



Urząd Gminy Elk

ul. T. Kościuszki 28A, 19-300 Elk
tel. +48 87 619 45 50, faks +48 87 619 45 01
e-mail: ug@elk.gmina.pl, www.elk.gmina.pl

WÓJT GMINY ELK

Elk, dnia 11 czerwca 2026 r.

Znak: GGO.6220.1.3.2026

DECYZJA

O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 84 i art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku , o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

orzekam:

- I. stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pod nazwą:

**„Budowa kompleksu domów mieszkalnych jednorodzinnych
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych nr:
142/15 i 142/16 w miejscowości Szarek, gmina Elk”;**

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

1. planowane obiekty budowlane lokalizować w odległości nie mniejszej niż 100 m od linii brzegowej Jeziora Szarek;
2. z uwagi na kolizję inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych (sieć drenarska), konieczną ich przebudowę lub likwidację wykonać po uzyskaniu stosownej zgody wodnoprawnej;
3. plac oraz zaplecze budowy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu oraz minimalne jego przekształcenie,
4. w trakcie realizacji przedsięwzięcia zaplecze techniczne, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsca postoju maszyn budowlanych i sprzętu transportowego zorganizować na terenie utwardzonym, w taki sposób, aby uniemożliwić w tych miejscach przedostawanie się substancji niebezpiecznych do gruntu i wód;

5. we wszystkich powyższych miejscach oraz w miejscach bezpośrednich prac budowlanych zapewnić dostępność odpowiednich sorbentów, co do ilości i rodzaju, a wszelkie wycieki substancji niebezpiecznych dla środowiska wodno-gruntowego niezwłocznie neutralizować;
6. do prac używać sprawnego technicznie sprzętu, prowadzić stały monitoring stanu technicznego wykorzystywanego sprzętu budowlanego i transportowego;
7. zaplecze budowy wyposażyć w przenośne sanitariaty (tymczasowe zbiorniki bezodpływowe), których zawartość powinna być systematycznie usuwana przez uprawnione podmioty i wywożona do oczyszczalni ścieków;
8. zapewnić właściwe i zgodne z obowiązującymi przepisami gospodarowanie odpadami wytwarzanymi na wszystkich etapach przedsięwzięcia, w tym minimalizować ich ilość, składować selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach w sposób zabezpieczający środowisko przed ewentualnym zanieczyszczeniem oraz zapewnić ich odbiór przez specjalistyczne firmy posiadające stosowne zezwolenia;
9. zaopatrzenie planowanych budynków mieszkalnych w wodę oraz odprowadzanie ścieków bytowych realizować poprzez przyłącza do gminnych sieci: wodociągowej i kanalizacyjnej, na podstawie stosownej umowy zawartej z zarządcą sieci;
10. wody opadowe i roztopowe zagospodarować w granicach terenu przedsięwzięcia bez zakłócania stosunków wodnych terenów sąsiednich.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

UZASADNIENIE

W dniu 9 lutego 2026 r. do tut. organu wpłynął wniosek , o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa kompleksu domów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych nr: 142/15 i 142/16 w miejscowości Szarek, gmina Ełk”. Do wniosku dołączono załączniki wymagane przepisem art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670), zwanej dalej ustawą ooś.

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się na wniosek podmiotu planującego przedsięwzięcie. Natomiast, zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, organem właściwym do wydania decyzji jest wójt.

W myśl art. 71 ust. 2 ustawy ooś, uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wymagane jest dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.).

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (*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*).

Stosownie do art. 74 ust. 3a ustawy ooś, ustalono, że stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, przez który rozumie się przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu. Ustalono, że w przedmiotowej sprawie nieruchomości położone w powyższym obszarze znajdują się na terenie gminy Ełk, w obrębach: Szarejki i Chruściele.

Z uwagi na fakt, że liczba stron postępowania przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś w związku z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), dalej Kpa, o decyzjach i innych czynnościach podejmowanych przez tut. organ, strony inne niż podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia zawiadamiane były w formie publicznego obwieszczenia poprzez umieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Ełk oraz przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ełk.

Na podstawie złożonego wniosku, tut. organ wszczął postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia. Tut. organ, obwieszczeniem z dnia 11 lutego 2026 r. (znak: GGO.6220.1.3.2026), powiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie i wystąpieniu do organów współdziałających, zapewniając przy tym możliwość zapoznania się z aktami sprawy, składania uwag, wniosków i zastrzeżeń.

