

SD.6220.9.2026.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 2026 r. poz. 670) – dalej zwaną „*ustawą oos*”, a także § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b oraz pkt 58 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 – OLIN Nieruchomości Przemysłowe Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Cementowej 3 lok. 1, 10–429 Olsztyn,

orzekam

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

„Budowa trzech budynków usługowo–magazynowych wraz z częścią socjalno–biurową oraz niezbędną infrastrukturą”

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) Inwestycję zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji prowadzić w taki sposób, aby nie dopuścić do zanieczyszczenia bądź zniszczenia zbiornika wodnego zlokalizowanego na sąsiedniej działce.
 - c) Serwisowanie oraz tankowanie, a także uzupełnianie płynów eksploatacyjnych maszyn i urządzeń należy wykonywać na utwardzonej i szczelnej powierzchni przy zastosowaniu mat absorpcyjnych.
 - d) Nie wykonywać ujęć wód podziemnych na cele socjalno–bytowe oraz technologiczne na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.
 - e) W przypadku konieczności trwałego odwadniania wykopów budowlanych – dokonać zgłoszenia wodnoprawnego. Natomiast w przypadku konieczności trwałego odwadniania wykopów budowlanych i odprowadzania do wód w granicach administracyjnych miasta należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne. Ponadto na wykonanie urządzeń wodnych – igłofiltrów należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.
 - f) W przypadku zastosowania zbiornika retencyjnego niebędącego szczelną konstrukcją należy uzyskać stosowaną decyzję – pozwolenie wodnoprawne.

- g) 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 sprawną odbiór lub ponowne wykorzystanie.
3. Ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji, stanowiącą jej integralną część.

UZASADNIENIE

Pełnomocnika Inwestora – OLIN Nieruchomości Przemysłowe Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Cementowej 3 lok. 1, 10–429 Olsztyn wystąpił z wnioskiem z dnia 20 lutego 2026 r. wraz z uzupełnieniem z dnia 5 marca 2026 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa trzech budynków usługowo–magazynowych wraz z częścią socjalno–biurową oraz niezbędną infrastrukturą”.

Do wniosku dołączono:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia (opracowanie: luty 2026 r.);
- poświadczone przez organy właściwe kopie map ewidencyjnych z zaznaczonym przebiegiem granic terenu, którego dotyczy wniosek oraz obejmującego obszar, na którym będzie oddziaływać przedsięwzięcie;
- wypis z rejestru gruntów obejmujące przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie wraz z dołączeniem pozostałych wypisów z rejestru gruntów, w celu wykazania powyżej 10 Stron postępowania.

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 zespół pod kierownictwem mgr inż. ██████████ EKOUNIVERSA Sp. z o.o., ul. 1 maja 37/5, 45–068 Opole, ustalono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie trzech budynków usługowo–magazynowych wraz z częścią socjalno–biurową oraz niezbędną infrastrukturą w Olsztynie. 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*, oraz w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, tj.: *garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a* 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 Nr XXXIX/659/21 Rady Miasta Olsztyn z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ul. Lubelskiej i ul. Mariana Bublewicza w Olsztynie”, która weszła w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmiń. –Mazur. poz. 676 z dnia 3 lutego 2022 r.) działki nr 18 oraz 19 w obrębie geodezyjnym 88 leżą na terenie oznaczonym symbolem: „1AG”.

Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem „1AG”:

- podstawowe: teren aktywności gospodarczej,
- uzupełniające: komunikacja – dojazdy do działek, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, place, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

Ponadto w ww. planie miejscowym w liniach rozgraniczających teren objęty wnioskiem, na działkach nr 18 i 19 w obrębie 88, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy.

Opis i założenia przedmiotowej inwestycji wpisują się w charakter określony w zapisach prawa miejscowego. Ostateczna weryfikacja pod kątem zgodności z planem miejscowym będzie następowała na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, na podstawie projektu architektoniczno-budowlanego.

Po zapoznaniu się ze złożonym wnioskiem oraz jego załącznikami tut. Organ pismem z dnia 30 marca 2026 r. wezwał Pełnomocnika do wyjaśnienia oraz uzupełnienia braków. W odpowiedzi na powyższe wezwanie przedłożono pismo z dnia 10 kwietnia 2026 r. zawierające odpowiednie uzupełnienie.

