

Lutomiersk, 04.02.2026

Znak: ROŚBZK.6220.11-16.2025/2026

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 oraz § 3 ust. 1 pkt 73 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 06.05.2025 r. przez

..... działającą jako pełnomocnik Pana, zam.
95-040 Koluszki, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 58/23 w obrębie Mirosławice, gm. Lutomiersk” **Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk**

orzeka co następuje:

I. Stwierdza brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 58/23 w obrębie Mirosławice, gm. Lutomiersk”.

II. Określa rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

W zakres przedsięwzięcia wchodzi:

1. budowa 62 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy ok. 250,0 m² każdy wraz z elementami infrastruktury technicznej (ujęcia wody, przyłącza elektryczne i kanalizacja ze szczelnymi zbiornikami bezodpływowymi lub przydomowymi oczyszczalniami);
2. wykonanie infrastruktury towarzyszącej, tj. drogi wewnętrznej.

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 58/23 maksymalnie 62 działki o powierzchniach po ok. 1050 m² każda oraz jedną działkę drogową – droga wewnętrzna;
2. Budynki należy zaprojektować jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, z zastosowaniem jak największej ilości naturalnych materiałów budowlanych oraz neutralnej i stonowanej kolorystyki ogrodzeń, dachów i elewacji. Zaleca się niestosowanie pełnych

ogrodzeń betonowych oraz tam, gdzie to możliwe, pozostawienie prześwitów pomiędzy dolną granicą ogrodzenia, a ziemią w celu umożliwienia swobodnej migracji drobnym zwierzętom;

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

4. Rozpoczęcie prac ziemnych (zdejmowanie humusu, wykopy) należy przeprowadzić poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia włącznie, tj. poza sezonem lęgowym ptaków mogących zasiedlać analizowany teren. Dopuszcza się wykonanie wskazanych prac w ww. okresie, jeśli teren będzie utrzymany w stanie zaorany lub po przeprowadzeniu kontroli przez nadzór przyrodniczy pod kątem zasiedlenia terenu przez gatunki chronione (1-3 dni przed rozpoczęciem prac).

W przypadku ryzyka zniszczenia gatunków chronionych i ich siedlisk lub płoszenia, niepokojenia zwierząt gatunków chronionych na skutek prac ziemnych w sezonie lęgowym oraz w przypadku zasiedlenia terenu przez gatunki chronione, prace należy wstrzymać i postępować zgodnie ze 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. 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;

6. Przedsięwzięcie zrealizować bez potrzeby wycinki drzew i krzewów;

7. Drzewa pozostające w zasięgu prac i narażone na uszkodzenia, na sąsiednich terenach działek przylegających 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.;

8. 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. 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;

9. 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;

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

11. 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);

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

13. Na etapie eksploatacji wodę pobierać z własnego zbiorczego ujęcia wód podziemnych bądź indywidualnych ujęć wód podziemnych;

14. 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

Pani _____, działająca jako Pełnomocnik wnioskodawcy, Pana _____ w dniu 06.05.2025 r. złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 58/23 w obrębie Mirosławice, 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 08.07.2025 r. znak: ROŚBZK.6220.11-2.2025 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. 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 oraz § 3 ust. 1 pkt. 73 - tj. urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy zasilania wód podziemnych, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 37, o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 10 m³ na godzinę.

Rolą organu wydającego decyzję środowiskową, który podejmuje ostateczne rozstrzygnięcie, jest dostateczne zgromadzenie materiału dowodowego pozwalające na jego prawidłową i rzetelną ocenę, zweryfikowanie jego zawartości, pozyskanie opinii innych organów opiniujących i wydanie rozstrzygnięcia po uwzględnieniu wszystkich zgromadzonych w toku postępowania informacji, danych i warunków wynikających z ww opinii.

Ponadto organ ma obowiązek szczegółowego wykazania, jakimi przesłankami kierował się wydając przedmiotowe rozstrzygnięcie tj. odstępianie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, co uczynił, wyjaśniając to w uzasadnieniu.