Tut. organ, działając na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś, pismami z dnia 11 lutego 2026 r. (znak: GGO.6220.1.3.2026), zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ełku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (PGW WP) o opinie co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ełku, opinią z dnia 19 lutego 2026 r. (znak: ZNS.9022.1.8.2026), stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Augustowie PGW WP, pismem z dnia 24 lutego 2026 r. (znak: BA.ZZŚ.4130.72.2026.AN), wezwał Inwestora, za pośrednictwem tut. organu, do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia, wskazując przy tym, że załatwienie sprawy nastąpi w terminie 21 dni, licząc od dnia uzyskania wyjaśnień. Inwestor, pismem z dnia 30 marca 2026 r., wniósł stosowne uzupełnienie wraz z zaktualizowaną kartą informacyjną przedsięwzięcia, w której doprecyzowano zakres

planowanego przedsięwzięcia oraz uzupełniono informacje dotyczące przebudowy sieci drenarskiej, lokalizacji względem jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych oraz uwarunkowań przyrodniczych, w tym korytarzy ekologicznych, form ochrony przyrody i występowania gatunków chronionych. Pismo Inwestora, jak i skorygowaną kartę, tut. organ, pismem z dnia 2 kwietnia 2026 r. (znak: GGO.6220.1.3.2026), przekazał Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Augustowie PGW WP. Po przeanalizowaniu zgromadzonej dokumentacji, Dyrektor Zarządu Zlewni w Augustowie PGW WP, opinią z dnia 23 kwietnia 2026 r. (znak: BA.ZZŚ.4130.72.2026.AN), nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia i wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych wymagań, ujętych w sentencji niniejszej decyzji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismem z dnia 25 lutego 2026 r. (znak: WOOŚ.4220.77.2025.AW.1), wezwał Inwestora do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, informując przy tym, że zajęcia stanowiska w sprawie nastąpi w terminie 21 dni od daty przedłożenia kompletnego uzupełnienia. W odpowiedzi Inwestor, pismem z dnia 30 marca 2026 r., przedłożył wyjaśnienia wraz z poprawioną kartą informacyjną przedsięwzięcia, w której doprecyzowano zakres planowanego przedsięwzięcia. Następnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismem z dnia 23 kwietnia 2026 r. (znak: WOOŚ.4220.77.2025.AW.2), zawiadomił, że w związku z trwającą analizą materiału dowodowego, zajęcia stanowiska w sprawie nastąpi w terminie do 15 maja 2026 r. Po zapoznaniu się z dokumentacją sprawy, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, postanowieniem z dnia 18 maja 2026 r. (znak: WOOŚ.4220.77.2025.AW.3), wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Mając na uwadze, że opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ełku z dnia 19 lutego 2026 r. (znak: ZNS.9022.1.8.2026) została wydana bez uwzględnienia zaktualizowanej karty informacyjnej przedsięwzięcia, tut. organ, pismem z dnia 2 kwietnia 2026 r. (znak: GGO.6220.1.3.2026), zwrócił się do ww. organu o ponowne zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie w oparciu o uaktualnioną wersję karty.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ełku, w ustawowym terminie 14 dni, nie zajął stanowiska, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś, traktowane jest jako brak zastrzeżeń co do realizacji przedsięwzięcia.

W toku prowadzonego postępowania wraz z uzupełnianiem dokumentacji w przedmiotowej sprawie, tut. organ, obwieszczeniami z dnia: 9 marca 2026 r., 2 kwietnia 2026 r. i 12 maja 2026 r. (znak: GGO.6220.1.3.2026), powiadamiał strony postępowania o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy, ostatecznie do dnia 12 czerwca 2026 r.

Zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, zapewniono stronom czynny udział w każdym stadium prowadzonego postępowania. Przed wydaniem decyzji, tut. organ, obwieszczeniem z dnia 19 maja 2026 r. (znak: GGO.6220.1.3.2026), powiadamiał strony postępowania o zakończeniu gromadzenia materiału dowodowego oraz zapewnił stronom możliwość zapoznania się z zebraną dokumentacją sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 7 dni od dnia dokonania zawiadomienia.

W okresie prowadzonego postępowania, zmierzającego do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia, nie wpłynęły żadne uwagi, wnioski i zażalenia od stron biorących udział w postępowaniu.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, tut. organ przeanalizował w szczególności: rodzaj i charakter przedsięwzięcia, wielkość terenu przewidzianego pod jego realizację, zakres planowanych robót, prawdopodobieństwo, czas trwania, zasięg oraz odwracalność oddziaływań, a także wykorzystanie zasobów naturalnych, emisje i uciążliwości związane z eksploatacją przedsięwzięcia. Ponadto, dokonano analizy usytuowania przedsięwzięcia na obszarach wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, w tym siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w szczególności na obszarach Natura 2000.

