

Lutomiersk, 18.11.2025

Znak: ROŚBZK.6220.12-12.2025

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. 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 15.05.2025 r. (data wpływu do urzędu: 19.05.2025 r.) złożonego przez Panią _____ działającą jako pełnomocnik Pana _____ zam. _____ w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Podział i zabudowa działki o nr ewid. 10/4 w miejscowości Charbice Dolne, gm. Lutomiersk”, **Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk**

orzeka co następuje:

I. Stwierdza brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Podział i zabudowa działki o nr ewid. 10/4 w miejscowości Charbice Dolne, gm. Lutomiersk”.

II. Określa rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedsięwzięcie realizowane będzie w miejscowości Charbice Dolne na działce o nr ewidencyjnym 10/4, w gminie Lutomiersk i polegać będzie na podziale w/w działki na 24 nowe nieruchomości, z czego 1 działka stanowić będzie drogę dojazdową, a pozostałe 23 działki będą przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wraz z infrastrukturą techniczną (zasilanie w wodę, przyłącze energii elektrycznej, szczelne zbiorniki bezodpływowe).

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) Wydzielić z działki ewid. nr 10/4 maksymalnie 24 działki, z czego 1 działka stanowić będzie drogę dojazdową, a pozostałe 23 działki będą przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 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 w/w. 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 wskazaniem nadzoru przyrodniczego. W przypadku wykonywania prac w okresie lęgowym ptaków należy z przeprowadzonej kontroli dokonać zapisu do dokumentacji;
- 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 i dokonać stosownej adnotacji w dokumentacji. Teren budowy, do czasu jej zakończenia należy zabezpieczyć ogrodzeniem tymczasowym na tyle szczelnym by uniemożliwić przedostawanie się małych zwierząt na teren budowy co może potencjalnie stanowić zagrożenie dla ich bezpieczeństwa;
- 6) Przedsięwzięcie zrealizować bez potrzeby wycinki drzew i krzewów;
- 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 wygradzeniem 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 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) Zaplecze techniczne, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsca postoju maszyn budowlanych i sprzętu transportowego należy zorganizować na terenie utwardzonym, w sposób zabezpieczający przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu;

- 9) Sprzęt i maszyny wykorzystywane podczas realizacji inwestycji powinien spełniać odpowiednie standardy jakościowe, techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych (oleje, smary, paliwo);
- 10) W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualnie zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 11) Teren inwestycji, na wypadek narażenia środowiska gruntowo - wodnego na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnych, wyposażyć w sorbenty;
- 12) W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii;
- 13) Zachować i utrzymać w dobrym stanie rów melioracyjny przylegający od strony północnej do terenu działki zabudowywanej.

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

UZASADNIENIE

Pani działająca jako Pełnomocnik wnioskodawcy, Pana w dniu 15.05.2025 r. (data wpływu do urzędu 19.05.2025 r.) złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: „Podział i zabudowa działki o nr ewid. 10/4 w miejscowości Charbice Dolne, gm. 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, 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 09.07.2025 r. znak: ROŚBZK.6220.12-2.2025 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 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 pismem znak: WOOŚ.4220.453.2025.JKo z dnia 16.07.2025 r. oraz Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu pismem znak: PS.ZZŚ.4901.265.2025 z dnia 25.07.2025 wezwali organ prowadzący postępowanie do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia w celu rzetelnego i pełnego rozpoznania zakresu przedsięwzięcia.

Wskutek wezwania do przedstawienia powyższych informacji wnioskodawca złożył w dniu 18.08.2025 r. aneks nr 1 do karty informacyjnej przedsięwzięcia zawierający wyjaśnienia, które zostały przesłane do organów opiniujących.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem znak: WOOŚ.4220.453.2025.JKo.2 z dnia 08.09.2025 r., (data wpływu do urzędu: 08.09.2025 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.90281.18.2025 z dnia 25.09.2025 r. (data wpływu do tut. urzędu 26.09.2025 r.), w której nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu pod kątem wymagań higienicznych i zdrowotnych dla w/w przedsięwzięcia, którą następnie podtrzymał pismami znak: ZNS.90281.18-1.2025 z dnia 25.09.2025 r. (data wpływu do tut. urzędu 29.09.2025 r.) oraz znak: ZNS.90281.18-1.2025 z dnia 26.09.2025 r. (data wpływu do tut. urzędu 29.09.2025 r.)

