

Lutomiersk, dnia 21.07.2026 r.

Znak: ROŚBiZK.6220.2/3-13.2026

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.), zwanej dalej jako „Kpa”, w związku z art. 71 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 i ust. 3 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), zwanej dalej jako „ustawa Ooś”, a także zgodnie z § 3 ust. 2 pkt. 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego do tut. urzędu w dniu 09.02.2026 r. przez .. z siedzibą przy ul. .. Łódź, oraz Pana .., zam. .., 95-083 Lutomiersk, za pośrednictwem Pełnomocnika pana .., w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa domów jednorodzinnych na terenie działek o nr ewidencyjnych 600/1, 600/2, 600/4 i 600/5 obręb 0012 w miejscowości Jerwonice w gminie Lutomiersk” **Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk**

orzeka co następuje:

I. Stwierdza brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa domów jednorodzinnych na terenie działek o nr ewidencyjnych 600/1, 600/2, 600/4 i 600/5 obręb 0012 w miejscowości Jerwonice w gminie Lutomiersk”.

II. Określa rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

1. Przedsięwzięcie realizowane będzie na dz. ewid. 600/1, 600/2, 600/4, 600/5 oraz działce drogowej 601 w miejscowości Jerwonice, gm. Lutomiersk i polegać będzie na wydzieleniu 12 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z drogą wewnętrzną na działce ewid. 601;
2. Zrealizowana zostanie infrastruktura towarzysząca, tj. wodociągi i przyłącza do każdego z budynków, przyłącza energetyczne, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne, droga wewnętrzna, przewody i urządzenia uzbrojenia terenu.

III. Określa istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji oraz użytkowania przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, zgodnie z którymi należy:

1. Zaprojektować podział działek inwestycyjnych na mniejsze poprzez wydzielenie z terenu działek numer 600/1, 600/2, 600/4 i 600/5 obręb Jerwonice, maksymalnie dwunastu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o minimalnej powierzchni od 1 195 m² do 1 288 m²;
2. W obrębie każdej z działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zaprojektować: budynek mieszkalny jednorodzinny o maksymalnej powierzchni zabudowy 100 m², maksymalnej powierzchni utwardzeń (w tym miejsca parkingowe) od 110 do 150 m². Pozostałą powierzchnię nowopowstających działek budowlanych zachować jako powierzchnię biologicznie czynną;
3. Budynki należy zaprojektować jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, z zastosowaniem jak największej ilości naturalnych materiałów budowlanych oraz neutralnej i stonowanej kolorystyki ogrodzeń, dachów i elewacji. Zaleca się niestosowanie pełnych ogrodzeń betonowych oraz tam, gdzie to możliwe, pozostawienie prześwitów pomiędzy dolną granicą ogrodzenia, a ziemią w celu umożliwienia swobodnej migracji drobnym zwierzętom;
4. Prace budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dnia, tj. w godzinach 6⁰⁰-22⁰⁰. Dopuszcza się prowadzenie prac budowlanych w porze nocnej, które ze względów technicznych, technologicznych lub organizacyjnych wymagają zachowania ciągłości pracy;
5. Rozpoczęcie prac ziemnych (zdejmowanie humusu, wykopy) należy przeprowadzić poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia włącznie, tj. poza sezonem lęgowym ptaków mogących zasiedlać analizowany teren. Dopuszcza się wykonanie wskazanych prac w ww. okresie, jeśli teren będzie utrzymany w stanie zaorany lub po przeprowadzeniu kontroli przez nadzór przyrodniczy pod kątem zasiedlenia terenu przez gatunki chronione (1-3 dni przed rozpoczęciem prac). W przypadku ryzyka zniszczenia gatunków chronionych i ich siedlisk lub płoszenia, niepokojenia zwierząt gatunków chronionych na skutek prac ziemnych w sezonie lęgowym oraz w przypadku zasiedlenia terenu przez gatunki chronione, prace należy wstrzymać i postępować zgodnie ze wskazaniami nadzoru przyrodniczego. W przypadku wykonywania prac w okresie lęgowym ptaków należy z przeprowadzonej kontroli dokonać zapisu do dokumentacji;
6. Na etapie realizacji przedsięwzięcia, co najmniej raz dziennie należy kontrolować plac budowy (w tym wykopy, mogące powstać zagłębienia wypełnione wodą, zastoiska wody, inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt) w celu poszukiwania uwięzionych zwierząt, a w razie potrzeby uwięzione zwierzęta należy uwolnić oraz przenieść poza teren prowadzonych prac, do stanowisk zastępczych odpowiadających ich wymaganiom siedliskowym, biorąc pod uwagę możliwość przetrwania zwierząt we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku. Przenoszenie zwierząt należy prowadzić w kierunku ich naturalnej migracji. Prace takie wykonywać po uzgodnieniu z przyrodnikiem branżowym i dokonać stosownej adnotacji w dokumentacji. Teren budowy, do czasu jej zakończenia należy zabezpieczyć ogrodzeniem tymczasowym na tyle szczelnym by uniemożliwić przedostawanie się małych zwierząt na teren budowy co może potencjalnie stanowić zagrożenie dla ich bezpieczeństwa;

