

SD.6220.51.2025.AJ

## DECYZJA

### O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) – dalej zwanym *Kpa*, w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, 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* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) – dalej zwaną „*ustawą oos*”, a także § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt 54 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 Pełnomocnika podmiotu – WAWRZYN Spółka z o.o. z siedzibą przy al. Piłsudskiego 64, 10–450 Olsztyn,

#### orzekam

1. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.:

**„Budowa budynku magazynowego, placów manewrowych i parkingów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz rozbudową instalacji drogi wewnętrznej na działkach nr 27/3, 27/5 i 51 obr. 149 miasta Olsztyna”**

2. Wskazać istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:
  - a) Plac budowy należy wyposażyć w środki do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. W przypadku wycieku substancji ropopochodnych zanieczyszczenia niezwłocznie usunąć, a zużyte do neutralizacji środki przekazać uprawnionemu odbiorcy do unieszkodliwienia. Zabezpieczyć plac budowy przed ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych.
  - b) Serwisowanie oraz tankowanie, a także uzupełnianie płynów eksploatacyjnych maszyn i urządzeń należy wykonywać na utwardzonej i szczelnej powierzchni przy zastosowaniu mat absorpcyjnych.
  - c) Nie wykonywać ujęć wód podziemnych na cele socjalno–bytowe oraz technologiczne na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.
  - d) 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.

- e) W przypadku zastosowania zbiornika retencyjnego niebędącego szczelną konstrukcją należy uzyskać stosowną decyzję – pozwolenie wodnoprawne.
  - f) Zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w czasie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, 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.
3. Ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiącą jej integralną część.

### Uzasadnienie

W dniu 9 grudnia 2025 r. Pełnomocnik Inwestora – WAWRZYN Spółka z o.o. z siedzibą przy al. Piłsudskiego 64, 10-450 Olsztyn, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: *„Budowa budynku magazynowego, placów manewrowych i parkingów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz rozbudową instalacji drogi wewnętrznej na działkach nr 27/3, 27/5 i 51 obr. 149 miasta Olsztyna”*.

Do wniosku dołączono:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia (opracowanie 30.11.2025 r. oraz 27.02.2026 r.);
- poświadczone przez organy właściwe kopie map ewidencyjnych z zaznaczonym przebiegiem granic terenu, którego dotyczy wnioski oraz obejmującego obszar, na którym będzie oddziaływać przedsięwzięcie.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 *ustawy oos* organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia jest Prezydent Olsztyna.

Na podstawie złożonego wniosku, a w szczególności zgodnie z treścią dołączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia, opracowanej i sporządzonej w 4 egzemplarzach przez [REDAKTOWANE] oraz przedłożonej korekty przez [REDAKTOWANE], ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie hali magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Ustalono, iż planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które zostało wymienione w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, tj.: *zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a*, a także § 3 ust. 2 pkt 2 *Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się również przedsięwzięcia polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w ust. 1, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile zostały one określone; w przypadku gdy jest to druga lub kolejna rozbudowa, przebudowa lub montaż, sumowaniu podlegają parametry tej rozbudowy, przebudowy lub montażu z poprzednimi rozbudowami, przebudowami lub montażami, o ile nie zostały one objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach* 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.). Dlatego zgodnie z treścią art. 71 ust. 2 *ustawy oos* wymaga ono uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Strony przedmiotowego postępowania zostały ustalone zgodnie z art. 74 ust. 1 pkt 3 i ust. 3a pkt. 1 *ustawy oos*. W związku z tym za Strony postępowania w przedmiotowej sprawie organ uznał oprócz Wnioskodawcy, podmioty posiadające prawo rzeczowe do działek sąsiednich zlokalizowanych w zasięgu 100 m od granic przedsięwzięcia. Liczba Stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przekracza 10, w związku z czym stosuje się art. 49 *Kpa*, stanowiący, że zawiadomienie Stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXVII/339/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna – otoczenia Jeziora Skanda”, która weszła w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 2027 z dn. 06.08.2008 r.), działka nr 27/3 w obrębie geodezyjnym 149 znajduje się na terenie oznaczonym symbolami – „12U”, „6U” oraz „6E”. Działka nr 27/5 w obrębie geodezyjnym 149 znajduje się na terenie oznaczonym symbolami: „12U”, „7U” oraz „6E”. Działka nr 51 w obrębie geodezyjnym 149 znajduje się na terenie oznaczonym symbolami: „12U”, „7U”, „6U” oraz „6E”.

Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem „12U”:

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające – budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub lokal mieszkalny w zabudowie usługowej właściciela usługi.

Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem „7U”:

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.

Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem „6U”:

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające – budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub lokal mieszkalny w zabudowie usługowej właściciela usługi.

Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem „6E”:

- sieci i urządzenia elektromagnetyczne.

Na terenach oznaczonych symbolami „6U”, „7U” oraz „12U” plan miejscowy dopuszcza realizację zabudowy usługowej, co oznacza, że lokalizacja budynku magazynowego jako obiektu usługowego jest zgodna z ustaleniami planu, o ile spełnione zostaną pozostałe parametry i wskaźniki określone w planie. Na terenach oznaczonych symbolem „6E” plan miejscowy nie dopuszcza lokalizacji budynków, ustalając zagospodarowanie pod zieleń niską, jednak dopuszcza możliwość lokalizacji dróg publicznych i wewnętrznych oraz parkingów samochodów osobowych, służących obsłudze sąsiednich terenów usługowych. W związku z powyższym realizacja placów manewrowych, miejsc parkingowych oraz elementów układu komunikacyjnego na terenach „6E” jest zgodna z ustaleniami planu, przy zachowaniu określonych w nim ograniczeń.

