



WÓJT GMINY ELK

Elk, dnia 10 września 2026 r.

Znak: GGO.6220.1.8.2026

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 ze zm.), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie 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 108 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi, drogami dojazdowymi oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 201 i 207, obręb Regiel, gmina Elk”;

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

1. plac oraz zaplecze budowy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu oraz minimalne jego przekształcenie;
2. 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;
3. we wszystkich ww. 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;
4. do prac używać sprawnego technicznie sprzętu, prowadzić stały monitoring stanu

- technicznego wykorzystywanego sprzętu budowlanego i transportowego;
5. zaplecze budowy wyposażać w przenośne sanitariaty (tymczasowe zbiorniki bezodpływowe), których zawartość powinna być systematycznie usuwana przez uprawnione podmioty i wywożona do oczyszczalni ścieków;
 6. 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;
 7. zaopatrzenie planowanych budynków mieszkalnych w wodę realizować poprzez przyłącze do gminnej sieci wodociągowej na podstawie stosownej umowy zawartej z zarządcą sieci;
 8. przewidywane rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe. Docelowo budynki należy przyłączyć do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu w rejonie terenu przedsięwzięcia;
 9. wody opadowe i roztopowe zagospodarować w granicach terenu przedsięwzięcia bez zakłócania stosunków wodnych terenów sąsiednich;
 10. w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych konieczną ich przebudowę lub likwidację wykonać po uzyskaniu stosownej zgody wodnoprawnej.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

UZASADNIENIE

W dniu 23 marca 2026 r. do tut. organu wpłynął wniosek , o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia, którego nazwę doprecyzowano pismem złożonym w dniu 26 marca 2026 r., jako: „*Budowa 114 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi, drogami dojazdowymi oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 201 i 207, obręb Regiel, 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 ze zm.), zwanej dalej ustawą ooś.

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach

wyduje 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 drugie 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 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze*).

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. W przedmiotowej sprawie, nieruchomości, położone w powyższych obszarach, znajdują się na terenie gminy Ełk, w obrębie Regiel.

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 27 marca 2026 r. (znak: GGO.6220.1.8.2026), 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 27 marca 2026 r. (znak: GGO.6220.1.8.2026), 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, pismem z dnia 9 kwietnia 2026 r. (znak: BA.ZZŚ.4130.121.2026.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 27 kwietnia 2026 r., przedłożył stosowne uzupełnienie

