

Lutomiersk, dnia 19.09.2025

Znak: RGKiL.6220.4-13.2025

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, 1881, 1940), zwanej dalej jako „ustawa Ooś”, a także zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. 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 19.02.2025 r. (data wpływu do urzędu: 20.02.2025 r.) złożonego przez Pana

w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 18/1, 18/3, 18/7, 18/8, 18/10, 18/12 i drogi dojazdowej na działce nr ewid. 18/4, obręb Wrząca, gm. Lutomiersk”, **Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk**

orzeka co następuje:

- I. **Stwierdza brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 18/1, 18/3, 18/7, 18/8, 18/10, 18/12 i drogi dojazdowej na działce nr ewid. 18/4, obręb Wrząca, gm. Lutomiersk”**
- II. **Określa rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:**
 1. Budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 2. Działki o nr ewidencyjnych 18/1, 18/3, 18/7, 18/8, 18/10 i 18/12 oraz droga dojazdowa na działce nr ewid. 18/4 w obrębie 0027 - Wrząca (gmina Lutomiersk, powiat pabianicki, województwo łódzkie).
- 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 zabudowę 6 działek o nr ewid.: 18/1, 18/3, 18/7, 18/8, 18/10, 18/12 i drogi dojazdowej na działce nr 18/4 obręb Wrząca, gmina Lutomiersk obiektami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach;
 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 zaoranym 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 uwieczonych zwierząt, a w razie potrzeby uwieczone 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;

6. Wycinkę drzew (ewentualną) ograniczyć do niezbędnego minimum, tj. 56 szt. drzew. Należy wyciąć wyłącznie te drzewa, które kolidują z projektowanym zagospodarowaniem terenu i nie da się zastosować rozwiązań technicznych umożliwiających pozostawienie ich w terenie. Na wycięcie drzew należy uzyskać zezwolenie Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk;

7. Wycinkę zadrzewień skompensować poprzez wykonanie nasadzeń w liczbie nie mniejszej niż 84 szt. drzew, najlepiej z gatunków rodzimych (np. lipa), w granicach terenu przedmiotowego przedsięwzięcia, w miejscu, w którym nie będą stanowiły przeszkody dla realizacji przedsięwzięcia;

8. 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 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.;

9. **Należy zachować istniejące pasy zieleni średniej i wysokiej od strony ulicy i dalej od fermy drobiu w celu ograniczenia zanieczyszczeń (zapachowych) pochodzących z funkcjonującej fermy drobiu;**

10. 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;

11. Teren inwestycji, na wypadek narażenia środowiska gruntowo - wodnego na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, wyposażyć w sorbenty;

12. 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;

13. 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);

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

15. Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów odprowadzać do gruntu na tereny zielone (biologicznie czynne) w granicach każdej z wydzielonych działek, bez naruszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

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

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, Pan _____, w dniu 19.02.2025 r. (data wpływu do urzędu 20.02.2025 r.) złożył wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: „Budowa 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr ewid. 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12 w obrębie Wrząca, gm. Lutomiersk”. 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. W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk wszczął postępowanie administracyjne, o czym strony postępowania zostały powiadomione zawiadomieniem znak: RGKiL.6220.4-1.2025 z dnia 28.02.2025 r. W przedmiotowej sprawie liczba stron postępowania przekracza 10, a zatem zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy Ooś oraz art. 49 Kpa - zawiadomienie stron o czynnościach organu administracji publicznej następuje poprzez publiczne obwieszczenie, które podaje się do wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Lutomiersk, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwie Wrząca oraz w sołectwie Mikołajewice. 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 w związku z § 3 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, 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 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.” Z uwagi na stwierdzone braki w złożonym wniosku strona została wezwana pismem z dnia 28.02.2025 znak: RGKiL.6220.4-2.2025 do ich usunięcia pod rygorem pozostawienia bez rozpatrzenia. Strona uzupełniła braki i zmieniła klasyfikację oraz nazwę przedsięwzięcia co umożliwiło organowi dalsze procedowanie wniosku. Wskutek wniesionych zmian organ wydał zawiadomienie z dnia 13.03.2025 znak: RGKiL.6220.4-3.2025 o zmianie nazwy i klasyfikacji przedsięwzięcia na „Budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 18/1, 18/3, 18/7, 18/8, 18/10, 18/12 i drogi dojazdowej na działce nr ewid. 18/4, obręb Wrząca, gm. Lutomiersk”.