Opis i założenia przedmiotowej inwestycji wpisują się w charakter określony w zapisach prawa miejscowego.

Po zapoznaniu się ze złożonym wnioskiem oraz jego załącznikami tut. Organ pismami z dnia 21 stycznia 2026 r. oraz z dnia 24 lutego 2026 r. wezwał Pełnomocnika do wyjaśnienia oraz uzupełnienia braków. W odpowiedzi na powyższe wezwania zostały przedłożone pisma z dnia 28 stycznia 2026 r. oraz jego uzupełnienie z dnia 29 stycznia 2026 r., a także przedłożono pismo z dnia 27 lutego 2026 r.

Pismem z dnia 10 marca 2026 r. tut. Organ zawiadomił Wnioskodawcę oraz pozostałe Strony o wszczęciu postępowania w sprawie analizowanego przedsięwzięcia, informując jednocześnie m.in. o możliwości zapoznania się osobiście lub przez pełnomocnika z aktami sprawy. Ponieważ liczba Stron w postępowaniu przekracza 10, ww. zawiadomienie doręczono Wnioskodawcy poprzez Pełnomocnika, a pozostałym Stronom podano do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie obwieszczenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Olsztyna oraz na tablicy ogłoszeń Wydziału Środowiska Urzędu Miasta Olsztyna przy ul. Wyzwolenia 30, w dniu 13 marca 2026 r. Z uwagi na fakt, że zasięg oddziaływania planowanego do realizacji przedsięwzięcia wykracza poza granice podziału terytorialnego Gminy Olsztyn, zawiadomienie zostało również przekazane do Urzędu Gminy w Purdzie pismem znak: SD.6220.51.2025.AJ z dnia 11 marca 2026 r. Urząd Gminy w Purdzie podał do publicznej wiadomości zawiadomienie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń dnia 13 marca 2026 r.

Działając na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 *ustawy o oś* tut. Organ pismem znak: SD.6220.51.2025.AJ z dnia 10 marca 2026 r. zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z prośbą o przedstawienie opinii w przedmiocie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia. Pismo zostało również doręczone do Wnioskodawcy poprzez Pełnomocnika do wiadomości.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w związku z koniecznością uzupełnienia materiału dowodowego przez inwestora, pismem znak: BO.ZZŚ.4130.41.2026.NB z dnia 24 marca 2026 r. wezwał poprzez tut. Organ (pismo znak: SD.6220.51.2025.AJ z dnia 27 marca 2026 r.) do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia (KIP). Organ prowadzący przedmiotowe postępowanie pismem z dnia 3 kwietnia 2026 r. przekazał Dyrektorowi Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie stosowne uzupełnienie. Przedmiotowa opinia Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie znak: BO.ZZŚ.4130.41.2026.NB z dnia 16 kwietnia 2026 r. wpłynęła do Wydziału Środowiska UMO w dniu 17 kwietnia 2026 r., w której tamtejszy Organ nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, jednocześnie wskazując przy tym konieczne do uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunki i wymagania.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Olsztynie przesłał opinię z dnia 31 marca 2026 r. (znak: ZNS.9022.2.27.2026.MS), w której stwierdził, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem znak: WOOS.4220.140.2026.SCH z dnia 31 marca 2026 r. poinformował, iż zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie nastąpi w terminie do 21 kwietnia 2026 r. Przedmiotowa opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, znak: WOOS.4220.140.2026.SCH.2 z dnia 21 kwietnia 2026 r., w której stwierdzono, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W toku prowadzonego postępowania tut. Organ w dniu 9 kwietnia 2026 r. poprzez stosowne obwieszczenie zamieszone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Olsztyna oraz na tablicy Wydziału Środowiska Urzędu Miasta Olsztyna, przy ul. Wyzwolenia 30 poinformował Wnioskodawcę (poprzez Pełnomocnika) oraz pozostałe Strony postępowania o wyżej opisanych dokumentach i czynnościach następujących w sprawie. Dodatkowo, w związku z zasięgiem oddziaływania planowanego do realizacji przedsięwzięcia, obwieszczenie zostało przekazane również do Urzędu Gminy w Purdzie pismem znak: SD.6220.51.2025.AJ z dnia 8 kwietnia 2026 r. Urząd Gminy w Purdzie podał do publicznej wiadomości obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń dnia 9 kwietnia 2026 r.

Biorąc pod uwagę analizę dokonaną na podstawie informacji na temat planowanego przedsięwzięcia, zebranych w toku prowadzonego postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w tym na podstawie stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, tut. Organ rozstrzygnął kwestię konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia pn.: *„Budowa budynku magazynowego, placów manewrowych i parkingów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz rozbudową instalacji drogi wewnętrznej na działkach nr 27/3, 27/5 i 51 obr. 149 miasta Olsztyna”* w oparciu o kryteria wymienione w art. 63 ust. 1 *ustawy o oś.*

W związku z powyższym tut. Organ ustalił, co następuje:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie hali magazynowej o powierzchni zabudowy około 4 380 m<sup>2</sup>, placów manewrowych, miejsc parkingowych na poziomie terenu na powierzchni około 0,06 ha (ok. 45 miejsc), niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowo–kanalizacyjnej i elektroenergetycznej oraz rozbudowie drogi wewnętrznej na działkach nr ewid. 27/3 i 51 oraz w niewielkim zakresie na działce nr 27/5 obr. 149 miasta Olsztyn. Łączna powierzchnia przedmiotowych działek wynosi 3,8468 ha. Łączna powierzchnia zabudowy istniejących obiektów wynosi około 0,5042 ha, powierzchnia zabudowy realizowanych obiektów wynosi około 0,9965 ha, natomiast powierzchnia zabudowy projektowanych obiektów wyniesie – około 0,9980 ha. Po realizacji przedsięwzięcia łączna powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji osiągnie około 2,4987 ha. Według dokumentacji powierzchnia projektowanych elementów jest koncepcyjna, a więc dopuszcza się zwiększenie powyższych wartości do 15 %, nie powodując przy tym znaczącego wpływu na ustalenia dotyczące przewidywalnych ilości substancji i energii wprowadzanych do środowiska.