Podkreślić należy, że decyzja organu rozstrzygającego ma charakter uznaniowy, oparta musi być jednak na obowiązkach wynikających z art. 7 k.p.a., tj. nakazie dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz art. 77 § 1 k.p.a. tj. obowiązku zebrania i rozpatrzenia w sposób wyczerpujący materiału dowodowego i dokonania jego oceny w oparciu o art. 80 k.p.a. Organ ma także obowiązek zawrzeć ustalenia i wnioski w motywach rozstrzygnięcia.

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 celu pełnego i rzetelnego rozpoznania zakresu przedsięwzięcia Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu pismem znak: PS.ZZŚ.4901.257.2025.1.AC z dnia 25.07.2025 r. wezwał organ prowadzący postępowanie do uzupełnienia karty informacyjnej w zakresie położenia planowanej inwestycji względem cieków, ujęć wód podziemnych i stref ochronnych,

charakterystyki przedsięwzięcia w fazie budowy/realizacji, przeanalizowania możliwości/zgodności lokalizacji zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków względem ujęć wód podziemnych oraz oceny zgodności realizacji planowanego przedsięwzięcia z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem znak: WOOŚ.4220.449.2025.KSa z dnia 24.06.2025 r. wezwał organ prowadzący postępowanie do złożenia wyjaśnień dotyczących przeprowadzonej na terenie inwestycji wycinki drzew i krzewów. Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk w piśmie z dnia 22.09.2025 r. znak: RGKiL.6220.11-8.2025 poinformował Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, że fakt wycinki drzewostanu na przedmiotowej działce znany jest tut. organowi, wycinka została przeprowadzona zgodnie z aktualnie obowiązującym stanem prawnym, a prace odbyły się w miesiącach styczeń-luty 2025 r. – poza sezonem lęgowym ptaków.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach wydał opinię sanitarną znak: ZNS.90281.19.2025 z dnia 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.

Wskutek wezwania tut. organu do przedstawienia dodatkowych informacji pełnomocnik wnioskodawcy złożył w dniu 02.10.2025 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.4220.449.2025.KSa.5 z dnia 08.10.2025 r., wyraził opinię, że dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, który został zawarty w punkcie III sentencji postanowienia RDOŚ, a następnie podtrzymał powyższe stanowisko pismem z dnia 22.10.2025 r. znak: WOOŚ.4220.449.2025.KSa.6, powołując się na ortofotomapy, na których widnieje drzewostan, który należy zinwentaryzować wraz z innymi elementami przyrody. Organ prowadzący postępowanie uznał, że sporządzenie inwentaryzacji przyrodniczej planowanego przedsięwzięcia jest niezasadne z uwagi na to, że w KIP jednoznacznie przedstawiono, że teren inwestycji został przywrócony do użytkowania rolniczego przed datą złożenia wniosku o wydanie decyzji środowiskowej i nie występuje na nim żaden drzewostan.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu pismem znak: PS.ZZŚ.4901.257.2025.2.AC z dnia 31.10.2025 r. ponownie wezwał organ prowadzący postępowanie do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia poprzez złożenie dodatkowych wyjaśnień w zakresie przedstawienia sposobu zagospodarowania ścieków z planowanych oczyszczalni biologiczno-chemicznych oraz zakresu prac planowanych do wykonania w związku z wykonaniem urządzenia służącego do poboru wód podziemnych.

Wskutek wezwania do przedstawienia powyższych informacji wnioskodawca złożył w dniu 20.11.2025 r. Aneks nr 2 do Karty informacyjnej przedsięwzięcia zawierający wyjaśnienia, które zostały przesłane do organów opiniujących.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach podtrzymał swoje stanowisko

pismem znak: ZNS.90281.19-2.2025 z dnia 15.12.2025 r., w której nie stwierdził 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.4901.257.2025.AC z dnia 16.12.2025 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 i aneksach, a także po przeanalizowaniu opinii organów opiniujących, Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk uznał, że nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Ustawodawca nie przewidział w postępowaniu w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach związania opiniami organów współdziałających. Opinie nie mają charakteru wiążącego, raczej dowodowy, bowiem stanowią dowód, który organ bierze pod uwagę wydając rozstrzygnięcie w przedmiocie obowiązku przeprowadzenia oceny.

