



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 15 września 2026 r.

Znak: GGO.6220.1.14.2026

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 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 spółki Prosperous Partners Sp. z o.o., ul. Żelazna 34/38 lok. 128, 00-832 Warszawa, reprezentowanej przez pełnomocnika, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

orzekam:

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

„Budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z sześcioma budynkami gospodarczymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 48/43 i 48/52, obręb Chruściele, gmina Elk”;

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

1. zaopatrzenie planowanych budynków w wodę oraz odprowadzanie ścieków bytowych realizować poprzez przyłącza do gminnych sieci: wodociągowej i kanalizacyjnej, na podstawie stosownej umowy zawartej z zarządcą sieci;
2. wody opadowe i roztopowe zagospodarować w granicach terenu przedsięwzięcia bez zakłócania stosunków wodnych terenów sąsiednich;
3. w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych konieczną ich przebudowę lub likwidację wykonać po uzyskaniu stosownej zgody wodnoprawnej, zapewniając dalsze, poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

UZASADNIENIE

W dniu 14 maja 2026 r. do tut. organu wpłynął wniosek spółki Prosperous Partners Sp. z o.o., ul. Żelazna 34/38 lok. 128, 00-832 Warszawa, reprezentowanej przez pełnomocnika, uzupełniony w dniu 27 maja 2026 r. na wezwanie tut. organu, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „*Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach nr ewid. 48/43 i 48/52, obręb Chruściele, gmina Elk*”. Do wniosku wraz z jego uzupełnieniem 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 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. W przedmiotowej sprawie, nieruchomości, położone w powyższych obszarach, znajdują się na terenie gminy Elk, w obrębie Chruściele.

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

Na podstawie złożonego wniosku, tut. organ wszczął postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia. Tut. organ, obwieszczeniem z dnia 1 czerwca 2026 r.

(znak: GGO.6220.1.14.2026), powiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, zapewniając przy tym możliwość zapoznania się z aktami sprawy, składania uwag, wniosków i zastrzeżeń.

Po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji tut. organ, pismem z dnia 1 czerwca 2026 r. (znak: GGO.6220.1.14.2026), wezwał Inwestora do uzupełnienia informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia w zakresie doprecyzowania rodzaju i zakresu planowanego przedsięwzięcia, w szczególności w odniesieniu do progów powierzchni zabudowy określonych w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W odpowiedzi Inwestor, pismem z dnia 16 czerwca 2026 r., przedłożył wyjaśnienia oraz zaktualizowaną kartę informacyjną przedsięwzięcia, w których doprecyzowano rodzaj i zakres planowanego przedsięwzięcia, w tym liczbę i rodzaj planowanych budynków, oraz całkowitą powierzchnię terenu zajętą przez obiekty budowlane i przeznaczoną do przekształcenia.