Teren inwestycyjny od strony północnej sąsiaduje z drogą dojazdową w ciągu al. Piłsudskiego. W jego otoczeniu po stronie północnej i zachodniej znajduje się zabudowa usługowa, głównie magazynowa i biurowo–handlowa. Od wschodu teren graniczy z zabudową wsi Ostrzeszewo w gminie Purda. Najbliższa zabudowa mieszkalna w otoczeniu terenu realizacji przedsięwzięcia znajduje się w odległości min. 48 m na działkach 15/1, 16/5, 15/9, 44, 43 w kierunku północno–zachodnim i północnym; w odległości ok. 55 m na działce 49/24 w kierunku zachodnim; w odległości ok. 82 m na działce 8/1 w kierunku północno–wschodnim; w odległości ok. 92 m na działce 5/11 w kierunku wschodnim od granicy działki inwestycyjnej.

Głównym elementem inwestycji jest budowa hali magazynowej, którą zaprojektowano jako budynek parterowy, niepodpiwniczony z płaskim dachem. Konstrukcja budynku będzie stalowo–betonowa, z prefabrykowanymi słupami żelbetowymi oraz stalowymi dźwigarami dachowymi. Ściany wykonane będą z płyty warstwowej, dach z blachy stalowej wysoko profilowanej, na której zostaną ułożone warstwy izolacyjne oraz membrana dachowa. Budynek zostanie podzielony na dwie niezależne części, każda z oddzielnym zapleczem socjalno–biurowym. Wymiary hali wyniosą ok. 104 m x 42 m.

Ponadto planuje się wykonanie placów manewrowych i parkingi, o nawierzchni np. z kostki betonowej 10 cm. Rozbudowa drogi wewnętrznej będzie polegać na poszerzeniu jezdni z płyt betonowych (150x300 cm – istniejące i projektowane) na działce nr 51 obr. 149. Rozbudowa istniejącej drogi wewnętrznej polegać będzie na jej przedłużeniu na działce nr 51 obr. 149. Po rozbudowie droga będzie spełniać warunki drogi pożarowej. Dodatkowo wykonana zostanie infrastruktura techniczna – w tym sieci wodociągowo–kanalizacyjne i elektroenergetyczne. Dojazd do terenu inwestycji zapewniony będzie z al. Piłsudskiego poprzez istniejący zjazd zlokalizowany na działce nr 19 obr. 149, prowadzący przez działki gminne nr 28/6 i 28/8 obr. 149.

Planowane przedsięwzięcie nie obejmuje procesów produkcyjnych, a jego funkcja ogranicza się do magazynowania towarów oraz obsługi logistycznej, co oznacza brak istotnych źródeł emisji technologicznych. W budynku przewiduje się magazynowanie towarów do sprzedaży detalicznej (np. sprzęt elektroniczny lub artykuły AGD) oraz np. obsługę przesyłek kurierskich. Dopuszcza się inne rodzaje towarów i usług, według potrzeb podmiotów wynajmujących powierzchnię magazynową.

Teren inwestycji jest częściowo uzbrojony i posiada istniejące przyłącze wodociągowo–kanalizacyjne (w tym kanalizację sanitarną i deszczową), elektroenergetyczne i gazowe. Istotnym uwarunkowaniem realizacji przedsięwzięcia jest przebieg przez teren inwestycji napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego oraz średniego napięcia (częściowo skablowanych), co zostanie uwzględnione na etapie projektowania i zagospodarowania terenu. Zaopatrzenie obiektu w energię elektryczną i wodę realizowane będzie z istniejących sieci zakładowych, z których wykonane zostaną przyłącza do projektowanego budynku. Ścieki bytowe odprowadzane będą do istniejącej zakładowej sieci kanalizacji sanitarnej Ø200, a następnie do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez właściwy organ. Do ogrzewania części socjalno–biurowych przewiduje się zastosowanie pomp ciepła o łącznej mocy ok. 80 kW. Wentylacja pomieszczeń magazynowych i socjalnych realizowana będzie mechanicznie, z centralami wentylacyjnymi zlokalizowanymi pod dachem budynku oraz czerpniami i wyrzutniami dachowymi.

Energia elektryczna będzie pobierana z zewnętrznej sieci elektroenergetycznej. Jej zużycie na cele budowlane nie przekroczy ok. 1 000 kWh, natomiast na potrzeby zaplecza budowy do 200 kWh. Ogrzewanie zaplecza zapewnione będzie przy użyciu energii elektrycznej lub poprzez wykorzystanie istniejących, ogrzewanych pomieszczeń. Zużycie energii elektrycznej dla projektowanego obiektu szacuje się na poziomie ok. 5 000 kWh/rok. Obecne zużycie energii elektrycznej w zakładzie wynosi ok. 14,4 MWh/rok, przy czym docelowe zużycie zostanie określone po uruchomieniu wszystkich obiektów i instalacji.

