

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), dalej jako „Kpa”, w związku art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940), 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071, z 2023 r. poz. 1724) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 06.06.2024 r. (data wpływu do urzędu: 11.06.2024 r.) złożonego przez pełnomocnika Panią mgr inż. _____, która działa w imieniu inwestora – Pana _____, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pod nazwą: „Podział i zabudowa działek nr ewid. 237 i 238 w miejscowości Malanów, gm. Lutomiersk”, **Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk**

orzeka co następuje:

- I. **Stwierdza brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia: „Podział i zabudowa działek o nr ewid. 237 i 238 w miejscowości Malanów, gm. Lutomiersk”.**
- II. **Określa rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:**
 1. Podział działek o nr ewid. 237 i 238 w miejscowości Malanów oraz budowa 14 domów mieszkaniowych jednorodzinnych.
 2. Gmina Lutomiersk, działki nr ewid. 237 i 238 w obrębie 0016 - Malanów.
- 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. Dokonać podziału działek o nr ewid. 237 oraz 238, obręb 0016 - Malanów, gm. Lutomiersk na 15 działek, z czego: 1 działka będzie stanowić drogę dojazdową, natomiast 14 kolejnych działek będzie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
 2. Budynki 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. Budynki od południowej strony działek zaprojektować w odległości co najmniej 12 m od działki leśnej o nr ewid. 75/1 obręb 0016 - Malanów.
 4. Zaprojektować oraz wykonać tereny biologicznie czynne na gruncie o powierzchni łącznej minimum 7 365 m².
 5. Zaprojektować zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez przyłącze, a do czasu wybudowania sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia indywidualnego – studni.

6. Ścieki komunalne odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych na każdej z nowopowstałych działek lub do gminnej sieci kanalizacyjnej w przypadku jej budowy na terenie gminy.
7. Planowane do realizacji budynki ogrzewać przy pomocy indywidualnego źródła ciepła na paliwa stałe, gaz, olej opałowy, prąd lub pompę ciepła.
8. Przedsięwzięcie zrealizować bez potrzeby wycinki drzew.
9. W przypadku prowadzenia prac w pobliżu drzew i krzewów narażonych na uszkodzenie, zabezpieczyć na etapie realizacji przedsięwzięcia (np. poprzez oszalowanie deskami pni drzew lub wygrodzenie grup drzew i krzewów). Prace prowadzić tak, aby nie uszkodzić koron drzew. Podczas realizacji przedsięwzięcia dołożyć wszelkich starań, aby nie dopuścić do magazynowania ziemi, gruzu i odpadów w bezpośrednim sąsiedztwie drzew i krzewów. Nie składować sprzętu i materiałów budowlanych pod koronami drzew. Roboty ziemne nie powinny powodować naruszenia i odkrywania systemów korzeniowych.
10. Rozpoczęcie prac ziemnych (zdejmowanie humusu, wykopy) przeprowadzić poza okresem od 10 lutego do 31 sierpnia włącznie, tj. poza sezonem lęgowym ptaków mogących zasiedlać analizowany teren, szczególnie orłów bielików. Dopuszcza się wykonanie wskazanych prac w ww. okresie wyłącznie po przeprowadzeniu kontroli przez specjalistę przyrodnika pod kątem zasiedlenia terenu przez gatunki chronione, ze szczególnym uwzględnieniem orłów bielików (1-3 dni przed rozpoczęciem prac), których para jest monitorowana przez nadleśnictwo Grotniki w rejonie Bełdowa, tj. ok. 3,5 km od planowanej inwestycji. W przypadku ryzyka zniszczenia siedlisk gatunków chronionych lub płoszenia, niepokojenia na skutek prac ziemnych w sezonie lęgowym oraz w przypadku zasiedlenia terenu w trakcie trwania inwestycji przez gatunki chronione, **prace bezwzględnie wstrzymać i postępować zgodnie ze wskazaniami specjalisty przyrodnika. W stosunku do orłów bielików zakazuje się umyślnego płoszenia lub niepokojenia w miejscach noclegu, szczególnie w okresie lęgowym w miejscach rozrodu lub wychowu młodych, lub w miejscach żerowania zgrupowań ptaków migrujących lub zimujących, jak również fotografowania, filmowania lub obserwacji mogących powodować ich płoszenie lub niepokojenie.**
11. W trakcie realizacji przedsięwzięcia **codziennie** kontrolować wykopy, zagłębienia wypełnione wodą mogące powstać w czasie prac realizacyjnych itp., mogące stać się pułapką dla małych zwierząt. W przypadku zaobserwowania uwięzionych zwierząt, podejmować działania zmierzające do ich uwolnienia. Stwierdzone osobniki należy 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.
12. Wyeliminować przypadkowe rozsypywanie materiałów pylistych na terenie budowy i drogach wewnętrznych poprzez odpowiednią organizację placu budowy, wykluczyć niezaplanowane składowanie piasku i kruszyw. Transport materiałów pylistych prowadzić pojazdami wyposażonymi w plandeki zabezpieczające przed rozsypywaniem i rozwiewaniem drobnych frakcji pyłowych.
13. Odpady wytworzone w trakcie budowy i eksploatacji gromadzić selektywnie, w sposób uporządkowany, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich miejscach na terenie przedsięwzięcia, w warunkach odpowiedniego zabezpieczenia przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz przed dostępem osób postronnych i zwierząt, w oznakowanych, szczelnie zamykanych pojemnikach lub kontenerach, na utwardzonym i szczelnym podłożu. Odpady powstające na etapie budowy i funkcjonowania przedsięwzięcia systematycznie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.
14. Ścieki bytowe z placu budowy odprowadzać do przenośnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie zapewnić ich wywóz do oczyszczalni ścieków.