7. Zaplecze techniczne, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsca postoju maszyn budowlanych i sprzętu transportowego zorganizować na terenie utwardzonym, w sposób zabezpieczający przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu;
8. Sprzęt i maszyny wykorzystywane podczas realizacji inwestycji powinny spełniać odpowiednie standardy jakościowe, techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych (oleje, smary, paliwo);
9. W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualnie zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
10. Teren inwestycji, na wypadek narażenia środowiska gruntowo - wodnego na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnych, wyposażyć w sorbenty;
11. W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii;
12. Na etapie eksploatacji wodę pobierać z gminnej sieci wodociągowej;
13. Do ogrzewania budynków wykorzystywać bezemisyjne lub niskoemisyjne indywidualne źródła ciepła;
14. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do indywidualnych bezodpływowych szczelnych zbiorników na nieczystości o pojemności min. 8 m³ każdy;
15. Odpady zagospodarować zgodnie z właściwą praktyką, tzn.: minimalizować ich ilość, gromadzić selektywnie w wydzielonych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, zapewnić ich bezpośredni sprawny odbiór przez uprawnione podmioty bądź ich ponowne wykorzystanie.

IV. Charakterystykę przedsięwzięcia określa załącznik stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Pan [imię] [nazwisko] działający jako Pełnomocnik wnioskodawców, firmy [nazwa firmy] [adres firmy] oraz Pana [imię] [nazwisko] złożył w dniu 09.02.2026 r. wnioski o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć pn: „Budowa domów jednorodzinnych na terenie działek o nr ewidencyjnych 600/4 obręb 0012 w miejscowości Jerwonice w gminie Lutomiersk” oraz „Budowa domów jednorodzinnych na terenie działek o nr ewidencyjnych 600/1, 600/2 i 600/5 obręb 0012 w miejscowości Jerwonice w gminie Lutomiersk”. W myśl art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy OoŚ Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk jest organem właściwym do rozpoznania ww. wniosku.

Wnioski spełniły wymogi określone w art. 74 ustawy OoŚ. Do wniosków zostały dołączone potwierdzenia dokonania przelewu z tytułu opłaty skarbowej na rachunek bankowy Gminy Lutomiersk za wydanie decyzji.

Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk wszczął dwa postępowania administracyjne i zawiadomił strony postępowania o planowanych przedsięwzięciach obwieszczeniami z dnia 24.02.2026 r. znak: ROŚBiZK.6220.2-3.2026 oraz znak: ROŚBiZK.6220.3-3.2026 w sposób, o którym mowa w art. 49 Kpa w związku z art. 74 ust. 3 ustawy OoŚ.

W oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze

zm.), przedmiotowe przedsięwzięcia zostały zakwalifikowane przez organ prowadzący postępowanie do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określone w § 3 ust. 2 pkt. 3 - tj. przedsięwzięć *nieosiągających progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1 w związku z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret drugie tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.*

Zgodnie z art. 64 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 Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk wystąpił do organów opiniujących tj:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi
- Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” Zarząd Zlewni w Sieradzu
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach

o opinię w zakresie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięć na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby o ustalenie zakresu raportu o oddziaływaniu w/w przedsięwzięć na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach wydał opinie sanitarne znak: ZNS.90281.9.2026 z dnia 06.03.2026 r. oraz ZNS.90281.10.2026 z dnia 06.03.2026 r., w których nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu pod kątem wymagań higienicznych i zdrowotnych dla w/w przedsięwzięć.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu wydał opinie znak: PS.ZZŚ.4130.1.61.2026.AC z dnia 18.03.2026 r. oraz PS.ZZŚ.4130.1.62.2026.AC z dnia 25.03.2026 r., w których nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięć na środowisko oraz wskazuje na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, które zostały zawarte w punkcie III sentencji niniejszej decyzji. Stwierdził również brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód oraz brak negatywnego oddziaływania przedsięwzięć na realizację celów środowiskowych.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismami znak: WOOŚ.4220.114.2026.JKu z dnia 16.03.2026 r., znak: WOOŚ.4220.117.2026.KSa z dnia 16.03.2026 r., WOOŚ.4220.114.2026.JKu.3 z dnia 16.04.2026 r., znak: WOOŚ.4220.117.2026.KSa.3 z dnia 16.04.2026 r., a także znak: WOOŚ.4220.259.2026.JKu z dnia 27.05.2026 r wezwał tut. organ do złożenia wyjaśnień merytorycznych dotyczących wnioskowanych przedsięwzięć, a także połączenia dwóch oddzielnych wniosków w jeden wspólny oraz ujednolicenia karty informacyjnej przedsięwzięć. Po otrzymaniu Oświadczeń woli od wnioskodawców w sprawie połączenia wnioskowanych przedsięwzięć w jedno wspólne przedsięwzięcie organ prowadzący postępowanie wydał Postanowienie znak ROŚBiZK.6220.2/3-1.2026 z dnia 31.03.2026 r. o połączeniu spraw do wspólnego prowadzenia i prowadzić połączone postępowanie pod znakiem: ROŚBiZK.6220.2/3.2026 oraz przyjąć wspólną nazwę na

połączonego przedsięwzięcia: „Budowa domów jednorodzinnych na terenie działek o nr ewidencyjnych 600/1, 600/2, 600/4 i 600/5 obręb 0012 w miejscowości Jerwonice w gminie Lutomiersk”, a także zawiadomił o tym strony postępowania zawiadomieniem znak: ROŚBiZK.6220.2/3-2.2026 z dnia 31.03.2026 r. Po otrzymaniu ujednoliconej karty informacyjnej przedsięwzięcia tut. organ przesłał dokumentację do organów opiniujących z ponowną prośbą o wydanie opinii dla połączonego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem znak: WOOŚ.4220.259.2026.JKu.2 z dnia 23.06.2026 r., wyraził opinię, że dla w/w połączonego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, które zostały zawarte w pkt III sentencji niniejszej decyzji. Stwierdził również, że przyjęte założenia techniczne oraz działania minimalizujące wskazane w karcie informacyjnej przedsięwzięcia i w sentencji postanowienia będą wystarczające do zapewnienia właściwego przebiegu prac realizacyjnych i eksploatacji przedsięwzięcia, pod względem minimalizacji oddziaływań na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach wydał opinię sanitarną dla połączonego przedsięwzięcia znak: ZNS.90281.9/10.2026 z dnia 13.04.2026 r., w której nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu pod kątem wymagań higienicznych i zdrowotnych dla w/w przedsięwzięcia, którą podtrzymał pismem znak: ZNS.90281.9/10-1.2026 z dnia 15.05.2026 r.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu wydał opinię dla połączonego przedsięwzięcia znak: PS.ZZŚ.4130.1.99.2026.AC z dnia 24.04.2026 r., w której nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazuje na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, które zostały zawarte w punkcie III sentencji niniejszej decyzji. Stwierdził również brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód oraz brak negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na realizację celów środowiskowych, którą podtrzymał pismem znak: PS.ZZŚ.4130.1.99.2026.1.AC z dnia 22.05.2026 r.

