



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 18 czerwca 2026 r.

Znak: GGO.6220.1.12.2026

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,

stwierdzam

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pod nazwą:

„Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej”

planowanego na działkach o numerach ewidencyjnych: 601, 602, 603, 604 i 605 – obręb 48 Straduny, gmina Elk.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

UZASADNIENIE

W dniu 29 kwietnia 2026 r. do tut. organu wpłynął wniosek
, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej” planowanego na działkach o numerach ewidencyjnych: 601, 602, 603, 604 i 605 – obręb 48 Straduny, gmina Elk. 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: Straduny i Miluki.

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 30 kwietnia 2026 r. (znak: GGO.6220.1.12.2026), 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 30 kwietnia 2026 r. (znak: GGO.6220.1.12.2026), 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.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Augustowie PGW WP, opinią z dnia 15 maja 2026 r. (znak: BA.ZZŚ.4130.160.2026.AN), nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, postanowieniem z dnia 20 maja 2026 r. (znak: WOOS.4220.222.2026.MK), wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ełku, opinią z dnia 18 maja 2026 r. (znak: ZNS.9022.1.18.2026), stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, zapewniono stronom czynny udział w każdym stadium prowadzonego postępowania. Przed wydaniem decyzji, tut. organ, obwieszczeniem z dnia 21 maja 2026 r. (znak: GGO.6220.1.12.2026), powiadomił 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. Jednocześnie, zgodnie z art. 36 § 1 Kpa, tut. organ przedłużył termin załatwienia sprawy do dnia 29 czerwca 2026 r.

Po dokonaniu zawiadomienia o zakończeniu gromadzenia materiału dowodowego, do tut. organu wpłynęła opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ełku z dnia 18 maja 2026 r. (znak: ZNS.9022.1.18.2026). Wobec powyższego, tut. organ, obwieszczeniem z dnia 25 maja 2026 r. (znak: GGO.6220.1.12.2026), powiadomił strony postępowania o uzupełnieniu materiału dowodowego oraz zapewnił możliwość zapoznania się z jego treścią i wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów w trybie art. 10 § 1 Kpa.

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 zespołu czterech budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o numerach ewidencyjnych: 601, 602, 603, 604 oraz na części działki o numerze ewidencyjnym 605 – obręb 48 Straduny, gmina Ełk, powiat ełcki, województwo warmińsko-mazurskie. Całkowita powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, wyniesie 1,3770 ha.

Obecnie teren planowanej inwestycji jest niezabudowany. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki przeznaczone pod planowane zamierzenie stanowią grunty orne (RVI), pastwiska trwałe (PsVI) oraz łąki trwałe (ŁVI). Teren inwestycji zlokalizowany jest pomiędzy publiczną drogą gminną Straduny-Krokocie a brzegiem rzeki Ełk. W części północnej, pomiędzy granicą terenu inwestycji a drogą, znajdują się dwie działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren położony jest na skraju doliny rzeki Ełk, w rejonie jej ujścia do jeziora Ołówka, na niewielkim wyniesieniu u podnóża wyraźnie ukształtowanego zbocza doliny rzecznej, poza zasięgiem nisko położonych łąk i szuwarów nadrzecznych. Jest to obszar gruntów rolnych o niskiej przydatności rolniczej, o charakterze suchym i kamienistym, przekształcony wieloletnią działalnością rolniczą.