Teren, na którym planowana jest realizacja inwestycji, nie jest objęty aktualnymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie kompleksu domów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Szarek na działkach o numerach ewidencyjnych: 142/15 i 142/16 – obręb 51 Szarejki, gmina Elk, powiat elcki, województwo warmińsko-mazurskie. Całkowita powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, wyniesie 7,0462 ha.

Aktualnie analizowany teren jest niezabudowany i stanowi grunty orne klasy RIVb. W przeszłości użytkowany był rolniczo jako łąka kośna oraz częściowo jako plantacja porzeczki czarnej i jagody kamczackiej, natomiast obecnie pozostaje nieużytkowany. Teren inwestycji nie jest zadrzewiony ani zakrzewiony, a w jego granicach nie występują naturalne zbiorniki wodne. Powierzchnia terenu jest łagodnie ukształtowana, z lokalnym, niewielkim wyniesieniem występującym w jego środkowo-wschodniej części. Teren, na którym planowane jest przedsięwzięcie, posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej. Analizowany teren sąsiaduje z gruntami rolnymi oraz terenami zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej. Na działkach sąsiednich znajdują się również wcześniej wydzielone działki budowlane.

Projektowana zabudowa obejmować będzie do 80 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o maksymalnej powierzchni zabudowy 185 m² każdy, co daje łączną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą do 14 800 m². W ramach przedsięwzięcia przewiduje się również realizację drogi wewnętrznej o powierzchni ok. 8 300 m². Powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie ok. 4 000 m². Pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w związku z realizacją przedsięwzięcia wyniesie ok. 43 362 m². Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie ok. 37 000 m², co stanowić będzie ok. 52,5 % powierzchni terenu inwestycji. Łączna powierzchnia terenu inwestycji wyniesie ok. 70 462 m² (7,0462 ha).

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane będą w technologii tradycyjnej, w szczególności murowanej, z zastosowaniem standardowych materiałów budowlanych spełniających obowiązujące normy techniczne. Fundamenty zostaną wykonane w postaci płyty fundamentowej lub innych rozwiązań równoważnych. Zaopatrzenie budynków w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. W ramach planowanej zabudowy zostaną urządzone tereny utwardzone oraz ciągi pieszo-jezdne wykonane z kostki brukowej

lub materiałów przepuszczalnych. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów, jako wody uznawane za potencjalnie czyste, będą odprowadzane powierzchniowo na tereny biologicznie czynne w granicach działek. W ramach inwestycji, na każdej nowo wydzielonej posesji, przewiduje się lokalizację elementów małej architektury, takich jak altany, zabudowa śmietnikowa oraz elementy rekreacyjno-wypoczynkowe. Przewiduje się ogrodzenie poszczególnych posesji, z uwzględnieniem rozwiązań umożliwiających migrację drobnej fauny.

Na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia wykorzystywane będą materiały budowlane, takie jak: beton, piasek, żwir, podsypka cementowo-piaskowa, gazobeton, cegła, pustaki ceramiczne, kostka brukowa oraz dachówka, a także inne typowe materiały budowlane. Przewiduje się również zapotrzebowanie na paliwa (olej napędowy) oraz energię elektryczną. Woda wykorzystywana będzie głównie na potrzeby socjalno-bytowe osób prowadzących prace budowlane. Dostawy materiałów i surowców odbywać się będą z wykorzystaniem transportu samochodowego, w tym samochodów ciężarowych do przewozu materiałów budowlanych oraz pojazdów do transportu mieszanki betonowej z wytwórni betonu na teren inwestycji.

