

Lidzbark Warmiński, dnia 21.09.2026 r.

OŚN.6220.13.2024.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), 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 2026 r. poz. 670 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą” oraz § 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. poz. 1839 z późn. zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem”, po rozpoznaniu wniosku złożonego przez _____, zam. _____, _____, Lidzbark Warmiński, reprezentowanego przez pełnomocnika _____,

_____ w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu nieruchomości na działce nr 7/7, obręb Koniewo, 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

po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

określam

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu nieruchomości na działce nr 7/7, obręb Koniewo, gmina Lidzbark Warmiński”, którego charakterystyka stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

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

- podczas realizacji inwestycji, stosować się do zakazów obowiązujących na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny, wyznaczonym Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko Mazurskiego, Nr 162 z dnia 19 grudnia 2008 r. (Warmi. z 2008 r. Nr 201, poz. 3154);
- wszelkie prace związane z realizacją inwestycji należy prowadzić tylko w porze dziennej od 6⁰⁰ do 18⁰⁰;
- obiekty budowlane należy lokalizować w odległości powyżej 100 m od linii brzegowej rzeki Łyna;
- 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;
- 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;
- nie dokonywać trwałych zmian rzeźby terenu, w tym nie wypełniać zagłębień terenowych nadmiarowymi masami ziemnymi;
- 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;
- 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;

- ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy wykonać poza okresem lęgowym ptaków tj. poza okresem od 01 marca do 31 sierpnia;
- plac budowy należy wyposażyć w sorbenty; w przypadku wycieku substancji ropopochodnych i skażeniu gruntu, przeprowadzić za pośrednictwem wykwalifikowanej firmy, rekultywację skażonego obszaru; grunt oczyścić a zebrane zanieczyszczenia przekazać do utylizacji wyspecjalizowanym w tym zakresie firmom;
- 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 sprawny odbiór lub ponowne wykorzystanie;
- w przypadku konieczności trwałego odwadniania wykopów budowlanych – dokonać zgłoszenia wodnoprawnego; natomiast w przypadku konieczności długotrwałego obniżenia poziomu zwierciadła wody podziemnej – należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne;
- prace budowlane prowadzić z zachowaniem ostrożności w celu zapobiegania przedostawania się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gleby;
- zaplecze budowy, miejsce składowania odpadów oraz stanowisko postoju i tankowania sprzętu należy zlokalizować w specjalnie do tego przeznaczonym miejscu, na szczelnej i utwardzonej nawierzchni;
- używać sprawnego technicznie sprzętu, prawidłowo eksploatowanego i konserwowanego celem uniemożliwienia wycieku substancji ropopochodnych do gruntu;
- teren inwestycji wyposażyć w przenośne i szczelne kabiny sanitarne na ścieki socjalnobytowe, które należy systematycznie opróżniać za pośrednictwem uprawnionych podmiotów;
- materiały sypkie (kruszywo, masy ziemne) należy gromadzić w wyznaczonych miejscach, w szczelnych pojemnikach/kontenerach lub przykrywać plandekami;
- ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- do zaopatrywania w wodę nowoprojektowanych budynków zaprojektować sieć wodociągową;
- kontrolować stan techniczny rurociągów i zaprojektowanych obiektów (zbiorniki retencyjne, separatory, osadniki) oraz na bieżąco likwidować awarie i usterki; w przypadku awarii rurociągów powiadomić stosowne służby;
- wody opadowe/roztopowe odprowadzać do szczelnej sieci kanalizacji deszczowej; wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych winny być podczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika;
- na etapie eksploatacji inwestycji należy utrzymywać w należytym stanie czystość i sprawność techniczną systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, systemu odprowadzania ścieków sanitarnych, w tym wykonywać ich regularne przeglądy;
- odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne wytwarzane w związku z etapem eksploatacji inwestycji niezwłocznie po wytworzeniu przekazać do dalszego gospodarowania firmom posiadającym stosowne zezwolenia z zakresu gospodarki odpadami.

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 umożliwiając dalsze niezakłócone funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych;
- należy zaprojektować kanalizację sanitarną;
- należy zaprojektować oczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych.

