

Lutomiersk, 24.10.2025 r.

Znak: RliR.6220.9-18.2024/2025

DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), 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. 2 pkt 3 oraz § 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 z dnia 21.10.2024 r. (data wpływu do urzędu: 24.10.2024 r.) złożonego przez Pana _____, działającego poprzez ustanowionego pełnomocnika w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa domów jednorodzinnych na terenie dz. o nr ewid. 490/10, 490/12, 490/13, obręb 100806_5.00.121 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 dz. o nr ewid. 490/10, 490/12, 490/13, obręb 100806_5.00.121 w miejscowości Jerwonice w gminie Lutomiersk”**
- II. Określa rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:**

Przedsięwzięcie realizowane będzie w miejscowości Jerwonice na dz. ewid. 490/10, 490/12, 490/13 w gminie Lutomiersk i polegać będzie na budowie domów jednorodzinnych wraz z wykonaniem sieci wodociągowej przyłączeniowej do budynków, sieci elektrycznej przyłączeniowej do budynków, montażem zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe oraz wykonaniem drogi wewnętrznej. Zabudowa mieszkaniowa obejmująca budynki mieszkalne (domy jednorodzinne) zostanie wykonana w technologii budynków szkieletowych.
- 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. Zrealizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz terenem obsługi komunikacyjnej zgodnie ze szczegółowymi opisami zawartymi w dokumentacji;
 2. 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. Prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu budowlanego prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach 6⁰⁰ — 22⁰⁰;
4. 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;
5. 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;
6. Przedsięwzięcie zrealizować bez potrzeby wycinki drzew;
7. Drzewa pozostające w zasięgu prac i narażone na uszkodzenia należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą. 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.;
8. Przedsięwzięcie zaprojektować i wykonać w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej istniejących urządzeń melioracji wodnych.

Z informacji zawartej w dokumentacji wynika - załącznik do dokumentacji pismo z 13 grudnia 2023 r. znak: PO.ZZI.5.0145.905.2023.UM Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu wynika, że z przedmiotowe działki zlokalizowane są w obszarze zmeliorowanym w ramach zadania inwestycyjnego „Jerwoniec” w latach 1963-65, dla którego w zasobach ewidencyjnych nie ma planów powykonawczych z przebiegiem urządzeń drenarskich. Działka nr ewid. 490/12 graniczy z rowami melioracyjnymi R-A i R-A-II. Zgodnie z powyższym pismem m.in. planowana inwestycja na ww. działkach powinna być wykonana w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych. Inwestor planowanego zadania winien zapewnić właściwe warunki odbioru wód płynących rowami, eliminujące

zakłócenia stosunków wodnych. Z przesłanego uzupełnienia wynika, że na etapie realizacji budów istniejących budynków nie stwierdzono obecności rurociągów drenarskich (najprawdopodobniej rurociągi drenarskie nawet jeśli występują, to są położone na większych głębokościach niż prowadzone prace ziemne);

9. 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, z dala od cieku wodnego;
10. 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;
11. W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii.

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

UZASADNIENIE

Pan _____, działając jako Pełnomocnik wnioskodawcy Pana _____, wystąpił do Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk w dniu 21.10.2024 r. (data wpływu do urzędu: 24.10.2024 r.) z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa domów jednorodzinnych na terenie dz. o nr ewid. 490/10, 490/12, 490/13, obręb 100806_5.00.121 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.

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.

Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk wszczął postępowanie administracyjne i zawiadomił strony postępowania o planowanym przedsięwzięciu obwieszczeniem z dnia 16.12.2024 r. znak: RIiL.6220.9-1.2024 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 drugie, tj. jako „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 przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby o ustalenie zakresu raportu o oddziaływaniu w/w przedsięwzięcia na środowisko.

W trakcie postępowania Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismami znak: WOOS.4220.772.2024.JKo z dnia 03.01.2025 r. (data wpływu do urzędu: 03.01.2025 r.), znak WOOS.4220.772.2024.JKo.3 z dnia 29.04.2025 r. (data wpływu do urzędu: 29.04.2025 r.), znak WOOS.4220.772.2024.JKo.5 z dnia 07.05.2025 r. (data wpływu do urzędu: 07.05.2025 r.) oraz znak WOOS.4220.772.2024.JKo.6 z dnia 05.06.2025 r. (data wpływu do urzędu: 05.06.2025 r.) wezwał organ prowadzący postępowanie do uzupełnienia dokumentacji w celu rzetelnego i pełnego rozpoznania zakresu przedsięwzięcia.