Etap realizacji planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie z okresowym wzrostem emisji hałasu oraz emisji do powietrza substancji zanieczyszczających, wynikających z prowadzenia prac budowlanych, pracy maszyn i urządzeń oraz ruchu pojazdów na terenie inwestycji. W celu ograniczenia oddziaływań prace budowlane i montażowe prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00. Roboty budowlane wykonywane będą przy użyciu sprawnych technicznie maszyn i urządzeń, podlegających bieżącej kontroli eksploatacyjnej. W miarę możliwości urządzenia generujące hałas o dużym natężeniu nie będą pracować jednocześnie. Emisja pyłów do powietrza ograniczana będzie poprzez właściwą organizację prac oraz odpowiednie składowanie, magazynowanie i transport materiałów sypkich na terenie budowy. Materiały podatne na pylenie będą zabezpieczane przed rozwiewaniem, w szczególności poprzez przykrywanie plandekami oraz folią budowlaną. Transport materiałów sypkich realizowany będzie przy użyciu środków transportu przystosowanych do tego celu, z zastosowaniem zabezpieczeń ograniczających emisję pyłów do środowiska. Przewiduje się, że zasięg uciążliwości związanych z emisją hałasu i zanieczyszczeń do powietrza będzie ograniczony do najbliższego otoczenia inwestycji. Oddziaływania te będą miały charakter okresowy i ustaną po zakończeniu etapu realizacji przedsięwzięcia. Realizacja przedsięwzięcia nie będzie źródłem znaczących, długotrwałych oddziaływań na klimat akustyczny ani na jakość powietrza w rejonie jego lokalizacji.

Zaplecze budowy, w tym składy materiałów, zorganizowane będzie w sposób zapewniający właściwą organizację robót oraz prawidłowe funkcjonowanie bazy sprzętowej i materiałowej, tak aby nie stanowiły one zagrożenia, zwłaszcza w zakresie wycieków eksploatacyjnych oraz awaryjnych. W szczególności zabezpieczone będzie podłoże gruntowe przed możliwością przenikania zanieczyszczeń do gruntu. Serwisowanie oraz tankowanie maszyn i urządzeń wykorzystywanych przy realizacji przedsięwzięcia, w miarę możliwości, prowadzone będzie poza terenem inwestycji. W przypadku konieczności wykonywania tych czynności na terenie budowy, będą one realizowane w wyznaczonym miejscu na placu budowy. Wykonawcy robót zostaną wyposażeni w środki do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych (sorbenty). Miejsca serwisowania, tankowania i postoju ciężkiego sprzętu, składowania materiałów budowlanych, a także inne miejsca,

w których może wystąpić potencjalne niebezpieczeństwo skażenia substancjami ropopochodnymi, będą odpowiednio zabezpieczone przed możliwością wycieków i skażenia środowiska. Sprzęt wykorzystywany przy realizacji przedsięwzięcia podlegać będzie bieżącej kontroli, w szczególności w zakresie szczelności układów paliwowych, a ewentualne awarie będą usuwane niezwłocznie, co pozwoli na ograniczenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska. Realizacja przedsięwzięcia, przy zastosowaniu powyższych rozwiązań organizacyjnych i technicznych, nie będzie stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleby.

Ponadto zostanie ograniczona możliwość tworzenia na terenie budowy zagłębień oraz zastoisk wody, aby nie dopuścić do wykorzystywania ich przez płazy, jako miejsca schronienia. Wszystkie studzienki (wpusty) będą przykryte. Wydobyte masy ziemi zostaną wykorzystane do kształtowania skarp i niwelacji terenu.

Plac budowy oraz zaplecze budowy zostaną zorganizowane w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu oraz ograniczenie przekształcenia jego powierzchni do niezbędnego minimum. Ścieki socjalno-bytowe gromadzone będą w szczelnych zbiornikach bezodpływowych w ramach przenośnych sanitariatów, które będą opróżniane przez wyspecjalizowane podmioty. Powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady będą gromadzone selektywnie, w odpowiednich i zabezpieczonych pojemnikach, a następnie przekazywane podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia na ich odzysk lub unieszkodliwianie, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Realizacja przedsięwzięcia w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami nie będzie powodować zagrożenia dla wód podziemnych oraz gruntu, przy zastosowaniu przyjętych rozwiązań organizacyjnych.

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia źródłem hałasu będzie przede wszystkim ruch pojazdów związany z obsługą planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Emisja hałasu będzie miała charakter rozproszony i lokalny. Z uwagi na charakter przedsięwzięcia oraz przewidywane natężenie ruchu pojazdów nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej. Prognozowane emisje hałasu związane z eksploatacją przedsięwzięcia nie będą miały charakteru ponadnormatywnego i nie spowodują pogorszenia klimatu akustycznego w rejonie inwestycji.

Podczas eksploatacji planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na stan jakości powietrza. Emisje zanieczyszczeń do powietrza będą niewielkie i lokalne, bez powodowania ponadnormatywnych oddziaływań. Do ogrzewania budynków oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej zostaną zastosowane urządzenia grzewcze wykorzystujące odnawialne źródła energii, tj. pompy ciepła, co przyczyni się do ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza.

