

Lutomiersk, 10.12.2025

Znak: ROŚBZK.6220.16-9.2025

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 2024 r. poz. 1112 ze zm.), zwanej dalej jako „ustawa Ooś”, a także zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 03.07.2025 r. przez Panią [imię i nazwisko] zam. ul. 95-070 Aleksandrów Łódzki, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych i dwudziestu czterech budynków gospodarczych na działkach od nr geod. 20/3 do nr geod. 20/15 położonych w obrębie geodezyjnym Charbice Dolne, gmina Lutomiersk, powiat pabianicki, województwo łódzkie” **Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk**

orzeka co następuje:

I. Stwierdza brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych i dwudziestu czterech budynków gospodarczych na działkach od nr geod. 20/3 do nr geod. 20/15 położonych w obrębie geodezyjnym Charbice Dolne, gmina Lutomiersk, powiat pabianicki, województwo łódzkie”

II. Określa rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

W zakres przedsięwzięcia wchodzi:

1. budowa 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy od 60,0 m² do 200,0 m² każdy,
2. budowa 24 budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy od 20,0 m² do 50,0 m² każdy,
3. wykonanie infrastruktury towarzyszącej, tj. drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.

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. Prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu budowlanego prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach 6⁰⁰ — 22⁰⁰;

2. W celu ochrony krajobrazu Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 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;
3. 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;
4. W trakcie realizacji przedsięwzięcia należy regularnie kontrolować wykopy przed podjęciem prac, w celu poszukiwania uwięzionych zwierząt. W razie potrzeby zwierzęta należy uwolnić oraz przenieść poza teren prowadzonych prac do stanowisk zastępczych odpowiadających ich wymaganiom siedliskowym, biorąc pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku. Przenoszenie zwierząt należy prowadzić w kierunku ich naturalnej migracji. Mając na uwadze fakt, iż inwestycja będzie realizowana na terenach wiejskich, nałożono również obowiązek zabezpieczenia terenu przed rozpoczęciem budowy tymczasowym ogrodzeniem (np. siatką ogrodzeniową o ciasnym splocie), by zasiedlająca powierzchnie przyległe fauna nie przedostawała się w obszar objęty działaniami realizacyjnymi.;
5. Przedsięwzięcie zrealizować bez potrzeby wycinki drzew i krzewów;
6. Drzewa pozostające w zasięgu prac i narażone na uszkodzenia należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodnictwa. Zabezpieczenie powinno dotyczyć wszystkich części drzewa, tj. części nadziemnej — pnia i korony oraz części podziemnej — korzeni. Grupy drzew bezpośrednio sąsiadujące z zapleczem budowy, placem budowy, drogami przejazdu sprzętu budowlanego, itp. należy ogrodzić ochronnym ogrodzeniem wys. 1,5-2 m w odległości co najmniej 1 m od brzegu pni — po obu stronach rzędów drzew lub wokół grup drzew. Jeżeli rozwiązanie z wygrodzeniem grup drzew jest niemożliwe, należy na cały okres budowy zastosować zabezpieczenia indywidualne drzew poprzez oszalowanie pni drzew deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. Prace w obrębie strefy korzeniowej należy w miarę możliwości wykonywać ręcznie, ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego. W obrębie systemu korzeniowego drzew nie należy składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby, jak np. cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp.;
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. Należy również wdrożyć stosowanie środków technicznych i organizacyjnych mających na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu

materiałów budowlanych, w tym należy zapobiegać nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, do transportu materiałów pylistych należy stosować na samochodach dostawczych szczelne skrzynie ładunkowe (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy należy 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;

8. Teren budowy należy zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami z pojazdów, maszyn i urządzeń oraz wyposażyć w stanowisko z sorbentem służącym likwidacji niekontrolowanych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych;

9. W czasie prowadzenia robót budowlanych 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. 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);

11. W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii;

12. Zweryfikować czy w obszarze przedsięwzięcia istnieją urządzenia melioracji wodnych szczegółowych. Prace prowadzić w sposób, który nie spowoduje uszkodzenia miejscowych urządzeń melioracji i nie spowoduje zmiany stosunków wodnych, w tym lokalnych podtopień na gruntach sąsiednich, a w przypadku braku możliwości przeciwdziałania zniszczeniu urządzeń melioracyjnych opracować techniczne możliwości przebudowy tych urządzeń;

13. Zachować i utrzymać w dobrym stanie rów melioracyjny przylegający od strony północnej do terenu działek zabudowywanych o nr ewid. 20/3, 20/5 i 20/6.