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”.

Niniejsze postępowanie obejmuje wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na budowę 62 budynków mieszkalnych z elementami infrastruktury technicznej (ujęcie wody, przyłącza: elektryczne i kanalizacja ze szczelnymi zbiornikami bezodpływowymi lub przydomowymi oczyszczalniami) oraz drogi wewnętrznej w miejscowości Mirosławice, na części działki ewidencyjnej nr 58/23, gmina Lutomiersk, powiat pabianicki, woj. łódzkie.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działce o łącznej powierzchni 97 067 m². Powierzchnia całkowita terenu przeznaczonego pod przedmiotowe przedsięwzięcie wynosi ok. 75 676 m². Zakres to:

- budowa łącznie 62 budynków mieszkalnych wolnostojących, z których każdy będzie miał powierzchnię do 250 m² maksymalnie dwie kondygnacje, wysokość do kalenicy/attyki stropodachu nie większą niż 9 m, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° - łączna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzeniami ok. 25 583,2 m²;
- wydzielenie utwardzonej drogi wewnętrznej o pow. max. do 11 718 m²;
- urządzenia budowlane i infrastruktura techniczna, w tym: studnia/studnie głębinowe, przyłącza wodociągowe, bezodpływowe zbiorniki na ścieki bytowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, przyłącza energii elektrycznej;

- tereny biologicznie czynne o powierzchni min. 38 365,8 m²;
- zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z projektowanych przyłączy, zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez PGE;
- zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z kotłów C.O. zasilanych gazem lub ogrzewanie elektryczne (np. pompy ciepła);
- odpady komunalne (stałe) należy zorganizować na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą w Gminie Lutomiersk.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się: droga, tereny zadrzewione, grunty orne.

Aktualnie działki objęte planowaną inwestycją stanowią grunty orne niskich klas bonitacyjnych (RIVa, RIVb). Zgodnie z informacją przedstawioną w KIP w punkcie 3.1 teren został przywrócony do użytkowania rolniczego zgodnie z wytycznymi Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Wskazano również, że w ubiegłym sezonie wegetacyjnym teren został zaorany i obsiany facelią. W obrębie terenu przedmiotowego przedsięwzięcia nie stwierdzono innej okrywy roślinnej. W KIP przedstawiono również zdjęcia terenu oznaczone jako „Foto 1 Działka nr 58/23 – widok w kierunku północnym”, na którym widać teren pozbawiony roślinności, doprowadzony do użytkowania rolniczego. Złożona dokumentacja potwierdza więc brak zadrzewienia w dniu złożenia wniosku. Biorąc pod uwagę powyższe, inwestycja nie wiąże się z wycinką drzew. Teren nie jest zabudowany, nie przebiega przez niego żaden ciek wodny.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że podstawowym dowodem w sprawie jest Karta informacyjna przedsięwzięcia. Dlatego też podważenie jej treści możliwe jest zasadniczo w sytuacji, gdy organ prowadzący postępowanie w sposób niebudzący wątpliwości ustali, że na podstawie danych zawartych w tym opracowaniu nie jest możliwe stwierdzenie czy stan środowiska po realizacji inwestycji nie ulegnie pogorszeniu.

Organ ustalił w toku postępowania, że teren został przywrócony do użytkowania rolniczego, nie występuje na nim żaden drzewostan. W związku z tym nie podzielił opinii RDOŚ w Łodzi w temacie nałożenia obowiązku sporządzenia raportu wynikającego głównie z widocznego na ortofotomapie zadrzewienia i uznał, że nie ma podstaw do nakładania na inwestora obowiązku wykonania inwentaryzacji znajdujących się w obszarze realizacji gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk przyrodniczych, obejmującą gatunki i siedliska podlegające ochronie prawnej.