W ramach eksploatacji planowanej zabudowy zaopatrzenie w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane będą na terenie biologicznie czynnym w granicach poszczególnych posesji. Odpady wytwarzane na etapie eksploatacji inwestycji będą gromadzone selektywnie w odpowiednich pojemnikach, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W przypadku zaistnienia konieczności likwidacji planowanego przedsięwzięcia, etap ten porównywalny będzie do etapu jego realizacji. Faza likwidacji przedsięwzięcia

wiązać się będzie z pracami rozbiórkowymi obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej. W trakcie prac rozbiórkowych należy zastosować wszystkie rozwiązania chroniące środowisko, analogiczne jak do etapu realizacji przedsięwzięcia. Po przeprowadzeniu prac rozbiórkowych, obszar powinien zostać przywrócony do stanu sprzed podjęcia realizacji przedsięwzięcia.

Teren planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (II aktualizacja PGW), wprowadzonym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300), zlokalizowany jest w zlewni jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 32 (kod GW200032), której stan ilościowy i chemiczny został oceniony jako dobry i nie jest ona zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cele środowiskowe dla ww. JCWPd to zachowanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego. Ww. JCWPd przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi.

Zgodnie ze zaktualizowanym Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, teren planowanego przedsięwzięcia położony jest w zlewniach następujących jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

- JCWP rzecznych *Dopływ z jez. Szarek* (kod RW20001726289349), charakteryzowanej jako naturalna część wód, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cele środowiskowe dla ww. JCWP to: dobry stan ekologiczny, natomiast w zakresie stanu chemicznego: dla złagodzonych wskaźników [związki tributyllocyny(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Dla ww. JCWP ustanowiono odstępstwo w trybie art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej polegające na złagodzeniu celów środowiskowych w zakresie wskaźników: związki tributyllocyny (występowanie w wodzie). Odnosnie obszarów chronionych, o których mowa w art. 16 pkt 32 ustawy – Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.), ww. JCWP nie jest przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz nie jest przeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych. Cała zlewnia ww. JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych. W obrębie zlewni ww. JCWP nie występują obszary przeznaczone do ochrony gatunków zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym.
- JCWP jeziornych *Szarek* (kod LW30122), charakteryzowanej jako naturalna część wód o dobrym stanie chemicznym, brak danych o stanie ekologicznym wód jeziora. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – niezagrożona. Cele środowiskowe dla ww. JCWP to: dobry stan ekologiczny, dobry stan chemiczny. Odnosząc się do obszarów chronionych, ww. JCWP nie jest przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych. Zlewnia ww. JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych. W obrębie zlewni ww. JCWP nie występują obszary przeznaczone do ochrony gatunków zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym.

Zlewnie ww. JCWP znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego jako obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, dla których utrzymanie lub poprawa stanu jest ważnym czynnikiem w ich ochronie.

Biorąc pod uwagę charakter, skalę oddziaływania i lokalizację planowanego przedsięwzięcia oraz planowane działania ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko, przewiduje się, że jego realizacja i eksploatacja nie wpłynie negatywnie na stan wód w zlewniach ww. jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych, a także na osiągnięcie wyznaczonych dla nich celów środowiskowych zawartych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (II aktualizacja PGW).

Planowana inwestycja nie stwarza ryzyka wystąpienia awarii, w szczególności poważnej awarii. Inwestycja nie spełnia warunków pozwalających na zaliczenie jej do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Nie przewiduje się również możliwości wystąpienia katastrofy naturalnej i budowlanej. Inwestycja leży poza obszarami narażonymi na występowanie ruchów masowych i osuwisk, nie jest również położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i podtopieniami.

Realizacja i eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie powodowała istotnego wpływu na klimat ani przyczyniała się w znaczący sposób do zmian klimatu. Na etapie realizacji emisja gazów cieplarnianych związana będzie głównie ze spalaniem paliw w silnikach maszyn budowlanych oraz środków transportu wykorzystywanych podczas prowadzenia robót. Emisja ta będzie miała charakter czasowy i ustąpi po zakończeniu prac budowlanych. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia system ogrzewania oparty będzie na odnawialnych źródłach energii, tj. pompach ciepła. Przedsięwzięcie nie będzie również powodowało zwiększenia podatności środowiska na skutki zmian klimatu. Obiekty budowlane zostaną zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wymaganiami technicznymi, z uwzględnieniem warunków klimatycznych właściwych dla rejonu inwestycji.

