

DECYZJA

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 84 ustawy z dnia 3 października 2008 roku 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.), dalej ooś, w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), dalej kpa, po rozpatrzeniu wniosku Amadeusza Witt, ul. Jana II Sobieskiego 4, 14-100 Ostróda, będącego pełnomocnikiem inwestora Marcina Babijczuka, ul. Okrzei 33A, 05-220 Zielonka, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce o numerze ewidencyjnym 37/21 położonym w obrębie Lutek, gmina Olsztynek, powiat /olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie” i po przeprowadzeniu postępowania:

- działając w oparciu o kartę informacyjną przedsięwzięcia polegającego na „budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce o numerze ewidencyjnym 37/21 położonym w obrębie Lutek, gmina Olsztynek, powiat olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie”, opracowaną w maju 2025 r., przez Amadeusza Witt.
- po otrzymaniu:
 - ✓ Opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 23 lipca 2025 r., znak: BI.ZZŚ.4901.105.2025.NB
 - ✓ Opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie z dnia 30 lipca 2025 r., znak: ZNS.9022.2.76.2025.KS.
 - ✓ Postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 12 września 2025 r., znak: WOOŚ.4220.414.2025.KT.3.

STWIERDZAM BRAK POTRZEBY PRZEPROWADZENIA OCENY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

I. Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia wskazuję na konieczność podjęcia następujących działań:

1. Ewentualną wycinkę drzew i/lub krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia;

2. Nowe obiekty budowlane wykonać poza pasem szerokości 100 m od Jeziora Luteckiego;
3. Nie wykonywać prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, tj. prace ziemne i budowlane należy prowadzić w sposób nie zmieniający rzędnych terenu, kierunku i układu nachyleń terenu, przebiegu naturalnych granic formy rzeźby terenu, charakteru morfologicznego terenu (z tym, że nie uznaje się za takie zwykłych robót ziemnych związanych z budową budynku mieszkalnego jednorodzinnego, takich jak wykopy pod fundamenty).
4. Podczas realizacji inwestycji stosować się do zakazów, nakazów oraz ograniczeń obowiązujących na obszarze podlegającym ochronie na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.): Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej.
5. Zaplecze budowy, bazę materiałowo-sprzętową zlokalizować na uszczelnionym podłożu oraz poza obszarami będącymi w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, jezior, obszarów podmokłych oraz oczek wodnych.
6. W przypadku tankowania oraz uzupełniania płynów eksploatacyjnych sprzętu i maszyn budowlanych na terenie budowy należy wykorzystać maty absorbujące i należy zachować należyta ostrożność.
7. W przypadku konieczności trwałego odwadniania wykopów budowlanych - dokonać zgłoszenia wodnoprawnego. Natomiast, w przypadku konieczności trwałego odwadniania wykopów budowlanych i odprowadzania do wód i w granicach administracyjnych miasta, należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne. Ponadto na wykonanie urządzeń wodnych – igłofiltrów, należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.
8. Dla przedmiotowego przedsięwzięcia należy zaprojektować i uwzględnić w dokumentacji projektowej system retencji wód opadowych i roztopowych, dostosowany do lokalnych warunków gruntowo-wodnych oraz istniejącej infrastruktury technicznej. System ten powinien:
 - uwzględniać zastosowanie rozwiązań zwiększających infiltrację oraz opóźnienie odpływu (np. zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, studnie chłonne, rowy infiltracyjne), które zapewnią możliwość wykorzystania zgromadzonej wody do celów gospodarczych na terenie inwestycji (np. podlewanie zieleni),

- przy projektowaniu systemu retencji, należy kierować się zasadami zrównoważonego zarządzania wodami opadowymi oraz aktualnymi wytycznymi i normami technicznymi, z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej i ukształtowania terenu.
- 9. Zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w czasie realizacji i eksploatacji inwestycji, w tym minimalizować ich ilość, składować je selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz zapewnić ich sprawny odbiór lub ponowne wykorzystanie.
- 10. Po zakończeniu prac budowlanych, miejsca wykorzystywane tymczasowo w trakcie realizacji przedsięwzięcia należy uporządkować i przywrócić do stanu pierwotnego.

II. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 104 kpa organ administracji publicznej - Burmistrz Olsztynka, załatwia sprawę, przez wydanie decyzji, która rozstrzyga sprawę co do jej istoty w całości lub w części. W tym przypadku, na wniosek inwestora, zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, które zostaje zakończone wydaniem niniejszej decyzji.

Przedmiotowa inwestycja należy do kategorii przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj. przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit b rozporządzenia (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).

Przedsięwzięcie polegające na budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą zaplanowano na działce nr 37/21 obręb Lutek, gm. Olsztynek, pow. olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie. Przedmiotowy teren nie jest objęty zasięgiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów na ww. działce o powierzchni 3,18 ha znajdują się inne tereny zabudowane (Bi) - 0,08 ha, grunty orne (RV, RVI, RVIZ) - 2,86 ha oraz grunty pod rowami - 0,03 ha. Teren analizowanej działki graniczy od strony południowej z wodami jeziora Luteckiego, od strony północno-wschodniej z lasem państwowym, od strony północno-zachodniej z zabudową wsi Lutek, od wschodu i zachodu z terenami użytkowanym rolniczo, częściowo zadrzewionymi.

Planuje się wydzielenie z działki nr 37/21 obr. Lutek dziewiętnastu działek budowlanych i sprzedaż indywidualnym inwestorom. Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą będzie realizowana przez nabywców wydzielonych działek. Obszar zabudowy i planowany do przekształcenia w wyniku realizacji zabudowy wyniesie dla całości terenu powyżej 0,5 ha. Powierzchnia zabudowy 20 budynkami wyniesie ok. 3000 m² (do 150 m² dla każdego planowanego budynku). Powierzchnia przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia wyniesie ok. 1,1000 ha (teren zabudowy + teren niezbędny do realizacji inwestycji wokół każdego budynku oraz plac budowy o powierzchni ok. 400 m²).

Obszar planowanej inwestycji, przewidziany pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, obejmuje obecnie grunty orne, na których zaniechano prowadzenia upraw polowych w 2010 roku. W wyniku zaniechania działalności rolniczej teren uległ sukcesywnej naturalizacji - porasta go roślinność ruderalna oraz samosiewy drzew, które pojawiły się głównie ze względu na sąsiedztwo kompleksu leśnego. W ostatnim czasie właściciel nieruchomości przeprowadził działania zmierzające do przywrócenia użytkowania rolniczego terenu. Polegały one na usunięciu samosiewów drzew o wieku nieprzekraczającym 15 lat, które nie spełniały kryteriów roślinności leśnej. Na terenie nieruchomości znajduje się również budynek niemieszkalny (typu blaszak), który na obecnym etapie inwestycji nie jest przeznaczony do rozbiórki. Obiekt ten nie wpływa znacząco na planowane zagospodarowanie terenu i będzie tymczasowo utrzymany. Szata roślinna charakteryzuje się ubogim składem gatunkowym i nie przedstawia szczególnych wartości przyrodniczych. Teren pełni jednak funkcję siedliskową dla ptaków związanych z otwartym krajobrazem rolniczym. W związku z planowaną inwestycją może wystąpić konieczność częściowego usunięcia istniejącej szaty roślinnej w celu przekształcenia terenu i zmiany sposobu jego użytkowania, jednak planuje się maksymalne wkomponowanie budynków w istniejące zadrzewienia i ukształtowanie terenu. Drzewa, w sąsiedztwie których prowadzone będą roboty budowlane, zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi matami słomianymi lub płótkami z desek. Ewentualną wycinkę drzew i/lub krzewów prowadzić więc należy poza okresem

lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia. Jeśli nastąpi konieczność wycinki drzew ze względu na bezpośrednią kolizję z inwestycją zostaną one usunięte wyłącznie po uzyskaniu stosownych zezwoleń. Każdorazowo zostanie również wykonana kompensacja przyrodnicza, np. w formie nowych nasadzeń. Projektując zieleń wykorzystane zostaną rodzime gatunki, o naturalnym zasięgu ich występowania, typowe dla lokalnego krajobrazu, dostosowane do warunków siedliskowych, o składzie optymalnym dla pobliskich siedlisk przyrodniczych.