Wskutek wezwania do przedstawienia powyższych informacji wnioskodawca złożył w dniu 06.03.2025 r. (data wpływu: 13.03.2025 r.), w dniu 22.04.2025 r. (data wpływu: 22.04.2025 r.), w dniu 20.05.2025 r. (data wpływu: 23.05.2025 r.) oraz w dniu 16.07.2025 r. (data wpływu: 17.07.2025 r.) pisma zawierające wyjaśnienia oraz uzupełnienie i ujednolicenie KIP, a także zmianę klasyfikacji oraz nazwy przedsięwzięcia, które zostały przesłane do organów opiniujących oraz umożliwiły organowi dalsze procedowanie wniosku.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem znak: WOOS.4220.772.2024.JKo.4 z dnia 22.08.2025 r., (data wpływu do urzędu: 22.08.2025 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 oraz użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i 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.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu wydał opinię znak: PS.ZZŚ.4901.446.2024.AC z dnia 13.01.2025 r. (data wpływu do urzędu: 13.01.2025 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 koniecznością uzupełnienia w trakcie postępowania karty informacyjnej przedsięwzięcia przez wnioskodawcę Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk ponownie wystąpił z wnioskiem o wydanie opinii, która została podtrzymana przez Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu pismami znak PS.ZZŚ.4901.446.2024.1.AC z dnia 16.05.2025 r. (data wpływu do urzędu: 16.05.2025 r.), znak PS.ZZŚ.4901.446.2024.2.AC z dnia 10.06.2025 r. (data wpływu do urzędu: 11.06.2025 r.) oraz znak PS.ZZŚ.4901.446.2024.3.AC z dnia 20.08.2025 r. (data wpływu do urzędu: 20.08.2025 r.).

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach pismem znak: ZNS.90281.2.2025 z dnia 15.01.2025 (data wpływu: 16.01.2025 r.) uznał, że dla powyższego przedsięwzięcia nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W związku z koniecznością uzupełnienia w trakcie postępowania karty informacyjnej przedsięwzięcia przez wnioskodawcę Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk

ponownie wystąpił z wnioskiem o wydanie opinii, która została podtrzymana przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach pismami znak: ZNS.90281.10-1.2025 z dnia 12.02.2025 (data wpływu: 12.02.2025 r.), ZNS.90281.2-1.2025 z dnia 11.04.2025 (data wpływu: 11.04.2025 r.), ZNS.90281.2-2.2025 z dnia 11.08.2025 (data wpływu: 11.08.2025 r.) oraz ZNS.90281.2-3.2025 z dnia 17.09.2025 (data wpływu: 17.09.2025 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, 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 polega na budowie domów jednorodzinnych na terenie działek o numerach ewidencyjnych 490/10, 490/12, 490/13 Jerwonice w gminie Lutomiersk (pow. pabianicki, woj. łódzkie), które powstać mają sąsiadującą z istniejącą już zabudową mieszkaniową.

Teren przeznaczony pod przedmiotowe przedsięwzięcie stanowi na chwilę obecną część niezagospodarowaną, która w przeszłości była wykorzystywana do celów rolnych. Powierzchnia planowanego przedsięwzięcia wynosi 1,0490 ha i nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutomiersk, natomiast łącznie z zabudowanymi już terenami podlegającymi przekształceniu 3,9543 ha.

W ramach planowanej inwestycji wnioskodawca przewiduje zabudowę mieszkalną jednorodziną w technologii budynków szkieletowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wjazd na teren każdej z nieruchomości odbywał się będzie od strony wytyczonej drogi wewnętrznej (działki nr ewid. 490/1, 490/5 i 490/7), która to droga wiąże technologicznie całe przedsięwzięcie. Droga ta zostanie w całości wykonana w systemie podbudowy z kruszywa betonowego lub dolomitowego oraz warstwy wierzchniej kruszywa betonowego lub dolomitowego frakcji drobnej (tzw. kłincem). Do przedmiotowych nieruchomości, na których zostaną wybudowane budynki zostaną doprowadzone media: woda oraz energia elektryczna. Dla realizacji planowanej zabudowy przewidziano:

- zaopatrzenie każdego budynku w wodę – z zaprojektowanego przyłącza do sieci wodociągowej na podstawie warunków wydanych przez gestora.
- odprowadzenie ścieków - do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych. Na wszystkich nieruchomościach, gdzie zlokalizowane będą budynki mieszkalne, zostaną wkopane bezodpływowe zbiorniki, których celem będzie zbieranie odpływających z terenu nieruchomości ścieków bytowych. Planuje się, że każdy ze zbiorników będzie cechował się pojemnością 8-16 m³;
- zaopatrzenie w energię elektryczną - sieć elektroenergetyczna zostanie wykonana w technice wykopowej;
- zaopatrzenie w ciepło - każdy dom posiadać będzie indywidualne źródło ciepła np. pompy ciepła. Rozwiązania w zakresie ogrzewania budynków realizowane będą przez właścicieli budynków - osoby fizyczne;
- wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu (na tereny zielone w obrębie działek). Podobnie odbywać się będzie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni drogi wewnętrznej utwardzonej tłuczniem;
- gromadzenie odpadów należy zorganizować na zasadach określonych w przepisach

szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą przez Gminę Lutomiersk.

Realizacja przedsięwzięcia nie wymaga wycinki drzew. Drzewa zlokalizowane w sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia, a będące w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia narażone na uszkodzenia należy zabezpieczyć w sposób wcześniej wskazany.

Rodzaje i wielkości emisji, a także potencjalne wystąpienie innych uciążliwości w związku z realizacją i funkcjonowaniem przedsięwzięcia należy ograniczyć do minimum wskazanego w KIP. Prowadzenie prac na warunkach określonych w KIP i w sentencji niniejszego postanowienia powinno zapewnić brak wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań.

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 charakterystyczne dla tego rodzaju przedsięwzięć oddziaływania, 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, emisja ścieków bytowych w związku z funkcjonowaniem zaplecza budowy, emisja wód opadowych i roztopowych oraz gruntowych z przestrzeni wykopów podczas prowadzenia prac ziemnych, emisja odpadów, oddziaływania na środowisko przyrodnicze i krajobraz w związku z przekształceniem terenu. 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, stosować środki techniczne i organizacyjne mające 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 przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.

W związku z faktem, że na etapie eksploatacji przewiduje się nieznaczną emisję hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, powstawanie odpadów głównie komunalnych, a także emisję ścieków bytowych i wód opadowych to wskazane oddziaływanie 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.

Ze względu na charakter przedsięwzięcia nie przewiduje się ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych na etapie eksploatacji. Źródłami hałasu będą wyłącznie pojazdy przemieszczające się po osiedlu.

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 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 wykluczą 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.

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

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w odległości około 17 km od granic korytarza ekologicznego Dolina Bzury — Neru KPnC-20. Z uwagi na rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia, należy stwierdzić, że realizacja przedsięwzięcia nie będzie miała istotnego wpływu na swobodne migrowanie i lokalne przemieszczanie się fauny. Nie przewiduje się wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań ze strony inwestycji na drożność przemieszczania się ssaków oraz w aspekcie fragmentacji czy utraty żerowisk.

Teren realizacji przedsięwzięcia położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). W pobliżu terenu przedsięwzięcia (do 5 km, zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska) znajduje się Puczniewski Obszar Chronionego Krajobrazu tj. w odległości ok. 2,15 km.

Planowane przedsięwzięcie nie sąsiaduje bezpośrednio z obszarami Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem jest specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy nad Lindą PLH100022 w odległości 17 km.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na krótkotrwałą i odwracalną charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie będzie miało negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie.

Na podstawie zgromadzonej dokumentacji organ stwierdził, że teren objęty przedsięwzięciem nie wykazuje istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych, rzadkich, bądź objętych ochroną siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów — teren stanowi nieużytkowany teren rolny. Z uwagi na to, iż nie można wykluczyć pojawienia się na analizowanym terenie zwierząt objętych ochroną gatunkową (głównie ptaków związanych z krajobrazem rolniczym) w sentencji niniejszej decyzji wprowadzono rozwiązania chroniące środowisko dotyczące terminu prowadzenia prac ziemnych oraz kontroli wykopów na obecność zwierząt i w razie konieczności przenoszenie ich poza teren prac. Mając na uwadze fakt, iż inwestycja będzie realizowana na terenach wiejskich, nałożono obowiązek przed rozpoczęciem budowy zabezpieczyć teren inwestycyjny ogrodzeniem (np. siatką ogrodzeniową o ciasnym splocie), by zasiedlająca powierzchnie przyległe fauna nie przedostawała się w obszar objęty działaniami realizacyjnymi.

