

Lutomiersk, 22.12.2025

Znak: RGKiL.6220.2-11.2025

DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), zwanej dalej jako „Kpa”, w związku z art. 71 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), zwanej dalej jako „ustawa Ooś”, a także zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 24.01.2025 r. przez Pana [imię i nazwisko], działającego jako pełnomocnik Pana [imię i nazwisko], zam. ul. [adres], 95-070 Rąbień, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa osiedla domów jednorodzinnych na terenie dz. o nr ew. 73 w miejscowości Malanów, gmina Lutomiersk” **Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk**

orzeka co następuje:

I. Stwierdza brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa osiedla domów jednorodzinnych na terenie dz. o nr ew. 73 w miejscowości Malanów, gmina Lutomiersk”

II. Określa rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

1. Budowę 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 300 m² każdy wraz z przyłączem energetycznym i instalacją wody do budynków na każdej odrębnej działce, która powstanie po podziale;
2. Wykonanie utwardzenia o powierzchni do 200 m² w tym wjazd, na każdej z wydzielonych działek;
3. Wykonanie 20 indywidualnych ujęć wód podziemnych o wydajności do 5 m³/d dla każdego budynku mieszkalnego;
4. Wykonanie infrastruktury towarzyszącej, tj. drogi wewnętrznej, przewodów oraz urządzeń do uzbrojenia terenu.

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

1. Prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu budowlanego prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach 6⁰⁰ — 22⁰⁰;
2. W celu ochrony krajobrazu Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu budynki należy zaprojektować jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, z zastosowaniem jak największej ilości naturalnych materiałów budowlanych oraz neutralnej i stonowanej

kolorystyki ogrodzeń, dachów i elewacji. Zaleca się niestosowanie pełnych ogrodzeń betonowych oraz tam, gdzie to możliwe, pozostawienie prześwitów pomiędzy dolną granicą ogrodzenia, a ziemią w celu umożliwienia swobodnej migracji drobnym zwierzętom;

3. Rozpoczęcie prac ziemnych (zdejmowanie humusu, wykopy) należy przeprowadzić poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia włącznie, tj. poza sezonem lęgowym ptaków mogących zasiedlać analizowany teren. Dopuszcza się wykonanie wskazanych prac w ww. okresie, jeśli teren będzie utrzymany w stanie 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;

4. W trakcie realizacji przedsięwzięcia należy regularnie kontrolować wykopy przed podjęciem prac, w celu poszukiwania uwięzionych zwierząt. W razie potrzeby zwierzęta należy uwolnić oraz przenieść poza teren prowadzonych prac do stanowisk zastępczych odpowiadających ich wymaganiom siedliskowym, biorąc pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku. Przenoszenie zwierząt należy prowadzić w kierunku ich naturalnej migracji. Mając na uwadze fakt, iż inwestycja będzie realizowana na terenach wiejskich, nałożono również obowiązek zabezpieczenia terenu przed rozpoczęciem budowy tymczasowym ogrodzeniem (np. siatką ogrodzeniową o ciasnym splocie), by zasiedlająca powierzchnie przyległe fauna nie przedostawała się w obszar objęty działaniami realizacyjnymi;

5. Przedsięwzięcie zrealizować bez potrzeby wycinki drzew i krzewów;

6. Drzewa pozostające w zasięgu prac i narażone na uszkodzenia należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodnictwa. Zabezpieczenie powinno dotyczyć wszystkich części drzewa, tj. części nadziemnej — pnia i korony oraz części podziemnej — korzeni. Grupy drzew bezpośrednio sąsiadujące z zapleczem budowy, placem budowy, drogami przejazdu sprzętu budowlanego, itp. należy ogrodzić ochronnym ogrodzeniem wys. 1,5-2 m w odległości co najmniej 1 m od brzegu pni — po obu stronach rzędów drzew lub wokół grup drzew. Jeżeli rozwiązanie z 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 w miarę możliwości wykonywać ręcznie, ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego. W obrębie systemu korzeniowego drzew nie należy składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby, jak np. cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp.;

7. Zaplecze techniczne, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsca postoju maszyn budowlanych i sprzętu transportowego zorganizować na terenie utwardzonym, w sposób zabezpieczający przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu. Należy również wdrożyć stosowanie środków technicznych i organizacyjnych mających na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, w tym należy zapobiegać nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, do transportu materiałów pylistych należy stosować na samochodach dostawczych szczelne skrzynie ładunkowe

(plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy należy zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie;

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

9. W czasie prowadzenia robót budowlanych prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualnie zagrożenia dla środowiska gruntowo wodnego;