Teren planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest na obszarze przyrodniczo cennym, objętym ochroną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13 ze zm.), tj. w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, na terenie którego obowiązują zapisy Uchwały Nr XVIII/308/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2025 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2025 r., 4084).

Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 ww. Uchwały, na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy ooś. Jednakże, w § 5 ust. 3 pkt 2 ww. Uchwały, wprowadzono odstępstwo mówiące, że zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Ponadto planowane przedsięwzięcie nie naruszy pozostałych zakazów obowiązujących na analizowanym obszarze chronionego krajobrazu, np.: zakazu 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, zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa

ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, czy też zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

Działki przeznaczone pod realizację planowanego przedsięwzięcia położone są poza ciekami wodnymi, rzekami oraz zbiornikami wodnymi, a także poza terenami zalewowymi. Na terenie inwestycji nie występują oczka wodne, ciek i inne zbiorniki wodne. Teren inwestycji, od strony północnej, częściowo położony jest w odległości do 100 m od linii brzegowej jeziora Szarek. Projektowana zabudowa została zaprojektowana w taki sposób, aby obiekty budowlane sytuowane były w odległości nie mniejszej niż 100 m od linii brzegowej jeziora. Teren inwestycji nie jest zadrzewiony ani zakrzewiony.

Teren planowanej inwestycji charakteryzuje się umiarkowanym ukształtowaniem, z lokalnym wyniesieniem występującym w jego środkowo-wschodniej części. Maksymalna różnica wysokości pomiędzy najwyższym i najniższym punktem terenu wynosi ok. 4 m na odcinku ok. 110 m, co odpowiada nachyleniu około 3,6 %. Nachylenie terenu ma charakter łagodny i wynosi od ok. 0,2 % do 3,6 %. Realizacja przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z prowadzeniem robót ziemnych powodujących trwałe i istotne przekształcenie rzeźby terenu. Zakres prac ziemnych zostanie ograniczony do niezbędnego minimum, związanego z wykonaniem fundamentów, terenów utwardzonych oraz infrastruktury technicznej, co nie spowoduje zmiany naturalnych warunków morfologicznych terenu inwestycji.

Wobec powyższego uznano, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie stoi w kolizji z przepisami obowiązującymi w obszarze chronionego krajobrazu, ani nie wpłynie negatywnie na cele ochrony, dla których ustanowiono dany obszar. W związku z tym, nie przewiduje się negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza obszarami Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest Jezioro Woszczelskie (PLH 280034), oddalone o ok. 4,7 km, w kierunku północno-zachodnim, od planowanego przedsięwzięcia. Z uwagi na odległość, rodzaj, skalę i zasięg oddziaływania planowanej inwestycji, nie przewiduje się negatywnego wpływu na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz na integralność tego obszaru.

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami korytarzy ekologicznych, istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej (na podstawie Mapy korytarzy ekologicznych w Polsce – Zakład Badania Ssaków Polskiej Akademii Nauk w Białowieży, obecnie Instytut Biologii Ssaków, wersja z 2005 r. i 2012 r.). Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania inwestycji na funkcjonowanie korytarzy ekologicznych oraz migrację zwierząt.

Teren planowanego przedsięwzięcia obejmuje obszar niezabudowany, dotychczas wykorzystywany rolniczo, o charakterze otwartym, bez zwartej zabudowy mieszkaniowej. Teren inwestycji nie jest zadrzewiony ani zakrzewiony, a w jego granicach nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt i siedlisk. Planowane przedsięwzięcie nie będzie w znaczący sposób oddziaływało na walory przyrodnicze. Na etapie realizacji inwestycji zostaną zastosowane odpowiednie rozwiązania organizacyjne oraz techniczne,

z uwzględnieniem zasady minimalizacji zajęcia terenu oraz ograniczenia przekształcenia jego powierzchni do niezbędnego minimum, co pozwoli na ograniczenie potencjalnego pośredniego oddziaływania na zasoby przyrodnicze. Zdejmowana warstwa humusowa zostanie zabezpieczona i wykorzystana do zagospodarowania terenów zielonych w obrębie inwestycji, co pozwoli na utrzymanie lokalnych warunków siedliskowych. Planowane zagospodarowanie terenu będzie polegało na wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, bez ingerencji w obszary o wysokich walorach przyrodniczych. Realizacja przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z koniecznością usuwania drzew ani krzewów.