Ze zgromadzonej dokumentacji wynika, że teren objęty przedsięwzięciem nie wykazuje szczególnie istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych, rzadkich bądź objętych ochroną siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Zinwentaryzowana na analizowanym terenie flora i fauna należy do gatunków pospolitych na terenie całego kraju i w skali regionu. Nie stwierdzono gniazdowania gatunków ptaków objętych ochroną oraz występowania siedlisk odpowiednich dla ptaków objętych ochroną w ramach sieci Natura 2000. Wykluczono także gniazdowanie gatunków rzadkich, zagrożonych, wodno-błotnych i drapieżnych.

W celu zapewnienia migracji drobnej fauny w obrębie terenu inwestycji, niniejszą decyzją organ zalecił inwestorowi zastosowania ogrodzenia ażurowego bez betonowej podmurówki, co zawarł w pkt III ppkt. 2 decyzji.

W wyniku analizy dokumentacji Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk postanowił odstąpić

od nałożenia na wnioskodawcę obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko uznając, że przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie budowy. Prace budowlane będą powodować oddziaływania charakterystyczne dla tego rodzaju przedsięwzięć, takie jak emisja hałasu z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego, emisja pyłów i gazów do atmosfery ze spalania paliw w pojazdach transportu oraz z pracy urządzeń budowlanych, powstawanie ścieków bytowych i odpadów w związku z funkcjonowaniem zaplecza budowy, emisja wód opadowych i roztopowych oraz gruntowych z przestrzeni wykopów podczas prowadzenia prac ziemnych, oddziaływania na środowisko przyrodnicze i krajobraz w związku z przekształceniem terenu. 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 pkt. III ppkt. 3 sentencji niniejszej decyzji, dotyczący konieczności prowadzenia prac budowlanych uciążliwych akustycznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6⁰⁰-22⁰⁰.

Organ rozpatrujący sprawę, na podstawie obliczeń zawartych w KIP potwierdził, że materiałochłonność i energochłonność prowadzonej budowy nie będzie odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu działalności – zabudowa mieszkaniowa. Zastosowane rozwiązania techniczne w trakcie budowy nie będą stwarzać trwałych i ponadnormatywnych zagrożeń dla środowiska. Wynika to z proponowanych technologii w systemie i tradycyjnej techniki budowy. Podczas prowadzenia prac wystąpi zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną, paliwo oraz materiały konstrukcyjne, których wartości podane zostały w KIP i w ocenie organu rozstrzygającego nie spowoduje przekroczenia norm skutkujących degradacją elementów środowiska naturalnego.

Organ rozważając warunki realizacji inwestycji także w odniesieniu do wymogów wynikających z art. 63 ust. 1 pkt d tj. emisji i występowania innych uciążliwości, emisji i występowania innych uciążliwości i w oparciu o dane z dokumentacji oraz opinii organów opiniujących i uznał, że warunki wskazane w dokumentacji a ujęte w pkt. III sentencji decyzji stanowią skuteczny instrument minimalizacji ryzyka, poprzez:

- zorganizowanie zaplecza technicznego i miejsc magazynowania na terenach utwardzonych, zabezpieczonych przed przedostawaniem się zanieczyszczeń;
- wyposażenie terenu w sorbenty oraz prowadzenie monitoringu stanu technicznego sprzętu budowlanego;
- stosowanie maszyn spełniających standardy techniczne wykluczające emisję substancji ropopochodnych;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony znajdujący się w obrębie indywidualnej działki;
- bezzwłoczne usuwanie skutków przedostania się zanieczyszczeń do wód lub gruntu;
- ogrodzenie i zabezpieczenie terenu podczas fazy realizacji przedsięwzięcia;
- zastosowanie środków ograniczania pyłu i hałasu, planowanie prac w godzinach dziennych z dopuszczeniem wybranych prac nocnych wewnątrz obiektu.