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

UZASADNIENIE

Pani działająca jako Pełnomocnik wnioskodawcy, Pana w dniu 03.07.2025 r. złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych i dwudziestu czterech budynków gospodarczych na działkach od nr geod. 20/3 do nr geod. 20/15 położonych w obrębie geodezyjnym Charbice Dolne, gmina Lutomiersk, powiat pabianicki, województwo łódzkie”.

W myśl art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy OoŚ Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk jest organem właściwym do rozpoznania ww. wniosku.

Wniosek spełnił wymogi określone w art. 74 ustawy Ooś. Do wniosku zostało dołączone potwierdzenie dokonania przelewu z tytułu opłaty skarbowej na rachunek bankowy Gminy Lutomiersk za wydanie decyzji, pełnomocnictwo oraz opłata z tytułu jego udzielenia.

Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk wszczął postępowanie administracyjne i zawiadomił strony postępowania o planowanym przedsięwzięciu obwieszczeniem z dnia 15.09.2025 r. znak: ROŚBZK.6220.16-1.2025 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 przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane przez organ prowadzący postępowanie do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze - tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

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 przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby o ustalenie zakresu raportu o oddziaływaniu w/w przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem znak: WOOŚ.4220.612.2025.AZi z dnia 06.10.2025 r., (data wpływu do urzędu: 06.10.2025 r.) wyraził opinię, że dla w/w 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 znak: ZNS.90281.26.2025 z dnia 30.09.2025 r. (data wpływu do tut. urzędu 30.09.2025 r.), w której nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia

raportu pod kątem wymagań higienicznych i zdrowotnych dla w/w przedsięwzięcia.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu wydał opinię znak: PS.ZZŚ.4901.375.2024.KO z dnia 17.10.2025 r. (data wpływu do urzędu: 17.10.2025 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.

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 podziale i zabudowie działek o nr ewid. ewidencyjnych 20/3, 20/5, 20/6, 20/7, 20/8, 20/9, 20/10, 20/11, 20/12, 20/13, 20/14 oraz 20/15 o łącznej powierzchni 3,9644 ha w miejscowości Charbice Dolne, gmina Lutomiersk (pow. pabianicki, woj. łódzkie) na 24 nowe działki budowlane, budowie 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 24 budynków gospodarczych wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Działka nr 20/4 stanowić będzie drogę wewnętrzną.

Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych łącznie będzie wynosić od 1440,0 m² do 4800,0 m², budynków gospodarczych łącznie będzie wynosić od 480,0 m² do 1200,0 m², podjazdy łącznie od 360,0 m² do 1200,0 m². Wskaźnik zabudowy dla przedmiotowej inwestycji będzie wynosił od 4,0 % do 14,0 % powierzchni działek objętych zakresem niniejszego opracowania.

W ramach planowanej inwestycji, na każdej nowo wydzielonej działce inwestor zamierza wybudować budynki przeznaczone do celów mieszkaniowych jednorodzinnych, które spełniać będą następujące warunki:

Parametry pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- a) powierzchnia zabudowy od 60,0 m² do 200,0 m²;
- b) szerokość elewacji frontowej od 6,0 m do 25,0 m;
- c) liczba kondygnacji nadziemnych: od 1 do 2;
- d) liczba kondygnacji podziemnych: do 1;
- e) wysokość budynku od 3,0 m do 12,0 m;
- f) dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia od 10 ° do 45° kryty dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub blachą trapezową w kolorze czerwieni, brązu, antracytu lub w ich odcieniach;

- g) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: zbliżony do prostopadłego lub równoległego;
- h) możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku; kolorystyka elewacji - stosowanie jasnych stonowanych kolorów.

Parametry pojedynczego budynku gospodarczego

- a) powierzchnia zabudowy od 20,0 m² do 50,0 m²;
- b) szerokość elewacji frontowej od 3,0 m do 10,0 m;
- c) liczba kondygnacji naziemnych: 1 kondygnacja naziemna;
- d) wysokość budynku od 2,0 m do 8,0 m;
- e) dach jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 ° do 45 ° kryty dachówką, blachodachówką blachą na rąbek lub blachą trapezową w kolorze czerwieni, brązu, antracytu lub w ich odcieniach;
- f) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: zbliżony do prostopadłego lub równoległego;
- g) możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku;
- h) kolorystyka elewacji – stosowanie jasnych stonowanych kolorów.