Wobec powyższego Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk, zgodnie z art. 64. ust. 1 ustawy Ooś pismem znak: RLIR.6220.4-7.2025 z dnia 20.03.2025 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu o wydanie opinii w zakresie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W trakcie postępowania Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem znak: WOOS.4220.183.2025.JKo z dnia 31.03.2025 r., wezwał organ prowadzący postępowanie do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia w zakresie uszczegółowienia informacji na temat planowanych indywidualnych studni głębinowych na każdej z nowopowstałych działek, przedłożenia aktualnej dokumentacji fotograficznej terenu oraz przedstawienia na załącznikach mapowych położenia zabudowy mieszkaniowej i zieleni wysokiej. W przypadku konieczności przeprowadzenia wycinki drzew i/lub krzewów wezwał organ do przedstawienia wyników inwentaryzacji ilościowej i gatunkowej drzew i krzewów przeznaczonych do wycinki, uzasadnienia konieczności planowanej wycinki oraz przedstawienia rozwiązań, które zrekompensuje utracone funkcje ekosystemu w sposób adekwatny do skali wycinki.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach pismem znak: ZNS.90281.9.2025 z dnia 16.04.2025 wezwał organ do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia, w którym należało podać i nanieść na planie ustaloną odległość/strefę dla istniejącej fermy drobiu.

Wskutek wezwania do przedstawienia powyższych informacji wnioskodawca złożył w dniu 13.06.2025 r. pismo zawierające wyjaśnienia, które zostały przesłane do organów opiniujących.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem znak: WOOS.4220.183.2025.JKo.2 z dnia 27.06.2025 r., (data wpływu do urzędu: 27.06.2025 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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach wydał opinię sanitarną znak: ZNS.90281.9-1.2025 z dnia 11.08.2025 r. (data wpływu do tut. urzędu 12.08.2025 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.4901.107.2025.KO z dnia 10.04.2025 r. (data wpływu do urzędu: 10.04.2025 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 pismem znak PS.ZZŚ.4901.107.2025.1KO z dnia 11.07.2025 r. (data wpływu do urzędu: 14.07.2025 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 18/1, 18/3, 18/7, 18/8, 18/10 i 18/12 oraz drogi dojazdowej na działce nr ewid. 18/4 w miejscowości Wrząca w gminie Lutomiersk (pow. pabianicki, woj. łódzkie).

Działki te stanowią wyłącznie grunty orne, obecnie pokryte szatą roślinną niską (trawa). Powierzchnia planowanego przedsięwzięcia wynosi 1,4693 ha i nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutomiersk.

W ramach planowanej inwestycji inwestor planuje zabudowę mieszkalną jednorodziną wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz uporządkowanie wewnętrznej drogi dojazdowej. Na każdej z wydzielonych działek (poza drogą dojazdową) zostaną podjęte takie działania jak:

- a) sprzymowanie wierzchniej warstwy gruntu w obszarze przedmiotowych działek oraz zorganizowanie na każdej z nich zaplecza budowy;
- b) wykonanie wykopów pod fundamenty oraz infrastrukturę towarzyszącą (przyłącze energetyczne, wodociągowe, szczelne, podziemne zbiorniki na nieczystości ciekłe);
- c) wykonanie fundamentów;
- d) położenie niezbędnej infrastruktury (indywidualne ujęcia wód podziemnych, a docelowo wodociąg, przyłącze energetyczne, szczelny zbiornik na nieczystości płynne);
- e) wykonanie ścian budynków;
- f) wykonanie konstrukcji dachu wraz z pokryciem;
- g) wykonanie instalacji wewnętrznych i posadzek;
- h) montaż stolarki okiennej i drzwiowej;
- i) prace wykończeniowe;
- j) rozplantowanie sprzymowanej wierzchniej warstwy gruntu (nadmiar ziemi zostanie przekazany podmiotom zewnętrznym, w celu dalszego jej zagospodarowania), teren zostanie uprzątnięty i zasiana trawa.