Na etapie eksploatacji przewiduje się nieznaczną emisję hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, powstawanie odpadów komunalnych, a także emisję ścieków bytowych i wód opadowych, a wskazane oddziaływanie będzie długotrwałe o charakterze ciągłym, porównywalne do parametrów powstających w istniejącej sąsiadująco zabudowie mieszkaniowej, wobec tego

oddziaływanie to nie będzie powodować zagrożenia jakości środowiska, przy zachowaniu warunków przeprowadzenia inwestycji zgodnie z technikami przedstawionymi w przedłożonej dokumentacji.

Ze względu na charakter przedsięwzięcia organ nie znalazł źródeł zagrożeń mogących powodować przekroczenia progów dla hałasu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, który dla budownictwa jednorodzinnego ustala próg hałasu zewnętrznego w porze dziennej na 55 dB, natomiast w porze nocnej na 50 dB (drogi, linie kolejowe) oraz 50 dB w porze dziennej i 40 dB w porze nocnej (dla pozostałych źródeł hałasu). Dla hałasu wewnętrznego tj. wewnątrz budynków mieszkalnych obowiązują z kolei wymagania akustyczne standardów zgodne z normą PN-B-02151-2:2018-01, która wskazuje maksymalnie 40 dB w dzień i 30 dB w nocy.

W ocenie organu ochrony środowiska działania związane z budową nie spowodują zagrożenia dla sąsiadujących obszarów i nie będą wywoływały skutków o większej skali niż obecnie istniejąca w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa.

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

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

Woda do domów doprowadzona będzie z ujęcia własnego (studnia głębinowa). Według informacji przedłożonych w przygotowanej dla procedowanego przedsięwzięcia „Opinii hydrologicznej” sporządzonej przez uprawnionego geologa mgr. ... nr upr.

CUG 05 0922, CUG 07 0645, warunki geologiczne i hydrogeologiczne wskazują, że możliwe jest wykonanie ujęcia wód podziemnych i pobór wód na potrzeby inwestycji, które nie będzie przekraczało istniejących zasobów wód podziemnych (w pkt. VII opinii). Studnia sięgać będzie poziomu wodonośnego górnej kredy, a głębokość maks. 100 m będzie wystarczająca do uzyskania wydajności ok 20,0 m³/h – co zapewni dostawy wody w ilości 310 m³/d, na poziomie wnioskowanym jako zapotrzebowanie przez inwestora. Inwestor przewiduje także wykonanie drugiej studni zastępczej, w ramach tych samych zasobów, pracującej zamiennie. Alternatywnie dopuszcza się wykonanie indywidualnych studni, zapewniających zaopatrzenie w wodę pojedynczych gospodarstw domowych. Wówczas możliwe do ujęcia będą zarówno

wody czwartorzędowe (za pomocą studni o głębokości do 30 m) lub górnokredowe (za pomocą studni o głębokości 50-60 m). Rekomenduje się, aby docelowo, po całkowitym zasiedleniu teren został objęty siecią wodociągową (ujęcia lokalne lub włączenie do gminnej sieci wodociągowej – w przypadku jej wybudowania).

Inwestor nie przewiduje konieczności odwadniania wykopów pod fundamenty czy infrastrukturę towarzyszącą z uwagi na niski poziom wód gruntowych.

Wody opadowe i roztopowe podczas realizacji przedsięwzięcia kierować należy na teren nieutwardzony znajdujący się w obrębie działki objętej opracowaniem.

Do czasu zakończenia budowy zaopatrzenie w wodę należy zapewnić poprzez dostarczenie wody w pojemnikach.

W fazie realizacji inwestycji stosować należy przenośne toalety, serwisowane przez firmę posiadającą stosowne uprawnienia.

Z uwagi na brak miejskiej kanalizacji sanitarnej ścieki socjalno-bytowe należy odprowadzać do zbiorników bezodpływowych żelbetonowych o pojemności minimum 10 m³ lub przydomowych oczyszczalni biologiczno-chemicznych bez systemu rozsączającego. Ścieki z oczyszczalni biologiczno-chemicznych należy przekazywać wozem asenizacyjnym przez firmę posiadającą stosowne uprawnienia.