Dla realizacji planowanej inwestycji przewidziano:

- a) Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, która zostanie zaprojektowana na podstawie warunków wydanych przez gestora, a do czasu wybudowania sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych – studni;
- b) Odprowadzanie ścieków komunalnych odbywać się będzie do atestowanych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, docelowo przyłączenie do gminnej sieci kanalizacyjnej w przypadku jej budowy;
- c) Odpady komunalne (stałe) należy zorganizować na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą w Gminie Lutomiersk,
- d) Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z projektowanych przyłączy, zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez PGE;
- e) Zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie planowanych nieruchomości zapewnione będzie poprzez indywidualne źródła ciepła na paliwa stałe, gaz, olej opałowy, prąd lub pompę ciepła;
- f) Odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.

Aktualnie działki objęte planowaną inwestycją stanowią użytki rolne (RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI). Stan obecny terenu inwestycji to nieuprawiane pola, częściowo zdewastowane (ugór). Teren nie jest zabudowany. Na terenie nie występują zadrzewienia i zakrzaczenia, zatem nie będzie potrzeby wycinki drzew i krzewów.

W wyniku analizy dokumentacji organ stwierdził, że przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie budowy. Prace budowlane będą powodować oddziaływania charakterystyczne dla tego rodzaju przedsięwzięć, takie jak emisja hałasu z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego, emisja pyłów i gazów do atmosfery ze spalania paliw w pojazdach transportu oraz z pracy urządzeń budowlanych, powstawanie ścieków bytowych i odpadów w związku z funkcjonowaniem zaplecza budowy, emisja wód opadowych i roztopowych oraz gruntowych z przestrzeni wykopów podczas prowadzenia prac ziemnych, oddziaływania na środowisko przyrodnicze

i krajobraz w związku z przekształceniem terenu. Nie przewiduje się wycinki drzew. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono na inwestora warunek określony w sentencji niniejszego postanowienia, dotyczący konieczności prowadzenia prac budowlanych uciążliwych akustycznie w porze dziennej.

Organ podzielił stanowisko organu opiniującego tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i uznał, że stosowanie przez inwestora warunków określonych w niniejszej decyzji zminimalizuje negatywne oddziaływanie na środowisko, z którym będziemy mieć do czynienia w wyniku realizacji tego przedsięwzięcia.

Na etapie eksploatacji przewiduje się nieznaczną emisję hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, powstawanie odpadów komunalnych, a także emisję ścieków bytowych i wód opadowych, a wskazane oddziaływanie będzie długotrwałe o charakterze ciągłym, porównywalne do parametrów powstających w istniejącej sąsiadująco zabudowie mieszkaniowej, wobec tego oddziaływanie to nie będzie powodować zagrożenia jakości środowiska, przy zachowaniu warunków przeprowadzenia inwestycji zgodnie z technikami przedstawionymi w przedłożonej dokumentacji.

Ze względu na charakter przedsięwzięcia organ nie przewiduje ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych na etapie eksploatacji. Źródłami hałasu będą wyłącznie pojazdy mieszkańców przemieszczające się po osiedlu oraz firm usługowych związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej. W przedmiotowym zakresie oparł się na rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, który dla budownictwa jednorodzinnego ustala próg hałasu zewnętrznego w porze dziennej na 55 dB, natomiast w porze nocnej na 50 dB (drogi, linie kolejowe) oraz 50 dB w porze dziennej i 40 dB w porze nocnej (dla pozostałych źródeł hałasu). Dla hałasu wewnętrznego tj. wewnątrz budynków mieszkalnych obowiązują z kolei wymagania akustyczne standardów zgodne z normą PN-B-02151-2:2018-01, która wskazuje maksymalnie 40 dB w dzień i 30 dB w nocy. W procesie weryfikacji zgromadzonego materiału dowodowego organ nie znalazł odniesienia do zastosowania w nowej zabudowie urządzeń lub technik generujących hałas, który mógłby naruszyć ww. progi.