Teren objęty planowaną inwestycją był dotychczas wykorzystywany rolniczo i obecnie porośnięty jest głównie roślinnością trawiastą typową dla łąk ekstensywnie użytkowanych. Występują tu pojedyncze nasadzenia drzew iglastych oraz brzoź, a także nieliczne samosiewy drzew i krzewów. W sąsiedztwie cieku wodnego występuje roślinność charakterystyczna dla siedlisk wilgotnych, w tym szuwały przybrzeżne. W otoczeniu inwestycji znajdują się grunty rolne, łąki, zadrzewienia śródpolne oraz kompleksy leśne, stanowiące potencjalne siedliska i korytarze migracyjne fauny. Na terenie inwestycji nie występują gatunki roślin objęte ochroną prawną ani gatunki wymienione w załącznikach do dyrektywy siedliskowej, jak również siedliska przyrodnicze w rozumieniu ww. dyrektywy. W związku z dotychczasowym użytkowaniem rolniczym oraz warunkami siedliskowymi nie wykształciły się tu zbiorowiska roślinności naturalnej o istotnym znaczeniu przyrodniczym. Planowane zamierzenie stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy miejscowości Straduny i nie powinno w sposób istotny ograniczać dostępności terenów dla fauny ani wpływać na funkcjonowanie ekosystemu rzeki Ełk oraz jeziora Ołówka.

Pomiędzy terenem objętym planowanym przedsięwzięciem a drogą gminną zlokalizowane są dwie działki nr 599 i 600, w obrębie Straduny, dla których w 2025 r. wydano ostateczne decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchnia tych działek wynosi odpowiednio 3 777 m² i 3 000 m². Działki te obsługiwane są z tej samej drogi wewnętrznej co działki przeznaczone pod przedsięwzięcie. Docelowo obszar ten będzie stanowił spójny zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zakres planowanego przedsięwzięcia obejmuje budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz czterech budynków gospodarczych lub garażowych, wykonanie utwardzonych nawierzchni w sąsiedztwie budynków (dojścia do budynków, podjazdy dla samochodów, stanowiska parkingowe, wiaty śmietnikowe). Budynki realizowane będą na działkach nr: 601, 602, 603 i 604, w obrębie Straduny, natomiast działka nr 605 stanowić będzie drogę wewnętrzną obsługującą inwestycję. Łączna powierzchnia terenu objętego przedsięwzięciem wyniesie 13 770 m² (1,3770 ha). Przewiduje się, że powierzchnia zabudowy na działkach wyniesie od 170 m² do 350 m², a powierzchnia utwardzona – od 100 m² do 250 m². Szacuje się, że ok. 80 % powierzchni terenu pozostanie biologicznie czynne. Teren zostanie przekształcony pod typową zabudowę jednorodziną podmiejską, z ogrodzonymi działkami i dostępem do drogi wewnętrznej przez bramy i furtki.

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie uzbrojonym w energię elektryczną. Sieć wodociągowa oraz kolektor kanalizacji sanitarnej zlokalizowane są w odległości ok. 750 m od terenu przedsięwzięcia, w kierunku miejscowości Straduny,

mierząc wzdłuż pasa drogowego drogi gminnej. W ramach realizacji przedsięwzięcia przewiduje się uzbrojenie terenu w podziemną infrastrukturę techniczną, niezbędną do funkcjonowania projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w tym sieć wodociągową i kanalizację sanitarną umożliwiające podłączenie budynków do gminnych sieci infrastruktury technicznej. Przebieg projektowanej infrastruktury przewiduje się w pasie drogi gminnej oraz drogi wewnętrznej.

Projektowane budynki realizowane będą w technologii tradycyjnej, z możliwością prefabrykacji poszczególnych elementów, np. elementów stropowych, schodów lub wiązarów dachowych. Możliwy jest też wariant pełnej prefabrykacji nadziemnej części budynków. Zapotrzebowanie na energię cieplną realizowane będzie z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, z możliwością zastosowania odnawialnych źródeł energii (pompy ciepła, fotowoltaika, biomasa). Zaopatrzenie budynków w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane będą na terenie własnych posesji, z wykorzystaniem nawierzchni przepuszczalnych oraz rozwiązań małej retencji. Odpady komunalne będą segregowane i odbierane zgodnie z zasadami gminnymi. Realizacja zabudowy może następować etapowo przez poszczególnych właścicieli działek lub w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