Wnioskodawca w przedłożonej dokumentacji przedstawił szacowane ilości odpadów przewidywane do powstawania na etapie realizacji oraz sposób postępowania i magazynowania, ale też odpadów, które będą powstawały na etapie eksploatacji. Przedstawione w dokumentacji sposoby postępowania z odpadami stanowią, w opinii organu, wystarczające zabezpieczenie środowiska i będą zgodne z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Lutomiersk” przyjętym Uchwałą Rady Gminy Nr XXXVII/220/17 z dnia 13 lutego 2017 r. wraz z aktualizacjami.

Odpady, które powstaną w fazie realizacji i eksploatacji należy selektywnie gromadzić w zależności od rodzaju frakcji w wydzielonych i przystosowanych miejscach, kontenerach i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.

W celu zabezpieczenia powierzchni działek przed dostaniem się do gleb, wód powierzchniowych i podziemnych różnych zanieczyszczeń organ nałożył obowiązki w pkt. III ppkt. 8, 9 i 10 sentencji.

W wyniku analizy warunków realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia wykluczono duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, ponieważ obszar działki nr 58/23 nie znajduje się w strefie kopalni, wyrobisk, rzek, nadbrzeży itp.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13). Najbliżej położonymi względem inwestycji obszarowymi formami ochrony przyrody (w odległości do

5 km) jest Puczniewski Obszar Chronionego ok. 4,0 km.

Najbliżej położony obszar należący do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 to specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy nad Lindą PLHI 00022 w odległości ok. 13,4 km.

W oparciu o dokumentację inwestycji oraz Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego uchwalony 15 kwietnia 2025 r. (Uchwała nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego) organ potwierdził także, że inwestycja nie naruszy granic terenu obejmującego ochronę koryta rzeki Ner ani żadnego innego cieku naturalnego.

Obszar przedsięwzięcia nie przecina ani nie leży w zasięgu korytarzy ekologicznych w Polsce o znaczeniu międzynarodowym i/lub krajowym. Zgodnie z danymi udostępnianymi przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w postaci mapy z naniesionymi trasami migracyjnymi zwierząt, organ ustalił, że inwestycja nie koliduje z żadnymi udokumentowanymi korytarzami migracyjnymi zwierząt. Obszar inwestycji może być jednak miejscem zerowania, okresowego występowania lub przelotów gatunków występujących na obszarze Gminy Lutomiersk. Biorąc ten możliwy wariant pod uwagę organ w pkt III ppkt. 4 i 5 zobowiązał inwestora do stosowania rozwiązań zapobiegających zagrożeniom.

Analizując funkcję przedsięwzięcia oraz jego położenie, skalę i rodzaj należy uznać, że nie będzie ono znacząco negatywnie wpływać na ten obszar. Z informacji przedłożonych organowi wynika, że wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej na opisywanym terenie nie powinno wywrzeć trwałego negatywnego wpływu również dlatego, iż w pobliżu terenu znajduje się już zabudowa o podobnym charakterze, a sam obszar inwestycyjny w swojej skali nie ma istotnego znaczenia dla walorów przyrodniczych i krajobrazowych dla obszaru, na którym nie występują żadne formy ochrony przyrody.

Na podstawie dokumentacji można także stwierdzić, że na terenie przedsięwzięcia nie występują cenne, rzadkie, bądź objęte ochroną gatunki roślin, zwierząt i grzybów ani siedliska przyrodnicze objęte ochroną. Wobec tego, w przypadku pojawienia się na terenie działki nr ewid. 58/23 obręb Mirostławice, takich gatunków i ryzyka zniszczenia siedlisk gatunków chronionych lub ryzyka prowadzenia innych czynności zakazanych w stosunku do gatunków chronionych, organ zobowiązał inwestora do uzyskania zezwolenia właściwego organu na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków podlegających ochronie. W przypadku ryzyka płoszenia zwierząt gatunków chronionych na skutek prac ziemnych w sezonie lęgowym (niezależnie od wykluczenia lęgów na terenie) oraz w przypadku zasiedlenia terenu przez gatunki chronione, należy uzyskać zezwolenie na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 wpisze się w istniejącą sąsiadującą funkcję mieszkaniową.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego i w oparciu o dostępne bazy Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zawierające dane o środowisku i rejestry form ochrony przyrody na terenie kraju 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 zakresie powiązań z innymi przedsięwzięciami tj. z art. 63 ust. 1 pkt b, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem, nie stwierdzono kumulowania się z żadną inwestycją o podobnym przeznaczeniu i funkcji.