15. Zaplecze techniczne, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsca postoju maszyn budowlanych i sprzętu transportowego zorganizować na terenie utwardzonym, w sposób zabezpieczający przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.
16. W czasie prowadzenia robót budowlanych prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację mogących powodować ewentualnie zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.
17. W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii.
18. W związku z istnieniem na terenie działki o nr ewid. 237 i 238 obręb 0016 – Malanów urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, zachować w miarę możliwości istniejący przebieg i dokonać koniecznych napraw w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu odwodnienia pod nadzorem specjalisty z odpowiednimi uprawnieniami melioracyjnymi lub w razie braku możliwości zachowania melioracji w istniejącej linii, uzyskać pozwolenie wodno-prawne od Dyrektora Zarządu Zlewni – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na przebudowę melioracji.

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

UZASADNIENIE

W dniu 11.06.2024 r. do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek pełnomocnika wnioskodawcy – Pani mgr inż. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Podział i zabudowa działek nr ewid. 237 i 238 w miejscowości Malanów, gm. Lutomiersk”. Złożony wniosek spełniał wymogi określone w art. 74 ustawy OoŚ. Do wniosku zostało załączone pełnomocnictwo z dnia 11.03.2024 r. wraz z opłatą skarbową z dnia 07.06.2024 r.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk wszczął postępowanie administracyjne, o czym strony postępowania zostały powiadomione zawiadomieniem-obwieszczeniem znak: RIiR.6220.4.Z-1.2024 z dnia 11.07.2024 r. W przedmiotowej sprawie liczba stron postępowania przekracza 10, a zatem zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy OoŚ oraz art. 49 Kpa - zawiadomienie stron o czynnościach organu administracji publicznej następuje poprzez publiczne obwieszczenie, które podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Lutomiersk, w Biuletynie Informacji Publicznej - na stronie bip.lutomiersk.info oraz na tablicach ogłoszeń na terenie sołectw Malanów, Charbice Dolne oraz Charbice Górne.

W wyniku analizy złożonych dokumentów 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 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r. poz. 1839), tj. „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, 1940) lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk, zgodnie z art. 64. ust. 1 ustawy OoŚ pismem znak: RIiR.6220.4.O.2024 z dnia 19.07.2024 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu z wnioskiem o wydanie opinii w zakresie potrzeby

przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W związku z pomyłką w treści w/w pisma Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk został wezwany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi do sprecyzowania wnioskodawcy, wobec czego Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk dostarczył sprostowanie oczywistej pomyłki do wszystkich organów opiniujących pismem znak: RLiR.6220.4-2.O.2024 z dnia 11.09.2024 r., wskazując jednoznacznie, iż wnioskodawcą jest Pan

W trakcie postępowania Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi ponownie wezwał Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk do uzupełnienia Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia w zakresie zapisów dotyczących kąta nachylenia dachów, wpływu inwestycji na teren zadrzewiony zlokalizowany od południowej strony inwestycji oraz w zakresie wykazania wpływu planowanych do wybudowania 14 studni na warstwę wodonośną (pisma znak: WOOS.4220.463.2024.JKo.3 z dnia 01.10.2024 r.). Wskutek wezwania pełnomocnik strony uzupełnił dokumentację aneksem nr 2, nr 3 i nr 4 wraz z opinią hydrogeologiczną. W wyniku analizy złożonych dokumentów Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi uznał kompletność opracowania i postanowieniem znak: WOOS.4220.463.2024.JKo.7 z dnia 13.01.2025 r., (data wpływu do tut. urzędu: 14.01.2025 r.) wyraził opinię, że dla w/w przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i jednocześnie wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach istotnych warunków oraz wymagań, które zostały zawarte w pkt III sentencji niniejszej decyzji. Stwierdził także, iż „przy założeniach przyjętych w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia i jej uzupełnieniach, przedsięwzięcie będzie mieć charakter lokalny i nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszar geograficznie i znaczną liczbę ludności. Ze źródeł, które posiada Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi wynika, że w bliskim sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji planowane jest inne przedsięwzięcie o podobnym charakterze. Z uwagi na skalę i rodzaj przedmiotowego przedsięwzięcia należy uznać, że nie będzie ono znacząco negatywnie wpływać na sąsiednie tereny i nie dojdzie do kumulacji oddziaływań.”