wraz ze zaktualizowaną koncepcją zagospodarowania terenu przedsięwzięcia na załącznikach graficznych. Pismo Inwestora wraz z załącznikami tut. organ, pismem z dnia 30 kwietnia 2026 r. (znak: GGO.6220.1.8.2026), przekazał Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Augustowie PGW WP. Wobec dokonanych zmian w zakresie przedsięwzięcia Dyrektor Zarządu Zlewni w Augustowie PGW WP, pismem z dnia 22 maja 2026 r. (znak: BA.ZZŚ.4130.121.2026.AN), wezwał Inwestora, za pośrednictwem tut. organu, do przedłożenia uzupełnionej i uaktualnionej karty informacyjnej przedsięwzięcia, wskazując jednocześnie, że załatwienie sprawy nastąpi w terminie 21 dni, licząc od dnia uzyskania wyjaśnień. Inwestor, przy piśmie z dnia 17 lipca 2026 r., przedłożył zaktualizowaną kartę informacyjną przedsięwzięcia, w której zmniejszono liczbę planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych ze 114 do 108 oraz zaktualizowano dane dotyczące przewidywanego korzystania ze środowiska. W związku z dokonaną zmianą zakresu przedsięwzięcia Inwestor zmienił również jego nazwę na: *„Budowa 108 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi, drogami dojazdowymi oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 201 i 207, obręb Regiel, gmina Elk”*. Pismo Inwestora wraz ze zaktualizowaną kartą informacyjną przedsięwzięcia tut. organ, pismem z dnia 21 lipca 2026 r. (znak: GGO.6220.1.8.2026), przekazał Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Augustowie PGW WP. Po przeanalizowaniu zgromadzonej dokumentacji Dyrektor Zarządu Zlewni w Augustowie PGW WP, opinią z dnia 5 sierpnia 2026 r. (znak: BA.ZZŚ.4130.121.2026.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 21 kwietnia 2026 r. (znak: WOŚ.4220.181.2026.MN.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 14 dni od daty przedłożenia kompletnego uzupełnienia. W odpowiedzi Inwestor, pismem z dnia 12 maja 2026 r., przedłożył wyjaśnienia wraz ze zaktualizowaną koncepcją zagospodarowania terenu przedsięwzięcia na załącznikach graficznych. Po przeanalizowaniu dokumentacji sprawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, postanowieniem z dnia 24 czerwca 2026 r. (znak: WOŚ.4220.181.2026.MN.2), wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Biorąc pod uwagę, że postanowienie to zostało wydane przed uwzględnieniem uzupełnień i aktualizacji karty informacyjnej przedsięwzięcia tut. organ, pismem z dnia 21 lipca 2026 r. (znak: GGO.6220.1.8.2026), zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie o ponowne wyrażenie opinii w sprawie w oparciu o uzupełnioną i zaktualizowaną dokumentację. Po przeanalizowaniu przesłanego materiału dowodowego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, postanowieniem z dnia 28 lipca 2026 r. (znak: WOŚ.4220.181.2026.MN.3), wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Elku, opinią z dnia 23 kwietnia 2026 r. (znak: ZNS.9022.1.16.2026), stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia istnieje

potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w zakresie określonym w art. 66 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, ust. 6 ustawy ooś. Mając na uwadze, że opinia ta została wydana przed przedłożeniem przez Inwestora uzupełnień i aktualizacji karty informacyjnej przedsięwzięcia tut. organ, pismem z dnia 21 lipca 2026 r. (znak: GGO.6220.1.8.2026), zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Elku o ponowne wyrażenie opinii w sprawie z uwzględnieniem uzupełnionej i zaktualizowanej dokumentacji. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Elku, w ustawowym terminie 14 dni, nie wydał opinii, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś, traktowane jest jako brak zastrzeżeń co do realizacji przedsięwzięcia.

W trakcie postępowania działka inwestycyjna nr 207, wskazana w nazwie przedsięwzięcia oraz w przedłożonej dokumentacji, została podzielona na działki nr: 207/1-207/18, obręb Regiel. Podział działki nr 207 nie wiązał się ze zmianą lokalizacji, zakresu ani charakteru planowanego przedsięwzięcia w stosunku do przedsięwzięcia będącego przedmiotem postępowania.

W toku prowadzonego postępowania wraz z uzupełnianiem dokumentacji w przedmiotowej sprawie, tut. organ, obwieszczeniami z dnia: 23 kwietnia 2026 r., 5 czerwca 2026 r. i 6 lipca 2026 r. (znak: GGO.6220.1.8.2026), powiadamiał strony postępowania o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy, ostatecznie do dnia 14 sierpnia 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 7 sierpnia 2026 r. (znak: GGO.6220.1.8.2026), 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 11 września 2026 r.

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

Dokonując analizy przedłożonej dokumentacji, w tym karty informacyjnej przedsięwzięcia wraz z jej uzupełnieniami i aktualizacją, a także uwzględniając stanowiska organów współdziałających, tut. organ nie stwierdził przesłanek uzasadniających nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Istotne znaczenie miało stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, który po przeanalizowaniu charakteru i zakresu wprowadzonych zmian oraz zaktualizowanej dokumentacji, postanowieniem z dnia 28 lipca 2026 r. (znak: WOOŚ.4220.181.2026.MN.3), wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie stwierdził, że zmniejszenie liczby planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych ze 114 do 108 nie powoduje zwiększenia skali przedsięwzięcia ani zakresu jego oddziaływania na środowisko. Lokalizacja przedsięwzięcia oraz całkowita powierzchnia terenu przeznaczanego do przekształcenia pozostają bez zmian. Wprowadzone zmiany nie wpływają zatem na ustalenia stanowiące podstawę stanowiska Regionalnego Dyrektora