Najbliższe otoczenie terenu inwestycyjnego stanowią tereny rolne oraz tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które znajdują się w kierunku wschodnim, w odległości ok. 20 m od granicy planowanego przedsięwzięcia.

Objęta wnioskiem zabudowa 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.

Na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy o oś organ ustalił, że przy zastosowaniu wskazanych w niniejszej decyzji środków minimalizacji ryzyka oraz przestrzeganiu warunków ochrony środowiska, planowane przedsięwzięcie nie spowoduje istotnego oddziaływania na środowisko. Stan wód podziemnych i powierzchniowych nie ulegnie pogorszeniu, a cele środowiskowe, o których mowa w art. 56–61 Prawa wodnego, pozostaną zachowane. Opinia Wód Polskich jednoznacznie stwierdza brak potrzeby opracowania raportu OOS przy zachowaniu określonych warunków.

W oparciu o powyższe orzeka jak w sentencji.



Z up. Burmistrza
REFERENT
Anna Grzelak

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, 04.02.2026 r.

Załącznik do decyzji z dnia 04.02.2026 r.
znak: ROŚBZK.6220.11-16.2025/2026

Charakterystyka przedsięwzięcia

zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.)

Przedsięwzięcie realizowane będzie w miejscowości Mirostawice na działce o nr ewidencyjnym 58/23, w gminie Lutomiersk i polegać będzie na budowie 62 budynków mieszkalnych z elementami infrastruktury technicznej (ujęcie wody, przyłącza: elektryczne i kanalizacja ze szczelnymi zbiornikami bezodpływowymi lub przydomowymi oczyszczalniami) oraz drogi wewnętrznej.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działce o łącznej powierzchni 97 067 m². Powierzchnia całkowita terenu przeznaczonego pod przedmiotowe przedsięwzięcie wynosi ok. 75 676 m².

Zakres to:

- budowa łącznie 62 budynków mieszkalnych wolnostojących, z których każdy będzie miał powierzchnie do 250 m² maksymalnie dwie kondygnacje, wysokość do kalenicy/attyki stropodachu nie większa niż 9 m, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° - łączna powierzchnia zabudowy wraz z utwardzeniami ok. 25 583,2 m²;
- wydzielenie utwardzonej drogi wewnętrznej o pow. max. do 11 718 m²;
- urządzenia budowlane i infrastruktura techniczna, w tym: studnia/studnie głębinowe, przyłącza wodociągowe, bezodpływowe zbiorniki na ścieki bytowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, przyłącza energii elektrycznej;
- tereny biologicznie czynne o powierzchni min. 38 365,8 m²;
- zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z projektowanych przyłączy, zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez PGE;
- zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie budynków z kotłów C.O. zasilanych gazem lub ogrzewanie elektryczne (np. pompy ciepła);
- odpady komunalne (stałe) należy zorganizować na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą w Gminie Lutomiersk.

Dokładna ilość surowców, materiałów i energii niezbędnych do realizacji inwestycji zostanie wyliczona w trakcie opracowania szczegółowego projektu budowlanego na każdej z wydzielonych działek. Ilość zużytych surowców, paliw i energii na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będzie różniła się w każdym z gospodarstw domowych, przewiduje się jednak, że wielkości te będą do siebie zbliżone.

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

Z up. Burmistrza
REFERENT

Anna Grzelak