Tut. organ, działając na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś, pismami z dnia 24 czerwca 2026 r. (znak: GGO.6220.1.14.2026), zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Elku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (PGW WP) o opinie co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Elku, w ustawowym terminie 14 dni, nie wydał opinii w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś, traktowane jest jako brak zastrzeżeń co do realizacji przedsięwzięcia.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Augustowie PGW WP, pismem z dnia 6 lipca 2026 r. (znak: BA.ZZŚ.4130.121.2026.AN), wezwał Inwestora, za pośrednictwem tut. organu, do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, wskazując przy tym, że załatwienie sprawy nastąpi w terminie 30 dni, licząc od dnia uzyskania wyjaśnień. Inwestor, pismami z dnia 27 lipca 2026 r. i 29 lipca 2026 r., przedłożył wyjaśnienia i uzupełnienia karty informacyjnej, w których zmieniono sposób odprowadzania ścieków bytowych oraz uzupełniono nazwę przedsięwzięcia o liczbę i rodzaj planowanych budynków, zmieniając jego nazwę na: *„Budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z sześcioma budynkami gospodarczymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 48/43 i 48/52, obręb Chruściele, gmina Elk”*. Pisma Inwestora wraz z załącznikami tut. organ, pismami z dnia 30 lipca 2026 r. i 3 sierpnia 2026 r. (znak: GGO.6220.1.19.2026), przekazał Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Augustowie PGW WP. Po przeanalizowaniu zgromadzonej dokumentacji Dyrektor Zarządu Zlewni w Augustowie PGW WP, opinią z dnia 19 sierpnia 2026 r. (znak: BA.ZZŚ.4130.221.2026.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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Elku, opinią z dnia 9 lipca 2026 r. (znak: ZNS.9022.1.29.2026), stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismem z dnia 10 lipca 2026 r. (znak: WOOS.4220.328.2026.ML.1), wezwał Inwestora, za pośrednictwem tut. organu, do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, informując jednocześnie, że zajęcie stanowiska w sprawie nastąpi w terminie 21 dni od dnia przedłożenia kompletnego uzupełnienia. W odpowiedzi Inwestor, pismem z dnia 29 lipca 2026 r., przedłożył wyjaśnienia i uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia. Powyższe pismo Inwestora oraz pismo Inwestora z dnia 27 lipca 2026 r., stanowiące odpowiedź w zakresie wskazanym w wezwaniu Dyrektora Zarządu Zlewni w Augustowie PGW WP, tut. organ, pismem z dnia 3 sierpnia 2026 r. (znak: GGO.6220.1.19.2026), przekazał Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Olsztynie, informując jednocześnie o zmianie nazwy przedsięwzięcia. Po zapoznaniu się z dokumentacją sprawy, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, postanowieniem z dnia 10 sierpnia 2026 r. (znak: WOOS.4220.328.2026.ML.2), wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Mając na uwadze, że opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Elku z dnia 9 lipca 2026 r. (znak: ZNS.9022.1.29.2026) została wydana przed przedłożeniem przez Inwestora wyjaśnień i uzupełnień karty informacyjnej przedsięwzięcia tut. organ, pismem z dnia 3 sierpnia 2026 r. (znak: GGO.6220.1.14.2026), zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Elku o ponowne wyrażenie opinii w sprawie, z uwzględnieniem uzupełnionej dokumentacji, w tym zmiany nazwy przedsięwzięcia.

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 toku prowadzonego postępowania wraz z uzupełnianiem dokumentacji w przedmiotowej sprawie tut. organ, obwieszczeniami z dnia: 15 czerwca 2026 r. i 8 lipca 2026 r. (znak: GGO.6220.1.14.2026), powiadamiał strony postępowania o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy, ostatecznie do dnia 4 września 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 21 sierpnia 2026 r. (znak: GGO.6220.1.14.2026), 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 18 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.

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 sześciu budynków mieszkalnych oraz sześciu budynków gospodarczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach o numerach ewidencyjnych: 48/43 i 48/52 – obręb 10 Chruściele, 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 0,63 ha. Zgodnie z bilansem zagospodarowania terenu dla każdej z działek o powierzchni 3 150 m² przewidziano do 1 050 m² powierzchni zabudowy, min. 1 893 m² powierzchni biologicznie czynnej przeznaczonej do zagospodarowania oraz do 207 m² powierzchni utwardzeń i infrastruktury technicznej, co łącznie odpowiada powierzchni 3 150 m². Dla obu działek łączna powierzchnia wynosi 6 300 m², tj. 0,63 ha.