W związku z powyższym, po przeprowadzeniu analizy wszystkich dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, po uwzględnieniu łącznie uwarunkowań przedstawionych w art. 63 ust. 1 ustawy Ooś, oraz informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz po uwzględnieniu opinii organów opiniujących, Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk uznał, że nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Przez pojęcie „przedsięwzięcie”, w myśl art. 3 ust. 1 pkt 13 ustawy Ooś, rozumie się zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na wydobywaniu kopalin; przedsięwzięcia powiązane technologicznie kwalifikuje się jako jedno przedsięwzięcie, także jeżeli są one realizowane przez różne podmioty.

Przedmiotowe przedsięwzięcie polegać będzie na wydzielaniu 12 nowych nieruchomości oraz budowie 12 domów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, tj. wybudowaniem wodociągu oraz przyłączy do każdego z budynków, przyłączy

energetycznych, a także zamontowaniem oddzielnie dla każdego obiektu szczelnego zbiornika na nieczystości płynne wraz z podłączeniem do budynku wraz z drogą dojazdową w obrębie części działki o numerze ewid. 601 obręb 0012 w miejscowości Jerwonice w gminie Lutomiersk. Powierzchnia całkowita działek, gdzie realizowane będzie przedsięwzięcie wynosi około 1,4723 ha, a więc nie osiąga progów określonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r. poz. 1839 ze zm.). Jednakże po zsumowaniu parametrów przedmiotowego przedsięwzięcia, z przedsięwzięciem realizowanym na działkach posiadających wydane warunki zabudowy o numerach ewid. 598/1, 598/2, 598/3, 599/1, 599/2, 599/3, 602/1, 602/2, 602/3, 603/1, 603/2, 603/3, których łączna powierzchnia wynosi 1,44 ha, a więc sumaryczna powierzchnia zabudowy wszystkich działek wyniesie 2,9123 ha i przekroczy próg określony w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie ww. rozporządzeniem.

Wjazd na teren każdej z nieruchomości odbywał się będzie od strony wytyczonej drogi wewnętrznej (działka numer ewid. 601). Droga ta zostanie w całości wykonana w systemie podbudowy z kruszywa betonowego lub dolomitowego oraz warstwy wierzchniej kruszywa betonowego lub dolomitowego frakcji drobnej (tzw. kłińcem).

Teren przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia znajduje się rozproszona zabudowa mieszkaniowa oraz pola uprawne.

Na etapie eksploatacji dla planowanej zabudowy przewidziano:

- zaopatrzenie każdego budynku w wodę — z gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych do bezodpływowych, szczelnych podziemnych zbiorników o pojemności 8 — 10 m³;
- odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu (na tereny zielone w obrębie działek);
- zaopatrzenie w energię elektryczną — z sieci energetycznej na warunkach gestora sieci;
- ogrzewanie budynków — do ogrzewania budynków oraz na potrzeby ciepłej wody użytkowej wykorzystywana będzie energia elektryczna i technologia energii odnawialnej (ogrzewanie realizowane poprzez wykorzystanie pomp ciepła). Rozwiązania w zakresie ogrzewania budynków realizowane będą przez właścicieli budynków — osoby fizyczne;
- gromadzenie odpadów na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodne z gospodarką odpadami przyjętą przez gminę.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie energii elektrycznej, paliw silnikowych, materiałów i surowców oraz wody w ilości niezbędnej do wykonania prac budowlanych. Woda niezbędna do prac budowlanych oraz na cele socjalno-bytowe pracowników w fazie budowy będzie pobierana z wykonanych przyłączy, a do czasu ich realizacji zapewniona będzie z dowożonych na teren budowy zbiorników (mauzerów) lub beczkowozu. Materiałochłonność prowadzonej budowy nie powinna odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia zapotrzebowanie na poszczególne surowce i energię wynikać będzie z zaspokojenia podstawowych potrzeb związanych z funkcjonowaniem gospodarstw domowych, w tym do oświetlenia, zasilania urządzeń oraz do ogrzewania.