Pomimo stwierdzenia braku negatywnego oddziaływania inwestycji na obszary chronione oraz na siedliska i gatunki chronione, przystępując do realizacji przedsięwzięcia, należy bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących ochrony gatunkowej zawartych w ustawie o ochronie przyrody oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409) oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r., poz. 2380 ze zm.).

W związku z powyższym, przed wykonaniem jakichkolwiek prac, które będą wiązały się z niszczeniem siedlisk przyrodniczych, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt, umyślnym zabijaniem osobników, wycinką drzew, zgodnie z art. 56 ustawy o ochronie przyrody, należy każdorazowo wystąpić do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z odpowiednim wnioskiem o wydanie stosownego zezwolenia na wykonanie czynności zabronionych.

Planowane przedsięwzięcie zostanie usytuowane w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w związku z czym nie przewiduje się, aby projektowane budynki stanowiły dominantę w krajobrazie ani powodowały negatywne oddziaływanie na walory krajobrazowe okolicznego terenu.

Teren planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego, obszarach górskich i leśnych, obszarach wodno-błotnych i innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łągowych oraz ujść rzek. Planowane przedsięwzięcie nie leży także na obszarach przylegających do jezior oraz w zasięgu stref ochronnych ujęć wód i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Planowane przedsięwzięcie położone jest również poza obszarami, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia. Na analizowanym terenie inwestycji nie występują obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne oraz uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zasięg przestrzenny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia ograniczy się do najbliższego otoczenia jego realizacji. Charakter i skala planowanej inwestycji wykluczają możliwość wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności.

Na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze jego oddziaływania brak jest przedsięwzięć, których oddziaływania mogłyby prowadzić do kumulowania się z oddziaływaniami planowanej inwestycji w zakresie mogącym prowadzić do przekroczenia standardów jakości środowiska.

Ze względu na wielkość, charakter oraz lokalizację planowanego przedsięwzięcia, oddziaływania będą miały zasięg lokalny – bez ryzyka transgranicznych oddziaływań oraz nie spowodują istotnych zmian w środowisku.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia, w zakresie objętym niniejszą decyzją, nie wskazuje na możliwość występowania potencjalnych konfliktów międzysąsiedzkich.

Biorąc pod uwagę planowany rodzaj i zakres inwestycji, a także ww. przesłanki, nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Wójta Gminy Elk w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Elk, który wydał niniejszą decyzję.

Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Elk oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich i nie jest zezwoleniem na przeprowadzenie inwestycji.

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670). Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, jeżeli nie zmieniły się warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Do zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stosuje się odpowiednio przepisy o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Na podstawie art. 5 ust. 1 oraz art. 6 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 ze zm.) za niniejszą czynność pobrano opłatę skarbową w wysokości 205 zł.

Z up. WÓJTA
NACZELNIK WYDZIAŁU
GOSPODARKI GRUNTAMI
I OCHRONY ŚRODOWISKA

/-/ mgr inż. Anna Gajko

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Pozostałe strony postępowania poprzez obwieszczenie,
zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś w zw. z art. 49 Kpa
3. aa.

Do wiadomości:

1. RDOŚ w Olsztynie
2. PPIS w Ełku
3. ZZ w Augustowie PGW WP
4. Starosta Ełcki (decyzja ostateczna – zgodnie z art. 86a ustawy ooś)



Urząd Gminy Elk

ul. T. Kościuszki 28A, 19-300 Elk
tel. +48 87 619 45 50, faks +48 87 619 45 01
e-mail: ug@elk.gmina.pl, www.elk.gmina.pl

WÓJT GMINY ELK

**Załącznik do decyzji
z dnia 11 czerwca 2026 r.
znak: GGO.6220.1.3.2026**

Elk, dnia 11 czerwca 2026 r.

Znak: GGO.6220.1.3.2026

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Załącznik do decyzji Wójta Gminy Elk z dnia 11 czerwca 2026 r. (znak: GGO.6220.1.3.2026) o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa kompleksu domów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych nr: 142/15 i 142/16 w miejscowości Szarek, gmina Elk”.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie kompleksu domów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Szarek na działkach o numerach ewidencyjnych: 142/15 i 142/16 – obręb 51 Szarejki, gmina Elk, powiat elcki, województwo warmińsko-mazurskie. Całkowita powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, wyniesie 7,0462 ha.