10. Sprzęt i maszyny wykorzystywane podczas realizacji inwestycji powinny spełniać odpowiednie standardy jakościowe, techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych (oleje, smary, paliwo);

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

12. Na etapie eksploatacji wodę pobierać z indywidualnych ujęć wód podziemnych;

13. Do ogrzewania budynków wykorzystywać bezemisyjne lub niskoemisyjne indywidualne źródła ciepła;

14. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do indywidualnych bezodpływowych szczelnych zbiorników na nieczystości o pojemności min. 8 m³ każdy;

15. 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;

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

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

UZASADNIENIE

Pan _____, działający jako Pełnomocnik wnioskodawcy, Pana _____, w dniu 24.01.2025 r. złożył wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa osiedla domów jednorodzinnych na terenie dz. o nr ew. 73 w miejscowości Malanów, gmina 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 12.02.2025 r. znak: RGKiL6220.2-1.2025 w sposób, o którym mowa w art. 49 Kpa w związku z art. 74 ust. 3 ustawy Ooś.

W oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), przedmiotowe przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane przez organ prowadzący postępowanie do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze - tj. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk wystąpił do organów opiniujących tj:

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

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

W trakcie postępowania Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem znak: WOOŚ.4220.80.2025.JKu z dnia 20.02.2025 r., wezwał organ prowadzący postępowanie do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia. Następnie Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu pismem znak: PS.ZZŚ.4901.57.2025.1.KO z dnia 11.07.2025 oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem znak: WOOŚ.4220.80.2025.JKu.3 z dnia 17.07.2025 r. wezwali organ prowadzący postępowanie do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia w celu rzetelnego i pełnego rozpoznania zakresu przedsięwzięcia.

Wskutek wezwania do przedstawienia dodatkowych informacji wnioskodawca złożył w dniu 28.05.2025 r. oraz w dniu 02.10.2025 r. uzupełnienia do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia zawierające wyjaśnienia, które zostały przesłane do organów opiniujących.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach wydał opinię sanitarną znak: ZNS.90281.5.2025 z dnia 26.02.2025 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.4901.57.2025.KO z dnia 21.02.2025 r., a po uzupełnieniu dokumentacji wydał drugą opinię PS.ZZŚ.4901.57.2025.KO z dnia 04.11.2025 r., w których nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał 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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem znak: WOOS.4220.80.2025.JKu.7 z dnia 24.10.2025 r., wyraził opinię, że dla w/w przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, które zostały zawarte w pkt III sentencji niniejszej decyzji. Stwierdził również, że przyjęte założenia techniczne oraz działania minimalizujące wskazane w karcie informacyjnej przedsięwzięcia i w sentencji postanowienia będą wystarczające do zapewnienia właściwego przebiegu prac realizacyjnych i eksploatacji przedsięwzięcia, pod względem minimalizacji oddziaływań na środowisko.

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

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

Przedmiotowe przedsięwzięcie polegać będzie na budowie osiedla domów jednorodzinnych wraz z wykonaniem infrastruktury towarzyszącej (przyłączem indywidualnych studni wraz przyłączem wodociągowym, przyłączem do sieci energetycznej, montaż zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe) oraz drogi wewnętrznej na terenie dz. ewid. 73 w miejscowości Malanów w gminie Lutomiersk. Powierzchnia całkowita działki, gdzie realizowane będzie przedsięwzięcie wynosi około 3,1 ha. Dojazd do wydzielonych działek odbywał się będzie z drogi wewnętrznej, która będzie bezpośrednio połączona z drogami gminnymi zlokalizowanymi zarówno po północnej, jak również południowej stronie przedmiotowego terenu.

Teren, na którym planowana jest inwestycja, w przeszłości był wykorzystywany do celów rolnych. Obecnie teren pokrywa szata roślinna niska (trawa). Na terenie objętym planowanym

przedsięwzięciem brak jest zadrzewień i zakrzewień. Na obszarze projektowanej inwestycji nie odnotowano chronionych typów siedlisk ani chronionych gatunków roślin naczyniowych.