W przypadku znalezienia na terenie budowy drobnych zwierząt, będą one odławiane i bezpiecznie przenoszone poza teren budowy. Unikane będzie tworzenie miejsc ze stagnującą wodą oraz zastoisk wodnych. W przypadku konieczności utrzymania otwartych wykopów, będą one zabezpieczane przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt (np. poprzez zastosowanie tymczasowych wygradzeń). W celu zabezpieczenia przed dostaniem się do wykopów drobnych zwierząt teren wykopów zostanie ogrodzony siatką o oczkach nie większych niż 5 mm lub nieprzezroczystym materiałem. Ogrodzenie będzie miało wysokość minimum 50 cm n.p.t. i wkopane będzie na głębokość 15-20 cm p.p.t. Wykopy będą formowane również ze stopniowanymi skarpami, umożliwiającymi zwierzętom samodzielne wydostanie się na zewnątrz. Przed zasypaniem każdego wykopu przeprowadzona zostanie lustracja, mająca na celu wykrycie obecności zwierząt oraz ich bezpieczne przeniesienie w odpowiednie miejsce poza terenem prowadzenia robót. W przypadku wykopów funkcjonujących przez dłuższy czas, lustracje będą prowadzone codziennie.

Budowa 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, wykonana zostanie w technologii: tradycyjnej murowanej (z wykorzystaniem materiałów takich jak bloczki ceramiczne, silikatowe, beton komórkowy, z odpowiednią izolacją termiczną) lub drewnianej (np. w technologii lekkiego szkieletu drewnianego, z prefabrykowanych elementów). Decyzja o wyborze konkretnej technologii będzie podejmowana na etapie projektowania i uzależniona m.in. od preferencji poszczególnych inwestorów. Realizacja inwestycji prowadzona będzie z zachowaniem najwyższej dbałości o otaczające środowisko.

Obsługa komunikacyjna inwestycji będzie się odbywała poprzez istniejące drogi wewnętrzne: działki nr 37/43 i 37/16 obręb Lutek, prowadzące do drogi publicznej (dz. nr 19, obręb Lutek) oraz nowoprojektowaną sieć dróg wewnętrznych wydzielonych z działek objętych inwestycją - przewidywana długość projektowanych dróg nieutwardzonych wynosi ok. 370 metrów.

W trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Niezbędne przekształcenia terenu zostaną wykonane wyłącznie w zakresie wymaganych technologią robót budowlanych związanych z posadowieniem budynków mieszkalnych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia. Zakres robót przewidzianych w ramach inwestycji obejmuje kompleksowe wykonanie prac budowlanych związanych z realizacją budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Prace będą prowadzone etapowo. Etap I - roboty przygotowawcze i ziemne: wykonanie wykopów pod sieci instalacyjne (wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, itp.), przygotowanie podłoża i ewentualne wzmocnienie gruntu (jeśli będzie wymagane). Etap II - stan zerowy i stan surowy: wykonanie fundamentów wraz z izolacjami, wykonanie konstrukcji nośnej budynków (ściany, stropy, schody), montaż więźby dachowej i pokrycia dachowego. Etap III - instalacje wewnętrzne i prace montażowe: rozprowadzenie instalacji sanitarnych, elektrycznych, grzewczych oraz wentylacyjnych, montaż stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie elewacji i ewentualne ocieplenie budynków. Etap IV - roboty wykończeniowe: tynkowanie, szpachlowanie i malowanie ścian, wykonanie posadzek i okładzin, montaż osprzętu instalacyjnego, zagospodarowanie terenu wokół budynków (dojścia, podjazdy, zieleń, ogrodzenia).

Na etapie realizacji źródłem emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza będą pracujące maszyny i sprzęt budowlany. W celu ograniczenia emisji hałasu w czasie prowadzenia robót budowlanych prace związane z wykorzystaniem sprzętu budowlanego i transportowego będą prowadzone w porze dziennej, tj. pomiędzy godziną 6:00 a 22:00. Ponadto dla zminimalizowania emisji hałasu powodowanego pracą maszyn, stosowane będą sprawne urządzenia. Miejsca składowania materiałów pylistych oraz materiałów budowlanych mogących być źródłem emisji pyłów zostaną zabezpieczone przed działaniem wiatru. Oddziaływanie na środowisko na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie czasowe o lokalnym zasięgu.