Planowane przedsięwzięcie usytuowane będzie na niezabudowanych działkach stanowiących grunty orne klas RIVa i RIVb. Teren planowany do zabudowy jest obecnie użytkowany rolniczo. Powierzchnia terenu pokryta jest zbiorowiskami roślinności synantropijnej typowej dla gruntów rolnych, w tym zbiorowiskami chwastów pól uprawnych, roślinnością ruderalną oraz darniowymi zbiorowiskami łąkowymi i pastwiskowymi. W granicach powierzchni przeznaczonej do zagospodarowania nie występują drzewa ani krzewy. Na terenie przedsięwzięcia nie stwierdzono stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową ani występowania dziko żyjących zwierząt. W otoczeniu przedsięwzięcia występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz sześciu budynków gospodarczych. Budynki mieszkalne będą obiektami niepodpiwniczonymi, o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter i poddasze użytkowe), natomiast suma powierzchni kondygnacji nadziemnych wynosić będzie od 75 m² do 250 m². Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych wynosić będzie od 25 m² do 100 m². Dopuszcza się wykonanie garażu w bryle budynku mieszkalnego lub w bryle budynku gospodarczego. Budynki realizowane będą w technologii tradycyjnej lub równoważnej, w tym murowanej, szkieletowej lub prefabrykowanej. Dachy budynków będą jedno-, dwu- lub wielospadowe o konstrukcji drewnianej. Zapotrzebowanie na energię ciepłą pokrywane będzie z wykorzystaniem indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, w szczególności pomp ciepła lub kotłów gazowych. Zaopatrzenie budynków w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej, natomiast ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Budynki wyposażone będą w przyłącza do sieci elektroenergetycznej oraz infrastrukturę teletechniczną. W ramach planowanej zabudowy wykonane zostaną tereny utwardzone, w tym dojeżdża, dojazdy i miejsca postojowe, z zastosowaniem nawierzchni półprzepuszczalnych, umożliwiających częściową infiltrację wód opadowych do gruntu. Planowane zagospodarowanie terenu obejmuje również wprowadzenie zieleni urządzonej oraz wykonanie ogrodzeń.

Na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia wykorzystywane będą typowe materiały budowlane, takie jak beton, stal, kruszywa, zaprawy, materiały izolacyjne oraz

elementy instalacyjne. Przewiduje się także zapotrzebowanie na energię elektryczną, paliwo do pracującego sprzętu oraz wodę do prac budowlanych.

Etap realizacji planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie z pracami przygotowawczymi oraz budowlanymi. Zakres robót ziemnych obejmować będzie płytkie wykopy fundamentowe. Zastosowane zostaną ławy fundamentowe lub fundamenty monolityczne wykonywane na mokro. Warstwa urodzajna gleby zostanie zdjęta, czasowo zdeponowana i ponownie wykorzystana do zagospodarowania terenów zielonych. Po zakończeniu robót budowlanych tereny zielone zostaną uporządkowane, wyrównane i obsiane trawą. Przewiduje się również wykonanie nasadzeń roślinności, w tym drzew i krzewów, charakterystycznych dla krajobrazu wiejskiego. Dostęp do terenu przedsięwzięcia zapewniony będzie poprzez drogę gminną (działka nr 47) oraz działkę nr 48/54, stanowiącą współwłasność właściciela działek nr 48/43 i 48/52.

Etap realizacji planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie z okresowym wzrostem emisji hałasu oraz emisji zanieczyszczeń do powietrza, związanych z pracą maszyn i sprzętu budowlanego oraz ruchem pojazdów. Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie spalanie paliw w silnikach spalinowych pojazdów i urządzeń budowlanych. W celu ograniczenia uciążliwości akustycznych prace prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6.00-18.00, a w miarę możliwości ograniczona zostanie jednoczesna praca urządzeń emitujących hałas. Wszystkie prace realizowane będą przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu. Emisja pyłów związana z transportem i prowadzonymi pracami budowlanymi będzie ograniczana poprzez odpowiednie zabezpieczenie materiałów sypkich, utrzymywanie dróg dojazdowych i miejsc prowadzenia robót w stanie ograniczającym pylenie, w tym poprzez ich okresowe zraszanie, oraz oczyszczanie kół pojazdów opuszczających teren budowy. 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 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. Miejsca postoju, tankowania i serwisowania sprzętu zostaną wyznaczone i odpowiednio zabezpieczone przed możliwością wystąpienia wycieków, przy czym tankowanie i naprawy sprzętu prowadzone będą poza terenem przedsięwzięcia lub w miejscach odpowiednio zabezpieczonych. Teren budowy zostanie wyposażony w sorbenty do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. W przypadku wystąpienia awarii zanieczyszczony grunt zostanie niezwłocznie usunięty i przekazany uprawnionym podmiotom. Zastosowanie wskazanych środków ograniczy możliwość wystąpienia zanieczyszczenia gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych na etapie realizacji przedsięwzięcia.