Charakterystyczne parametry przedmiotowej zabudowy:

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego do 300 m²;
- powierzchnia utwardzona pojedynczej działki do 180 m² + wjazd ok. 20 m²;

Na etapie eksploatacji dla planowanej zabudowy przewidziano:

- zaopatrzenie każdego budynku w wodę — dla każdej nieruchomości wykonane zostanie ujęcie wód podziemnych o wydajności do 5 m³/d.;
- odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych — do bezodpływowych, podziemnych zbiorników tzw. szamb o pojemności min. 8 m³;
- odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu (na tereny zielone w obrębie działek). Podobnie wody opadowe i roztopowe z powierzchni drogi wewnętrznej;
- zaopatrzenie w energię elektryczną — z linii energetycznej na warunkach gestora sieci;
- ogrzewanie budynków — do ogrzewania budynków oraz na potrzeby ciepłej wody użytkowej wykorzystywana będzie energia elektryczna (ogrzewanie realizowane poprzez wykorzystanie pomp ciepła). Podczas budowy będą stosowane materiały o wysokiej izolacyjności termicznej w celu zminimalizowania zużycia czynnika grzewczego. Rozwiązania w zakresie ogrzewania budynków realizowane będą przez właścicieli budynków — osoby fizyczne;
- gromadzenie odpadów na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodne z gospodarką odpadami przyjętą przez gminę.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia opisano rodzaje i wielkości emisji, a także potencjalne wystąpienie innych uciążliwości w związku z realizacją i funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Przedstawiono również sposób prowadzenia prac i w odniesieniu do potencjalnych oddziaływań wskazano rozwiązania, które zapewnią ograniczenie tych oddziaływań do minimum. Prowadzenie prac na warunkach określonych w KIP i jej uzupełnieniach oraz w sentencji niniejszej decyzji 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 realizacji. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć zasięg lokalny. Organ uznał, iż zadeklarowane przez wnioskodawcę warunki prowadzenia prac i działania zapobiegające szkodliwemu oddziaływaniu na otoczenie i środowisko, będą skutecznie przeciwdziałać temu oddziaływaniu, wobec tego w celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia prace budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dziennej. W celu ograniczenia emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych na etapie realizacji należy stosować środki techniczne i organizacyjne, takie jak np. zapobieganie nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, stosowanie do transportu materiałów pylistych na samochodach dostawczych szczelnych skrzyń ładunkowych (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy należy także zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w całym procesie budowy i eksploatacji 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.

Organ zweryfikował oddziaływanie przedsięwzięcia w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, a także emisji ścieków bytowych i wód opadowych i uznał, że opisywane w dokumentacji oddziaływanie po wybudowaniu będzie długotrwałe o charakterze ciągłym, jednak z uwagi na funkcje mieszkaniowe 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.

W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia organ nie stwierdza ryzyka 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.

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

Przedmiotowe przedsięwzięcie jest w całości położone w Puczniewskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz uznania za zespoły przyrodniczo-krajobrazowe (Dz. Urz. z 1998 r. Nr 20, poz. 115) stworzono ww. Puczniewski Obszar Chronionego Krajobrazu w celu ochrony terenów o względnie niskim stopniu przekształcenia środowiska przyrodniczego oraz należących do najcenniejszych zasobów przyrodniczo-krajobrazowych. Powyższy zapis wpisuje się do zapisów art. 23 ust 1 ustawy o ochronie przyrody, tj.: obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Analizując funkcję obszaru chronionego krajobrazu oraz położenie, skalę i rodzaj przedmiotowego przedsięwzięcia, należy uznać, że nie będzie ono znacząco negatywnie wpływać na ten obszar. Z informacji przedłożonych organowi wynika, że wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej na analizowanym terenie nie powinno wywrzeć trwałego negatywnego wpływu również dlatego, iż w pobliżu terenu znajduje się już zabudowa o podobnym charakterze, a sam obszar inwestycyjny nie ma istotnego znaczenia dla walorów przyrodniczych i krajobrazowych Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na podstawie 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. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, w opinii

tut. organu zrealizowanie przedsięwzięcia w zakresie zaproponowanym przez inwestora, po zastosowaniu odpowiednich działań minimalizujących uciążliwości (wskazanych w KIP i w sentencji niniejszej decyzji) nie wpłynie znacząco negatywnie na środowisko przyrodnicze i krajobraz obszaru chronionego. Z uwagi na to, iż nie można wykluczyć pojawienia się w trakcie realizacji inwestycji na analizowanym terenie zwierząt objętych ochroną gatunkową (głównie ptaków związanych z krajobrazem rolniczym) nakazano w pkt. III.3 sentencji decyzji rozpoczęcie prac ziemnych (zdejmowanie humusu, wykopy) przeprowadzić poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia włącznie, tj. poza sezonem lęgowym ptaków. Dodatkowo nałożono obowiązki kontrolne i zabezpieczające w pkt. III.4 sentencji decyzji. W przypadku, jeśli skutkiem robót budowlanych bądź innych prac związanych z realizacją zamierzenia będzie podjęcie czynności objętych zakazami względem gatunków chronionych zwierząt, roślin oraz grzybów, wynikającymi z art. 51 i art. 52 ustawy o ochronie przyrody, Inwestor lub Wykonawca są zobowiązani do uzyskania zgody na wykonanie czynności podlegających zakazom zgodnie z przepisami odrębnymi.