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 [imię i nazwisko], zam. [adres], [numer telefonu], reprezentowanego przez pełnomocnika [imię i nazwisko], w dniu 11.10.2024 r. Przedmiotowa inwestycja polega na „Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu nieruchomości na działce nr 7/7, obręb Koniewo, gmina Lidzbark Warmiński”. Pismem znak: OŚN.6220.13.2024.TA z dnia 22.10.2024 r., Wnioskodawca został wezwany do uzupełnienia wniosku o wymagane 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 tiret pierwsze 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 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

O wszczęciu postępowania oraz o wystąpieniu do organów opiniujących strony zostały poinformowane zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 09.12.2024 r. znak: OŚN.6220.13.2024.TA. Publiczne obwieszczenie nastąpiło w dniu 12.12.2024 r. W wyznaczonym przez tut. Organ terminie nie wniesiono uwag i wniosków.

W toku postępowania, stosownie do art. 64 ustawy tut. Organ pismem znak: OŚN.6220.13.2024.TA z dnia 09.12.2024 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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie postanowieniem znak: WSTE.4220.169.2024.JS z dnia 23.12.2024 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i opracowania raportu oś w pełnym zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływań przedsięwzięcia na Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lidzbarku Warmińskim opinią znak: ZNS.9022.1.49.2024 z dnia 18.12.2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 20.12.2024 r.) stwierdził,

że dla ww. przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie PGW Wody Polskie pismami znak: BI.ZZŚ.4901.189.2024.KM z dnia 23.12.2024 r. oraz z dnia 08.04.2025 r. wezwał Inwestora do przedstawienia wyjaśnień i uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Dnia 03.09.2025 r. do tut. Urzędu wpłynęło przesłane przez Inwestora uzupełnienie KIP, które pismem z dnia 04.09.2025 r. zostało przekazane do Zarządu Zlewni w Olsztynie. Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie PGW Wody Polskie postanowieniem znak: BO.ZZŚ.4901.189.2024.KM z dnia 23.09.2025 r. stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia i sporządzenia raportu ooś, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanych wytycznych.

Wójt Gminy Lidzbark Warmiński postanowieniem znak: OŚN.6220.13.2024.TA z dnia 22.10.2025 r. nałożył na Inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, określając jednocześnie zakres raportu ooś, zgodny z art. 66 ust. ustawy oraz z uwzględnieniem wymienionych kryteriów.

Wypełniając nałożony obowiązek, wynikający z wyżej wymienionego postanowienia Wójta Gminy Lidzbark Warmiński, Wnioskodawca pismem z dnia 11.11.2025 r., które wpłynęło do tut. Urzędu dnia 18.11.2025 r. przedłożył raport o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia pt. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu nieruchomości na działce nr 7/7, obręb Koniewo, gmina Lidzbark Warmiński” – Raport wykonała: inż. Anna Ruczyńska.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś Organ prowadzący postępowanie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lidzbarku Warmińskim oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie PGW Wody Polskie o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lidzbarku Warmińskim pismem znak: ZNS.9022.1.24.2025 z dnia 05.12.2025 r. stwierdził, że w przypadku postępowań dotyczących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w których stwierdzono obowiązek sporządzenia przez Inwestora oceny oddziaływania na środowisko, nie ma konieczności przedłożenia raportu ooś Organowi Państwowej Inspekcji Sanitarnej, jeżeli Organ ten wyraził wcześniej opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Mając powyższe na uwadze Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lidzbarku Warmińskim poinformował, że nie zajmie stanowiska w powyższej sprawie.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie PGW Wody Polskie pismem znak: BO.ZZŚ.4900.10.2025.KM z dnia 23.12.2025 r. wezwał Inwestora do przedstawienia wyjaśnień i uzupełnienia raportu ooś we wskazanym zakresie. Wnioskodawca przedłożył przedmiotowe uzupełnienie tut. Organowi dnia 03.02.2026 r. Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie PGW Wody Polskie postanowieniem znak: BO.ZZŚ.4900.10.2025.KM z dnia 06.03.2026 r. uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia określając wskazane warunki, które zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie postanowieniem znak: WSTE.4221.46.2025.GK z dnia 18.06.2026 r. uzgodnił realizację przedsięwzięcia, określając warunki uwzględnione w niniejszej decyzji.