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. O cenie organu prowadzącego postępowanie analizowane materiały zawierają wystarczające dowody leżące u podstaw wniosków, iż budowa budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą nie przyczyni się znacząco do pogorszenia stanu środowiska w obszarze realizacji przedsięwzięcia. Pomimo, że w pewnym stopniu zmieni krajobraz i spowoduje częściowe wyłączenie przedmiotowego obszaru z powierzchni biologicznie czynnej to przekształcenie terenu nie przyczyni się do całkowitej degradacji gleb ponieważ w obrębie każdej z nowo powstałych działek wprowadzane będą nowe nasadzenia oraz zachowanie powierzchni zielonej dostępnej dla drobnej fauny. Nadmienić należy, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach oprócz badania wpływu przedsięwzięcia na środowisko naturalne musi uwzględniać jednocześnie prawo właścicieli gruntów ubiegających się o jej wydanie do realizacji potrzeb mieszkaniowych co jest nierozdzielnie związane z rozwojem miast i wsi w kontekście urbanizacyjnym.

W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia organ nie stwierdza wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji. Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem muszą być prowadzone w oparciu o istniejące wytyczne budowlane i BHP, które wykluczają uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego, oddziaływanie będzie wynikało z bieżącego wykorzystania obiektów mieszkalnych i gospodarczych.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w obszarze jego oddziaływania nie będą prowadzone prace rozbiórkowe z uwagi na przewidywany okres eksploatacji minimum 45-50 lat.

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

Na podstawie dostępnych baz danych Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego uchwalonego 15 kwietnia 2025r. (Uchwała nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego) ustalono, że przedmiotowe przedsięwzięcie jest w całości położone w Puczniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz uznania za zespoły przyrodniczo-krajobrazowe (Dz. Urz. z 1998 r. Nr 20, poz. 115) stworzono ww. Puczniewskiego Obszar Chronionego Krajobrazu w celu ochrony terenów o względnie niskim stopniu przekształcenia środowiska przyrodniczego oraz należących do najcenniejszych zasobów przyrodniczo-krajobrazowych. Powyższy zapis kompleksowo odnosi się do zapisów art. 23 ust 1 ustawy o ochronie przyrody, tj.: „obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych”. Analizując funkcję przedsięwzięcia oraz jego położenie, skalę i rodzaj należy uznać, że nie będzie ono znacząco negatywnie wpływać na ten obszar. Z informacji przedłożonych organowi wynika, że wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej na opisywanym terenie nie powinno wywrzeć trwałego negatywnego wpływu również dlatego, iż w pobliżu terenu znajduje się już zabudowa o podobnym charakterze, a sam obszar inwestycyjny w swojej skali nie ma istotnego znaczenia dla walorów przyrodniczych i krajobrazowych Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na podstawie dokumentacji można także stwierdzić, że na terenie przedsięwzięcia nie występują cenne, rzadkie, bądź objęte ochroną gatunki roślin, zwierząt i grzybów ani siedliska przyrodnicze objęte ochroną. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, w opinii tut. organu zrealizowanie przedsięwzięcia w zakresie zaproponowanym przez inwestora, po zastosowaniu odpowiednich działań minimalizujących uciążliwości (wskazanych w KIP i w sentencji niniejszej decyzji) nie wpłynie znacząco negatywnie na środowisko przyrodnicze i krajobraz obszaru chronionego krajobrazu. Z uwagi na to, iż nie można wykluczyć pojawienia się na analizowanym terenie zwierząt objętych ochroną gatunkową (głównie ptaków związanych z krajobrazem rolniczym) zaleca się, aby rozpoczęcie prac ziemnych (zdejmowanie humusu, wykopy) przeprowadzić poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia włącznie, tj. poza sezonem lęgowym ptaków. Dodatkowo na etapie realizacji zaleca się przeprowadzanie co najmniej raz dziennie kontroli placu budowy (w tym wykopów, mogących powstać zagłębień wypełnionych wodą, zastoisk wody, innych miejsc mogących stanowić pułapki dla zwierząt) w celu poszukiwania

uwięzionych zwierząt, a w razie potrzeby nakazano w punkcie III.4 podjąć działania ratownicze w celu zabezpieczenia ich zdrowia i życia czyli 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.

Organ przeprowadził własną analizę położenia przedsięwzięcia względem terenów objętych ochroną prawną i nie stwierdził poza Puczniewskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, w promieniu 5 km istnienia innych obszarów chronionych ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.).