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia związana będzie z oddziaływaniem na środowisko w trzech etapach: budowy, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji. Poszczególne fazy charakteryzują się odmiennym rodzajem i natężeniem oddziaływań, przy czym faza

eksploatacji przedsięwzięcia będzie etapem najdłuższym w czasie.

Autor karty informacyjnej przedsięwzięcia opisał rodzaje i wielkości emisji, a także potencjalne wystąpienie innych uciążliwości w związku z realizacją i funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Przedstawił również sposób prowadzenia prac i w odniesieniu do potencjalnych oddziaływań wskazał rozwiązania, które zapewnią ograniczenie tych oddziaływań do minimum. Prowadzenie prac na warunkach określonych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia i jej uzupełnieniu oraz w sentencji niniejszego postanowienia powinno zapewnić brak wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań.

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie realizacji. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia prace budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dziennej. W celu ograniczenia emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych na etapie realizacji należy stosować środki techniczne i organizacyjne, takie jak np. zapobieganie nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, stosowanie do transportu materiałów pylistych na samochodach dostawczych szczelnych skrzyń ładunkowych (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy należy także zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie. Ponadto plac budowy należy ogrodzić w sposób uniemożliwiający zwierzętom przedostanie się na teren budowy, a w przypadku stwierdzenia ich obecności, przenieść je w miejsce sprzyjające danemu gatunkowi.

Na etapie eksploatacji przewiduje się nieznaczną emisję hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, powstawanie odpadów głównie komunalnych, a także emisję ścieków bytowych i wód opadowych. Oddziaływanie w fazie eksploatacji będzie długotrwałe o charakterze ciągłym, jednakże oddziaływanie to nie będzie powodować zagrożenia jakości środowiska, jeśli przedsięwzięcie będzie przeprowadzone zgodnie z zamierzeniami inwestora przedstawionymi w przedłożonej dokumentacji.

Eksploatacja obiektów będzie wiązała się z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w związku z ruchem samochodowym po terenie przedsięwzięcia. W dokumentacji wskazano, iż planowane jest ogrzewanie budynków z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem pomp ciepła. W przypadku zastosowania innego niskoemisyjnego źródła ciepła, po zrealizowaniu nowych obiektów mogą wzrosnąć emisje zanieczyszczeń do powietrza w rejonie przedsięwzięcia, jednakże z uwagi na brak możliwości określenia na obecnym etapie sposobu ogrzewania planowanych budynków mieszkalnych, nie można jednoznacznie ocenić stopnia wzrostu zanieczyszczeń do powietrza. Biorąc pod uwagę skalę przedmiotowego przedsięwzięcia oraz możliwości stosowania i dostępność ekologicznych źródeł ogrzewania budynków, należy przypuszczać, że ewentualny wzrost emisji zanieczyszczeń do powietrza w rejonie przedmiotowego przedsięwzięcia będzie w zakresie dotrzymującym dopuszczalne poziomy odniesienia dla substancji.

Ze względu na skalę i rodzaj przedsięwzięcia emisja zanieczyszczeń do powietrza nie będzie stanowiła istotnego zagrożenia dla środowiska.

Ze względu na charakter przedsięwzięcia — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nie przewiduje się również ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych na etapie eksploatacji. Źródłami hałasu będą przemieszczające się pojazdy.

Wody opadowe i roztopowe na etapie eksploatacji odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu, w obrębie terenu inwestycyjnego na zasadzie retencji do gruntu.