Na terenie nieruchomości występują drzewa – sosna zwyczajna w liczbie 11 szt., brzoza brodawkowata w liczbie 45 szt., o zróżnicowanym wieku. Wobec powyższego planowana wycinka drzew odbywać się może od 16 października do końca lutego, poza sezonem lęgowym ptaków. W ramach kompensacji przyrodniczej należy wykonać nasadzenia zastępcze w liczbie nie mniejszej niż 84 szt. drzew, najlepiej z gatunków rodzimych (np. lipa), w granicach terenu przedmiotowego przedsięwzięcia, w miejscu, w którym nie będą stanowiły przeszkody dla realizacji przedsięwzięcia. Sadzonki winny być co najmniej trzyletnie o obwodzie pnia na wys. 5 cm min. 12 cm. Nasadzenia należy wprowadzić wzdłuż ogrodzenia lub ciągów komunikacyjnych. Gatunki pielęgnować zgodnie z preferencjami wybranej rośliny.

Przedsięwzięcie będzie podzielone na 2 etapy - faza realizacji (podział oraz zabudowa), faza eksploatacji (funkcja mieszkalna jednorodzinna). Faza likwidacji aktualnie nie jest planowana. Taki podział jest niezbędny dla wspomnianej już wcześniej ochrony środowiska oraz zdrowia ludzi, tym bardziej mając na uwadze postanowienie znak WOOŚ.4220.183.2025.JKo.2 z dnia 27.06.2025 r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, który to w uzasadnieniu wskazał, iż największe oddziaływanie w zakresie analizowanego przedsięwzięcia będzie miało miejsce na etapie realizacji.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia wskazane zostały szacunkowe ilości zużycia wody, surowców, materiałów, paliw i energii na etapie realizacji przedsięwzięcia, natomiast 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.

Biorąc pod uwagę fakt, że przedsięwzięcie wiąże się z emisją spalin do powietrza oraz emisją hałasu należy uznać, że mogą to być największe z uciążliwości w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia. Inwestycja będzie realizowana od podstaw, a zatem na etapie realizacji przedsięwzięcia wymagać będzie zaangażowania pracy maszyn wykorzystywanych w pracach budowlanych. Spowoduje to głównie emisję węglowodorów oraz tlenu azotu, lecz również emisję hałasu. Należy mieć na uwadze, iż emisja ta będzie mieć charakter nieciągły, krótkotrwały i ustąpi niezwłocznie po zrealizowaniu inwestycji. W tym względzie wnioskodawca ma obowiązek prowadzenia prac budowlanych z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu budowlanego wyłącznie w porze dnia (tj. w godzinach 6:00 – 22:00). W przypadku fazy eksploatacji przedsięwzięcia, emisja ta będzie miała charakter wyłącznie związany z przemieszczaniem się pojazdów samochodowych – głównie osobowych. Odnosząc się do zagadnienia odpadów wytwarzanych w trakcie budowy, będą one gromadzone selektywnie w sposób uporządkowany, 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 przekazanie firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk, czy ich unieszkodliwianie.

Ponadto odnosząc się do gospodarki ściekowej, na etapie realizacji przedsięwzięcia należy wyposażyć zaplecze budowy w toalety typu toi-toi. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia każdą z nowopowstałych nieruchomości należy wyposażyć w podziemne, bezodpływowe, szczelnie zbiorniki na ścieki bytowe, które będą połączone szczelnym systemem kanalizacji z odpływem kanalizacyjnym z domu jednorodzinnego. Zbiornik taki powinien mieć pojemność nie mniejszej niż 3 m³. Wody opadowe i roztopowe na etapie eksploatacji odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu, w obrębie terenu inwestycyjnego na zasadzie retencji do gruntu (każda posesja będzie mieć zapewniony teren biologicznie czynny). Wody te nie będą narażone na kontakt z substancjami niebezpiecznymi.

Analiza przedsięwzięcia pozwala przewidywać, że materiałochłonność prowadzonej budowy oraz emisja zanieczyszczeń i hałasu nie będzie odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia nie wskazano fazy likwidacji przedsięwzięcia z powodu braku takich planów. Jednakże ewentualna faza likwidacji przedsięwzięcia będzie charakteryzowała się podobnymi oddziaływaniami jak w przypadku fazy budowy. Oddziaływania te (podobnie jak na etapie realizacji) będą miały charakter krótkotrwały i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac.