Aktualnie analizowany teren jest niezabudowany i stanowi grunty orne klasy RIVb. W przeszłości użytkowany był rolniczo jako łąka kośna oraz częściowo jako plantacja porzeczki czarnej i jagody kamczackiej, natomiast obecnie pozostaje nieużytkowany. Teren inwestycji nie jest zadrzewiony ani zakrzewiony, a w jego granicach nie występują naturalne zbiorniki wodne. Powierzchnia terenu jest łagodnie ukształtowana, z lokalnym, niewielkim wyniesieniem występującym w jego środkowo-wschodniej części. Teren, na którym planowane jest przedsięwzięcie, posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej. Analizowany teren sąsiaduje z gruntami rolnymi oraz terenami zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej. Na działkach sąsiednich znajdują się również wcześniej wydzielone działki budowlane.

Teren, na którym planowana jest realizacja inwestycji, nie jest objęty aktualnymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projektowana zabudowa obejmować będzie do 80 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o maksymalnej powierzchni zabudowy 185 m² każdy, co daje łączną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą do 14 800 m². W ramach przedsięwzięcia przewiduje się również realizację drogi wewnętrznej o powierzchni ok. 8 300 m². Powierzchnia terenów utwardzonych wyniesie ok. 4 000 m². Pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w związku z realizacją przedsięwzięcia wyniesie ok. 43 362 m². Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie ok. 37 000 m², co stanowić będzie ok. 52,5 % powierzchni terenu inwestycji. Łączna powierzchnia terenu inwestycji wyniesie ok. 70 462 m² (7,0462 ha).

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane będą w technologii tradycyjnej, w szczególności murowanej, z zastosowaniem standardowych materiałów budowlanych spełniających obowiązujące normy techniczne. Fundamenty zostaną wykonane w postaci płyty fundamentowej lub innych rozwiązań równoważnych. Zaopatrzenie budynków w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. W ramach planowanej zabudowy zostaną urządzone tereny utwardzone oraz ciągi pieszo-jezdne wykonane z kostki brukowej lub materiałów przepuszczalnych. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów, jako wody uznawane za potencjalnie czyste, będą odprowadzane powierzchniowo na tereny biologicznie czynne w granicach działek. W ramach inwestycji, na każdej nowo wydzielonej posesji, przewiduje się lokalizację elementów małej architektury, takich jak altany, zabudowa śmietnikowa oraz elementy rekreacyjno-wypoczynkowe. Przewiduje się ogrodzenie poszczególnych posesji, z uwzględnieniem rozwiązań umożliwiających migrację drobnej fauny.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wykorzystywane będą typowe materiały budowlane, w szczególności beton, piasek, żwir, podsypka cementowo-piaskowa, gazobeton, cegła, pustaki ceramiczne, kostka brukowa, dachówka oraz inne materiały stosowane powszechnie w budownictwie mieszkaniowym. Realizacja inwestycji wymagać będzie również wykorzystania paliw do zasilania maszyn budowlanych, energii elektrycznej oraz wody na potrzeby socjalno-bytowe pracowników budowy. Dostawy materiałów realizowane będą transportem samochodowym, w tym pojazdami ciężarowymi oraz specjalistycznymi pojazdami do transportu mieszanki betonowej.

W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia występować będą typowe dla robót budowlanych oddziaływania związane z emisją hałasu, pyłów oraz spalin pochodzących z pracy maszyn budowlanych i środków transportu. Oddziaływania te będą miały charakter lokalny i czasowy. Prace budowlane prowadzone będą z zastosowaniem rozwiązań organizacyjnych i technicznych ograniczających oddziaływanie na środowisko, w tym na zasoby przyrodnicze, powierzchnię ziemi, wody oraz klimat akustyczny.

W okresie użytkowania zabudowy źródłem hałasu będzie głównie ruch pojazdów związany z obsługą zabudowy mieszkaniowej. Ogrzewanie budynków oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej realizowane będzie przy wykorzystaniu pomp ciepła. Zaopatrzenie w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej, natomiast ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Odpady powstające zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia będą gromadzone selektywnie i przekazywane uprawnionym podmiotom.

W przypadku likwidacji planowanego przedsięwzięcia przewiduje się przeprowadzenie prac rozbiórkowych obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej. Etap ten będzie porównywalny pod względem oddziaływań do etapu realizacji inwestycji. Po zakończeniu prac teren zostanie uporządkowany.

Z up. WÓJTA
NACZELNIK WYDZIAŁU
GOSPODARKI GRUNTAMI
I OCHRONY ŚRODOWISKA

/-/ mgr inż. Anna Gajko