W trakcie realizacji robót budowlanych przewiduje się zorganizowanie zaplecza placu budowy wyposażonego w przenośne toalety. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, których zawartość będzie usuwana przez uprawnione podmioty. W związku z możliwością wystąpienia ewentualnych wycieków paliw, olejów z pracującego sprzętu planuje się zabezpieczenie odpowiedniej ilości materiałów sorpcyjnych na terenie budowy, teren placu postojowego dla maszyn budowlanych i drogowych oraz placu składowego materiałów budowlanych zostanie uszczelniony poprzez ułożenie warstwy folii przysypanej gruntem. Sprzęt używany do prac budowlanych będzie sprawny technicznie oraz będzie posiadał atesty potwierdzające jakość i zgodność wykonania

z obowiązującymi normami. Tankowanie maszyn i urządzeń budowlanych oraz transportowych będzie się odbywało wyłącznie na stacjach paliw.

Zgodnie z zapisami karty informacyjnej przedsięwzięcia na etapie budowy zostanie zwrócona uwaga na to by prace budowlane, wykonywanie wykopów odbywało się ze szczególną ostrożnością, aby uniemożliwić zanieczyszczenie warstwy wodonośnej. Woda zużywana będzie głównie do celów technologicznych (np. betonowanie, zraszanie), sanitarnych oraz porządkowych na terenie budowy. Masy ziemne powstałe z wykopów w trakcie realizacji przedsięwzięcia zostaną ponownie wykorzystane do kształtowania terenu. Ze względu na odległość placu budowy od linii brzegowej, mało prawdopodobne jest zagrożenie dla wód jeziora.

Jak wynika z karty informacyjnej przedsięwzięcia na etapie eksploatacji przedsięwzięcia zaopatrzenie w wodę realizowane będzie z sieci wodociągowej. Szacuje się, że zostanie zużyte ok. 150-250 m³ wody rocznie, przy założeniu 4-os. rodziny (średnio 3-5 m³/osobę/miesiąc). Natomiast odprowadzenie ścieków sanitarnych będzie realizowane do sieci kanalizacji sanitarnej. Ilość wytworzonych ścieków szacuje się na takim samym poziomie jak pobór wody. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoly* (Dz. U. z 2023 r. poz. 207) - będzie realizowane na obszarze dorzecza Pregoly, w Regionie Wodnym Łyny i Węgorapy, w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): „Łyna do Dopływu z jez. Kielarskiego”, kod JCWP: RW700018584371, której status określono jako naturalna, monitorowana część wód, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celem środowiskowym określonym dla ww. JCWP zgodnie z *Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoly*, jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego; zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych oraz stanu chemicznego: dla złagodzonych wskaźników [związki tributylocyny(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych - stan dobry.

Ponadto planowane przedsięwzięcie położone jest w obszarze monitorowanej, jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie: GW700020, której stan oceniony został jako dobry, a z oceny stanu wynika, że jest ona niezagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celem środowiskowym dla JCWPd, zgodnie z ww. planem jest osiągnięcie dobrego stanu chemicznego oraz dobrego stanu ilościowego.

Planowane zadanie położone jest poza obszarem występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Analiza materiału dowodowego pod kątem wymagań zawartych w art. 63 ust 1 ustawy ooś wskazała, iż przedsięwzięcie będzie realizowane poza miejscem występowania obszarów wodno-błotnych chronionych na mocy *Konwencji o obszarach wodno-błotnych mających znaczenie międzynarodowe, zwłaszcza jako środowisko życiowe ptactwa wodnego*, jak również poza obszarami siedlisk łągowych oraz ujść rzek. Zadanie zlokalizowane zostanie poza obszarami wybrzeży, górskimi, leśnymi, poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych. Zadanie nie przecina żadnych cieków - najbliższym przepływającym ciekiem w odległości ok. 320 m jest *Dopływ z Pawłowa* (identyfikator hydrograficzny: 58424).

Zamierzenie położone jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960), nie ma więc konieczności podejmowania działań adaptacyjnych w tym zakresie.