Poza Puczniewskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, w promieniu 5 km od obszaru przedsięwzięcia nie ma innych obszarów chronionych objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.).

Teren realizacji przedsięwzięcia położony jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem należącym do europejskiej sieci obszarów Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy nad Lindą PLH100022, położony w odległości ok. 15,2 km. Przedsięwzięcie, biorąc pod uwagę jego skalę i położenie, nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony ww. obszarów Natura 2000, w tym w szczególności nie będzie powodować pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków, dla ochrony których wyznaczono dany obszar Natura 2000, nie będzie wpływać negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony dany obszar oraz nie pogorszy integralności obszarów Natura 2000 i ich powiązania z innymi obszarami.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza korytarzami ekologicznymi o znaczeniu ogólnopolskim i regionalnym. Nie potwierdzono w zgromadzonej dokumentacji, aby na analizowanym terenie istniały lokalne szlaki migracji, których funkcjonalność mogłaby zostać ograniczona w związku z realizacją przedsięwzięcia.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego nie stwierdzono także, aby w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia znajdowały się obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łęgowe oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie, obszary górskie, obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszary przylegające do jezior, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej. Najbliższe tereny leśne bezpośrednio sąsiadują z terenem planowanego przedsięwzięcia. Ze względu na rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia można jednoznacznie stwierdzić, iż inwestycja nie będzie powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U.

z 2023 r. poz. 335) planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Warty w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600072 oraz w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Bełdówka o kodzie RW600010183269. Rozbudowa obszarów mieszkaniowych na dz. ewid. 73 w miejscowości Malanów nie będzie miała wpływu na jakość wód podziemnych i nie będzie stanowiła zagrożenia nieosiągnięcia środowiskowych dla JCWO i JCWPd w tym rejonie.

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

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

Załącznik do decyzji z dnia 22.12.2025 r.
Znak: RGKiL.6220.2-11.2025

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 polegać będzie na budowie osiedla domów jednorodzinnych wraz z wykonaniem infrastruktury towarzyszącej (budowa indywidualnych studni wraz z przyłączem do sieci energetycznej, montaż zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe) oraz drogi wewnętrznej na terenie dz. ewid. 73 w miejscowości Malanów w gminie Lutomiersk. Powierzchnia całkowita działki, na której realizowane będzie przedsięwzięcie wynosi około 3,1 ha. Po planowanym podziale powstaną działki o pow. od 1085 m² do 1430 m². Dojazd do wydzielonych działek odbywał się będzie z drogi wewnętrznej, zaś dojazd do drogi wewnętrznej odbywał się będzie z dróg gminnych, które zlokalizowane są zarówno po północnej, jak również południowej stronie przedmiotowego terenu.

Charakterystyczne parametry przedmiotowej zabudowy:

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego do 300 m²;
- powierzchnia utwardzona pojedynczej działki do 180 m² + wjazd ok. 20 m²;

W zakresie planowanej zabudowy przewidziano:

- zaopatrzenie każdego budynku w wodę — dla którego wykonane zostanie indywidualne ujęcie wód podziemnych o wydajności do 5 m³/d.;
- odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych — do bezodpływowych, podziemnych zbiorników tzw. szamb o pojemności min. 8 m³;
- odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu (na tereny zielone w obrębie nowych działek). Wody opadowe i roztopowe z powierzchni drogi wewnętrznej również będą w sposób naturalny wchłaniały się w powierzchnie nieutwardzoną;
- zaopatrzenie w energię elektryczną — z linii energetycznej na warunkach gestora sieci;
- ogrzewanie budynków — do ogrzewania budynków oraz na potrzeby ciepłej wody użytkowej wykorzystywana będzie energia elektryczna (ogrzewanie realizowane poprzez wykorzystanie pomp ciepła). Podczas budowy będą stosowane materiały o wysokiej izolacyjności termicznej w celu zminimalizowania zużycia czynnika grzewczego. Rozwiązania w zakresie ogrzewania budynków realizowane będą przez właścicieli budynków — osoby fizyczne;
- gromadzenie odpadów na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodne z gospodarką odpadami przyjętą przez gminę.

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