Zaplecze budowy będzie zorganizowane na terenie planowanego przedsięwzięcia. Organizacja placu budowy została zaplanowana w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu, minimalne przekształcenie powierzchni oraz ochronę terenów biologicznie czynnych. Materiały budowlane będą dostarczane na bieżąco, co wyeliminuje konieczność ich długotrwałego magazynowania. Zaplecze budowy zostanie wyposażone

w szczelne toalety przenośne, a powstające ścieki bytowe będą odbierane przez wyspecjalizowane podmioty. Odpady powstające podczas realizacji przedsięwzięcia będą gromadzone w sposób selektywny i przekazywane uprawnionym podmiotom. Wody opadowe powstające na etapie realizacji będą odprowadzane na terenie przedsięwzięcia, natomiast urobek z wykopów będzie składowany poza miejscami spływu powierzchniowego wód, co ograniczy możliwość jego wymywania. Warstwa urodzajna gleby zostanie zdjęta, czasowo zdeponowana i ponownie wykorzystana do zagospodarowania terenów zielonych. Przyjęte rozwiązania techniczne i organizacyjne ograniczą możliwość przedostawania się zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych. Potencjalne oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkotrwały, lokalny i odwracalny.

Etap eksploatacji planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza, związanych przede wszystkim z ruchem pojazdów, w szczególności samochodów osobowych użytkowników poszczególnych posesji. Nie przewiduje się, aby emisje hałasu związane z ruchem pojazdów powodowały istotne pogorszenie klimatu akustycznego w rejonie przedsięwzięcia. W celu ograniczenia emisji hałasu na drogach wewnętrznych zostanie wprowadzone ograniczenie prędkości, a pojazdy i urządzenia wykorzystywane w trakcie eksploatacji będą utrzymywane w dobrym stanie technicznym.

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 lub kotły gazowe, z możliwością wykorzystania instalacji fotowoltaicznych. 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, natomiast ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowywane w miejscu ich powstawania poprzez infiltrację do gruntu, a zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych zwiększy retencję i ograniczy odpływ powierzchniowy. Zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej będzie sprzyjać retencji wód opadowych.

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będą powstawały głównie odpady komunalne związane z funkcjonowaniem gospodarstw domowych, a także odpady mogące powstawać w związku z serwisowaniem lub naprawą urządzeń i instalacji. Odpady będą gromadzone w sposób selektywny, w wyznaczonych miejscach, i przekazywane uprawnionym podmiotom, zgodnie z obowiązującymi zasadami gospodarowania odpadami komunalnymi. Ilość powstających odpadów będzie ograniczana do minimum.

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, w szczególności w zakresie ograniczenia emisji pyłów i hałasu oraz ochrony środowiska

gruntowo-wodnego. Powstające odpady będą gromadzone selektywnie i przekazywane uprawnionym podmiotom. 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 zlewniach następujących jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

- JCWP rzecznych *Dopływ z jez. Szarek* (kod RW20001726289349), charakteryzowanej następująco: JCWP w typie P_poj - Potok w systemie rzeczno-jeziorowym Pojezierzy, naturalna część wód, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Cele środowiskowe dla ww. JCWP to: dobry stan ekologiczny, natomiast w zakresie stanu chemicznego: dla złagodzonych wskaźników [związki tributylocyny(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 tributylocyny (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 nie jest przeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych. Cała zlewnia ww. JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych. W obrębie zlewni ww. JCWP nie występują obszary przeznaczone do ochrony gatunków zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym;
- JCWP jeziornych *Szarek* (kod LW30122), charakteryzowanej następująco: JCWP w typie WSd_b - Jezioro na podłożu wapiennym, o dużej wartości współczynnika Schindlera, polimiktyczne, naturalna część wód o dobrym stanie chemicznym, brak danych o stanie ekologicznym wód jeziora. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego – niezagrożona. Cele środowiskowe dla ww. JCWP to: dobry stan ekologiczny, dobry stan chemiczny. 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 JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych. W obrębie zlewni ww. JCWP nie występują obszary przeznaczone do ochrony gatunków zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym.