W fazie realizacji przedsięwzięcia zaopatrzenie w wodę na placu budowy pokrywa następujące cele:

- produkcyjne – znacząco ograniczone w miejscu realizacji robót w związku z dowożeniem na teren budowy gotowych mieszanek (np. betonów, zapraw). Na potrzeby inwestycji w przedmiotowym zakresie przewiduje się wykorzystanie wody produkcyjnej w ilości nieprzekraczającej 5 m<sup>3</sup>;
- gospodarcze – przyjmując 10 pracowników na terenie budowy, szacowane zużycie wody wyniesie około 37,5 m<sup>3</sup>/rok;
- przeciwpożarowe – w bilansie uwzględnia się pożar wznoszonego obiektu, jak również innych obiektów na terenie budowy i w jej sąsiedztwie, a także rodzaje używanych na budowie materiałów. Zapotrzebowanie to jest określone w porozumieniu ze strażąką.

W fazie użytkowania przedsięwzięcia woda wykorzystywana będzie wyłącznie na cele socjalne. Przy założeniu zatrudnienia ok. 15 osób w projektowanym budynku, roczne zużycie wody wyniesie ok. 55 m<sup>3</sup>. Gospodarka wodno–ściekowa będzie realizowana poprzez projektowane przyłącza do istniejących sieci – wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe będą retencjonowane na terenie działki nr 51 w projektowanym zbiorniku retencyjnym o pojemności 100 m<sup>3</sup>, a następnie odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez regulator przepływu z natężeniem nie większym niż 20 dm<sup>3</sup>/s, aby nie przeciążać istniejącej sieci. Nie przewiduje się wykorzystania wody do celów technologicznych.

Na etapie realizacji wykorzystywane będą kruszywa do podbudów oraz typowe materiały budowlane, zgodne z projektem budowlanym. W fazie eksploatacji nie przewiduje się stałego zapotrzebowania na surowce. Wykorzystanie materiałów będzie miało charakter incydentalny i związany z bieżącą eksploatacją, naprawami i konserwacją infrastruktury.

W fazie realizacji przedsięwzięcia zużycie paliw związane będzie z transportem materiałów oraz pracą maszyn budowlanych. Szacunkowe zużycie oleju napędowego wyniesie ok. 70 l dla pojazdów ciężarowych oraz ok. 21 m<sup>3</sup> dla sprzętu budowlanego. Nie przewiduje się stosowania innych paliw.

Dla fazy eksploatacyjnej nie wskazuje się zużycia paliw do celów grzewczych – do ogrzewania projektowanego budynku wykorzystywane będą pompy ciepła. Ruch pojazdów osobowych związany z obsługą obiektu (ok. 45 miejsc parkingowych) nie będzie stanowił istotnego źródła zużycia paliw. W przypadku pojazdów ciężarowych obsługujących część magazynową, roczne zużycie paliwa oszacowano na ok. 45 litrów oleju napędowego.

Podczas realizacji inwestycji naprawy i czynności konserwacyjne sprzętu budowlanego i maszyn planuje się wykonywać poza miejscem realizacji robót. W trakcie realizacji przedsięwzięcia podejmowane będą działania zmierzające do zapewnienia należytego stanu technicznego wykorzystywanych maszyn i urządzeń w celu zminimalizowania możliwości wycieku z nich substancji niebezpiecznych, tj. olei, benzyny. Teren budowy zostanie wyposażony w środki do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji szkodliwych, wykonawca robót powinien posiadać odpowiednie sorbenty do strącania zanieczyszczeń, zwłaszcza ropopochodnych (np. paliw, smarów) i syntetycznych (np. olejów). Gromadzenie ścieków bytowych z zaplecza robót w zbiornikach bezodpływowych, podłączenie zaplecza sanitarnego budowy do miejskiej kanalizacji sanitarnej lub wykorzystanie dostępnego zaplecza inwestora na uzgodnionych warunkach. Paliwa w maszynach uzupełniane będą na podłożu szczelnym. Odpady należy gromadzić w szczelnych kontenerach, a odpady niebezpieczne dodatkowo w kontenerach szczelnych i zamykanych lub w wyznaczonym pomieszczeniu zaplecza budowy. Odpady w tym powstałe masy ziemne należy przekazywać do dalszego zagospodarowania uprawnionym podmiotom.

W celu ograniczenia oddziaływania inwestycji na środowisko zostaną zastosowane rozwiązania chroniące powietrze i klimat akustyczny, polegające m.in. na przykrywaniu materiałów pyłących plandekami, regularnym oczyszczaniu kół pojazdów oraz usuwaniu zanieczyszczeń z dróg dojazdowych, aby zapobiec wynoszeniu błota i piasku poza teren budowy. Ograniczona zostanie prędkość pojazdów na powierzchniach gruntowych, a główne ciągi komunikacyjne i place technologiczne będą utwardzane i zraszane w czasie upałów i suszy. Materiały sypkie będą odpowiednio zabezpieczone przed rozprzestrzenianiem, a teren budowy zostanie ogrodzony, ewentualnie wyposażony w osłony przeciwwiatrowe oraz geowłókniny. Zrzucanie materiałów sypkich będzie się odbywać na wysokości nie wyższej niż 0,5 m. Ograniczony zostanie także czas trwania ekspozycji na wiatr powierzchni bez okrywy roślinnej – zagęszczenie mechaniczne gruntu lub obsianie terenu szybkorosnącą roślinnością. Prace budowlane będą odbywać się w porze dziennej, z ograniczeniem prac uciążliwych akustycznie po godzinie 18:00.

Na czas budowy wszystkie drzewa i krzewy przeznaczone do zachowania zostaną odpowiednio zabezpieczone, np. poprzez odeskowanie pni drzew. Należy wykonywać ręcznie wykopy w obrębie systemu korzeniowego drzew (zasięg korony), z zachowaniem szczególnej ostrożności. Planuje się zabezpieczenie zdjętej naturalnej okrywy glebowo – roślinnej i wykorzystanie jej przy zakładaniu terenów zielonych.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się wystąpienie oddziaływań związanych z prowadzeniem robót budowlanych, które będą miały zasięg lokalny oraz będą ograniczone w czasie. Emisja hałasu wynikać będzie z pracy maszyn budowlanych oraz transportu materiałów i będzie występować okresowo, wyłącznie w trakcie realizacji robót. Emisja zanieczyszczeń do powietrza związana będzie przede wszystkim z pracą sprzętu budowlanego oraz ruchem pojazdów i będzie miała postać emisji nieorganizowanej, o niewielkim znaczeniu dla jakości powietrza.