Ochrony Środowiska w Olsztynie wyrażonego w postanowieniu z dnia 24 czerwca 2026 r. (znak: WOOS.4220.181.2026.MN.2). Przedłożone wyjaśnienia potwierdziły informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia i nie wykazały występowania okoliczności uzasadniających konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Również Dyrektor Zarządu Zlewni w Augustowie PGW WP, po przeanalizowaniu uzupełnionej i zaktualizowanej dokumentacji, opinią z dnia 5 sierpnia 2026 r. (znak: BA.ZZŚ.4130.121.2026.AN), nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Odnosząc się do stanowiska Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ełku, należy wskazać, że uprzednia opinia z dnia 23 kwietnia 2026 r. (znak: ZNS.9022.1.16.2026), stwierdzająca potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, została wydana przed przedłożeniem przez Inwestora uzupełnionej i zaktualizowanej karty informacyjnej przedsięwzięcia. W związku z aktualizacją dokumentacji tut. organ zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ełku o ponowne zajęcie stanowiska w sprawie. Jednakże Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ełku nie wydał opinii w ustawowym terminie 14 dni, wobec czego zastosowanie znajduje art. 78 ust. 4 ustawy ooś, zgodnie z którym niewydanie opinii w terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń co do realizacji przedsięwzięcia. Okoliczność ta została wzięta pod uwagę przez tut. organ przy ocenie zgromadzonego materiału dowodowego.

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 108 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi, drogami dojazdowymi oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych: 201 i 207/1, 207/2, 207/3, 207/4, 207/5, 207/6, 207/7, 207/8, 207/9, 207/10, 207/11, 207/12, 207/13, 207/14, 207/15, 207/16, 207/17, 207/18 (powstałych w wyniku podziału działki nr 207) – obręb 39 Regiel, gmina Ełk, powiat ełcki, województwo warmińsko-mazurskie. Łączna powierzchnia działek objętych przedsięwzięciem wynosi 14,5600 ha. Całkowita powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, wyniesie ok. 14,0395 ha. Pod każdy budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczo-garażowym zostanie wydzielona odrębna działka budowlana, wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną. Dostęp do poszczególnych działek zapewniony będzie poprzez projektowane drogi wewnętrzne.

Teren przeznaczony pod planowane przedsięwzięcie stanowią przede wszystkim grunty rolne użytkowane jako łąki, pastwiska oraz grunty orne. Na części działki nr 207/18, powstałej w wyniku podziału działki nr 207, znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa

i gospodarcza wraz z istniejącymi zadrzewieniami, które zostaną wyłączone z zakresu przekształcenia. Teren przedsięwzięcia bezpośrednio sąsiaduje z gruntami rolnymi. Na zachód od granicy terenu przedsięwzięcia znajdują się działki, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym położone w odległości ok. 75 m. Najbliższa istniejąca zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 147 m od granicy terenu przedsięwzięcia. Ponadto w sąsiedztwie prowadzona jest realizacja nowych budynków mieszkalnych, w tym w odległości ok. 72 m.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę do 108 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 200 m² każdy wraz z wolnostojącymi budynkami gospodarczo-garażowymi o powierzchni zabudowy do 80 m² każdy. Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarczo-garażowe będą miały lekką konstrukcję, dostosowaną do warunków gruntowych, np. szkieletową drewnianą lub prefabrykowaną. Zapotrzebowanie na energię ciepłą pokrywane będzie z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, w szczególności z wykorzystaniem pomp ciepła. Zaopatrzenie budynków w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki socjalno-bytowe z projektowanych budynków, do czasu wybudowania w ich rejonie gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Budynki wyposażone będą w przyłącza do sieci elektroenergetycznej. W ramach planowanej zabudowy zostaną wykonane wewnętrzne drogi dojazdowe do budynków jako gruntowe, utwardzone kruszywem. Tereny utwardzone w sąsiedztwie budynków zostaną wykonane z kostki betonowej lub brukowej układanej na podsypce piaskowej, z zachowaniem rozwiązań umożliwiających infiltrację wód opadowych do gruntu, a w miarę możliwości ograniczone zostanie stosowanie nawierzchni szczelnych do niezbędnego minimum. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz innych powierzchni szczelnych, uznane jako potencjalnie czyste, odprowadzane będą powierzchniowo na tereny biologicznie czynne w obrębie poszczególnych posesji. W obszarze każdej posesji planowane jest wprowadzenie zieleni przydomowej z nasadzeniami roślinności dostosowanej do lokalnych warunków.