Etap eksploatacji związany będzie także z powstawaniem typowych odpadów komunalnych. Powstające odpady będą segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach, w szczelnych pojemnikach, a następnie będą przekazywane do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia. Sposób postępowania oraz dalsze zagospodarowanie odpadów będzie zgodne z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi oraz zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Ewentualna faza likwidacji przedsięwzięcia będzie charakteryzowała się podobnymi oddziaływaniami jak faza budowy. Oddziaływania te, podobnie jak na etapie realizacji, będą miały charakter krótkotrwały i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac.

W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji. Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w obszarze jego oddziaływania, nie będą prowadzone prace rozbiórkowe dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Teren inwestycji nie posiada obiektów wymagających rozbiórki.

Z uwagi na fakt, że planowana zabudowa mieszkaniowa znajdować się będzie w sąsiedztwie planowanych obszarów o charakterze zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, nie będzie ona stanowiła istotnego, dysharmonijnego elementu krajobrazowego.

W przypadku realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

Teren objęty przedsięwzięciem nie wykazuje także istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych siedlisk i gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Teren obecnie nie jest zagospodarowany i jest częściowo wykorzystywany do celów rolnych.

Teren realizacji planowanego przedsięwzięcia jest aktualnie porośnięty niską roślinnością trawiastą. W granicach działek inwestycyjnych nie stwierdzono występowania drzew ani krzewów, dlatego nie zachodzi konieczność prowadzenia wycinki roślinności.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.). Najbliżej zlokalizowane obszarowe formy ochrony przyrody (do 5 km, zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska) to Puczniewski Obszar Chronionego Krajobrazu w odległości ok. 2,6 km.

Najbliżej położonym obszarem należącym do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy nad Lindą PLH100022 w odległości ok. 18 km od

terenu realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Przedmiotowe przedsięwzięcie przede wszystkim z uwagi na znaczną odległość od ww. obszaru oraz krótkotrwały i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji i brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie powinno mieć negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie, w tym na obszary Natura 2000.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza korytarzami ekologicznymi o znaczeniu ogólnopolskim i regionalnym. Z karty informacyjnej przedsięwzięcia nie wynika, aby istniały tu lokalne szlaki migracji, których funkcjonalność mogłaby zostać ograniczona w związku z realizacją przedsięwzięcia.

W obszarze oddziaływania przedsięwzięcia nie znajdują się obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie, obszary górskie i leśne, obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszary przylegające do jezior, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

Teren planowanej inwestycji znajduje się poza zasięgiem występowania obszarów zagrożenia i ryzyka powodziowego.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 poz. 138) planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Ze względu na rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia w centralnej Polsce można jednoznacznie stwierdzić, iż nie będzie ono powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie gminy miejsko-wiejskiej Lutomiersk, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim. Gęstość zaludnienia dla gminy Lutomiersk wynosi 63 os./km² (wg Urzędu Statystycznego w Łodzi z 2025 r.).

Z uwagi na zakres, skalę i charakter prac przewiduje się, że zasięg oddziaływania przedsięwzięcia ograniczy się do terenu realizacji oraz terenu z nim sąsiadującego.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia będzie występować niewielkie oddziaływanie na środowisko w zakresie emisji hałasu oraz substancji pyłowych i gazowych do powietrza. Oddziaływanie to będzie odwracalne, trwające do czasu zakończenia prac budowlanych. Wszystkie oddziaływania występujące na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter lokalny i odwracalny poza trwałym zajęciem terenu pod obiekty. Oddziaływania te będą krótkotrwałe i ustąpią po zrealizowaniu przedsięwzięcia. Natomiast występujące oddziaływania na etapie eksploatacji związane będą głównie z przebywaniem mieszkańców na terenie planowanego przedsięwzięcia czy poruszającymi się po przedmiotowym terenie pojazdami.

Reasumując całokształt przedsięwzięcia organ rozstrzygający sprawę ocenił, iż inwestycja polegająca na zabudowie działek budynkami jednorodinnymi wraz z towarzyszącą

infrastrukturą może być realizowana we wskazanym terenie z zachowaniem obowiązków nałożonych niniejszą decyzją i tym samym orzeka jak w sentencji.