Zlewnie ww. JCWP znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego jako 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, 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. Na etapie realizacji możliwe zagrożenia będą związane z pracą sprzętu mechanicznego oraz prowadzeniem prac ziemnych i montażowych, w tym z możliwością wystąpienia incydentalnych wycieków substancji ropopochodnych. Realizacja przedsięwzięcia będzie prowadzona przy wykorzystaniu sprawnego technicznie sprzętu oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów. Konstrukcja planowanych do budowy obiektów będzie wykonana zgodnie z obowiązującymi wymaganiami technicznymi i normami budowlanymi. Na etapie eksploatacji potencjalne zagrożenia będą miały charakter marginalny i ograniczą się do typowych sytuacji mogących wystąpić w zabudowie mieszkaniowej, takich jak awarie instalacji wewnętrznych czy incydentalne zdarzenia pożarowe. Instalacje będą podlegały okresowym przeglądom technicznym, co ograniczy ryzyko ich niewłaściwego funkcjonowania. Zagrożenia mogą być również związane z występowaniem ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak intensywne opady, silne wiatry czy okresowe fale upałów. Teren przedsięwzięcia położony jest poza obszarami występowania ruchów masowych i osuwisk oraz poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z powyższym ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej lub naturalnej będzie bardzo niskie.

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 oraz ogrzewaniem budynków za pomocą indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, takich jak pompy ciepła lub kotły gazowe, i nie będą miały istotnego wpływu na klimat. Eksploatacja przedsięwzięcia nie przyczyni się do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu. Zastosowane rozwiązania konstrukcyjne i organizacyjne, w tym zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez infiltrację do gruntu oraz zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych zwiększających retencję, będą uwzględniały możliwość występowania zmian klimatu.

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. na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, na terenie którego obowiązują zapisy Uchwały Nr XVIII/308/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2025 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2025 r., poz. 4084).

Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 ww. Uchwały, na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego zabrania się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy ooś. Jednakże, w § 5 ust. 3 pkt 2

ww. Uchwały, wprowadzono odstępstwo mówiące, że zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Ponadto planowane przedsięwzięcie nie naruszy pozostałych zakazów obowiązujących na analizowanym obszarze chronionego krajobrazu, np.: zakazu 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, 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, zakazu likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych.

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

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest obszar Jezioro Woszczelskie (PLH280034), oddalony o ok. 5,1 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.

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. Tym samym nie przewiduje się wpływu planowanego przedsięwzięcia na funkcjonowanie korytarzy ekologicznych ani ich 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. Na terenie przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania istotnych siedlisk przyrodniczych, stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową ani dziko żyjących zwierząt. 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. Zakres prac ziemnych będzie ograniczony do niezbędnych robót budowlanych i nie spowoduje trwałego przekształcenia rzeźby terenu. Realizacja przedsięwzięcia nie będzie wymagała usuwania drzew ani krzewów, a planowane zagospodarowanie uwzględnia zachowanie terenów biologicznie czynnych oraz wprowadzenie zieleni urządzonej. Planowana zabudowa zostanie zlokalizowana w sąsiedztwie istniejącej 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 znaczącego 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 i 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. 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. Pełnomocnik Wnioskodawcy
2. Pozostałe strony postępowania poprzez obwieszczenie,
zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś w zw. z art. 49 Kpa
3. aa.

Do wiadomości:

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



Urząd Gminy Elk

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

WÓJT GMINY ELK

**Załącznik do decyzji
z dnia 15 września 2026 r.
znak: GGO.6220.1.14.2026**

Elk, dnia 15 września 2026 r.