Na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia wykorzystywane będą materiały i surowce. Przewiduje się także zapotrzebowanie na prąd elektryczny oraz paliwo do pracującego sprzętu. Poza tym zużywana będzie woda głównie na potrzeby socjalno-bytowe osób prowadzących prace budowlane. Zużycie poszczególnych materiałów, surowców i mediów będzie typowe dla tego rodzaju prac budowlanych.

Etap realizacji planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie z pracami przygotowawczymi i budowlanymi, obejmującymi w szczególności wykonanie robót ziemnych i fundamentów pod budynki oraz niezbędną infrastrukturę techniczną, budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków gospodarczo-garażowych, wykonanie dróg wewnętrznych oraz pozostałego zagospodarowania terenu. Do prowadzenia prac wykorzystywane będą maszyny i sprzęt budowlany, a także sprzęt transportowy, w tym ciężarowy, służący do dostarczania materiałów budowlanych. Masy ziemne powstające w fazie realizacji przedsięwzięcia będą w pierwszej kolejności wykorzystywane do kształtowania terenów zielonych na terenie przedsięwzięcia, natomiast pozostałe masy ziemne przekazywane będą do odzysku zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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 przedsięwzięcia. W celu zminimalizowania emisji, czas trwania prac ziemnych i budowlanych zostanie ograniczony wyłącznie do pory dnia, tj. od 6.00 do 22.00. Wszystkie roboty budowlane wykonywane będą przy pomocy sprawnych technicznie maszyn i urządzeń. Zakłada się wyłączanie silników podczas postoju bądź załadunku w celu ograniczenia emisji spalin z maszyn budowlanych i samochodów ciężarowych. 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 i krótkotrwały, a uciążliwości z tym związane ustaną wraz z zakończeniem prac budowlanych. Realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie więc źródłem znaczących i długofalowych oddziaływań na klimat akustyczny oraz na jakość powietrza w rejonie jego lokalizacji.

Prace budowlane prowadzone będą z wykorzystaniem maszyn i urządzeń, co wiązać się będzie z ryzykiem powstania niekontrolowanych wycieków substancji ropopochodnych do gruntu. W celu zminimalizowania możliwości wystąpienia negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne zapewniona będzie właściwa organizacja prac oraz korzystanie wyłącznie ze sprawnego technicznie sprzętu budowlanego i transportowego, którego stan techniczny będzie na bieżąco kontrolowany. Zaplecze techniczne, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsca postoju maszyn budowlanych i sprzętu transportowego zostaną zorganizowane na terenie utwardzonym, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się substancji niebezpiecznych do gruntu i wód. W miejscach prowadzenia prac budowlanych oraz w miejscach postoju i magazynowania zapewniona zostanie dostępność odpowiednich sorbentów. W przypadku wystąpienia wycieku substancji niebezpiecznych zostaną niezwłocznie podjęte działania mające na celu ich neutralizację, a zanieczyszczony grunt zostanie zabezpieczony i usunięty zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zastosowanie wskazanych środków ograniczy możliwość wystąpienia zanieczyszczenia gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych na etapie realizacji przedsięwzięcia.