Z up. Burmistrza
REPRESENT
Anno Grzelak

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 86, 90-103 Łódź za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk, wniesione w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.
2. Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa, przed upływem 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 w Łodzi.
3. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
4. Ostateczność decyzji musi zostać potwierdzona przez organ wydający decyzję poprzez zamieszczenie w niej odpowiedniej klauzuli.
5. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ustawy Ooś.
6. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy Ooś, oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a ustawy Ooś. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.
7. Zgodnie z art. 72 ust. 4 ustawy Ooś złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w art. 72 ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ustawy Ooś, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ustawy Ooś, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
8. Do zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stosuje się odpowiednio przepisy o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy Ooś.

Otrzymuje:

1. Pełnomocnik;

2. Wnioskodawcy;
3. Pozostałe strony postępowania zawiadamiane w trybie art. 49 Kpa;
4. a/a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi
ul. Traugutta 25
90-113 Łódź
2. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu
Plac Wojewódzki 7
98-200 Sieradz
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach
ul. Kilińskiego 10/12
95-200 Pabianice

Lutomiersk, dnia 21.07.2026 r.

Załącznik do decyzji z dnia 21.07.2026 r.
znak: ROŚBZK.6220.2/3-13.2026

Charakterystyka przedsięwzięcia

zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu 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)

Przedsięwzięcie realizowane będzie w miejscowości Jerwonice na działkach o nr ewidencyjnych 600/1, 600/2, 600/4 oraz 600/5 w gminie Lutomiersk i polegać będzie na podziale w/w działek na 12 nowych nieruchomości, budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Działka nr 601 stanowić będzie drogę wewnętrzną.

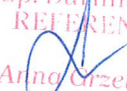
W ramach przedsięwzięcia w wyniku podziału działek o nr ewidencyjnych od 600/1, 600/2, 600/4 oraz 600/5 o łącznej powierzchni około 1,4723 ha powstaną w sumie 12 nowych działek budowlanych, a działka nr ewid. 601 drogę dojazdową. Powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych będzie wynosić maksymalnie 100 m², powierzchnia utwardzona na poszczególnych nieruchomościach wynosić będzie od 110,0 m² do 150,0 m². Powierzchnia biologicznie czynna na poszczególnych nieruchomościach będzie wynosiła od 970,0 m² do 1020,0 m².

W ramach przedsięwzięcia zrealizowane będzie także:

- Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, które zostanie zaprojektowane na podstawie warunków wydanych przez gestora;
- Odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych do bezodpływowych odbywać się będzie do atestowanych zbiorników bezodpływowych o pojemności 8 — 10 m³;
- Odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu (na tereny zielone w obrębie działek);
- Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z projektowanych przyłączy, zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez PGE;
- Zaopatrzenie w ciepło — do ogrzewania budynków oraz na potrzeby ciepłej wody użytkowej wykorzystywana będzie energia elektryczna i technologia energii odnawialnej (ogrzewanie realizowane poprzez wykorzystanie pomp ciepła). Rozwiązania w zakresie ogrzewania budynków realizowane będą przez właścicieli budynków — osoby fizyczne;
- Odpady komunalne (stałe) należy zorganizować na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą w Gminie Lutomiersk.

Dokładna ilość surowców, materiałów i energii niezbędnych do realizacji inwestycji zostanie wyliczona w trakcie opracowania szczegółowego projektu budowlanego na każdej z wydzielonych działek. Ilość zużytych surowców, paliw i energii na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będzie różniła się w każdym z gospodarstw domowych, przewiduje się jednak, że wielkości te będą do siebie zbliżone i podobne do tych, które powstają w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej.

Zabudowa nowo wydzielonych działek została uzgodniona z zachowaniem warunków zawartych w sentencji decyzji źródłowej.

Zup. Burmistrza
REFERENT

Anna Grzelak