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 łąkowe 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 nie będzie ono powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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) Ner od Wrzącej do Dopływu spod Łęzek o kodzie RW600011183271.

JCWPd o kodzie GW600072 charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Jest ona monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych nie jest zagrożona. JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia.

JCWP o nazwie Ner od Wrzącej do Dopływu spod Łęzek o kodzie RW600011183271 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. 4 oraz 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.

Reasumując całokształt przedsięwzięcia organ rozstrzygający sprawę ocenił, iż inwestycja polegająca na zabudowie działek budynkami jednorodzinnymi 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
[Signature]
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 jej doręczenia.
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. Prawomocność decyzji musi zostać potwierdzona przez organ wydający decyzję poprzez zamieszczenie w niej klauzuli stwierdzającej ostateczność.
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. 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, 24.10.2025 r.

Załącznik do decyzji z dnia 24.10.2025 r.
znak: RIiL.6220.9-18.2024/25

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).

Przedmiotowe przedsięwzięcie polega na zabudowie działek o nr ewid. 490/10, 490/12, 490/13 oraz wydzielenie drogi dojazdowej obręb 0012 – Jerwonice (gm. Lutomiersk), na których powstaną budynki mieszkalne jednorodzinne w technologii szkieletowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Teren objęty przedmiotowym postępowaniem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi wyłącznie grunty orne, obecnie pokryte szatą roślinną niską (trawa).

W ramach przedsięwzięcia zrealizowane będzie także:

1. zaopatrzenie każdego budynku w wodę – poprzez przyłączenie do sieci gminnej na warunkach gestora sieci wodociągowej, do istniejącej sieci wodociągowej i przyłączy wodociągowych wpiętych do planowanej sieci. Sieć wodociągowa zostanie wykonana w technice wykopowej; we wstępnie przygotowanych wykopach ułożone zostaną rury wodociągowe, a przy każdej nieruchomości zostanie zlokalizowany punkt przyłączeniowy, do którego z danej nieruchomości zostanie, również przy pomocy techniki wykopowej, zrealizowane przyłącze do budynku. Łączna długość sieci wodociągowej wyniesie około 900 m;
2. odprowadzenie ścieków - do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych. Na wszystkich nieruchomościach, gdzie zlokalizowane zostaną budynki mieszkalne, zostaną wkopane bezodpływowe zbiorniki, których celem będzie zbieranie odpływających z terenu nieruchomości ścieków bytowych. Każdy ze zbiorników będzie cechował się pojemnością 8-16 m³;
3. zaopatrzenie w energię elektryczną - sieć elektroenergetyczna zostanie wykonana w technice wykopowej; we wstępnie przygotowanych wykopach ułożone zostaną kable przyłączeniowe, a przy każdej nieruchomości zostanie zlokalizowana skrzynka rozdzielcza prądu, do której z danej nieruchomości zostanie, również przy pomocy techniki wykopowej, zrealizowane przyłącze do budynku. Łączna długość sieci przyłączeniowej wyniesie około 900 m. Planowana do realizacji sieć elektroenergetyczna zostanie wybudowana zgodnie ze sztuką budowlaną, a materiały i instalacje użyte do budowy będą posiadać odpowiednie atesty i certyfikaty zgodności;
4. zaopatrzenie w ciepło - każdy dom posiadać będzie indywidualne źródło ciepła np. pompy ciepła. Rozwiązania w zakresie ogrzewania budynków realizowane będą przez właścicieli budynków - osoby fizyczne;
5. wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu (na tereny zielone w obrębie działek). Podobnie odprowadzane będą wody opadowe i roztopowe z powierzchni drogi wewnętrznej utwardzonej tłuczniem;

6. gromadzenie odpadów odbywać się będzie na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą przez Gminę 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.

Łączna powierzchnia wszystkich działek w ramach przedmiotowej inwestycji wraz z przylegającymi do terenu przedsięwzięcia wynosi około 3,9543 ha. Teren obecnie jest częściowo zagospodarowany (wybudowane zostały już domy mieszkalne). Powierzchnia działek, dla których wydano decyzję o warunkach zabudowy wynosi 2,1708 ha, w tym zrealizowane 1,8391 ha.

Z up. Burmistrza
REFERENT

Anna Grzelak