Plac oraz zaplecze budowy zostaną zorganizowane w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni. Zaplecze budowy zostanie wyposażone w przenośne sanitariaty z tymczasowymi zbiornikami bezodpływowymi, których zawartość będzie systematycznie usuwana przez uprawnione podmioty i wywożona do oczyszczalni ścieków. Odpady powstające podczas budowy będą gromadzone w sposób selektywny, w wyznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, oraz przekazywane specjalistycznym firmom posiadającym stosowne zezwolenia, w celu ich odzysku lub unieszkodliwienia. Przyjęte rozwiązania techniczne i organizacyjne w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej zabezpieczą środowisko przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do wód podziemnych oraz gruntu.

Etap eksploatacji planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza, związanych przede wszystkim z ruchem pojazdów, w szczególności samochodów osobowych mieszkańców poszczególnych posesji oraz sporadycznie pojazdów wywożących odpady i nieczystości ciekłe. Nie przewiduje się, aby emisje hałasu związane z ruchem środków transportu powodowały istotne pogorszenie klimatu akustycznego na terenach objętych ochroną akustyczną.

Podczas eksploatacji planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się jego znaczącego wpływu na stan jakości powietrza. Emisje zanieczyszczeń do powietrza związane

z ruchem pojazdów będą miały charakter lokalny i będą występowały okresowo. Do ogrzewania budynków zostaną zastosowane indywidualne, niskoemisyjne źródła ciepła, w szczególności pompy ciepła. Z uwagi na charakter ruchu pojazdów oraz planowane do zastosowania niskoemisyjne źródła ciepła nie przewiduje się istotnego pogorszenia jakości powietrza w rejonie przedsięwzięcia.

W ramach eksploatacji planowanej zabudowy zaopatrzenie budynków w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki socjalno-bytowe z projektowanych budynków, do czasu wybudowania w ich rejonie gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Budynki wyposażone będą w przyłącza do sieci elektroenergetycznej. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz innych powierzchni szczelnych, uznane jako potencjalnie czyste, odprowadzane będą powierzchniowo na tereny biologicznie czynne w obrębie poszczególnych posesji. Na etapie eksploatacji planowanej inwestycji będą powstawały odpady komunalne związane z funkcjonowaniem gospodarstw domowych. Odpady będą zbierane w sposób selektywny i gromadzone w odpowiednio przygotowanych pojemnikach, a następnie przekazywane podmiotom zajmującym się ich odbiorem i zagospodarowaniem, zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami komunalnymi.

W przypadku zaistnienia konieczności likwidacji planowanego przedsięwzięcia etap ten będzie porównywalny do etapu jego realizacji. Faza likwidacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z pracami rozbiórkowymi obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej. W trakcie prac rozbiórkowych zostaną zastosowane rozwiązania chroniące środowisko, analogiczne do stosowanych na etapie realizacji przedsięwzięcia. Po przeprowadzeniu prac rozbiórkowych teren zostanie uporządkowany i zagospodarowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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), będącej monitorowaną częścią wód, 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 została 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 zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) rzecznych *Karmelówka* (kod RW2000102628956), charakteryzowanej następująco: JCWP w typie PNp – Potok lub strumień nizinny piaszczysty, naturalna część wód, której stan wód (ogólny) oceniono jako zły (umiarkowany stan ekologiczny), zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cele środowiskowe wskazane dla ww. JCWP to: umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [OWO]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz dobry stan chemiczny. Dla ww. JCWP ustanowiono odstępstwo w trybie art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej – ustalono mniej rygorystyczny cel środowiskowy dla JCWP w zakresie

wskaźnika OWO. 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 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. W zlewni ww. JCWP znajdują się obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie, jednakże planowane przedsięwzięcie realizowane będzie poza ich granicami.