Wnioskodawca wskazał następujące rozwiązania, które przewiduje, aby chronić środowisko na etapie realizacji przedsięwzięcia:

1. W zakresie zmniejszenia emisji substancji i pyłów do powietrza:

W trakcie prowadzonych prac budowlanych związanych z budową, źródłami emisji będą: transport samochodowy związany z dostawami materiałów do budowy i prace budowlano-montażowe. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza w trakcie budowy zaleca się zastosowanie następujących środków techniczno-organizacyjnych:

- utrzymanie w porządku i czystości terenu przedsięwzięcia,
- unikanie zbędnej koncentracji prac budowlanych z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu mechanicznego,
- stosowanie do prac budowlanych maszyn i urządzeń w dobrym stanie technicznym, posiadające aktualny przegląd techniczny,
- eliminowanie pracy maszyn i urządzeń na biegu jałowym,
- należy zmniejszać w miarę możliwości odległości, na których odbywa się transport oraz dostosowanie prędkości pojazdów, co pozwoli ograniczyć unos pyłu będący następstwem ruchu pojazdów.

Eksploatacja przedmiotowej inwestycji będzie oddziaływała na stan powietrza atmosferycznego z uwagi na stosowanie systemów ogrzewania domów. Preferowane jest stosowanie w tym celu oleju opałowego, czy pelletu jednak z uwagi na ekonomiczny wymiar powszechnie stosowany jest węgiel kamienny w postaci ekogroszku. Z uwagi na wprowadzenie alternatywnych sposobów ogrzewania domów, dopuszcza się także stosowanie pomp ciepła, kotłów na biomasę, czy ogrzewania elektrycznego.

2. W zakresie emisji hałasu do środowiska:

W celu maksymalnego ograniczenia uciążliwego oddziaływania hałasu na mieszkańców najbliższej okolicy należy:

- korzystać z maszyn, urządzeń budowlanych i środków transportu, których stan techniczny nie budzi zastrzeżeń,
- zadbać o dobry stan techniczny maszyn i urządzeń poprzez systematyczną ich konserwację (smarowanie, dokręcanie śrub i elementów drgających itp.),
- wyłączać silniki pojazdów w trakcie postoju,
- zaplecze budowy zlokalizować możliwie najdalej od terenów chronionych akustycznie.

Prace budowlane i montażowe należy wykonywać przy użyciu sprzętu mechanicznego, który będzie nowoczesny i zabezpieczony przed wszelkiego rodzaju wyciekami oraz posiadał będzie aktualny przegląd techniczny. Prace wolno prowadzić jedynie w porze dnia.

W trakcie etapu eksploatacji przewiduje się emisję hałasu związaną z poruszaniem się pojazdów mieszkańców poszczególnych działek, służb gminnych odbierających odpady, prace kosiarek do trawy. Niemniej jednak z uwagi na krótki czas oddziaływania każdego z wymienionych elementów nie przewiduje się aby przekładały się one na znaczące oddziaływania akustyczne.

3. W zakresie gospodarki odpadowej:

Rozwiązaniem chroniącym środowisko w zakresie gospodarki odpadowej na etapie budowy muszą być działania mające na celu ograniczenie ilości powstających odpadów jak również ich selektywne gromadzenie i przekazywanie innym podmiotom w celu ich dalszego, prawidłowego przetworzenia. W celu ograniczenia ilości powstających odpadów, znaczna ich część powinna być wykorzystana do prac budowlanych, np. glebę i ziemię należy rozplantować przy niwelacji terenu. Jednocześnie należy dążyć do maksymalnego wykorzystania zakupionych materiałów budowlanych. Odpady, które nie będą mogły być wykorzystane na miejscu powstania przekazać podmiotom zajmującym się odzyskiem lub unieszkodliwieniem tych rodzajów odpadów.