W dniu 30.06.2026 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 tablicach ogłoszeń w miejscowościach Koniewo i Markajmy.

Dnia 20.08.2026 r. zostało podane do publicznej wiadomości zawiadomienie-obwieszczenie Wójta Gminy Lidzbark Warmiński znak: OŚN.6220.13.2024.TA o zebraniu materiałów w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie na działce o numerze ewidencyjnym 7/7, obręb Koniewo, gmina Lidzbark Warmiński, powiat lidzbarski, województwo warmińsko-

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 Wojty
ZASTĘPCA WÓJTA
mgr Ireneusz Popieł

Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

- 1.
2. Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 kpa
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lidzbarku Warmińskim
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko na obszarze chronionego krajobrazu nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny, na terenie obszaru obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Uwzględniając, iż działka na której planowane jest przedsięwzięcie sąsiaduje z rzeką Łyną zobowiązano inwestora do lokalizowania obiektów budowlanych poza pasem 100 m od linii brzegowej rzeki Łyna.

Przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu planowanego przedsięwzięcia na ochronę przyrody Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Łyny. Realizacja planowanej inwestycji, nie przyczyni się do naruszenia obowiązujących zakazów na terenie obszaru chronionego krajobrazu.

Najbliższy obszar Natura 2000 zlokalizowany jest w odległości ok. 8 km od planowanego przedsięwzięcia i jest to obszar specjalnej ochrony ptaków Ostoja Warmińska Dolina Pasłęki PLB280015. Z uwagi na rodzaj, skalę i zasięg oddziaływania przedmiotowej inwestycji nie przewiduje się negatywnego wpływu na cel i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach wybrzeży, górskich i leśnych. Teren planowanej inwestycji znajduje się poza obszarami wodno-błotnymi, innymi obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych oraz poza strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej oraz w obszarze, na którym standardy jakości środowiska zostały przekroczone. Teren przedsięwzięcia usytuowany jest poza strefami ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

Ze względu na rodzaj i zakres inwestycji oraz charakter przedsięwzięcia, nie stwierdzono możliwości transgranicznego oddziaływania inwestycji na środowisko. Z uwagi na rodzaj przedsięwzięcia oddziaływania będą miały zasięg lokalny i nie spowodują istotnych zmian w środowisku, jak również nie powinny wpłynąć negatywnie na istniejące walory krajobrazowe, a ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej będzie zerowe. Ponadto nie przewiduje się aby realizacja przedsięwzięcia spowodowała skumulowanie negatywnych oddziaływań z innymi lub planowanymi w sąsiedztwie przedsięwzięciami.

Z uwagi na fakt, że posiadane na etapie niniejszego uzgodnienia informacje na temat przedsięwzięcia pozwalają wystarczająco ocenić jego wpływ na środowisko, realizacja inwestycji nie spowoduje negatywnych skutków dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że przy należytym wypełnieniu warunków wymienionych w sentencji, planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.

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.

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

wodami na obszarze dorzecza Pregoly (Dz. U. z 2023 r. poz. 207) jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego, jak i chemicznego z wyjątkiem złagodzonych wskaźników (benzo(a)piren(w), benzo(g,h,i)perylen(w)), dla których określono osiągnięcie stanu poniżej dobrego.

Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych do 2027 r. (dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE do 2039 r.) dla JCWP „Łyna od Symarny do granicy państwa” jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: OWO, IFPL, MIR, EFI+PL/ IBI_PL, fluoranten(w), bromowane difenyletery(b), fluoranten(b), rtęć(b), heptachlor(b). Spowodowane jest to warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań.

Ponadto dla ww. JCWP ustanowiono również odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych, które związane jest z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe w zakresie wskaźników: benzo(a)piren(w), benzo(g,h,i)perylen(w). Jest to spowodowane czynnikami, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Warunkiem odstępstwa jest pełne 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 niezagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celem środowiskowym dla JCWPd zgodnie z ww. planem jest osiągnięcie dobrego stanu chemicznego oraz dobrego stanu ilościowego.

