

PPN.6220.6.2025

**DECYZJA Nr 6/2025
o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt. 1 pkt. 2 i pkt. 4, art. 71 ust. 1 i 2 pkt 2, art. 72 ust.1 pkt. 3, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.), a także § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Pana

Orzekam

stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego „Budowa osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz osiemnastu budynków gospodarczych na terenie działki o nr geod. dz. 88/3, 101/1 położonej w obrębie geodezyjnym Żywy, gmina Kruklanki, powiat giżycki, województwo warmińsko - mazurskie”

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 17.10.2025 r. Pan _____ zwrócił się do Wójta Gminy Kruklanki o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia polegającego na „Budowie osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz osiemnastu budynków gospodarczych na terenie działki o nr geod. dz. 88/3, 101/1 położonej w obrębie geodezyjnym Żywy, gmina Kruklanki, powiat giżycki, województwo warmińsko - mazurskie”.

W dniu 22.10.2025 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Planowana inwestycja polegająca na „Budowie osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz osiemnastu budynków gospodarczych na terenie działki o nr geod. dz. 88/3, 101/1 położonej w obrębie geodezyjnym Żywy, gmina

Kruklanki, powiat giżycki, województwo warmińsko - mazurskie” zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 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, organ prowadzący postępowanie wystąpił w dniu 27.10.2025 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Giżycku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wyrażenie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, o ustalenie zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Po przeanalizowaniu złożonych wniosków o wydanie opinii Organy te wydały następujące opinie:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Giżycku – opinia sanitarna z dnia 4.11.2025 r. sygn. ZNS.9022.2.97.2025.ZB, w której wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z zastrzeżeniem:
 - a) Dla nowo realizowanej zabudowy wymagającej odprowadzenia ścieków należy zapewnić korzystanie z sieci kanalizacji sanitarnej z przesyłem nieczystości do oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi – do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, a po jej wybudowaniu **bezwzględny nakaz podłączenia budynków do tej sieci**
- Dyrektor Zarządu Zlewni w Giżycku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – opinia z dnia 26.11.2025 r. znak BG.ZZŚ.4901.289.2025.MK, w której nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia pod warunkiem następujących wymagań:
 - a) Dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej do czasu objęcia terenu inwestycyjnego siecią kanalizacyjną (z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków)

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie – opinią z dnia 13.11.2025 r. sygn. WOOŚ.4220.638.2025.MN.1, w której wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko

Planowana inwestycja polegająca na „Budowie osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz osiemnastu budynków gospodarczych na terenie działki o nr geod. dz. 88/3, 101/1 położonej w obrębie geodezyjnym Żywy, gmina Kruklanki, powiat giżycki, województwo warmińsko - mazurskie” zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Całkowita powierzchnia nieruchomości, na której planowane jest przedsięwzięcie wynosi 2,4408 ha, z czego łączna powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia będzie wynosić ok. od 0,1440 – 0,6300 ha.

W ramach projektowanej inwestycji przewiduje się budowę osiemnastu budynków mieszkalnych i osiemnastu budynków gospodarczych o następujących parametrach:

a) Parametry pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- powierzchnia zabudowy od 50,0 m² do 200,0 m²;
- szerokość elewacji frontowej od 5,0 m do 20,0 m;
- liczba kondygnacji nadziemnych: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych;
- liczba kondygnacji podziemnych: do 1 kondygnacji podziemnej;
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku od 3,0 m do 12,0 m;
- dach dwuspadowy, czterospadowy, lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia od 5° do 45° kryty dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub blachą trapezową w kolorze czerwieni, brązu, antracytu lub w ich odcieniach;
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: zbliżony do prostopadłego lub równoległego;
- możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku;
- kolorystyka elewacji - stosowanie jasnych stonowanych kolorów.

b) Parametry pojedynczego budynku gospodarczego:

- powierzchnia zabudowy od 20,0 m² do 50,0 m²;

- szerokość elewacji frontowej od 3,0 m do 10,0 m;
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja nadziemna;
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku od 2,0 m do 8,0 m;
- dach jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy, lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia od 5° do 45° kryty dachówką, blachodachówką lub blachą trapezową w kolorze czerwieni, brązu, antracytu lub w ich odcieniach;
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: zbliżony do prostopadłego lub równoległego;
- kolorystyka elewacji - stosowanie jasnych stonowanych kolorów.

Etap realizacji inwestycji będzie wymagał wykorzystania surowców takich jak paliwa (oleje i benzyny) do napędu pojazdów samojezdnych, energia elektryczna do zasilania urządzeń elektrycznych oraz woda. Ilości wykorzystanych surowców nie będą w żadnej mierze wykaczały poza ilości przewidziane technologią.