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu wydał opinię znak: PS.ZZŚ.4901.265.2024.KO z dnia 19.09.2025 r. (data wpływu do urzędu: 22.09.2025 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 polega na podziale i zabudowie działki nr ewid. 10/4 w miejscowości Charbice Dolne, gmina Lutomiersk (pow. pabianicki, woj. łódzkie).

W ramach przedsięwzięcia w wyniku podziału działki o nr ewidencyjny 10/4, obręb Charbice Dolne, gm. Lutomiersk powstaną w sumie 24 działki, z czego 1 działka stanowić będzie drogę dojazdową, a pozostałe 23 działki będą przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powierzchnie nowo wydzielonych działek zawierać się będą w przedziale od minimum 1029 m² do maksimum 1920 m². Po realizacji inwestycji na każdej z wydzielonych działek powstanie zabudowa o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 40% działki. Łączna powierzchnia terenu utwardzonego, na każdej z wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie przekroczy 50% powierzchni biologicznie czynnej. W efekcie, powierzchnia utwardzona nowopowstałych działek nie przekroczy 1,3714 ha. Jedynie działka wydzielona pod drogę dojazdową będzie w całości utwardzona, a jej szerokość wyniesie minimum 6 m z dodatkowym polem do zawracania na końcu drogi.

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

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
- c) wysokość zabudowy do 9,0 m, przy czym max. 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych wyłącznie jako jednokondygnacyjnych - 5,0 m,
- d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30 ° do 45 °; a dla budynków, gospodarczych i garażowych od 20 ° do 40 °,
- e) dachy w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
- f) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
- g) zakaz stosowania agresywnych barw w elewacjach budynków,
- h) przeznaczenie uzupełniające — zabudowa zagrodowa, usługi.

Dla realizacji planowanej inwestycji przewidziano:

- 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 gminnej sieci kanalizacyjnej w przypadku jej rozbudowy na terenie gminy,
- 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 energetyczną 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.

Dla procedowanego przedsięwzięcia przygotowano „Opinię hydrologiczną” dla wykonania indywidualnych ujęć wód podziemnych na potrzeby zaopatrzenia nowo wydzielonych działek pod zabudowę domów jednorodzinnych dla potrzeb socjalno-bytowych i podlewania upraw roślin ozdobnych na terenie zieleni urządzonej na działkach indywidualnych. Zaplanowano wielkość zapotrzebowania: średnio-dobowe $5 \text{ m}^3/\text{d}$ dla każdego z obiektów (domu jednorodzinnego), wydajność chwilowa $3,0\text{-}5,0 \text{ m}^3/\text{d}$, łącznie $125 \text{ m}^3/\text{d}$. Przewidywany poziom wodonośny: górna kreda, przewidywana głębokość otworu: do 100 m jedno ujęcie wód podziemnych dla całej inwestycji, do 60 m (górna kreda) w przypadku ujęć indywidualnych. Przewidywany sposób eksploatacji odbywać się będzie za pomocą pompy głębinowej.

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, 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. 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, 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 przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.

Na etapie eksploatacji przewiduje się nieznaczną emisję hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, powstawanie odpadów głównie komunalnych, a także emisję ścieków bytowych i wód opadowych, a wskazane oddziaływanie będzie długotrwałe o charakterze ciągłym, 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 nie przewiduje się ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych na etapie eksploatacji. Źródłami hałasu będą wyłącznie pojazdy mieszkańców przemieszczające się po osiedlu oraz firm usługowych związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej.

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 wykluczają 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 położone jest poza korytarzem ekologicznym. Ze zgromadzonej dokumentacji wynika, że na terenie inwestycji (teren przedsięwzięcia stanowi obszar upraw rolnych, który sąsiaduje z zabudową mieszkaniową, infrastrukturą drogową, polami) przeprowadzono obserwacje przyrodnicze, podczas których nie zauważono znaczących śladów bytowania zwierząt oraz gniazdowania ptaków. Teren inwestycji może stanowić miejsce żerowania zwierząt wolno żyjących, którego ograniczenie poprzez tą zabudowę nie spowoduje istotnego zachwiania przestrzeni życiowej dla tych zwierząt.