Teren, na którym będzie realizowana inwestycja zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia”. Jest to zbiornik o charakterze porowym o powierzchni 1660 km². Szacunkowe zasoby dyspozycyjne zbiornika wynoszą 5300 m³/d. Jest on bardzo mało podatny na antropopresję, ponieważ położony jest na znacznej głębokości oraz dobrze izolowany od wpływów powierzchniowych.

Analiza materiału dowodowego pod kątem wymagań zawartych w art. 63 ust 1 ustawy oś wskazała, iż przedsięwzięcie będzie realizowane poza miejscem występowania obszarów wodnoblotnych chronionych na mocy Konwencji o obszarach wodno-blotnych mających znaczenie międzynarodowe, zwłaszcza jako środowisko życiowe ptactwa wodnego, jak również poza obszarami siedlisk lęgowych oraz ujść rzek. Zadanie zlokalizowane zostanie poza obszarami wybrzeży, góorskimi, leśnymi, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych oraz poza obszarem przylegającym do jezior. Inwestycja nie przecina żadnych cieków. Natomiast przedmiotowa działka nr 7/7 graniczy od strony południowej i wschodniej z rzeką „Łyna” (identyfikator hydrograficzny: 584).

Teren, na którym realizowane będzie ww. przedsięwzięcie, położony jest na obszarze podlegającym ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13) tj. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny, na którym obowiązują zapisy Rozporządzenia Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 162 z dnia 19 grudnia 2008 r. (Warmi. z 2008 r. Nr 201, poz. 3154).

Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny, na terenie obszaru obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W myśl § 4 ust. 3 pkt 1 ww. rozporządzenia zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573, z późn. zm.) po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie. Zgodnie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz.U. z 2026 r. poz. 13) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy

mazurskie. Powierzchnia terenu, która zostanie przeznaczona na realizację przedmiotowych budynków wyniesie ok. 9650 m². Teren działki jest niezabudowany, porośnięty roślinnością trawiastą niską, występują drzewa i krzewy. Od strony wschodniej i południowej przedmiotowa działka graniczy z rzeką „Łyna” (identyfikator hydrograficzny: 584).

Zgodnie z zapisami zawartymi w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, zamierzeniem Inwestora będzie budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniu przyległego do budynków terenu na rzecz przyszłych użytkowników osiedla polegającego na budowie nowych wjazdów, układu dróg wewnętrznych, wykonaniu miejsc postojowych, a także wykonaniu niezbędnej infrastruktury instalacyjnej m.in.: kanalizacji deszczowej, sanitarnej, sieci wodociągowej, gazowej, elektrycznej i teletechnicznej oraz oświetlenia. Budynki zaprojektowano w układzie wieloklatkowym lub jednoklatkowym, do czterech kondygnacji nadziemnych o powierzchni zabudowy od 110 m² do 1470 m². W części budynków przewidziano garaże podziemne, w których zaprojektowano miejsca postojowe. Drogi zewnętrzne zaprojektowano o łącznej powierzchni ok. 8600 m² zostaną wykonane z kostki betonowej szarej na podsypce cementowo-piaskowej. Przewiduje się wykonanie chodników z kostki betonowej szarej na podsypce cementowo-piaskowej o łącznej powierzchni ok. 3900 m². Miejsca postojowe będą wykonane z kostki betonowej czerwonej na podsypce cementowo-piaskowej o powierzchni ok. 5300 m².

Z informacji zawartych w materiale dowodowym wynika, że na czas wykonywania robót budowlanych niezbędne będzie zaopatrzenie maszyn i urządzeń w paliwa oraz smary, dostarczenie wody i energii elektrycznej głównie do zaplecza budowy (cele socjalno-bytowe) oraz materiały budowlane.