Na etapie eksploatacji podstawowym działaniem na rzecz ochrony środowiska jest segregowanie przez mieszkańców każdej z działek powstających u nich odpadów i postępowaniem zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

4. W zakresie gospodarki ściekowej:

Na etapie realizacji inwestycji konieczne jest zapewnienie dla pracowników przenośnej toalety typu toi-toi. Konserwacja toalety oraz dalszy sposób zagospodarowania powstających ścieków socjalno-bytowych zapewni firma wykonująca budowę omawianej inwestycji.

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia powstające ścieki socjalno-bytowe należy kierować do szczelnych, podziemnych zbiorników na ścieki bytowe. W przypadku możliwości podłączenia się pod gminną kanalizację (jeśli zostanie wybudowana), mieszkańcy mają obowiązek przyłączyć nieruchomość do sieci zbiorczej. Woda będzie czerpana z indywidualnych ujęć, w przypadku wybudowania przez gminę wodociągu, przyszli mieszkańcy mogą pozyskać warunki przyłączenia do sieci wodociągowej.

Wskutek analizy realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym zagrożenia wynikającego z emisji. Wszelkie prace

związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane w taki sposób, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców oraz otaczającego środowiska naturalnego. Rozwiązania wskazane powyżej będą eliminowały ujemne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na poszczególne komponenty środowiska, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane. Obiekty budowlane nie będą miały istotnego wpływu na stan środowiska w swoim otoczeniu, a tym samym nie spowodują pogorszenia jego stanu. Ponadto należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych. Właściwe zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja obiektów zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym oraz przepisami i wymaganiami sanitarno-higienicznymi, przeciwpożarowymi oraz BHP wyeliminuje wystąpienie poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza korytarzem ekologicznym. Z analizowanej dokumentacji wynika, że na terenie inwestycji (teren przedsięwzięcia stanowi obszar upraw rolnych, który sąsiaduje z zabudową mieszkaniową, infrastrukturą drogową, polami) dokonano obserwacji przyrodniczych, podczas której nie zauważono znaczących śladów bytowania zwierząt oraz gniazdowania ptaków. Brak zwierzyny może być spowodowany bliskim sąsiedztwem nowo powstających zabudowań.

Z informacji zawartych w Kip wynika, że teren objęty inwestycją nie wykazuje istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych siedlisk i gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Z uwagi na powyższe oraz analizując 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 (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 ochrony przyrody. Najbliższy obszar należący do sieci Natura 2000 — specjalny obszar ochrony siedlisk Grabia PLH100021 w odległości 14,5 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 można także stwierdzić, 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 niniejszego postanowienia 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, zaleca się 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.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie wpłynie negatywnie na walory krajobrazu w okolicy. Zabudowa wsi zlokalizowana jest przede wszystkim wzdłuż drogi gminnej. Nowe budynki powstają jako kolejne linie zabudowy, obsługiwane na ogół prostopadłym do drogi

publicznej dojazdem wewnętrznym, podobnie ma być w przypadku przedmiotowej inwestycji. Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie przyczyni się do pogorszenia walorów przyrodniczych i krajobrazowych na tym terenie. Dodatkowo planowana budowa obiektów mieszkaniowych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną stanowić będzie integralną część krajobrazu, czego dowodem jest istnienie budynków zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie. Na terenie inwestycji nie występują wysokiej jakości gleby oraz surowce mineralne, wobec czego nie ma przesłanek do wykluczenia planowanej inwestycji pod kątem naturalnych uwarunkowań przyrodniczych. Zabudowa nie wpłynie negatywnie na obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej oraz nie spowoduje obniżenia jakości poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego. W ramach ukształtowania terenu przyjmuje się nieznaczną niwelację terenu. Masy ziemne pochodzące z wykopów powinny zostać rozprowadzone na części niezabudowanej, a nadmiar wywieziony przez firmę wykonawczą. Projektowany teren zachowa naturalne kierunki spływu wód opadowych.

W obszarze oddziaływania przedsięwzięcia nie znajdują 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.

Działki o nr ewidencyjnych 18/1, 18/3, 18/7, 18/8, 18/10 i 18/12 oraz droga dojazdowa na działce nr ewid. 18/4 w miejscowości Wrząca w gminie Lutomiersk znajdują się w regionie wodnym Warty w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600072 oraz w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Wrząca o kodzie RW6000091832369. JCWPd o kodzie GW600072 charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym oraz dobrym stanem 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 Wrząca o kodzie RW6000091832369 posiada status naturalnej 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.