Pismem z dnia 15 kwietnia 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 17 kwietnia 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.6220.9.2026.AJ z dnia 15 kwietnia 2026 r. Urząd Gminy w Purdzie podał do publicznej wiadomości zawiadomienie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń dnia 30 kwietnia 2026 r.

Działając na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 *ustawy o oś* tut. Organ pismem znak: SD.6220.9.2026.AJ z dnia 15 kwietnia 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.

Pismem znak: BO.ZZŚ.4130.64.2026.NB z dnia 27 kwietnia 2026 r. Zastępca Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wydał opinię, w której 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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem znak: WOOŚ.4220.206.2026.MK z dnia 30 kwietnia 2026 r. wyraził opinię, że dla planowanej inwestycji nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Olsztynie przesłał opinię z dnia 30 kwietnia 2026 r. (znak: ZNS.9022.2.36.2026.EK), w której stwierdził, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu.

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 Zastępcy Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, tut. Organ rozstrzygał kwestię konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia pn.: „*Budowa trzech budynków usługowo–magazynowych wraz z częścią socjalno–biurową oraz niezbędną infrastrukturą*” w oparciu o kryteria wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś.

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

Planowana inwestycja obejmuje realizację trzech budynków o funkcji usługowo–magazynowej wraz z zapleczem socjalno–biurowym oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w Olsztynie przy ul. Mariana Bublewicza na działkach ewidencyjnych nr 18 i 19, obręb geodezyjny 88 Olsztyn o łącznej powierzchni wynoszącej 3,0374 ha. Jedna z hal znajduje się już na zaawansowanym etapie realizacji i jest w stanie zamkniętym. Projektowane obiekty będą miały formę hal jedno– lub dwunawowych o płaskich dachach, wykonanych w układzie ramowym z wykorzystaniem belek kratownicowych. Konstrukcja dachów zostanie oparta na stalowych dźwigarach kratowych. Łączna powierzchnia zabudowy planowanych obiektów wyniesie 8152 m². Części socjalno–biurowe przewidziano w postaci segmentów o zróżnicowanej powierzchni użytkowej, dostosowanej do potrzeb przyszłych użytkowników. Będą to obiekty zasadniczo jednokondygnacyjne, realizowane w systemie lekkim w technologii tradycyjnej, z możliwością zastosowania stropu nośnego i wykorzystania dodatkowej kondygnacji na cele biurowo–usługowe.

Łączna powierzchnia zabudowy wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wyniesie około 2,096 ha. Istotnym elementem zagospodarowania terenu będą parkingi oraz place manewrowe o powierzchni użytkowej wynoszącej około 1,28 ha. Bezpośrednie sąsiedztwo inwestycji stanowią nieużytki (teren po torze motocrossowym), tereny aktywności gospodarczej oraz ulica Piotra Poleskiego, natomiast najbliższa zabudowa mieszkaniowa oddalona jest o około 216 metrów w kierunku południowo–zachodnim.

Inwestycja zakłada wyposażenie planowanych hal w instalację wodociągową zaopatrywaną z wodociągu miejskiego, instalację kanalizacyjną odprowadzającą ścieki bytowe do sieci miejskiej oraz instalację energetyczną zasilaną z sieci energetycznej. Planowane jest również utwardzenie dojazdu do pomieszczeń magazynowych oraz biurowo-usługowych, placu manewrowego oraz parkingu. Na terenie projektowanej inwestycji przewidziano 224 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz dla transportu dostawczego lekkiego i ciężkiego:

- Hala nr 1 – 9 samochodów dostawczych lekkich, 2 pojazdy z naczepą,
- Hala nr 2 – 5 samochodów dostawczych lekkich, 8 pojazdów z naczepą,
- Hala nr 3 – 10 samochodów dostawczych lekkich, 3 pojazdy z naczepą.

Planowana realizacja przedsięwzięcia nie będzie wymagała usuwania drzew ani krzewów, a także nie wiąże się z koniecznością rozbiórki jakichkolwiek obiektów budowlanych. Na terenie inwestycji, w tym na obszarze po byłym torze motocrossowym, nie występują siedliska przyrodnicze wymagające szczególnej ochrony. Nie stwierdzono obecności chronionych ani rzadkich gatunków zwierząt, ani miejsc lęgowych ptaków. Z punktu widzenia fauny obszar ten cechuje się niską wartością przyrodniczą, a obecność dzikich zwierząt nie jest obserwowana, co dodatkowo wynika z ogrodzenia terenu od strony działki nr 20.