W celu ich zminimalizowania czas trwania prac ziemnych i budowlanych należy ograniczyć wyłącznie do pory dnia. Ponadto planuje się ograniczenie jednoczesnej pracy maszyn i urządzeń emitujących hałas o dużym natężeniu, prowadzenie załadunku pojazdów przy wyłączonym silniku, ograniczenie pracy pojazdów i maszyn z napędem spalinowym na jałowym biegu. Odpady powstające na tym etapie będą magazynowane selektywnie i przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ryzyko zanieczyszczenia gleby oraz środowiska gruntowo– wodnego zostanie ograniczone poprzez stosowanie sprawnego technicznie sprzętu, właściwą organizację zaplecza budowy oraz stosowanie środków zabezpieczających w przypadku ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.

W fazie użytkowania emisja gazów i pyłów do powietrza będzie związana z ruchem pojazdów po terenie zakładu oraz eksploatacją istniejącej kotłowni gazowej o mocy 50 kW. Do powietrza wprowadzane będą głównie tlenki azotu, tlenek węgla, węglowodory oraz pyły zawieszane. Wielkość emisji oszacowano przy założeniach maksymalnych (pełne wykorzystanie miejsc postojowych oraz praca kotłowni w sezonie grzewczym), co oznacza, że rzeczywiste wartości będą niższe. Realizacja planowanej inwestycji nie będzie negatywnie oddziaływać na jakość powietrza atmosferycznego.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia oddziaływanie w zakresie emisji hałasu będzie związane przede wszystkim z ruchem pojazdów poruszających się po drogach wewnętrznych oraz obsługujących miejsca parkingowe i strefy załadunku/rozładunku. Dodatkowo źródłami hałasu będą urządzenia techniczne o charakterze stacjonarnym, w tym centrale wentylacyjne części biurowo–socjalnej oraz elementy instalacji pomp ciepła zlokalizowane na terenie i na obiekcie budynku. Poziom mocy akustycznej generowany przez pojazdy osobowe wynosi ok. 83,7 dB, natomiast przez pojazdy ciężarowe ok. 98,5 dB. Przemysłowe źródła hałasu, w tym urządzenia wentylacyjne i instalacje techniczne, charakteryzują się mocą akustyczną do ok. 75 dB. Funkcjonowanie przedsięwzięcia nie będzie wiązało się z istotnymi dodatkowymi źródłami hałasu o znaczącym wpływie ponadlokalnym.

Jako potencjalne nowe źródło hałasu wskazuje się drogę zlokalizowaną przy wschodniej granicy zakładu. W jej sąsiedztwie nie występuje obecnie zabudowa chroniona akustycznie, a najbliższy budynek mieszkalny znajduje się w odległości ok. 90 m od terenu inwestycji i jest częściowo osłonięty budynkiem gospodarczym pełniącym funkcję ekranu akustycznego. Należy jednocześnie wskazać, że budynek ten położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie ruchliwej al. Piłsudskiego. Biorąc pod uwagę skalę i charakter przedsięwzięcia oraz istniejące zagospodarowanie terenu, oddziaływanie akustyczne będzie miało charakter lokalny i nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.

W fazie realizacyjnej przedmiotowego przedsięwzięcia przewiduje się wytworzenie następujących rodzajów i ilości odpadów:

- 17 02 03 – tworzywa sztuczne (resztkowe materiały budowlane) – do 1 Mg,
- 15 01 01 – opakowania z papieru i tektury – do 2 Mg,
- 15 01 03 – opakowania z drewna – do 3 Mg,
- 15 01 02 – opakowania z tworzyw sztucznych – do 2 Mg,
- 15 01 10\* – opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych – do 0,5 Mg,
- 17 09 04 – zmieszane odpady budowlane – do 5 Mg,
- 20 03 01 – niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne – do 0,1 Mg.

Bezpośredni wpływ wytwarzanych odpadów na środowisko będzie eliminowany poprzez prawidłowe magazynowanie odpadów do czasu ich przekazania właściwemu podmiotowi do dalszego zagospodarowania. W fazie realizacji odpady nadmiarowych mas ziemnych zostaną zagospodarowane na dostępnej powierzchni biologicznie czynnej, poprzez rozplantowanie. Nie przewiduje się konieczności wywożenia nadmiaru mas ziemnych poza teren inwestycyjny.

W fazie użytkowania przedsięwzięcia powstawać będą odpady o charakterze zbliżonym do obecnie wytwarzanych w zakładzie. Przyjmuje się, że ich ilość może wzrosnąć o ok. 30% w związku z uruchomieniem wszystkich planowanych obiektów. Do głównych grup odpadów należeć będą m.in.:

- 16 01 17 – metale żelazne (ok. 1,2 Mg),
- 15 02 02 – sorbenty i materiały filtracyjne (ok. 0,1 Mg),
- 16 01 07 – filtry olejowe (ok. 0,45 Mg),
- 13 02 05 – oleje mineralne nie zawierające związków chlorowcoorganicznych (ok. 0,88 Mg),
- 15 01 01 – opakowania z papieru i tektury (ok. 23 Mg),
- 15 01 02 – opakowania z tworzyw sztucznych (ok. 0,3 Mg),
- 15 01 03 – opakowania z drewna (ok. 20 Mg).