W trakcie realizacji inwestycji wykorzystywane będą typowe dla takich prac materiały budowlane: drewno, stal, drobnowymiarowe materiały murowe, kleje i zaprawy, beton towarowy, materiały izolacyjne i instalacyjne, materiały wykończeniowe, gotowa stolarka okienna i drzwiowa, gotowe do montażu wyroby budowlane, armatura, urządzenia itp. Na różnych etapach robót budowlanych wykorzystywane będą również typowe techniki, urządzenia, sprzęt i maszyny budowlane, przy pomocy których prowadzone będą roboty ziemne, roboty stanu surowego, roboty instalacyjne, izolacyjne, montażowe, dekarские, wykończeniowe i wyposażeniowe. W przypadku wariantu z zaawansowaną prefabrykacją wykorzystywane będą głównie prefabrykowane części budynków przywożone z wytwórni i montowane na wcześniej przygotowanych fundamentach.

W związku z możliwością etapowej realizacji przedsięwzięcia zapotrzebowanie na wodę, materiały budowlane, paliwa i energię występować będzie sukcesywnie, w zależności od etapu realizacji poszczególnych budynków. Woda i energia elektryczna na potrzeby budowy dostarczane będą za pośrednictwem przyłączy budowlanych. Do realizacji inwestycji wykorzystywany będzie beton towarowy dostarczany z wytwórni. Paliwa wykorzystywane będą do pracy maszyn budowlanych oraz transportu materiałów, natomiast energia elektryczna zasilać będzie urządzenia i narzędzia wykorzystywane podczas prowadzenia robót budowlanych.

Etap realizacji planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie z okresowym wzrostem emisji hałasu oraz emisji do powietrza substancji zanieczyszczających z prowadzonych prac budowlanych, pracy maszyn i urządzeń budowlanych oraz ruchu pojazdów poruszających się po terenie inwestycji. W celu zminimalizowania emisji, czas trwania prac ziemnych i budowlanych zostanie ograniczony wyłączenie do pory dnia, tj. od 6.00 do 22.00. Przewiduje się, że zasięg uciążliwości powodowanych w fazie realizacji przedsięwzięcia ograniczy się do najbliższego otoczenia prowadzonych prac. Emisja hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza będzie miała charakter okresowy, a uciążliwości z tym związane ustaną wraz z zakończeniem prac budowlanych. Realizacja planowanego

przedsięwzięcia nie będzie więc źródłem znaczących oddziaływań na klimat akustyczny oraz na jakość powietrza w rejonie jego lokalizacji.

Prace budowlane prowadzone będą z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego, co może wiązać się z ryzykiem incydentalnego zanieczyszczenia gruntu substancjami ropopochodnymi, typowym dla tego rodzaju przedsięwzięć. Oddziaływania te będą miały charakter przejściowy i lokalny, ograniczony do terenu inwestycji i ustępujący po zakończeniu prac budowlanych. Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania planowanej inwestycji na wody powierzchniowe i podziemne oraz gleby.

Plac i zaplecze budowy zorganizowane będą w sposób umożliwiający racjonalne wykorzystanie terenu oraz ograniczenie przekształcenia jego powierzchni. W trakcie realizacji inwestycji ścieki bytowe z zaplecza budowy będą gromadzone w przenośnych toaletach typu Toi-Toi i wywożone do oczyszczalni przez uprawnione podmioty. Powstające na etapie budowy odpady będą gromadzone selektywnie i przekazywane podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Rozwiązania te ograniczą ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia przewiduje się wyłącznie użytkowanie o charakterze mieszkaniowym, którego oddziaływanie na środowisko związane będzie przede wszystkim z ruchem pojazdów, użytkowaniem budynków oraz emisjami związanymi z ogrzewaniem.

Teren planowanego przedsięwzięcia zostanie uzbrojony w podziemną infrastrukturę techniczną niezbędną do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. Przewiduje się:

- zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji gminnej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach dostawcy energii,
- ogrzewanie budynków z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła (pompy ciepła, fotowoltaika, biomasa),
- gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z systemem obowiązującym w gminie
 - odpady będą gromadzone selektywnie w pojemnikach na terenie posesji i odbierane przez uprawnione podmioty w ramach tego systemu,
- zagospodarowanie wód opadowych na terenach własnych posesji poprzez infiltrację do gruntu oraz zastosowanie powierzchni przepuszczalnych; przewiduje się również możliwość wykorzystania małej retencji na potrzeby pielęgnacji zieleni.

Eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie źródłem znaczących oddziaływań na klimat akustyczny oraz jakość powietrza w rejonie jego lokalizacji. Emisje związane z eksploatacją będą niewielkie i ściśle lokalne. Nie przewiduje się przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej. Emisje zanieczyszczeń do powietrza będą miały charakter miejscowy i nie będą powodowały istotnego wpływu na jakość powietrza w otoczeniu inwestycji.

W analizowanej lokalizacji przedsięwzięcia nie ma możliwości podłączenia planowanej zabudowy do sieci ciepłowniczej. W związku z tym potencjalnym źródłem emisji do powietrza na etapie eksploatacji budynków będą indywidualne źródła ogrzewania. Przewiduje się zastosowanie źródeł ciepła przyjaznych środowisku. Wybór konkretnego rozwiązania nastąpi na etapie projektowania zabudowy i zostanie ograniczony do pompy ciepła (ewentualnie wspomaganej instalacją fotowoltaiczną), kotła na pellet (biomasę) z automatycznym podajnikiem paliwa lub kotła gazowego zasilanego ze zbiornika.

Eksploatacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wiązać się będzie z powstawaniem typowych odpadów komunalnych. Ilość wytwarzanych odpadów będzie uzależniona od liczby osób zamieszkujących poszczególne budynki. Odpady komunalne będą gromadzone selektywnie i odbierane zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami. Zwykłe użytkowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie będzie źródłem powstawania ani przechowywania znacznych ilości odpadów niebezpiecznych mogących stwarzać zagrożenie dla środowiska. Powstające w niewielkich ilościach odpady niebezpieczne, takie jak zużyte baterie, przeterminowane leki, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny oraz odpady budowlane, będą przekazywane do przeznaczonych do tego punktów zbiórki.

W przypadku zaistnienia konieczności likwidacji planowanego przedsięwzięcia etap ten będzie porównywalny z etapem jego realizacji pod względem rodzaju i skali oddziaływań na środowisko. Faza likwidacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z prowadzeniem prac rozbiórkowych obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej. Oddziaływania związane z likwidacją przedsięwzięcia będą miały charakter lokalny i czasowy oraz ustaną po zakończeniu prac.

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 utrzymanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego.

Zgodnie ze zaktualizowanym Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, teren planowanego przedsięwzięcia położony jest w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) rzecznych *Elk od jez. Łaśmiady do jez. Elckiego* (kod RW2000182628939), charakteryzowanej jako naturalna część wód, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cele środowiskowe dla ww. JCWP to: dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego *Elk* w obrębie JCWP (dla węgorza europejskiego) oraz 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). Odnośnie 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 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 występują obszary przeznaczone do ochrony gatunków zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym. Zlewnia ww. JCWP znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego jako obszaru przeznaczonego 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. Możliwe zagrożenia o charakterze incydentalnym mogą wynikać z występowania ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak silne wiatry, wyładowania atmosferyczne oraz gwałtowne, nawalne opady deszczu i śniegu. Teren inwestycji położony jest poza obszarami narażonymi na występowanie ruchów masowych i osuwisk oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Jednocześnie teren inwestycji znajduje się w rejonie doliny rzeki Elk, w sąsiedztwie obszarów o zróżnicowanych warunkach hydrologicznych, przy czym planowana zabudowa sytuowana będzie poza zasięgiem bezpośrednich oddziaływań wód powodziowych.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie powodowało 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 przewiduje się zastosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła, z możliwością zastosowania odnawialnych źródeł energii (pompy ciepła, fotowoltaika, biomasa). Przedsięwzięcie nie będzie również powodowało zwiększenia podatności środowiska na skutki zmian klimatu. Eksploatacja przedsięwzięcia będzie uwzględniała uwarunkowania wynikające z ukształtowania terenu, warunków klimatycznych oraz możliwości występowania ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak fale upałów, susze czy intensywne opady. Budynki zostaną zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wymaganiami technicznymi, z uwzględnieniem obecnych i prognozowanych 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 Elckiego, 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 Elckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2025 r., 4084).

Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 ww. Uchwały, na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego 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 przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

Teren planowanej inwestycji jest płaski i nie występują na nim wzniesienia ani zagłębienia, które mogłyby podlegać niwelacji. Analizowany teren jako całość nie wymaga podwyższenia ani obniżenia. Znajduje się na rzędnych zbliżonych do sąsiadujących terenów zainwestowanych i po docelowym zagospodarowaniu pozostanie na obecnym poziomie. W związku z tym realizacja inwestycji nie będzie wiązała się z wykonaniem prac ziemnych mogących trwale zniekształcić powierzchnię terenu. Ponadto inwestycja nie będzie wiązała się z wycinką zadrzewień śródpolnych, przydrożnych czy nadwodnych, czy budowaniem nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych – zachowany zostanie 100-metrowy pas wolny od nowej zabudowy do brzegów rzeki Ełk.

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 są Murawy na Pojezierzu Ełkim (PLH 280041), oddalone o ok. 2,0 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. Analizowany teren nie jest zadrzewiony ani zakrzewiony w sposób zwarty, a występujące pojedyncze drzewa i krzewy stanowią

elementy krajobrazu rolniczego. W granicach przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt ani siedlisk przyrodniczych. Ze względu na charakter inwestycji oraz dotychczasowy sposób użytkowania gruntu nie przewiduje się znaczącej utraty siedlisk ani istotnego ograniczenia funkcjonowania lokalnych populacji fauny. Planowane przedsięwzięcie nie będzie w sposób istotny oddziaływać na walory przyrodnicze terenu. Na etapie realizacji inwestycji zastosowane zostaną rozwiązania organizacyjne i techniczne ukierunkowane na minimalizację zajęcia terenu oraz ograniczenie przekształcenia jego powierzchni do niezbędnego minimum, co pozwoli na ograniczenie potencjalnych oddziaływań pośrednich na środowisko przyrodnicze. Planowane zagospodarowanie terenu będzie polegało na wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako kontynuacji zabudowy miejscowości Straduny, bez ingerencji w obszary o wysokich walorach przyrodniczych, w tym w rejon doliny rzeki Ełk i jeziora Ołówka.

Planowane przedsięwzięcie, jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wpisująca się w istniejący charakter zabudowy miejscowości, nie będzie stanowiło dominanty krajobrazowej ani wpływało negatywnie na walory krajobrazowe otoczenia.

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 łęgowych 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. W sąsiedztwie terenu inwestycji, w kierunku północno-zachodnim, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, dla którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.).

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 planowanej zabudowy nie występują obecnie inwestycje oddziałujące na środowisko. Najbliższym obiektem jest farma fotowoltaiczna położona ok. 200 m od terenu inwestycji. W sąsiedztwie inwestycji mogą powstać kolejne budynki jednorodzinne na podstawie wydanych lub procedowanych decyzji o warunkach zabudowy. Ich lokalizacja ograniczona będzie m.in. przez strefę ochronną od rzeki i jeziora oraz tereny zagrożone powodzią. Potencjalne skumulowane oddziaływania obejmują emisje z ogrzewania, ruch samochodowy, hałas, zwiększenie powierzchni ogrodzonej oraz przekształcenie terenu. W związku z planowanym zaopatrzeniem budynków w wodę z wodociągu gminnego, odprowadzaniem ścieków do kanalizacji gminnej i wykorzystaniem do ogrzewania nowoczesnych, ekologicznych źródeł ciepła, obszar oddziaływania poszczególnych budynków na etapie eksploatacji zawierać się będzie w granicach własnej nieruchomości. Jednak poza oddziaływaniem ze strony infrastruktury technicznej nastąpi również wzrost liczby mieszkańców wsi, zwiększony lokalny ruch samochodowy, zmniejszona ogólna powierzchnia biologicznie czynna oraz okresowy wzrost oddziaływań na etapie

realizacji. Planowane rozwiązania sprawiają, że nie wystąpi zjawisko kumulowania oddziaływań ze strony elementów infrastruktury technicznej lub jego skala będzie znikoma.