Ogrzewanie części magazynowych planowane jest przy użyciu nagrzewnic gazowych, natomiast zaplecze socjalno-biurowe będzie ogrzewane za pomocą kotłów gazowych.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia oddziaływanie na środowisko będzie miało charakter lokalny, krótkotrwały i ograniczony do najbliższego otoczenia inwestycji. Emisja hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza wynikać będzie głównie z prowadzenia prac budowlanych i montażowych oraz ruchu pojazdów na terenie budowy, przy czym będzie ona niezorganizowana i o niewielkim natężeniu. Prace prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00, z wykorzystaniem nowoczesnego, sprawnego technicznie sprzętu spełniającego wymagane normy, co wraz z ograniczeniem liczby pracujących jednocześnie najbardziej hałaśliwych urządzeń pozwoli zminimalizować uciążliwości akustyczne. Dodatkowym rozwiązaniem chroniącym środowisko będzie transport materiałów sypkich pojazdami wyposażonymi w plandeki lub w inny sposób zapobiegający emisji pyłu. W tym okresie powstawać będą również odpady budowlane, głównie z grupy 17, w tym gleba, ziemia, gruz oraz odpady opakowaniowe, które będą magazynowane selektywnie w wydzielonych i oznakowanych miejscach. Skala i charakter prowadzonych robót nie spowodują przekroczeń dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji.

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego roboty będą prowadzone z zachowaniem szczególnej ostrożności, aby zapobiec ewentualnym zanieczyszczeniom, w szczególności wynikającym z wycieków paliw lub olejów. Następnym rozwiązaniem będzie stosowanie nowoczesnego, sprawnego sprzętu budowlanego i środków transportu, spełniających odpowiednie normy techniczne. Zaplecze budowy zostanie wyposażone w sorbenty umożliwiające szybkie usuwanie ewentualnych rozlewów, a materiały będą dostarczane na bieżąco, z ograniczeniem ich magazynowania na placu budowy. Unikana będzie jednoczesna praca najbardziej hałaśliwych urządzeń. Transport materiałów sypkich będzie odpowiednio zabezpieczony przed pyleniem. Pracownicy wykonujący prace generować będą powstawanie ścieków bytowych, które będą odprowadzane do zbiorników bezodpływowych typu TOI-TOI, a następnie pojazdem asenizacyjnym do zbiorczej oczyszczalni ścieków. Odpady powstające w trakcie realizacji inwestycji będą magazynowane selektywnie w szczelnych, odpornych na warunki atmosferyczne kontenerach, na terenie utwardzonym poza placem budowy, z priorytetem ich odzysku i recyklingu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom. Dodatkowo pracownicy realizujący inwestycję zostaną odpowiednio przeszkoleni w zakresie właściwego prowadzenia prac oraz zasad ochrony środowiska.

Etap eksploatacji będzie związany z funkcjonowaniem zabudowy usługowo–magazynowej z częścią socjalno–bytową. Gospodarka wodno–ściekowa będzie realizowana poprzez istniejące sieci – wodociągową i kanalizacji sanitarnej. Eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie wiązać się z wytwarzaniem i odprowadzaniem ścieków przemysłowych oraz nie będzie związana z zapotrzebowaniem na wodę do celów przemysłowych. Wody opadowe i roztopowe z dachów i parkingów odprowadzane będą na własnym terenie do gruntu poprzez studzienki retencyjno–rozsączające. Inwestycja nie będzie wymagała bezpośredniego poboru wód podziemnych ani wprowadzania ścieków do ziemi.