Na etapie realizacji jak i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie dochodziło do poboru wód z JCWP, a także nie będzie realizowane odprowadzanie wód oraz ścieków. Na potrzeby przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie wykonywane ujęcie wód podziemnych, a eksploatacja instalacji nie będzie związana z poborem wód podziemnych.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie wpływało na zmiany klimatu. Na etapie realizacji emisja gazów cieplarnianych do powietrza będzie miała miejsce w związku ze spalaniem paliw w silnikach spalinowych sprzętu budowlanego. Emisja ta będzie jednak krótkotrwała, zależna od rodzaju i częstotliwości wykorzystania sprzętu przy budowie. Na etapie użytkowania natężenie ruchu pojazdów będzie stosunkowo niskie, typowe dla małych osiedli mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej. Planowany sposób ogrzewania obiektów to ogrzewanie indywidualne, spełniające wszystkie obowiązujące normy i przepisy, np. piec stałopalny lub elektryczny, system grzewczy oparty na paliwach niskoemisyjnych, wykorzystanie niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii odnawialnej.

Realizacja przedsięwzięcia wiązać się będzie z wytwarzaniem odpadów powstających przy wszelkiego rodzaju pracach budowlanych. Powstałe odpady nie będą należały do grupy odpadów niebezpiecznych, a będą to przede wszystkim: opakowania po materiałach budowlanych, które będą segregowane, a następnie wykorzystywane bądź przeznaczone do unieszkodliwienia, złom stalowy oddawany do punktów skupu złomu, odpady z budowy (tj. kawałki drewna, styropianu, szkło), które będą zbierane do pojemników i przekazywane do odzysku lub wywożone na składowisko opadów. Odpady komunalne

wytwarzane przez pracowników budowlanych będą zbierane do pojemników i odbierane przez uprawnione podmioty. Na etapie eksploatacji budynków wytwarzane będą odpady z grupy 20 - odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie. Odpady będą gromadzone w pojemnikach ustawionych w wyznaczonych miejscach na terenie poszczególnych działek siedliskowych (z uwzględnieniem ich segregacji), a następnie wywożone przez specjalistyczną firmę, zajmującą się zagospodarowaniem i unieszkodliwianiem odpadów. Gromadzenie odpadów i ich segregacja na terenie nieruchomości będzie się odbywało zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Odbiór odpadów będzie się odbywał zgodnie z harmonogramem (w ramach zawartych umów na odbiór odpadów).

Teren planowanego przedsięwzięcia położony jest częściowo na Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej (OCHK), na terenie którego obowiązują zapisy Uchwały Nr XXX/669/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2017 r. poz. 4143), w tym m.in.:

- zakaz 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;
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne,
- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Na ww. OCHK obowiązuje również zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy ooś. Zgodnie z § 5 ust. 3 pkt 2 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.

Z uwagi na sposób zagospodarowania działki oraz terenu przylegającego, który stanowi jezioro, tereny zabudowane oraz inne grunty zadrzewione należy uznać, że znajdujące się na działce drzewa nie stanowią zadrzewień śródpolnych. Budynki planowane są do budowy na wypłaszczeniach terenu. Planuje się zachowanie stosunków wysokościowych (rzędnych terenu) w zakresie wysokości bezwzględnych i względnych, w tym unikania obniżenia terenu, podwyższenia terenu lub jego części. Zachowany zostanie układ nachyleń w zakresie spadków terenu, w tym zmiany kąta nachylenia stoku lub zbocza lub ich części. Zachowany zostanie przebieg naturalnych granic formy rzeźby terenu, w tym przede wszystkim unikane będzie zmniejszenie lub zwiększenie formy zasięgu. Zachowany zostanie charakter rzeźby terenu. Jak wskazano wcześniej, nie planuje się również zabudowy w buforze 100 m od brzegu jeziora Luteckiego. Na podstawie ogólnodostępnych map serwisu Geoportal oraz wyjaśnień złożonych przez inwestora w piśmie z dnia 21 sierpnia 2025 r. uznano, że zbiorniki wodne znajdujące się na działkach nr 37/28, 37/38, 137/37 obr. Lutek nie mają charakteru naturalnego. Zbiorniki są w całości zagospodarowane, z ustabilizowanymi brzegami, wykonanymi obiektami małej architektury, ogrodzone, bez roślinności wodnej. Również na archiwalnych mapach topograficznych (dostępnych w serwisie Geoportal) nie występują zbiorniki na analizowanych działkach. Natomiast zbiornik wodny znajdujący się na działce nr 37/27 obr. Lutek, zlokalizowany jest w odległości ponad 100 m od terenu planowanego przedsięwzięcia. Biorąc pod uwagę powyższe nie przewiduje się negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Najbliżej zlokalizowanymi obszarami Natura 2000 są obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007 oraz obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Napiwodzko-Ramucka PLH280052, oddalone ok. 1,6 km od planowanego przedsięwzięcia. Biorąc pod uwagę skalę i zasięg oddziaływania przedsięwzięcia oraz odległość od ww. obszarów Natura 2000, nie przewiduje się negatywnego wpływu na cele i przedmioty ochrony ww. obszarów Natura 2000 oraz ich integralność.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego, obszarach górskich lub leśnych, obszarach wodno-błotnych i innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łęgowych i ujściach rzek, w strefach ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie

historyczne, kulturowe lub archeologiczne, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej.

Planowane przedsięwzięcie jest zlokalizowane na korytarzu ekologicznym o nazwie Dolina Pasłęki-Lasy Iławskie GKPn-9C (2005 r.) oraz „Puszcza Napiwodzko-Ramucka GKPn-9” (2012 r.). Mając na uwadze charakter i skalę przedsięwzięcia oraz usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wsi Lutek należy stwierdzić, że nie zaburzy ono podstawowej funkcji korytarzy ekologicznych. Nadal będą pełniły one funkcję łączników między obszarami węzłowymi. Funkcja korytarza migracyjnego dzikich zwierząt nie zostanie istotnie zakłócona, a gatunki migrujące będą miały zapewnione zbliżone do poprzednich warunki przemieszczania się.

Na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia oraz w obszarze jego oddziaływania nie ma i nie planuje się przedsięwzięć, których oddziaływania należałoby kumulować z oddziaływaniem planowanego przedsięwzięcia. Zakres robót budowlanych przewidywany w ramach realizacji przedsięwzięcia nie stwarza ryzyka wystąpienia poważnej awarii natomiast ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej lub budowlanej jest stosunkowo niskie. Oddziaływania będą miały zasięg lokalny, bez ryzyka transgranicznych oddziaływań na środowisko.

Wnioskiem z dnia 16 maja 2025 r. Pan Amadeusza Witt, ul. Jana II Sobieskiego 4, 14-100 Ostróda, będący pełnomocnikiem inwestora Pana Marcina Babijczuka, ul. Okrzei 33A, 05-220 Zielonka, zwrócił się do Burmistrza Olsztynka w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na *„budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce o numerze ewidencyjnym 37/21 położonym w obrębie Lutek, gmina Olsztynek, powiat olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie”*. Z uwagi na stwierdzoną w przedłożonych dokumentach niejednoznaczność w zakresie kwalifikacji planowanego przedsięwzięcia, Organ pismem z dnia 11 czerwca 2025 r., znak: IOS.6220.9.2025, wezwał pełnomocnika inwestora do złożenia stosownych wyjaśnień. W dniu 1 lipca 2025 r. do Burmistrza Olsztynka wpłynęło pismo pełnomocnika inwestora z dnia 24 czerwca 2025 r., zawierające żądane wyjaśnienia.

W związku z powyższym Burmistrz Olsztynka w dniu 10 lipca 2025 r., znak: zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 oraz ust. 3 ustawy ooś, zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie o opinię co do potrzeby

przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby - co do zakresu raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 23 lipca 2025 r. Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie wydał opinię, znak: GE.ZZŚ.4901.42.2025.PK, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko i jednocześnie określającą warunki i wymagania, konieczne do uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Olsztynie, w dniu 27 lipca 2025 r. wydał opinię sanitarną, znak: ZNS.9022.2.76.2025.KS, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 29 lipca 2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie wezwał inwestora do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia. Pismem z dnia 12 sierpnia 2025 r., pełnomocnik inwestora, zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z prośbą o przedłużenie terminu złożenia uzupełnienia, do czego Organ przychylił się i wyznaczył termin na jego złożenie do dnia 29 sierpnia 2025 r. Uzupełnienie przedłożono w dniu 27 sierpnia 2025 r. Postanowieniem z dnia 12 września 2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie wydał postanowienie, znak: WOOS.4220.135.2025.BG.2 w którym również stwierdził, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz jednocześnie określił działania konieczne do uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Burmistrz Olsztynka biorąc pod uwagę opinie organów współdziałających, lokalizację inwestycji oraz 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 usytuowanie przedsięwzięcia, rodzaj i skalę możliwych oddziaływań, stwierdził, że **planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.**

Stosownie do art. 10 § 1 kpa, strony postępowania zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłaszania swoich żądań. W trakcie trwania postępowania administracyjnego nie wpłynęły do Urzędu Miejskiego w Olsztynku żadne uwagi w przedmiotowej sprawie.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 72 ust. 3 ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji wymienionych w art. 72 ust 1 pkt 1-18 ooś.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza Olsztynka w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

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 decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



z up. BURMISTRZA OLSZTYNKA

Beata Pieniak

KIEROWNIK REFERATU
INWESTYCJI I OCHRONY ŚRODOWISKA

Załączniki:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust 3 ustawy ooś.

Otrzymują:

1. Amadeusz Witt, ul. Jana III Sobieskiego 4, 14-100 Ostróda – pełnomocnik inwestora.

2. Pozostałe Strony postępowania poprzez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Olsztynku - Ratusz 1 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olsztynku.

3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, ul. Dworcowa 60, 10-437 Olsztyn.

4. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Żołnierska 16, 10-561 Olsztyn.

5. Zarząd Zlewni w Olsztynie, ul. Partyzantów 1/2, 10-522 Olsztyn.

6. Aa.

Przygotowała: Marta Gałązka – podinspektor

Załącznik nr 1 do decyzji

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112)

Przedsięwzięcie polegające na budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą zaplanowano na działce nr 37/21 obręb Lutek, gm. Olsztynek, pow. olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie. Powierzchnia przedmiotowej działki wynosi 3,18 ha. Planuje się wydzielanie z działki nr 37/21 obr. Lutek dziewiętnastu działek budowlanych i sprzedaż indywidualnym inwestorom. Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą będzie realizowana przez nabywców wydzielonych działek. Obszar zabudowy i planowany do przekształcenia w wyniku realizacji zabudowy wyniesie dla całości terenu powyżej 0,5 ha. Z terenu nieruchomości zostanie wyłączony pas o szerokości 100 m od Jeziora Luteckiego. Powierzchnia zabudowy 20 budynkami wyniesie ok. 3000 m² (do 150 m² dla każdego planowanego budynku).

Teren planowanej inwestycji graniczy:

- **od strony południowej** - z jeziorem Luteckim,
- **od strony północno-wschodniej** - z lasem,
- **od strony północno-zachodniej** - z zabudową miejscowości Lutek.
- **od wschodu i zachodu** - z terenami użytkowymi rolniczo, częściowo zalesionymi i zadrzewionymi.

Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, wykonana zostanie w technologii tradycyjnej murowanej lub drewnianej. Decyzja o wyborze konkretnej technologii będzie podejmowana na etapie projektowania i uzależniona m.in. od preferencji poszczególnych inwestorów. Planuje się maksymalne wkomponowanie budynków w istniejące zadrzewienia i ukształtowanie terenu.

Obsługa komunikacyjna inwestycji będzie się odbywała poprzez istniejące drogi wewnętrzne: działka nr 37/43 i 37/16 obręb Lutek, prowadzące do drogi publicznej (dz. nr 19, obręb Lutek) oraz nowoprojektowaną siecią dróg wewnętrznych wydzielonych z działek objętych inwestycją - przewidywana długość projektowanych dróg nieutwardzonych wynosić będzie ok. 370 m. Drogi te będą obsługiwały wyłącznie projektowane budynki.

z up. BURMISTRZA OLSZTYNKA

Beata Pieniak

KIEROWNIK REFERATU
INWESTYCJI I OCHRONY ŚRODOWISKA