Biorąc pod uwagę charakter, skalę oddziaływania i lokalizację planowanego przedsięwzięcia, przewiduje się, że jego realizacja i eksploatacja nie wpłynie negatywnie na stan wód w zlewniach ww. jednolitych częściach 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).

Planowane przedsięwzięcie nie będzie stwarzać ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Przedsięwzięcie nie spełnia kryteriów pozwalających na zaliczenie go do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Konstrukcja planowanych do budowy obiektów będzie wykonana zgodnie z obowiązującymi normami budowlanymi, w związku z czym nie przewiduje się wystąpienia katastrofy 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. Ponadto może wystąpić awaria w postaci pożaru będącego wynikiem działań zamierzonych bądź losowych. Teren przedsięwzięcia położony jest poza obszarami narażonymi na występowanie ruchów masowych i osuwisk oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Realizacja i eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie powodowała istotnego negatywnego oddziaływania na klimat ani nie będzie przyczyniała się do znaczącego zwiększenia emisji gazów cieplarnianych. Zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powstające w czasie realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia nie będą powodowały istotnych ani długotrwałych zmian w środowisku. Emisje gazów cieplarnianych będą związane głównie z ruchem pojazdów mieszkańców planowanej zabudowy oraz transportem komunalnym, a także ogrzewaniem budynków za pomocą indywidualnych źródeł ciepła, i będą miały charakter minimalny. Eksploatacja przedsięwzięcia nie przyczyni się do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu. Zastosowane rozwiązania konstrukcyjne i organizacyjne, w tym pozostawienie powierzchni biologicznie czynnych, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach poszczególnych posesji oraz zastosowanie rozwiązań zapewniających odporność obiektów na występujące warunki atmosferyczne, będą uwzględniały możliwość występowania zmian klimatu.

Teren planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza obszarami przyrodniczo cennymi, objętymi ochroną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13 ze zm.). Najbliżej położonym obszarem chronionego krajobrazu jest Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego zlokalizowany w odległości ok. 500 m od terenu przeznaczonego pod planowane przedsięwzięcie. Natomiast

najbliższym obszarem Natura 2000 jest obszar Jezioro Woszczelskie (PLH280034), oddalony o ok. 15 km, w kierunku północno-zachodnim, od terenu 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. Nie przewiduje się także negatywnego wpływu na walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru przyrodniczo chronionego.

Według map przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce, opracowanych przez Zakład Badania Ssaków Polskiej Akademii Nauk w Białowieży, obecnie Instytut Biologii Ssaków, w wersjach z 2005 r. i 2012 r., teren planowanego przedsięwzięcia położony jest poza korytarzami ekologicznymi. Najbliższy korytarz ekologiczny to Pojezierze Ełckie KPn-1D (2012 r.), położony w odległości ok. 500 m, w kierunku zachodnim, od terenu przedsięwzięcia. Tym samym nie przewiduje się wpływu planowanego przedsięwzięcia na funkcjonowanie korytarza ekologicznego ani jego ciągłość przestrzenną.

Rolniczy charakter dotychczasowego użytkowania terenu oraz charakter planowanego przedsięwzięcia nie wskazują na możliwość wystąpienia istotnego negatywnego wpływu na występującą roślinność ani na sposób wykorzystywania terenu przez zwierzęta. W związku z tym nie przewiduje się istotnego wpływu przedsięwzięcia na walory przyrodnicze terenu. Na etapie realizacji przedsięwzięcia zostaną zastosowane odpowiednie rozwiązania organizacyjne i techniczne, z uwzględnieniem zasady minimalizacji zajęcia terenu oraz ograniczenia przekształcenia jego powierzchni do niezbędnego minimum. Planowane zagospodarowanie uwzględnia zachowanie terenów biologicznie czynnych oraz wprowadzenie zieleni urządzonej. Planowana zabudowa zostanie zlokalizowana w sąsiedztwie istniejącej oraz realizowanej zabudowy mieszkaniowej, co nie spowoduje istotnej zmiany charakteru zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania ograniczą skalę przekształcenia terenu oraz związane z tym oddziaływanie na środowisko przyrodnicze.