Emisja do powietrza będzie związana z procesami spalania paliw na potrzeby ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej. W trzech halach pracować będzie łącznie do 48 nagrzewnic gazowych oraz 22 kotły centralnego ogrzewania opalane gazem ziemnym. Drugim źródłem emisji w fazie użytkowania będzie ruch pojazdów osobowych i ciężarowych poruszających się po terenie parkingów i placów manewrowych. Założono rocznie maksymalnie 88 296 przejazdów samochodów osobowych, co daje średnio około 12 przejazdów na godzinę. Ilość pojazdów dostawczych i ciężarowych wyniesie maksymalnie 75 500 samochodów, co daje średnio około 11 pojazdów na godzinę. Przedstawione analizy wykazały, że funkcjonowanie obiektu nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu poza granicami terenu inwestora, a zastosowane nowoczesne rozwiązania technologiczne i budowlane pozwolą na dotrzymanie standardów jakości środowiska.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia oddziaływanie na klimat akustyczny będzie związane głównie z funkcjonowaniem źródeł liniowych (ruch pojazdów), punktowych (urządzenia techniczne) oraz źródeł kubaturowych (budynki). Przeprowadzone analizy wykazały, że przy przyjętych parametrach pracy zakładu poziom hałasu nie będzie powodował przekroczeń dopuszczalnych norm na terenach podlegających ochronie akustycznej, zarówno w porze dziennej, jak i nocnej. Ocenę wykonano w oparciu o obowiązujące metodyki obliczeniowe, przy wykorzystaniu modelowania propagacji hałasu w środowisku oraz danych literaturowych i eksploatacyjnych dotyczących źródeł emisji. Z uwagi na brak przekroczeń wartości dopuszczalnych nie przewiduje się konieczności stosowania dodatkowych zabezpieczeń akustycznych, wyznaczania obszaru ograniczonego użytkowania ani prowadzenia działań kompensacyjnych. Oddziaływanie hałasu będzie miało charakter lokalny i nie spowoduje istotnych zmian w klimacie akustycznym poza terenem inwestycji.

Eksploatacja obiektu będzie również wiązać się z wytwarzaniem odpadów, głównie opakowaniowych, zużytych źródeł światła oraz odpadów komunalnych. Gospodarka odpadami prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz wymaganiami przeciwpożarowymi, a wszystkie odpady będą przekazywane do odzysku lub unieszkodliwienia uprawnionym podmiotom. Ewentualne prace naprawcze i konserwacyjne realizowane będą przez wyspecjalizowane firmy zewnętrzne.

Realizacja przedsięwzięcia wiąże się ze zużyciem energii, wody i paliw. Szacuje się, że roczne zużycie energii elektrycznej wyniesie około 360 000 kWh, co związane będzie z funkcjonowaniem obiektów magazynowych i części biurowo–usługowej. Zapotrzebowanie na gaz, wykorzystywany głównie do celów grzewczych, przewiduje się na poziomie około 38 000 m³ rocznie. Zużycie wody, przeznaczonej przede wszystkim na potrzeby socjalno–bytowe oraz eksploatacyjne, oszacowano na około 3000 m³/rok.

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): „Wadąg od jez. Pisz do ujścia”, kod JCWP: RW700011584499, której status określono jako naturalna, monitorowana część wód, niezagrożonych ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
- bezpośredniej jednolitej części wód powierzchniowych jeziornych (JCWP): „Trackie” (kod JCWP: LW30456), która została określona jako naturalna, monitorowana część wód, o złym stanie, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Celem środowiskowym określonym dla JCWP „Wadąg od jez. Pisz do ujścia” zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoty (Dz. U. z 2023 r. poz. 207) jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego, dobrego stanu chemicznego oraz zapewnienie drożności cieków dla migracji ichtiofauny.

Celem środowiskowym określonym dla JCWP „Trackie” zgodnie z ww. planem jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego oraz stanu chemicznego: dla złagodzonych wskaźników [Kadm (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – 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 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 km². 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.

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 oraz obszarami przylegającymi do jezior. Zadanie nie przecina żadnych cieków. Inwestycja sąsiaduje ze zbiornikiem wodnym na działce o nr 12/8 (odległość ok. 5 m). Ponadto w odległości ok. 180 m zlokalizowane jest Jez. Trackie (identyfikator hydrograficzny zbiornika: 58449581).

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.) oraz poza obszarami Natura 2000 oraz poza innymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13). Najbliższy obszar chroniony stanowi Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, który oddalony jest ok. 3,35 km w kierunku północno-wschodnim od terenu projektowanej inwestycji. Najbliższy obszar Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007, oddalony jest ok. 6,64 km w kierunku południowym od terenu inwestycji. Biorąc pod uwagę odległość, rodzaj, charakter oraz skalę oddziaływania, planowane przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na ten obszar Natura 2000, ponieważ nie doprowadzi do zniszczenia lub uszczuplenia siedlisk przyrodniczych, a także siedlisk gatunków stanowiących

przedmioty ochrony tego obszaru Natura 2000, a także nie wpłynie negatywnie na walory krajobrazowe ww. zespołu przyrodniczo–krajobrazowego. Teren przeznaczony pod lokalizację planowanego przedsięwzięcia znajduje się poza obszarem korytarzy ekologicznych.