Przed przystąpieniem do realizacji robót budowlanych zostanie wyznaczony plac postojowy dla maszyn i urządzeń. Odwodnienia wykopów budowlanych przeprowadzane będą przy użyciu igłofiltrów lub za pomocą pomp. Woda odprowadzana będzie poza obszar robót ziemnych przez uprawniony podmiot do oczyszczalni ścieków. Woda do celów socjalno-bytowych i budowlanych pobierana będzie z sieci wodociągowej, lub dowożona w beczkowozach w zależności od zapotrzebowania. Ścieki socjalno-bytowe na tym etapie gromadzone będą w szczelnych, przenośnych sanitariatach, okresowo odbieranych przez specjalistyczną firmę zajmującą się ich wynajmem i wywozem nieczystości do lokalnej oczyszczalni ścieków. Tankowanie pojazdów odbywać się będzie na wyznaczonych utwardzonych strefach tankowania. Inwestor zapewnia, że wykorzystywane podczas budowy maszyny i sprzęt będą sprawne technicznie. W przypadku wystąpienia wycieku substancji ropopochodnych wykorzystane zostaną sorbenty w celu wyeliminowania skażenia środowiska gruntowo-wodnego, a powstałe odpady niebezpieczne zostaną odpowiednio zagospodarowane. Powstające pozostałe odpady podczas prac budowlanych będą selektywnie magazynowane w wydzielonym miejscu, w oznaczonych pojemnikach, a następnie regularnie odbierane przez uprawnione podmioty. Nadmiar mas ziemi z wykopów wykorzystany zostanie do niwelacji terenu oraz na drogach wewnętrznych. Masy ziemne zostaną wykorzystane w miejscu ich powstawania, ewentualnie zostaną zabrane przez podmiot wykonujący roboty budowlane, posiadający stosowne zezwolenia. Wody opadowe/roztopowe odprowadzane będą do gruntu w granicach terenu inwestycji.

Jak wynika z Raportu o oś na etapie eksploatacji odprowadzenie ścieków sanitarnych realizowane będzie przez sieć kanalizacyjną. Woda na potrzeby socjalno-bytowe ujmowana będzie z systemu wodociągowego. Odpady komunalne wytwarzane na tym etapie będą segregowane według grup asortymentowych i wywożone przez odpowiednie służby. Pojemniki na odpady usytuowane będą na utwardzonej powierzchni. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów, dróg i parkingów odprowadzane będą do projektowanej kanalizacji deszczowej.

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) przedmiotowe zadanie ma być realizowane na obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych (JCWP): „Łyna od Symsarny do granicy państwa” kod JCWP: RW700011584919, której status określono jako naturalna część wód, monitorowana, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Celem środowiskowym, określonym dla ww. JCWP zgodnie z *Planem gospodarowania*

Lidzbark Warmiński, dnia 21.09.2026 r.

OŚN.6220.13.2024.TA

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie polegające na „Budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu nieruchomości na działce nr 7/7, obręb Koniewo, gmina Lidzbark Warmiński”. Przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze 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 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniu przyległego do budynków terenu polegającego na:

- budowie nowych wjazdów,
- budowie układu dróg wewnętrznych na działce Inwestora,
- wykonaniu na terenie działki miejsc postojowych,
- budowie infrastruktury instalacyjnej zewnętrznej i wewnętrznej potrzebnej do funkcjonowania całego osiedla:

- kanalizacji deszczowej,
- kanalizacji sanitarnej,
- instalacji wodociągowej,
- instalacji gazu,
- instalacji elektrycznych i teletechnicznych,
- oświetlenia zewnętrznego,
- stacji trafo.

W ramach planowanego przedsięwzięcia wykonanych zostanie czternaście budynków wielorodzinnych o powierzchni zabudowy ok. 1ha. Ponadto wykonane zostaną drogi wewnętrzne, miejsca postojowe. Budynki zaprojektowano w układzie wieloklatkowym lub jednoklatkowym, do dwóch kondygnacji nadziemnych. W części budynków przewidziano kondygnacją garaży podziemnych, w którym zaprojektowano miejsca postojowe. Wejścia do klatek schodowych będą umożliwiające bezpośrednio z poziomu terenu przyległego. Kondygnacje nadziemne mieszkalne parteru posiadać będą dostęp dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich. Ponadto w ramach przedsięwzięcia planuje się wykonanie sieci wodociągowej z przyłączeniami, sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami. Ścieki odprowadzane będą grawitacyjnie poprzez system przykanalików i studzienek kierunkowych do projektowanej lokalnej przepompowni, której celem będzie przyłączenie do systemu kanalizacji sanitarnej miasta Lidzbark Warmiński. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych odprowadzane będą do projektowanej kanalizacji deszczowej a następnie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Na podstawie zapisów przedłożonego raportu nie stwierdzono na przedmiotowym terenie gatunków roślin ani siedlisk przyrodniczych objętych ochroną prawną.