Zgodnie z informacjami zawartymi w karcie informacyjnej teren budowy zostanie wyposażony w zaplecze socjalne w postaci przenośnych toalet ze szczelnymi zbiornikami bezodpływowymi, których zawartość będzie odbierana przez wyspecjalizowane firmy. Na wypadek niekontrolowanego wycieku, plac budowy wyposażony zostanie w środki do neutralizacji substancji ropopochodnych. Stała kontrola sprzętu wykorzystywanego podczas prowadzonych prac oraz niezwłoczne usuwanie zaistniałych potencjalnych awarii zabezpieczy teren przed zanieczyszczeniami substancjami ropopochodnymi. Serwisowanie i tankowanie maszyn i urządzeń pracujących przy realizacji przedsięwzięcia prowadzone będzie poza obszarem inwestycji.

W okresie realizacji przedsięwzięcia wystąpią uciążliwości związane z emisją substancji zanieczyszczających z procesu spalania paliw w silnikach spalinowych pojazdów i maszyn budowlanych. Emisja substancji zanieczyszczających w okresie realizacji przedsięwzięcia będzie miała charakter krótkoterminowy i nie spowoduje istotnych bądź długotrwałych zmian w środowisku. Na etapie budowy należy ograniczyć oddziaływania związane z emisją pyłów poprzez odpowiednie składowanie, magazynowanie oraz transport materiałów. Prowadzone powinny być działania zapobiegające wtórnej emisji pyłu z transportu materiałów i odpadów oraz z dróg, którymi poruszać się będą pojazdy wyjeżdżające z placu budowy. Na wielkość uciążliwości akustycznej wpływ będzie mieć czas realizacji procesu inwestycyjnego i ilość pracujących maszyn i urządzeń. W celu zminimalizowania powyższych uciążliwości należy używać sprzęt w dobrym stanie technicznym, prowadzić roboty budowlane wyłącznie w porze dziennej (w godzinach 6.00 - 22.00). Przewiduje się, że

zasięg uciążliwości powodowanych w fazie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia ograniczy się do najbliższego otoczenia, a emisja substancji zanieczyszczających oraz hałasu będzie miała charakter krótkoterminowy i ustanie wraz z zakończeniem prac budowlanych. Wszystkie odpady powstałe w trakcie realizacji inwestycji będą segregowane, właściwie przechowywane, a następnie na bieżąco przekazywane specjalistycznym firmom do odzysku lub unieszkodliwiania. Opakowania z folii, papieru oraz odpady powstające na zapleczu socjalnym budowy będą gromadzone w wyznaczonych do tego celu pojemnikach i sukcesywnie odbierane z terenu inwestycji.

Na etapie eksploatacji odpady będą powstawały w niewielkim stopniu odbierane z terenu inwestycji przez wyspecjalizowane firmy. Po ukończeniu robót budowlanych teren inwestycji będzie uporządkowany i zagospodarowany zgodnie z jego przeznaczeniem. Nie przewiduje się, aby zanieczyszczenia powstające w czasie realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia mogły w istotny sposób wpłynąć na ogólny poziom zanieczyszczenia powietrza, a tym samym na zmiany klimatu oraz zwiększenie wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu. Na etapie eksploatacji zapewnia się maksymalny stopień ochrony poprzez następujące rozwiązania:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i bezwzględne podłączenie budynków do tej sieci,
- b) odprowadzenie wód opadowych - ze względu na brak możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wody opadowe odprowadzane będą na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- c) odpady - będą składowane w pojemnikach ustawionych w wyznaczonym miejscu na terenie poszczególnych działek (z uwzględnieniem ich segregacji) a następnie wywożone przez specjalistyczną firmę, zajmującą się zagospodarowaniem i unieszkodliwianiem odpadów na składowisko odpadów w Spytkowie. Gromadzenie odpadów i ich segregacja na terenie nieruchomości będzie się odbywała zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kruklanki Odbiór odpadów będzie odbywał się zgodnie z harmonogramem (w ramach zawartej umowy na odbiór odpadów);
- d) sposób ogrzewania obiektu – indywidualne źródło ciepła;
- e) zagospodarowanie powierzchni zielonych:
 - zadrzewienie działki drzewami iglastymi i liściastymi,
 - zachowanie istniejącego drzewostanu,

- utrzymanie właściwej zdrowotności i żywotności nowo posadzonych drzewostanów;
- wprowadzenie maksymalnie dużej powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;

Analizując wniosek pod kątem uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko określonych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, a w szczególności rodzaju i skali możliwego oddziaływania stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w obszarze dorzecza Pregoty, dla którego opracowano Plan gospodarowania wodami, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoty (Dz. U. z 2023 r. poz. 207). Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach wybrzeży, górskich w strefach ochronnych ujęć wód i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne oraz obszarach ochrony uzdrowiskowej, a także obszarach wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk.