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.

Z uwagi na rodzaj przedsięwzięcia oddziaływania będą miały zasięg lokalny i nie spowodują istotnych zmian w środowisku, jak również nie powinny wpłynąć negatywnie na istniejące walory krajobrazowe, a ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej będzie zerowe. Przedsięwzięcie nie będzie w sposób istotny przyczyniać się do pogłębiania zmian klimatu, jak i samo nie będzie narażone na postępujące zmiany klimatyczne. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie znajduje się na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych czy terenach zalewowych, przez co ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej jest niewielkie.

Biorąc pod uwagę funkcję planowanego obiektu, brak procesów produkcyjnych 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.4130.64.2026.NB z dnia 17 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 13 maja 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, Zastępcy Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie. 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 15 maja 2026 r. Dodatkowo, w związku z zasięgiem oddziaływania planowanego do realizacji przedsięwzięcia, obwieszczenie zostało przekazane również do Urzędu Gminy w Purdzie pismem znak: SD.6220.9.2026.AJ z dnia 13 maja 2026 r. Urząd Gminy w Purdzie podał do publicznej wiadomości obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń dnia 25 maja 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 o oś*, 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 Zastępcę Dyrektora Zarządu Zlewni w Olsztynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, tut. Organ uznał, że po zrealizowaniu przedstawionych przez Wnioskodawcę założeń, planowane przedsięwzięcie pn.: „Budowa trzech budynków usługowo–magazynowych wraz z częścią socjalno–biurową oraz niezbędną infrastrukturą” 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 oos. 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 trzech budynków usługowo–magazynowych wraz z częścią socjalno–biurową oraz niezbędną infrastrukturą”

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

Otrzymują:

1. OLIN Nieruchomości Przemysłowe Sp. z o.o., ul. Cementowa 3 lok. 1, 10–429 Olsztyn przez Pełnomocnika [REDACTED]
adres do korespondencji: [REDACTED]
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 (skan poprzez eDoręczenia)
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie, ul. Dworcowa 60, 10–437 Olsztyn (skan poprzez eDoręczenia)
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Olsztynie, ul. Partyzantów 1/2, 10–522 Olsztyn (skan poprzez eDoręczenia)

Charakterystyka przedsięwzięcia

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa trzech budynków o funkcji usługowo–magazynowej wraz z zapleczem socjalno–biurowym oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w Olsztynie przy ul. Mariana Bublewicza na działkach ewidencyjnych nr 18 i 19, obręb geodezyjny 88 miasta Olsztyna. Powierzchnia nieruchomości zajmowanej w związku z realizowaną działalnością wynosi 3,0374 ha. Jedna z hal znajduje się już na zaawansowanym etapie realizacji i jest w stanie zamkniętym.

Głównym elementem inwestycji jest budowa 3 budynków usługowo–magazynowych, które zaprojektowano jako budynki jedno– lub dwunawowe o płaskich dachach, wykonanych w układzie ramowym z wykorzystaniem belek kratownicowych. Konstrukcja dachów zostanie oparta na stalowych dźwigarach kratowych. Łączna powierzchnia zabudowy planowanych obiektów wyniesie 8152 m². Części socjalno–biurowe przewidziano w postaci segmentów o zróżnicowanej powierzchni użytkowej, dostosowanej do potrzeb przyszłych użytkowników. Będą to obiekty zasadniczo jednokondygnacyjne, realizowane w systemie lekkim w technologii tradycyjnej, z możliwością zastosowania stropu nośnego i wykorzystania dodatkowej kondygnacji na cele biurowo–usługowe.

Ponadto planuje się wykonanie placów manewrowych i parkingi, których to powierzchnia użytkowa wyniesie około 1,28 ha. Dodatkowo wykonana zostanie infrastruktura techniczna – w tym sieci wodociągowo–kanalizacyjne i elektroenergetyczne. Ogrzewanie części magazynowych planowane jest przy użyciu nagrzewnic gazowych, natomiast zaplecze socjalno–biurowe będzie ogrzewane za pomocą kotłów gazowych.

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia ogranicza się do terenu ww. działek, do których inwestor posiada tytuł prawny. Planowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ul. Lubelskiej i ul. Mariana Bublewicza w Olsztynie”.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie powodować znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, 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.



z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Ewa Kwasik
Dyrektor Wydziału Środowiska