Pomimo stwierdzenia braku negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia 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 prac mogących powodować naruszenie zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych, w szczególności związanych z niszczeniem siedlisk, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt, umyślnym zabijaniem osobników lub innymi czynnościami objętymi zakazami, zgodnie z art. 56 ustawy o ochronie przyrody, należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z odpowiednim wnioskiem o wydanie stosownego zezwolenia.

Planowane przedsięwzięcie zostanie usytuowane w sąsiedztwie istniejącej oraz realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w związku z czym projektowane budynki nie będą stanowiły dominanty w krajobrazie. Tym samym nie przewiduje się

istotnego negatywnego wpływu przedsięwzięcia na krajobraz ani walory krajobrazowe terenu w rejonie jego lokalizacji.

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.

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.

W sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia występuje istniejąca oraz realizowana zabudowa mieszkaniowa, a dla terenów sąsiednich wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Biorąc pod uwagę charakter i skalę planowanego przedsięwzięcia oraz zasięg jego oddziaływania, nie przewiduje się, aby realizacja przedsięwzięcia powodowała znaczące negatywne oddziaływania skumulowane z istniejącymi lub planowanymi w sąsiedztwie przedsięwzięciami.

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 ze zm.). 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

*Sporządziła: Marta Ruszczyk
Wydział Gospodarki Gruntami
i Ochrony Środowiska
tel. +48 87 619 45 18
10.09.2026 r.
m.ruszczyk@elk.gmina.pl*



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 10 września 2026 r.
znak: GGO.6220.1.8.2026**

Elk, dnia 10 września 2026 r.

Znak: GGO.6220.1.8.2026

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Załącznik do decyzji Wójta Gminy Elk z dnia 10 września 2026 r. (znak: GGO.6220.1.8.2026) o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa 108 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi, drogami dojazdowymi oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 201 i 207, obręb Regiel, gmina Elk”.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 108 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi, drogami dojazdowymi oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych: 201 i 207/1, 207/2, 207/3, 207/4, 207/5, 207/6, 207/7, 207/8, 207/9, 207/10, 207/11, 207/12, 207/13, 207/14, 207/15, 207/16, 207/17, 207/18 (powstałych w wyniku podziału działki nr 207) – obręb 39 Regiel, gmina Elk, powiat elcki, województwo warmińsko-mazurskie. Łączna powierzchnia działek objętych przedsięwzięciem wynosi 14,5600 ha. Całkowita powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia, wyniesie ok. 14,0395 ha. Pod każdy budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczo-garażowym zostanie wydzielona odrębna działka budowlana, wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną. Dostęp do poszczególnych działek zapewniony będzie poprzez projektowane drogi wewnętrzne.

Teren przeznaczony pod planowane przedsięwzięcie stanowią przede wszystkim grunty rolne użytkowane jako łąki, pastwiska oraz grunty orne. Na części działki nr 207/18, powstałej w wyniku podziału działki nr 207, znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza wraz z istniejącymi zadrzewieniami, które zostaną wyłączone z zakresu przekształcenia. Teren przedsięwzięcia bezpośrednio sąsiaduje z gruntami rolnymi. Na zachód od granicy terenu przedsięwzięcia znajdują się działki, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym położone w odległości ok. 75 m. Najbliższa istniejąca zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 147 m od granicy terenu przedsięwzięcia. Ponadto w sąsiedztwie prowadzona jest realizacja nowych budynków mieszkalnych, w tym w odległości ok. 72 m.