Najbliższy obszar należący do sieci Natura 2000 — specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy nad Lindą znajduje się w odległości 14,9 km od granicy inwestycji.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego nie stwierdzono także aby w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia znajdowały się jeziora, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary wodno-błotne i obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łęgowe oraz ujścia rzek, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszary górskie, obszary leśne, morza i obszary wybrzeży, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej. W granicach opracowania nie występują płynące i stojące wody powierzchniowe. Ze względu na rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia można jednoznacznie stwierdzić, iż inwestycja nie będzie powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Teren działek nr ewid. 20/3, 20/5 i 20/6 od strony północnej graniczy z rowem melioracyjnym zlokalizowanym w granicy odrębnej działki ewid. nr 17 i w celu zachowania właściwych stosunków wodnych w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia przedmiotowy rów należy zachować w jego obecnym przebiegu co oznacza, że inwestycja na przylegających działkach inwestora nie może spowodować jego zniszczenia, zmiany przebiegu lub zachwiania drożności, co zostało zawarte w punkcie III.13 sentencji.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Warty w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600072 oraz w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Bełdówka o kodzie RW600010183269. JCWPd o kodzie GW600072 charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym oraz ilościowym. Jest ona monitorowana i przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych została określona jako niezagrażona.

JCWP o nazwie Bełdówka o kodzie RW600010183269 posiada status silnie zmienionej części wód o złym stanie. Jest ona monitorowana i jest określona jako „zagrożona” nieosiągnięciem celów środowiskowych. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Gospodarki

Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie rodzajów inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1752).

Ustalono, że teren, na którym zlokalizowane będzie przedsięwzięcie, nie leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

Teren działki znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód podziemnych.

Reasumując całokształt przedsięwzięcia organ rozstrzygający sprawę ocenił, iż inwestycja polegająca na zabudowie działek budynkami jednorodzinnymi i gospodarczymi 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
INSPEKTOR**
Anna Pertkiewicz

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. Wnioskodawca;
3. Współwłaściciel działek objętych decyzją;
4. Pozostałe strony postępowania zawiadamiane w trybie art. 49 Kpa;
5. 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, 10.12.2025 r.

Załącznik do decyzji z dnia 10.12.2025 r.
znak: ROŚBZK.6220.16-9.2025

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 2024 r. poz. 1112 ze zm.)

Przedsięwzięcie realizowane będzie w miejscowości Charbice Dolne na działkach o nr ewidencyjnych 20/3, 20/5, 20/6, 20/7, 20/8, 20/9, 20/10, 20/11, 20/12, 20/13, 20/14 oraz 20/15 w gminie Lutomiersk i polegać będzie na podziale w/w działek na 24 nowe nieruchomości, budowie 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 24 budynków gospodarczych wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Działka nr 20/4 stanowić będzie drogę wewnętrzną.

W ramach przedsięwzięcia w wyniku podziału działek o nr ewidencyjnych od 20/3 do 20/15 o łącznej powierzchni 3,9644 ha powstaną w sumie 24 nowe działki budowlane, a działka nr ewid. 20/4 drogę dojazdową. Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych łącznie będzie wynosić od 1440,0 m² do 4800,0 m², budynków gospodarczych łącznie będzie wynosić od 480,0 m² do 1200,0 m², podjazdy łącznie od 360,0 m² do 1200,0 m². Wskaźnik zabudowy dla przedmiotowej inwestycji będzie wynosił od 4,0 % do 14,0 % powierzchni działek objętych zakresem niniejszego opracowania.

Łączna powierzchnia wszystkich działek przeznaczonych pod zabudowę w ramach przedmiotowej inwestycji wraz z przylegającymi do terenu przedsięwzięcia wynosi około 4,3997 ha.

W ramach przedsięwzięcia zrealizowane będzie także:

- a) Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, które zostanie zaprojektowane na podstawie warunków wydanych przez gestora, a do czasu wybudowania sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych – studni;
- b) Odprowadzanie ścieków komunalnych odbywać się będzie do atestowanych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, docelowo przyłączenie do gminnej sieci kanalizacyjnej w przypadku jej budowy;
- c) Odpady komunalne (stałe) należy zorganizować na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą w Gminie Lutomiersk,
- d) Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z projektowanych przyłączy, zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez PGE;
- e) Zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie planowanych nieruchomości zapewnione będzie poprzez indywidualne źródła ciepła na paliwa stałe, gaz, olej opałowy, prąd lub pompę ciepła;
- f) Odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.

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.

Z up. Burmistrza
REFERENT

Anna Grzelak