Z informacji przedłożonych organowi 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, organ stwierdził, 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, które mogłyby spowodować zagrożenie dla liczebności populacji ssaków występujących na terenie gm. Lutomiersk.

Teren realizacji przedsięwzięcia położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody opisanymi w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.

1478 ze zm.). W pobliżu terenu przedsięwzięcia (tj. w odległości ok. 0,10 km) znajduje się obszar ochrony przyrody „Puczniewski Obszar Chronionego Krajobrazu”;

Najbliższy obszar należący do sieci Natura 2000 — specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy nad Lindą znajduje się w odległości 15 km od granicy inwestycji.

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

Pomimo, 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, nie można wykluczyć pojawienia się na analizowanym terenie zwierząt objętych ochroną gatunkową (głównie ptaków związanych z krajobrazem rolniczym). W sentencji niniejszej decyzji wprowadzono obowiązki 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 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.

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 domów mieszkalnych 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. Realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie negatywnie na obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej 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 zostaną rozprowadzone na części niezabudowanej, a nadmiar zostanie wywieziony przez firmę trudniącą się ich wywozem, na podstawie indywidualnej umowy zawartej z Inwestorem. Projektowany teren zachowa naturalne kierunki spływu wód opadowych. Należy w tym rejonie zachować istniejący od strony południowej rów melioracyjny i na bieżąco utrzymywać go w dobrym stanie

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 inwestycja nie będzie 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) Beldówka 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 Beldówka 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 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
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. 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, 18.11.2025 r.

Załącznik do decyzji z dnia 18.11.2025 r.
znak: ROŚBZK.6220.12-12.2025

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).

Przedmiotowe przedsięwzięcie polega na podziale działki o nr ewidencyjnym 10/4 w miejscowości Charbice Dolne, gmina Lutomiersk, na 24 nowe działki ewidencyjne, z czego 1 działka stanowić będzie drogę dojazdową, a pozostałe 23 będą przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wraz z infrastrukturą.

Powierzchnie nowo wydzielonych działek posiadać będą obszar od 1029 m² do 1920 m². Po realizacji inwestycji na każdej z wydzielonych działek powstanie zabudowa o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 40% działki. Łączna powierzchnia terenu utwardzonego na każdej z nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie przekroczy 50% powierzchni biologicznie czynnej. W efekcie łączna powierzchnia utwardzona nowopowstałych działek nie przekroczy 1,3714 ha. Jedynie działka wydzielona pod drogę dojazdową będzie w całości utwardzona, a jej szerokość wyniesie minimum 6 m z dodatkowym polem do zawracania na końcu drogi.

Łączna powierzchnia wszystkich działek przeznaczonych pod zabudowę w ramach przedmiotowej inwestycji wraz z przylegającymi do terenu przedsięwzięcia wynosi około 3,0466 ha.

W ramach przedsięwzięcia zrealizowane będzie także:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez przyłącze, które zostanie zaprojektowane zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci, a do czasu wybudowania sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych - studni.
- 2) Odprowadzanie ścieków komunalnych będzie wykonywane do szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub do gminnej sieci kanalizacyjnej w przypadku jej rozbudowy na terenie gminy.
- 3) Odpady komunalne (stałe) będą segregowane i zbierane do odpowiednich pojemników na każdej z nowopowstałych działek, a następnie odbierane przez uprawnioną firmę.
- 4) Prąd będzie dostarczany z sieci energetycznej z przyłączy zaprojektowanych zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez PGE.
- 5) Ogrzewanie planowanych nieruchomości będzie zapewnionego poprzez indywidualne źródła ciepła na paliwa stałe, gaz, olej opałowy, prąd lub pompę ciepła.

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.

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

Z up. Burmistrza
REFERENT

Anna Grzelak