Z uwagi na rodzaj i skalę przedsięwzięcia, oddziaływania będą miały zasięg lokalny (bez ryzyka transgranicznych oddziaływań) i nie spowodują istotnych zmian w środowisku, jak również nie powinny wpłynąć negatywnie na istniejące walory krajobrazowe. Ponadto, z uwagi na zakres oddziaływań planowanej inwestycji nie przewiduje się możliwości kumulowania negatywnych oddziaływań, a ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej będzie zerowe.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Wójta Gminy Kruklanki w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Załączniki:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia



Otrzymują:

1. Pan
2. Strony postępowania
3. a/a

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

dla przedsięwzięcia pn „Budowa osiemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz osiemnastu budynków gospodarczych na terenie działki o nr geod. dz. 88/3, 101/1 położonej w obrębie geodezyjnym Żywy, gmina Kruklanki, powiat giżycki, województwo warmińsko - mazurskie”

Teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie nie objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach projektowanej inwestycji przewiduje się budowę osiemnastu budynków mieszkalnych i osiemnastu budynków gospodarczych o następujących parametrach:

a) Parametry pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- powierzchnia zabudowy od 50,0 m² do 200,0 m²;
- szerokość elewacji frontowej od 5,0 m do 20,0 m;
- liczba kondygnacji nadziemnych: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych;
- liczba kondygnacji podziemnych: do 1 kondygnacji podziemnej;
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku od 3,0 m do 12,0 m;
- dach dwuspadowy, czterospadowy, lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia od 5° do 45° kryty dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub blachą trapezową w kolorze czerwieni, brązu, antracytu lub w ich odcieniach;
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: zbliżony do prostopadłego lub równoległego;
- możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku;
- kolorystyka elewacji - stosowanie jasnych stonowanych kolorów.

b) Parametry pojedynczego budynku gospodarczego:

- powierzchnia zabudowy od 20,0 m² do 50,0 m²;
- szerokość elewacji frontowej od 3,0 m do 10,0 m;
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja nadziemna;
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku od 2,0 m do 8,0 m;

- dach jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy, lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia od 5° do 45° kryty dachówką, blachodachówką lub blachą trapezową w kolorze czerwieni, brązu, antracytu lub w ich odcieniach;
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: zbliżony do prostopadłego lub równoległego;
- kolorystyka elewacji - stosowanie jasnych stonowanych kolorów.

Powierzchnia działki zajęta pod inwestycję wynosi ok 2,4408 ha. W ramach przedsięwzięcia nie jest planowana wycinka drzew i krzewów. Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz gospodarcze wykonane zostaną w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentów - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu - więźba drewniana, pokrycie dachowe - ceramiczne, blachodachówka, lub blacha na rąbek zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy). Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Ogrodzenie: siatka, panele lub ozdobne z elementów stalowych na cokole betonowym, brama i furtki z konstrukcji stalowej, ozdobne. Kształtując formę architektoniczną obiektów planuje się nawiązać do miejscowych, tradycyjnych form architektury mieszkaniowej, odnosząc się do otaczającej zabudowy profilem dachu (od 5° do 45°) i materiałem wykorzystanym do pokrycia. Zastosowanie tych zabiegów jest związane z dążeniem do umocnienia wartościowych cech istniejącej tradycyjnej zabudowy jednorodzinnej, jej układów, form, budynków oraz kompozycji urbanistycznej, co umożliwi ochronę i zachowanie tożsamości miejscowej kultury.

Prace budowlane będą obejmowały: budowę ogrodzenia, utwardzeń terenu wokół budynków. Wody opadowe w obrębie przedsięwzięcia będą trafiały bezpośrednio na własny teren nieutwardzony. Dojazd do planowanej inwestycji zostanie zapewniony z istniejącej drogi gminnej. Podczas eksploatacji przedsięwzięcia będzie zapotrzebowanie na:

- zapotrzebowanie na wodę - przyłącze do sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej i bezwzględne podłączenie budynków do tej sieci,
- odprowadzanie wód opadowych - na własny teren,
- sposób ogrzewania - własny ekonomiczny i ekologiczny.


Bogumiła Jędrko