Ponadto powstawać będą odpady komunalne (20 03 01) w ilości do ok. 5 Mg/rok.

Odpady będą gromadzone selektywnie, w przeznaczonych do tego pojemnikach lub kontenerach, z podziałem na poszczególne rodzaje. Odpady inne niż niebezpieczne będą magazynowane na wydzielonych, utwardzonych powierzchniach zewnętrznych, natomiast odpady niebezpieczne w wyznaczonych pomieszczeniach. Odpady magazynowane na zewnątrz będą zabezpieczone przed wpływem warunków atmosferycznych, w szczególności przed dostępem wód opadowych.

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoty (Dz. U. z 2023 r. poz. 207) będzie realizowane na obszarze dorzecza Pregoty, w Regionie Wodnym Łyny i Węgorapy, w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych (JCWP): „Kanał Klebarski”, kod JCWP: RW70000958448899, której status określono jako naturalna część wód, monitorowanych, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Celem środowiskowym określonym dla ww. JCWP zgodnie z *Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoty* (Dz. U. z 2023 r. poz. 207) jest osiągnięcie umiarkowanego stanu ekologicznego, dla złączonych wskaźników: [OWO, IO, EFI+PL/IBI\_PL]; pozostałe wskaźniki – II klasa jakości; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile monitorowany jest wskaźnik diadromiczny D oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego.

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 niezagrażona 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 na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) – Nr 213 Olsztyn – jest to czwartorzędowy zbiornik o charakterze porowym o głębokości 20 – 50 m i powierzchni 1577,2 km<sup>2</sup>. Poziom wody tego zbiornika jest izolowany od powierzchni ciągłym kompleksem utworów słabo przepuszczalnych o miąższościach ponad 50 m. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie spowoduje ingerencji w występujący w tym obszarze GZWP.

Z uwagi na rodzaj przedsięwzięcia i realizację zabudowy na terenie antropogenicznie przekształconym, w sąsiedztwie z innymi wielkopowierzchniowymi terenami przemysłowymi i drogami o dużym natężeniu ruchu, oddziaływania będą miały zasięg lokalny (bez ryzyka transgranicznych oddziaływań) i nie spowodują istotnych zmian w środowisku. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach wybrzeży, górskich i leśnych. Teren planowanej inwestycji znajduje się poza obszarami wodno– błotnymi chronionymi na mocy *Konwencji o obszarach wodno-błotnych mających znaczenie międzynarodowe, zwłaszcza jako środowisko życiowe ptactwa wodnego*, innymi obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łągowych oraz ujściach rzek, oraz poza strefami ochronnymi ujęć wód. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowskiej oraz w obszarze, na którym standardy jakości środowiska zostały przekroczone. Teren przedsięwzięcia usytuowany jest poza strefami ochrony konserwatorskiej i archeologicznej. Przedsięwzięcie nie przecina żadnych cieków, jednakże w sąsiedztwie inwestycji (w odległości ok. 6 m) przepływa sztuczny ciek o nazwie *Kanal Skanda* (identyfikator hydrograficzny ciek: 584488342).

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.

Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich w „*Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoly*”, przyjętym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 29 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 207).

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 z późn. zm.). Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami specjalnej ochrony Natura 2000 oraz poza innymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, z późn. zm.), w tym obszarach Natura 2000. Najbliżej położony obszar Natura 2000 to obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Napiwodzko–Ramucka PLB280007, oddalony ok. 5 km od inwestycji. Z uwagi na rodzaj, skalę i zasięg oddziaływania przedmiotowej inwestycji oraz biorąc pod uwagę jej odległość od ww. obszaru nie przewiduje się negatywnego wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich integralność. Teren planowanego przedsięwzięcia położony jest poza obszarami korytarzy ekologicznych.

Oddziaływanie skumulowane planowanego przedsięwzięcia będzie związane z jego funkcjonowaniem w otoczeniu istniejącej oraz planowanej zabudowy o charakterze magazynowym, usługowo– handlowym oraz drobnej produkcji. Na terenie inwestycji znajdują się już obiekty o podobnej funkcji, a dodatkowo przewiduje się realizację warsztatu oraz wiaty, których użytkowanie będzie powiązane z obsługą sąsiadujących parkingów. W zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia występują również inne podmioty prowadzące działalność usługową, handlową i serwisową, co powoduje nakładanie się oddziaływań środowiskowych.

Skumulowane oddziaływanie dotyczy przede wszystkim emisji do powietrza związanej z ruchem pojazdów obsługujących zarówno teren inwestycji, jak i obiekty sąsiednie, przy czym nie przewiduje się powstania nowych istotnych źródeł emisji technologicznej. W zakresie klimatu akustycznego oddziaływanie skumulowane wynikać będzie z pracy urządzeń oraz ruchu pojazdów na terenie zakładu i w jego otoczeniu, a także z funkcjonowania projektowanego zjazdu z al. Piłsudskiego, gdzie może wystąpić lokalny wzrost hałasu związany z manewrami pojazdów, w tym ciężarowych.

Oddziaływanie skumulowane obejmie również zwiększenie ilości wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z powierzchni uszczelnionych oraz wzrost ilości ścieków bytowych kierowanych do kanalizacji sanitarnej. Z uwagi jednak na skalę i charakter przedsięwzięcia oraz jego lokalizację w obszarze już zagospodarowanym, oddziaływania te będą miały charakter lokalny i nie spowodują przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji.

Eksplatacja przedsięwzięcia w stanie docelowym nie spowoduje znaczących zmian lokalnego klimatu. Inwestycja nie jest zaliczana do zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ponadto projektowana hala nie będzie też narażona na katastrofę naturalną, gdyż teren inwestycji nie leży na obszarach zagrożonych, w tym m.in. podtopieniem.