Znak: GGO.6220.1.14.2026

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Załącznik do decyzji Wójta Gminy Elk z dnia 15 września 2026 r. (znak: GGO.6220.1.14.2026) o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z sześcioma budynkami gospodarczymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 48/43 i 48/52, obręb Chruściele, gmina Elk”.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie sześciu budynków mieszkalnych oraz sześciu budynków gospodarczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach o numerach ewidencyjnych: 48/43 i 48/52 – obręb 10 Chruściele, 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 0,63 ha. Zgodnie z bilansem zagospodarowania terenu dla każdej z działek o powierzchni 3 150 m² przewidziano do 1 050 m² powierzchni zabudowy, min. 1 893 m² powierzchni biologicznie czynnej przeznaczonej do zagospodarowania oraz do 207 m² powierzchni utwardzeń i infrastruktury technicznej, co łącznie odpowiada powierzchni 3 150 m². Dla obu działek łączna powierzchnia wynosi 6 300 m², tj. 0,63 ha.

Planowane przedsięwzięcie usytuowane będzie na niezabudowanych działkach stanowiących grunty orne klas RIVa i RIVb. Teren planowany do zabudowy jest obecnie użytkowany rolniczo. Powierzchnia terenu pokryta jest zbiorowiskami roślinności synantropijnej typowej dla gruntów rolnych, w tym zbiorowiskami chwastów pól uprawnych, roślinnością ruderalną oraz darniowymi zbiorowiskami łąkowymi i pastwiskowymi. W granicach powierzchni przeznaczonej do zagospodarowania nie występują drzewa ani krzewy. Na terenie przedsięwzięcia nie stwierdzono stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową ani występowania dziko żyjących zwierząt. W otoczeniu przedsięwzięcia występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa.

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

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz sześciu budynków gospodarczych. Budynki mieszkalne będą obiektami niepodpiwniczonymi, o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych

(parter i poddasze użytkowe), natomiast suma powierzchni kondygnacji nadziemnych wynosić będzie od 75 m² do 250 m². Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych wynosić będzie od 25 m² do 100 m². Dopuszcza się wykonanie garażu w bryle budynku mieszkalnego lub w bryle budynku gospodarczego. Budynki realizowane będą w technologii tradycyjnej lub równoważnej, w tym murowanej, szkieletowej lub prefabrykowanej. Dachy budynków będą jedno-, dwu- lub wielospadowe o konstrukcji drewnianej. Zapotrzebowanie na energię ciepłą pokrywane będzie z wykorzystaniem indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, w szczególności pomp ciepła lub kotłów gazowych. Zaopatrzenie budynków w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej, natomiast ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Budynki wyposażone będą w przyłącza do sieci elektroenergetycznej oraz infrastrukturę teletechniczną. W ramach planowanej zabudowy wykonane zostaną tereny utwardzone, w tym dojeżdża, dojazdy i miejsca postojowe, z zastosowaniem nawierzchni półprzepuszczalnych, umożliwiających częściową infiltrację wód opadowych do gruntu. Planowane zagospodarowanie terenu obejmuje również wprowadzenie zieleni urządzonej oraz wykonanie ogrodzeń.

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 gospodarczych, wykonanie dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych oraz pozostałego zagospodarowania terenu. Do prowadzenia prac wykorzystywane będą maszyny i sprzęt budowlany oraz pojazdy transportowe. Warstwa urodzajna gleby zostanie zdjęta, czasowo zdeponowana i ponownie wykorzystana do zagospodarowania terenów zielonych. 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 z zaplecza budowy oraz odpady będą zagospodarowywane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wody opadowe powstające na etapie realizacji będą zagospodarowywane na terenie przedsięwzięcia.

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia oddziaływanie na środowisko związane będzie przede wszystkim z użytkowaniem budynków mieszkalnych oraz ruchem pojazdów użytkowników poszczególnych posesji. Budynki będą ogrzewane za pomocą indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła, w szczególności pomp ciepła lub kotłów gazowych, z możliwością wykorzystania instalacji fotowoltaicznych. Zaopatrzenie budynków w wodę realizowane będzie z gminnej sieci wodociągowej, natomiast ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowywane w miejscu ich powstawania poprzez infiltrację do gruntu, a zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych zwiększy retencję i ograniczy odpływ powierzchniowy. Odpady komunalne będą zbierane selektywnie i przekazywane uprawnionym podmiotom, 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