najbliższa odległość pomiędzy ujęciami (studniami) wynosi: 19m i jest większa od zasięgu oddziaływania (promienia leja depresji) każdego z osobna ujęcia (studni). Ujęcia (studnie) nie będą na siebie oddziaływały, a co za tym idzie nie będzie skumulowanego oddziaływania ujęć (studni) wód podziemnych.

Na podstawie analizy warunków hydrogeologicznych określono, że może zająć konieczność uzdatniania wody z ujęcia. W związku z tym, powstające w procesie uzdatniania wody popłuczne powinny być gromadzone w szczelnym zbiorniku oraz odbierane przez wyspecjalizowaną firmę i transportowane do oczyszczalni. Dostarczane na teren budowy bezpośrednio z hurtowni budowlanych. Ich transport odbywać się będzie za pomocą samochodów HDS. Materiały tego typu przywożone są często na paletach i owinięte w folie stretch lub zabezpieczone specjalnymi pasami z tworzyw sztucznych.

Do ogrzewania budynków wykorzystane będą kotły elektryczne lub gazowe na gaz propan. Budynki będą wyposażone w grawitacyjny system wentylacyjny bez użycia wentylatorów mechanicznych. Wentylacją mechaniczną planuje się objąć tylko wybrane pomieszczenia np. kuchnia i łazienka.

Realizacja przedmiotowej inwestycji będzie związana z wystąpieniem emisji i oddziaływań charakterystycznych dla każdej przeprowadzanej budowy, tj.

- emisją pyłów powstających w wyniku prac ziemnych i budowlanych oraz wiatru;
- emisją ze spalania paliwa przez pojazdy oraz maszyny robocze biorące udział w pracach budowlanych.
- ruchu pojazdów samochodowych;
- emisji z procesu ogrzewania budynków (w przypadku zastosowania kotłów na gaz propan).

Niekorzystne oddziaływania związane z zanieczyszczeniem powietrza podczas wykonywania robót będą miały charakter przede wszystkim krótkotrwały i odwracalny. Emisja z pracy kotłów oraz ruchu pojazdów na terenie inwestycji będzie miała minimalny wpływ na jakość powietrza atmosferycznego.

Ze względu na niewielką skalę tych źródeł emisji oraz ich rozproszony charakter, nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych norm jakości powietrza. W związku z tym inwestycja nie będzie powodować ponadnormatywnego oddziaływania na stan atmosfery.

Wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji inwestycji będą przetrzymywane w zlokalizowanych na terenie każdej posesji, indywidualnie wyznaczonych miejscach magazynowania odpadów, na utwardzonym podłożu w specjalnie oznaczonych pojemnikach na odpady zbierane selektywnie oraz zmieszane odpady komunalne.

Odpady komunalne zmieszane będą magazynowane w osobnych pojemnikach o kolorystyce i opisie zapewniających brak możliwości mieszania odpadów z frakcją magazynowaną selektywnie. Odpady zbierane selektywnie będą umieszczane w kontenerach o odpowiedniej kolorystyce, określonej przez odbiorcę odpadów. Wszystkie rodzaje odpadów powstających na terenie inwestycji zostaną przekazane przedsiębiorcom mającym odpowiednie zezwolenia na gospodarowanie nimi.

Realizacja przedsięwzięcia spowoduje wystąpienie podwyższonego poziomu hałasu. Głównymi źródłami hałasu w fazie budowy będzie ruch pojazdów ciężarowych oraz praca maszyn i urządzeń budowlanych (koparka, spychacz, zagęszczarka gruntu itp.), związane z operacjami przygotowawczymi (wyrównywanie terenu, wykonywanie wykopów) oraz z fazą właściwych robót budowlanych. Dodatkowym źródłem hałasu będzie ruch samochodów ciężarowych dowożących materiały budowlane na teren inwestycji oraz odbierających odpady związane z pracami budowlanymi np. gruz, urobek ziemny.

Na etapie eksploatacji inwestycji źródłami hałasu będą m.in. czynności wykonywane podczas wywozu nieczystości stałych z kontenerów posadowionych w altanach śmietnikowych za pośrednictwem śmieciarek, wypompowywania nieczystości płynnych z bezodpływowych zbiorników podziemnych za pomocą wozów asenizacyjnych.

Źródłami hałasu o charakterze ruchomym na terenie obiektu będą samochody osobowe i ciężarowe poruszające się po drogach wewnętrznych oraz wjeżdżające i wyjeżdżające z terenu osiedla. Procesy związane z generowaniem hałasu na terenie inwestycji będą związane z bytowaniem mieszkańców zabudowy jednorodzinnej. Inwestycja nie należy więc do obiektów uciążliwych akustycznie.

Planowana inwestycja związana z użytkowaniem nowo powstałych budynków zgodnie z ich przeznaczeniem nie będzie negatywnie wpływała na środowisko, wymagane warunki akustyczne (zarówno w porze dziennej, jak i nocnej), jak również nie będzie się wiązała z istotnym wpływem na jakość powietrza.

Z upoważnienia Wójta  
ZASTĘPCA WÓJTA  
mgr Ireneusz Popiel