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 Elku
3. ZZ w Augustowie PGW WP
4. Starosta Elcki (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 18 czerwca 2026 r.
znak: GGO.6220.1.12.2026**

Elk, dnia 18 czerwca 2026 r.

Znak: GGO.6220.1.12.2026

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Załącznik do decyzji Wójta Gminy Elk z dnia 18 czerwca 2026 r. (znak: GGO.6220.1.12.2026) o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej” planowanego na działkach o numerach ewidencyjnych: 601, 602, 603, 604 i 605 – obręb 48 Straduny, gmina Elk.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o numerach ewidencyjnych: 601, 602, 603, 604 oraz na części działki o numerze ewidencyjnym 605 – obręb 48 Straduny, 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 1,3770 ha.

Obecnie teren planowanej inwestycji jest niezabudowany. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki przeznaczone pod planowane zamierzenie stanowią grunty orne (RVI), pastwiska trwałe (PsVI) oraz łąki trwałe (ŁVI). Teren inwestycji zlokalizowany jest pomiędzy publiczną drogą gminną Straduny-Krokocie a brzegiem rzeki Elk. W części północnej, pomiędzy granicą terenu inwestycji a drogą, znajdują się dwie działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Teren położony jest na skraju doliny rzeki Elk, w rejonie jej ujścia do jeziora Ołówka, na niewielkim wyniesieniu u podnóża wyraźnie ukształtowanego zbocza doliny rzecznej, poza zasięgiem nisko położonych łąk i szuwarów nadrzecznych. Jest to obszar gruntów rolnych o niskiej przydatności rolniczej, o charakterze suchym i kamienistym, przekształcony wieloletnią działalnością rolniczą.

Teren objęty planowaną inwestycją był dotychczas wykorzystywany rolniczo i obecnie porośnięty jest głównie roślinnością trawiastą typową dla łąk ekstensywnie użytkowanych. Występują tu pojedyncze nasadzenia drzew iglastych oraz brzoź, a także nieliczne samosiewy drzew i krzewów. W sąsiedztwie cieku wodnego występuje roślinność charakterystyczna dla siedlisk wilgotnych, w tym szuwały przybrzeżne. W otoczeniu inwestycji znajdują się grunty rolne, łąki, zadrzewienia śródpolne oraz kompleksy leśne, stanowiące potencjalne siedliska i korytarze migracyjne fauny. Na terenie inwestycji nie występują gatunki roślin objęte ochroną prawną ani gatunki wymienione w załącznikach do dyrektywy siedliskowej, jak również siedliska przyrodnicze w rozumieniu ww. dyrektywy.

W związku z dotychczasowym użytkowaniem rolniczym oraz warunkami siedliskowymi nie wykształciły się tu zbiorowiska roślinności naturalnej o istotnym znaczeniu przyrodniczym. Planowane zamierzenie stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy miejscowości Straduny i nie powinno w sposób istotny ograniczać dostępności terenów dla fauny ani wpływać na funkcjonowanie ekosystemu rzeki Ełk oraz jeziora Ołówka.