Teren inwestycyjny stanowi grunt orny i jednocześnie odłogowany w wyniku czego częściowo jest porośnięty krzewami i drzewami.

Materialną podstawą wydania opinii ww. sprawie przez Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu jest ustalenie, że planowana inwestycja wpływa korzystnie na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych, o którym mowa w art. 430 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, 1089, 1473, z 2023 r. poz. 877, z 2025 r. poz. 216), dalej zwane jako „ustawa Prawo wodne” lub ustalenie, że planowana inwestycja nie wpływa na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych, o którym mowa w art. 431 ustawy Prawo wodne. Przez cele środowiskowe należy zrozumieć:

- dla jednolitych części wód powierzchniowych niewyznaczonych jako sztuczne lub

silnie zmienione jest ochrona oraz poprawa ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego (tj. art. 56 ustawy Prawo wodne);

- dla sztucznych i silnie zmienionych jednolitych części wód powierzchniowych jest ochrona tych wód oraz poprawa ich potencjału ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego (tj. art. 57 ustawy Prawo wodne);
- dla jednolitych części wód podziemnych jest:
 - zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń;
 - zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu;
 - ich ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan (tj. art. 59 ustawy Prawo wodne);
 - dla obszarów chronionych jest osiągnięcie norm i celów wynikających z przepisów, na podstawie których te obszary chronione zostały utworzone, przepisów ustanawiających te obszary lub dotyczących tych obszarów, o ile nie zawierają one w tym zakresie odmiennych uregulowań (tj. art. 61 ustawy Prawo wodne).

Wobec powyższego Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu stwierdził, iż brak jest możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód i nie stwierdza się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, na realizację celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. — Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu, wyrokiem z dnia 27.02.2012 r., sygn. II SA/Op 592/11, przedstawił istotę postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Mianowicie „(...) jest to rozpoznanie wszelkich zagrożeń i uciążliwości zamierzonego przedsięwzięcia wobec środowiska i dopiero na tej podstawie określenie wpływu planowanej inwestycji na środowisko, a następnie warunków likwidacji lub minimalizacji stwierdzonych zagrożeń.”

W przedmiocie charakteru i istoty opinii organów współdziałających, o których mowa w art. 63 ustawy Ooś, które tym samym stanowią obligatoryjny dowód w sprawie postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 24.01.2023 r., sygn. II SA/Wr 631/22. „(...) [Organy opiniujące] (...) to wyspecjalizowane organy, które posiadają fachową wiedzę w zakresie, który podlega ich badaniu, co oczywiście nie neguje obowiązku dokonania oceny przez rozpoznające sprawę o środowiskowe uwarunkowania organy poprawności tego rodzaju dowodów. Ocena ta sprowadza się jednak do analizy co do kompletności podjętych zagadnień oraz spójności i logiczności.”

Co więcej, w rozpatrywanej sprawie należy przytoczyć wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie sygn. II SA/Lu 285/23 z dnia 06.06.2023 r., w którym wskazane zostało, iż „negatywne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko stanowi typową i nieodłączną cechę przedsięwzięć, co do których wydawana jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Także sama nieodwracalność, czy też trwałość negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, nie jest okolicznością, która uzasadnia wydanie decyzji odmownej. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa bowiem wpływ planowanego przedsięwzięcia na środowisko i wymagania, jakie powinny być spełnione, aby minimalizować skutki negatywnego wpływu przedsięwzięcia na środowisko. Oczywiście optymalnym byłoby, aby określając warunki realizacji przedsięwzięcia, w ogóle wyeliminować negatywny wpływ inwestycji

na środowisko. Jest to jednakże postulat trudny, czy wręcz niemożliwy do zrealizowania, w związku z czym typowy cel decyzji środowiskowej polega na takim ukształtowaniu planowanego przedsięwzięcia, aby przedsięwzięcie w możliwie najmniejszym stopniu pogorszyło lub wpłynęło na stan otoczenia”.

Biorąc powyższe pod uwagę organ prowadzący postępowanie poddał analizie wszystkie dokumenty i opinie co stanowiło podstawę rozstrzygnięcia sprawy.