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

W raporcie przedstawiony został wariant proponowany przez inwestora, wariant najkorzystniejszy dla środowiska oraz racjonalny wariant alternatywny.

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

- niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń związanej z realizacją inwestycji, w tym transportem materiałów budowlanych, przemieszczaniem materiałów sypkich, pylastych, urobku ziemnego;
- niekorzystnym oddziaływaniem estetycznym wpływającym na otaczający teren związanym z placem budowy;
- 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 budowlane będą prowadzone w porze dziennej (7:00-18:00);
- zastosowanie sprzętu budowlanego spełniającego aktualne normy emisji spalin i hałasu;
- stosowane będą urządzenia spełniające wymagane normy i posiadające odpowiednie akredytacje;
- zaplecze budowy zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym, który uniemożliwi ewentualne skażenie gruntu oraz wód podziemnych;
- w słoneczne i wietrzne dni plac budowy będzie zraszany wodą w celu ograniczenia pylenia;
- powstałe masy ziemne zostaną w pierwszej kolejności wykorzystane i zagospodarowane na terenie działki inwestycyjnej;
- przed przystąpieniem do etapu realizacji inwestycji teren zostanie zweryfikowany pod kątem występowania roślin chronionych oraz ewentualnych siedlisk zwierząt. W przypadku zinventaryzowania na terenie inwestycyjnym gatunków roślin lub zwierząt cennych przyrodniczo prace realizacyjne zostaną dostosowane do zakończenia okresu lęgowego lub okresu wegetacyjnego;
- w przypadku występowania na terenie inwestycyjnym chronionych gatunków gadów i płazów zostaną one odłowione i przeniesione poza obszar realizacyjny;
- transport odpadów odbywać się będzie po nagromadzeniu odpowiedniej ich ilości, co ograniczy liczbę przejazdów śmieciarek, zgodnie z harmonogramem wywozu odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości;
- wszystkie miejsca magazynowania odpadów wykonane tak, aby zapobiec możliwości ich mieszania, każda z nieruchomości będzie ogrodzona i wyposażona w altany śmietnikowe, pojemniki lub worki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów;
- czynny działek, co wpłynie na możliwość zachowania dotychczasowych stosunków gruntowo-wodnych na terenie inwestycyjnym;
- przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przeprowadzić rozpoznanie istniejącej sieci melioracyjnej i uwzględnić, znajdujące się na analizowanym terenie, urządzenia melioracyjne w projekcie zagospodarowania terenu.

Na etapie realizacji inwestycji prowadzone będą roboty ziemne związane z przygotowaniem terenu do posadowienia poszczególnych obiektów budowlanych. Powstałe masy ziemi zostaną w pierwszej kolejności wykorzystane i zagospodarowane na terenie działki inwestycyjnej, a pozostałe możliwe do wykorzystania masy ziemne jako podbudowa na dojazdy do budynków.

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 stosowane będą urządzenia spełniające wymagane normy i posiadających odpowiednie akredytacje. 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, wszelkie prace będą wykonywane sprzętem sprawnym technicznie. Zaplecze budowy zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym, który uniemożliwi ewentualne skażenie gruntu oraz wód podziemnych.

W trakcie realizacji inwestycji będą powstawały głównie odpady typowe dla prac budowlanych oraz odpady komunalne związane z zapleczem budowy. Należy zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w czasie realizacji 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

Na etapie eksploatacji teren będzie wykorzystywany jako obszar mieszkalny o zabudowie wielorodzinnej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej, wody opadowe i roztopowe po podczyszczeniu do miejskiej kanalizacji deszczowej. Planuje się gazowe ogrzewanie budynków. Odpady powstałe w trakcie eksploatacji będą wywożone na wysypisko odpadów. W wyniku realizacji przedsięwzięcia wzrośnie natężenie ruchu pojazdów samochodowych, który 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 upoważnienia Wójta
ZASTĘPCA WÓJTA
mgr Ireneusz Popiel