Pomiędzy terenem objętym planowanym przedsięwzięciem a drogą gminną zlokalizowane są dwie działki nr 599 i 600, w obrębie Straduny, dla których w 2025 r. wydano ostateczne decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchnia tych działek wynosi odpowiednio 3 777 m² i 3 000 m². Działki te obsługiwane są z tej samej drogi wewnętrznej co działki przeznaczone pod przedsięwzięcie. Docelowo obszar ten będzie stanowił spójny zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Zakres planowanego przedsięwzięcia obejmuje budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz czterech budynków gospodarczych lub garażowych, wykonanie utwardzonych nawierzchni w sąsiedztwie budynków (dojścia do budynków, podjazdy dla samochodów, stanowiska parkingowe, wiaty śmietnikowe). Budynki realizowane będą na działkach nr: 601, 602, 603 i 604, w obrębie Straduny, natomiast działka nr 605 stanowić będzie drogę wewnętrzną obsługującą inwestycję. Łączna powierzchnia terenu objętego przedsięwzięciem wyniesie 13 770 m² (1,3770 ha). Przewiduje się, że powierzchnia zabudowy na działkach wyniesie od 170 m² do 350 m², a powierzchnia utwardzona – od 100 m² do 250 m². Szacuje się, że ok. 80 % powierzchni terenu pozostanie biologicznie czynne. Teren zostanie przekształcony pod typową zabudowę jednorodziną podmiejską, z ogrodzonymi działkami i dostępem do drogi wewnętrznej przez bramy i furtki.

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie uzbrojonym w energię elektryczną. Sieć wodociągowa oraz kolektor kanalizacji sanitarnej zlokalizowane są w odległości ok. 750 m od terenu przedsięwzięcia, w kierunku miejscowości Straduny, mierząc wzdłuż pasa drogowego drogi gminnej. W ramach realizacji przedsięwzięcia przewiduje się uzbrojenie terenu w podziemną infrastrukturę techniczną, niezbędną do funkcjonowania projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w tym sieć wodociągową i kanalizację sanitarną umożliwiające podłączenie budynków do gminnych sieci infrastruktury technicznej. Przebieg projektowanej infrastruktury przewiduje się w pasie drogi gminnej oraz drogi wewnętrznej.

Projektowane budynki realizowane będą w technologii tradycyjnej, z możliwością prefabrykacji poszczególnych elementów, np. elementów stropowych, schodów lub wiązarów dachowych. Możliwy jest też wariant pełnej prefabrykacji nadziemnej części budynków. Zapotrzebowanie na energię cieplną realizowane będzie z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, z możliwością zastosowania odnawialnych źródeł energii (pompy ciepła, fotowoltaika, biomasa). Zaopatrzenie budynków w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane będą na terenie własnych posesji, z wykorzystaniem nawierzchni przepuszczalnych oraz rozwiązań małej retencji. Odpady komunalne będą segregowane i odbierane zgodnie z zasadami gminnymi. Realizacja zabudowy może następować etapowo przez poszczególnych właścicieli działek lub w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

W trakcie realizacji inwestycji wykorzystywane będą typowe materiały budowlane oraz sprzęt i maszyny budowlane niezbędne do wykonania robót ziemnych, budowlanych, instalacyjnych i wykończeniowych. Dopuszcza się zastosowanie elementów prefabrykowanych dostarczanych z wytwórni i montowanych na placu budowy. W związku z możliwością etapowej realizacji przedsięwzięcia zapotrzebowanie na wodę, materiały budowlane, paliwa i energię występować będzie sukcesywnie, w zależności od etapu realizacji poszczególnych budynków. Woda i energia elektryczna na potrzeby budowy dostarczane będą za pośrednictwem przyłączy budowlanych, natomiast paliwa wykorzystywane będą do pracy maszyn budowlanych oraz transportu materiałów.

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.

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia oddziaływanie na środowisko związane będzie przede wszystkim z ruchem pojazdów, użytkowaniem budynków oraz emisjami pochodzącymi z indywidualnych źródeł ogrzewania. Zaopatrzenie w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej, natomiast ścieki bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Ogrzewanie budynków zapewnione będzie z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, z możliwością zastosowania odnawialnych źródeł energii. Wody opadowe i roztopowe zagospodarowywane będą na terenie własnych posesji. Odpady komunalne będą gromadzone selektywnie i przekazywane uprawnionym podmiotom zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami.

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