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

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę do 108 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 200 m² każdy wraz z wolnostojącymi budynkami gospodarczo-garażowymi o powierzchni zabudowy do 80 m² każdy. Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarczo-garażowe będą miały lekką konstrukcję, dostosowaną do warunków gruntowych, np. szkieletową drewnianą lub prefabrykowaną. Zapotrzebowanie na energię ciepłą pokrywane będzie z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, w szczególności z wykorzystaniem pomp ciepła. Zaopatrzenie budynków w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki socjalno-bytowe z projektowanych budynków, do czasu wybudowania w ich rejonie gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Budynki wyposażone będą w przyłącza do sieci elektroenergetycznej. W ramach planowanej zabudowy zostaną wykonane wewnętrzne drogi dojazdowe do budynków jako gruntowe, utwardzone kruszywem. Tereny utwardzone w sąsiedztwie budynków zostaną wykonane z kostki betonowej lub brukowej układanej na podsypce piaskowej, z zachowaniem rozwiązań umożliwiających infiltrację wód opadowych do gruntu, a w miarę możliwości ograniczone zostanie stosowanie nawierzchni szczelnych do niezbędnego minimum. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz innych powierzchni szczelnych, uznane jako potencjalnie czyste, odprowadzane będą powierzchniowo na tereny biologicznie czynne w obrębie poszczególnych posesji. W obszarze każdej posesji planowane jest wprowadzenie zieleni przydomowej z nasadzeniami roślinności dostosowanej do lokalnych warunków.

Etap realizacji planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie z pracami przygotowawczymi i budowlanymi, obejmującymi w szczególności wykonanie robót ziemnych i fundamentów pod budynki oraz niezbędną infrastrukturę techniczną, budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków gospodarczo-garażowych, wykonanie dróg wewnętrznych oraz pozostałego zagospodarowania terenu. Do prowadzenia prac wykorzystywane będą maszyny i sprzęt budowlany, a także sprzęt transportowy, w tym ciężarowy, służący do dostarczania materiałów budowlanych. Masy ziemne powstające w fazie realizacji przedsięwzięcia będą w pierwszej kolejności wykorzystywane do kształtowania terenów zielonych na terenie przedsięwzięcia, natomiast pozostałe masy ziemne przekazywane będą do odzysku zgodnie z obowiązującymi przepisami. Podczas realizacji przedsięwzięcia wystąpi czasowa emisja hałasu oraz emisja zanieczyszczeń do powietrza związana z pracą maszyn i urządzeń budowlanych oraz ruchem pojazdów. Oddziaływania te będą miały charakter lokalny, okresowy i krótkotrwały, a ich występowanie ustanie po zakończeniu prac budowlanych. Powstające ścieki socjalno-bytowe oraz odpady będą zagospodarowywane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia oddziaływanie na środowisko związane będzie przede wszystkim z użytkowaniem budynków mieszkalnych oraz ruchem pojazdów mieszkańców poszczególnych posesji. Budynki będą ogrzewane za pomocą indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, w szczególności pomp ciepła. Zaopatrzenie w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej. Ścieki socjalno-bytowe z projektowanych budynków, do czasu wybudowania w ich rejonie gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Budynki wyposażone będą w przyłącza do sieci elektroenergetycznej. Wody opadowe i roztopowe

z powierzchni dachów oraz innych powierzchni szczelnych, uznane jako potencjalnie czyste, odprowadzane będą powierzchniowo na tereny biologicznie czynne w obrębie poszczególnych posesji. Odpady komunalne będą zbierane selektywnie i przekazywane podmiotom zajmującym się ich odbiorem i zagospodarowaniem, zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami komunalnymi.

W przypadku likwidacji planowanego przedsięwzięcia przewiduje się przeprowadzenie prac rozbiórkowych obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej. Oddziaływania związane z tym etapem będą porównywalne do oddziaływań występujących na etapie realizacji przedsięwzięcia. Po zakończeniu prac teren zostanie uporządkowany i zagospodarowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Z up. WÓJTA
NACZELNIK WYDZIAŁU
GOSPODARKI GRUNTAMI
I OCHRONY ŚRODOWISKA

/-/ mgr inż. Anna Gajko