Teren działki inwestycyjnej nr 51 obr. 149, przeznaczonej pod realizację budynku magazynowego wraz z placem manewrowym oraz częścią miejsc postojowych, jest w przeważającej części pozbawiony roślinności i przygotowany do realizacji planowanej zabudowy. Zachodnia część działki nr 51 pozostaje porośnięta roślinnością spontaniczną, która wykształciła się na nieużytku. Na pozostałych nieruchomościach wchodzących w zakres terenu realizacji przedsięwzięcia, które są już zabudowane, zielen występuje głównie w formie urządzonej, w szczególności jako trawniki. W części działki nr 51 obr. 149 pozbawionej roślinności zaobserwowano tropy dzikich zwierząt, co wskazuje na incydentalne wykorzystywanie terenu przez faunę. W tle analizowanego obszaru występuje również zadrzewienie, w tym zbiorowiska z udziałem brzozy.

Podczas realizacji inwestycji należy bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących ochrony gatunkowej zawartych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2022 r. poz. 916) oraz:

- rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 09 października 2014 r. w *sprawie ochrony gatunkowej grzybów* (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408);
- rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 09 października 2014 r. w *sprawie ochrony gatunkowej roślin* (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409);
- rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w *sprawie ochrony gatunkowej zwierząt* (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183, z późn. zm.).

Czynności zabronione w stosunku do chronionych gatunków zwierząt, określone w art. 52 ust. 1 ustawy *o ochronie przyrody* oraz § 6 ww. Rozporządzenia Ministra Środowiska (np. umyślne zabijanie; umyślne okaleczanie lub chwywanie; umyślne niszczenie ich jaj, postaci młodocianych lub form rozwojowych; niszczenie siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania; niszczenie, usuwanie lub uszkodzanie gniazd, mrowisk, nor, legowisk, żeremi, tam, tarlisk, zimowisk lub innych schronień) mogą zostać podjęte wyłącznie po uzyskaniu stosownej decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, wydanej na podstawie art. 56 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 (pod warunkiem spełnienia przesłanek określonych w art. 56 ust. 4 ustawy *o ochronie przyrody*) na wykonywanie czynności podlegających zakazom, w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą i częściową. Analogiczna sytuacja funkcjonuje w przypadku zakazów w stosunku do roślin (art. 51 ustawy *o ochronie przyrody* oraz § 6 ww. Rozporządzenia Ministra Środowiska). Wykonywanie czynności zabronionych bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom podlega karze aresztu albo grzywny (art. 131 pkt 14 ustawy *o ochronie przyrody*).

Biorąc pod uwagę funkcję planowanego obiektu, brak procesów produkcyjnych, lokalizację na terenie już przekształconym oraz zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych ograniczających wpływ na środowisko, stwierdzono, iż przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie powodować znaczącego negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi ani pogorszenia warunków higieniczno– sanitarnych w jego otoczeniu. Oddziaływania związane zarówno z etapem realizacji, jak i eksploatacji będą ograniczone przestrzennie i czasowo oraz pozostaną na poziomie dopuszczalnym.

Ze względu na lokalny charakter inwestycji nie jest przewidywane transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

Ponadto, po analizie zebranego materiału tut. Organ uznał, iż warunki określone w opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (opinia znak: BO.ZZŚ.4130.41.2026.NB z dnia 16 kwietnia 2026 r.) zostaną zawarte w sentencji decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Wskazane warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w ww. opinii, pozwolą na ochronę środowiska gruntowo–wodnego przed zanieczyszczeniem.

Po zebraniu całości materiałów i dowodów w sprawie, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 49 oraz art. 79a *Kpa*, obwieszczeniem z dnia 24 kwietnia 2026 r. zawiadomiono Strony postępowania o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o wyrażeniu opinii przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodne Wody Polskie (o wyrażeniu opinii przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie– powiadomiono Strony w dniu 9 kwietnia 2026 r.). Niniejsze zawiadomienie zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Olsztyna oraz na tablicy ogłoszeń Wydziału Środowiska Urzędu Miasta Olsztyna przy ul. Wyzwolenia 30, w dniu 28 kwietnia 2026 r. Dodatkowo, w związku z zasięgiem oddziaływania planowanego do realizacji przedsięwzięcia, obwieszczenie zostało przekazane również do Urzędu Gminy w Purdzie pismem znak: SD.6220.51.2025.AJ z dnia 24 kwietnia 2026 r. Urząd Gminy w Purdzie podał do publicznej wiadomości obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń dnia 30 kwietnia 2026 r. W odniesieniu do przedstawionych w toku prowadzonego postępowania materiałów, żadna ze Stron nie wniosła uwag oraz nie zgłosiła wniosków i nie złożyła stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Mając zatem na uwadze przeprowadzoną w toku postępowania analizę uwarunkowań realizacji planowanego przedsięwzięcia w zakresie, o którym mowa w art. 63 ust. 1 *ustawy ooś*, dokonaną w szczególności na podstawie przedłożonych informacji zawartych we wniosku, w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniami, danych będących w posiadaniu Urzędu, uzyskanych opinii organów: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, tut. Organ uznał, że po zrealizowaniu przedstawionych przez Wnioskodawcę założeń, planowane przedsięwzięcie pn.: „*Budowa budynku magazynowego, placów manewrowych i parkingów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz rozbudową instalacji drogi wewnętrznej na działkach nr 27/3, 27/5 i 51 obr. 149 miasta Olsztyna*” będzie zgodne z wymaganiami przepisów o ochronie środowiska. Zatem uwzględniając powyższe tut. Organ stwierdził w niniejszej decyzji brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

## Pouczenie

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 ocenach oddziaływania na środowisko. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ustawy o.o.s. Od niniejszej decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Prezydenta Olsztyna w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Stronom przysługuje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania, w wyniku czego decyzja stanie się ostateczna i prawomocna.

### Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynku magazynowego, placów manewrowych i parkingów, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz rozbudową instalacji drogi wewnętrznej na działkach nr 27/3, 27/5 i 51 obr. 149 miasta Olsztyna”

*Stosownie do przepisów ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej na rachunek bankowy Urzędu Miasta Olsztyna wniesiono opłatę skarbową w wysokości 205,00 zł za wydanie niniejszej decyzji.*


**Z up. PREZYDENTA OLSZTYNA**

**Ewa Łukasik**

**Dyrektor Wydziału Środowiska**

*/dokument podpisany elektronicznie/*

### Otrzymują:

1. WAWRZYN Sp. z o.o., al. Piłsudskiego 64, 10-450 Olsztyn  

2. Strony poprzez obwieszczenie zgodnie z art. 49 Kpa
3. a/a

### Do wiadomości:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Olsztynie, ul. Żołnierska 16, 10-561 Olsztyn (eDoręczenia)
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, ul. Dworcowa 60, 10-437 Olsztyn (eDoręczenia)
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie, ul. Partyzantów 1/2, 10-522 Olsztyn (eDoręczenia)

### **Charakterystyka przedsięwzięcia**

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa hali magazynowej o powierzchni zabudowy około 4 380 m<sup>2</sup>, placów manewrowych, miejsc parkingowych na ok. 0,06 ha (ok. 45 miejsc), niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowo–kanalizacyjnej i elektroenergetycznej oraz rozbudowie drogi wewnętrznej na działkach nr ewid. 27/3 i 51 oraz w niewielkim zakresie na działce nr 27/5 obr. 149 miasta Olsztyn. Powierzchnia nieruchomości zajmowanej w związku z realizowaną działalnością wynosi 3,8468 ha. Według Inwestora powierzchnia projektowanych elementów jest koncepcyjna, a więc dopuszcza się zwiększenie powyższych wartości do 15 %, nie powodując przy tym znaczącego wpływu na ustalenia dotyczące przewidywalnych ilości substancji i energii wprowadzanych do środowiska.

Głównym elementem inwestycji jest budowa hali magazynowej, którą zaprojektowano jako budynek parterowy, niepodpiwniczony z płaskim dachem. Konstrukcja budynku będzie stalowo–betonowa, z prefabrykowanymi słupami żelbetowymi oraz stalowymi dźwigarami dachowymi. Ściany wykonane będą z płyty warstwowej, dach z blachy stalowej wysoko profilowanej, na której zostaną ułożone warstwy izolacyjne oraz membrana dachowa. Budynek zostanie podzielony na dwie niezależne części, każda z oddzielnym zapleczem socjalno–biurowym. Wymiary hali wyniosą ok. 104 m x 42 m.

Ponadto planuje się wykonanie placów manewrowych i parkingi, których to nawierzchnia zostanie wykonana z np. kostki betonowej 10 cm. Rozbudowa drogi wewnętrznej będzie polegać na poszerzeniu jezdni z płyt betonowych (150x300 cm – istniejące i projektowane) na działce nr 51 obr. 149. Rozbudowa istniejącej drogi wewnętrznej polegać będzie na jej przedłużeniu na działce nr 51 obr. 149. Po rozbudowie droga będzie spełniać warunki drogi pożarowej. Dodatkowo wykonana zostanie infrastruktura techniczna – w tym sieci wodociągowo–kanalizacyjne i elektroenergetyczne.

Planowane przedsięwzięcie nie obejmuje procesów produkcyjnych, a jego funkcja ogranicza się do magazynowania towarów oraz obsługi logistycznej, co oznacza brak istotnych źródeł emisji technologicznych. W budynku przewiduje się magazynowanie towarów do sprzedaży detalicznej (np. sprzęt elektroniczny lub artykuły AGD) oraz np. obsługę przesyłek kurierskich. Dopuszcza się inne rodzaje towarów i usług, według potrzeb podmiotów wynajmujących powierzchnię magazynową.

Oddziaływanie skumulowane planowanego przedsięwzięcia będzie związane z funkcjonowaniem istniejącej i planowanej zabudowy magazynowej, usługowo–handlowej oraz drobnej produkcji. Na terenie inwestycji znajdują się już obiekty o podobnym charakterze, a dodatkowo przewiduje się realizację warsztatu i wiaty, obsługujących parkingi. W zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia występują również inne podmioty prowadzące działalność usługową, handlową i serwisową, co powoduje nakładanie się oddziaływań środowiskowych. Skumulowane oddziaływanie dotyczy przede wszystkim emisji do powietrza związanej z ruchem pojazdów obsługujących teren inwestycji i sąsiednie obiekty. Nie przewiduje się powstania nowych istotnych źródeł emisji technologicznej. W zakresie klimatu akustycznego oddziaływanie skumulowane będzie wynikać z pracy urządzeń oraz ruchu pojazdów na terenie zakładu i w jego otoczeniu, a także z funkcjonowania projektowanego zjazdu z al. Piłsudskiego, gdzie może wystąpić lokalny wzrost hałasu związany z manewrami pojazdów, w tym ciężarowych. Oddziaływania będą miały zasięg lokalny (bez ryzyka transgranicznych oddziaływań) i nie spowodują istotnych zmian w środowisku.

**Z up. PREZYDENTA OLSZTYNA**

**Ewa Łukasik**

**Dyrektor Wydziału Środowiska**

*/dokument podpisany elektronicznie/*