Strony postępowania zostały powiadomione o zgromadzeniu materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją pismem znak: RGKiL.6220.4-11.2025 z dnia 25.08.2025 r. zgodnie z art. 49 Kpa w związku z art. 74 ust. 3 ustawy Ooś - poprzez umieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Lutomiersk, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń sołectw Wrząca i Mikołajewice.

W oparciu o całokształt materiału organ uznał za zasadne odstąpienie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i orzekł jak w sentencji niniejszej decyzji.



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 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. Wnioskodawca;
2. Pozostałe strony postępowania zawiadamiane w trybie art. 49 Kpa;
3. 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 19.09.2025 r.

Załącznik do decyzji z dnia 19.09.2025 r.
znak: RGKiL.6220.4-13.2025

Charakterystyka planowanego 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, 1881, 1940).

Przedmiotowe przedsięwzięcie polega na zabudowie działek o nr ewid. 18/1, 18/3, 18/7, 18/8, 18/10 i 18/12 oraz drogi dojazdowej na działce nr ewid. 18/4, obręb 0027 – Wrząca (gm. Lutomiersk) i budowie domów jednorodzinnych na terenie 6 nieruchomości wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Teren stanowi wyłącznie grunty orne, obecnie pokryte szatą roślinną niską (trawa).

W wyniku podziału działki o nr ewid. 18, obręb 0027 – Wrząca, gm. Lutomiersk powstało 6 nowych nieruchomości, o minimalnej powierzchni 1 343 m² oraz droga wewnętrzna – ok. 2 464 m², na każdej z wydzielonych działek (poza drogą dojazdową) zostaną podjęte takie działania jak:

- a) sprzymowanie wierzchniej warstwy gruntu w obszarze przedmiotowych działek oraz zorganizowanie na każdej z nich zaplecza budowy;
- b) wykonanie wykopów pod fundamenty oraz infrastrukturę towarzyszącą (przyłącze energetyczne, wodociągowe, szczelne, podziemne zbiorniki na nieczystości ciekłe);
- c) wykonanie fundamentów;
- d) położenie niezbędnej infrastruktury (indywidualne ujęcia wód podziemnych, a docelowo wodociąg, przyłącze energetyczne, zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne);
- e) wykonanie ścian budynków;
- f) wykonanie konstrukcji dachu wraz z pokryciem;
- g) wykonanie instalacji wewnętrznych i posadzek;
- h) montaż stolarki okiennej i drzwiowej;
- i) prace wykończeniowe;
- j) rozplantowanie sprzymowanej wierzchniej warstwy gruntu (nadmiar ziemi do przekazania podmiotom zewnętrznym, w celu dalszego zagospodarowania), teren zostanie uprzątnięty i zasiana trawa.

Wjazd na teren przedsięwzięcia będzie możliwy z ul. Parcela. Projektowana infrastruktura techniczno-komunikacyjna będzie obejmowała:

- wjazd na każdą posesję bezpośrednio z wyznaczonej drogi wewnętrznej;
- zaopatrzenie w wodę – własne, indywidualne ujęcia wody podziemnej, a docelowo z wodociągu gminnego (po jego podciągnięciu przez gminę w rejon inwestycji);
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej linii energetycznej;
- odprowadzenie ścieków – do bezodpływowych, podziemnych zbiorników tzw. szamb lub w przypadku pojawienia się dostępu do gminnej kanalizacji sanitarnej włączenie się w nią;
- ogrzewanie – preferowane z niskoemisyjnych źródeł kopalnych (węgiel eko-groszek, pellet, gaz, olej opałowy lub alternatywne źródła ogrzewania np. kotły na biomasę, pompy ciepła, elektryczne);
- odpady komunalne – magazynowane w przeznaczonych do tego celu pojemnikach, workach oraz odbierane zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane powierzchniowo w granicach każdej z wydzielonych działek, co nie zaburzy stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.

Budynki wznoszone będą w technologii tradycyjnej jako budynki mieszkalne parterowe ew. z poddaszem, dachy dwu- lub wielospadowe. Wysokość budynków do 12,5 m w kalenicy.

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.

**Z up. Burmistrza
INSPEKTOR**

Anna Fertkiewicz