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach wydał opinię znak: ZNS.90281.26.2024 z dnia 27.09.2024 r. (data wpływu do tut. urzędu 27.09.2024 r.), podtrzymaną opiniami ZNS.90281.26-1.2024 z dnia 27.09.2024 r. oraz znak: ZNS.90281.26-2.2024 z dnia 15.01.2025 r., iż 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, po wcześniejszym przedłużeniu terminu na rozpatrzenie sprawy, wydał opinię znak: PS.ZZŚ.4901.272.2024.AC z dnia 11.02.2025 r. (data wpływu do tut. urzędu: 12.02.2025 r.), iż nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko i wskazuje na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, które zostały zawarte w pkt III ppkt 15, 16, 17 niniejszej decyzji.

W związku z powyższym, po przeprowadzeniu analizy wszystkich dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy Ooś, biorąc pod uwagę otrzymane opinie organów wskazanych ustawowo, informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, uwagi i zastrzeżenia strony postępowania Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk uznał, że nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony poniżej sposób.

Przez pojęcie „przedsięwzięcie”, o którym mowa w 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 działek nr ewid. 237 i 238 w miejscowości Malanów, gm. Lutomiersk (pow. pabianicki, woj. łódzkie) oraz zabudowie domów mieszkalnych

jednorodzinnych. Przedmiotowe działki nr ewid. 237 i 238 mają łączną powierzchnię 1,6961 ha (0,5757 ha oraz 1,1204 ha). Obecnie powierzchnia w/w działek jest w całości nieutwardzona, biologicznie czynna, pokryta niemal całkowicie darnią, na której odnotowano typowe dla krajobrazu rolniczego gatunki synantropijne (m.in. pospolite mieszkanki traw, a dominującym gatunkiem dwuliściennym jest mniszek lekarski). Realizacja inwestycji nie będzie wymagała wycinki drzew czy krzewów. Planowana zabudowa mieszkaniowa zostanie posadowiona w odległości co najmniej 12 m od działki leśnej nr ewid. 75/1 obręb Malanów, graniczącej z terenem planowanej inwestycji.

Powierzchnia terenu po realizacji planowanego przedsięwzięcia ukształtowana będzie w sposób wskazany poniżej. Podział ten bazuje na wytycznych Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lutomiersk, który obowiązuje na terenie działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji. Dla działek o nr ewid. 237 i 238 obręb 0016 - Malanów nie został uchwalony Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Jednak w sąsiedztwie istnieje już i powstaje nowa zabudowa mieszkaniowa, planowana inwestycja wpisze się w zagospodarowanie przedmiotowego obszaru o takiej samej funkcji.

Działki	7 działek po 1 000 m ²	6 działek po 1 100 m ²	1 300 m ²	Droga	Łączna powierzchnia działek w 1 100 m ²
	7 000	6 600	1 130	761	15 491
Maksymalna możliwa powierzchnia zabudowy w m ²	2 800	2 640	452	N/D	5 892
Powierzchnia utwardzona w m ²	N/D	N/D	N/D	761	761
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w m ²	3 500	3 300	565	N/D	7 365

Planowana infrastruktura techniczna na terenie inwestycji:

- Zaopatrzenie w wodę poprzez przyłącze z gminnej sieci wodociągowej, po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez Referat Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Urzędu Miasta i Gminy w Lutomiersku, a do czasu wybudowania sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę poprzez wykonanie indywidualnych ujęć wody dla każdego z nowo powstających budynków, po wcześniejszym uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego od właściwego miejscowo Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich. Możliwość wykonania indywidualnych ujęć wody dla każdego z nowo powstających budynków potwierdza „Opinia hydrogeologiczna dla budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych na potrzeby zaopatrzenia 14 domów jednorodzinnych” na terenie działki nr ewid. 237 i 238 w miejscowości Malanów sporządzony uprawnionych geologów. Dokument ten zakłada wykonanie otworów studziennych ujmujący poziom wodonośny górnej kredy do maksymalnej głębokości 30 m, w celu uzyskania wydajności na poziomie ok. 3-5 m³/h.
- Odprowadzanie ścieków komunalnych będzie prowadzone do szczelnych zbiorników bezodpływowych o objętości 10 m³ lub do gminnej sieci kanalizacyjnej - w przypadku jej budowy na terenie gminy. Planowany szczelny, bezodpływowy zbiornik na nieczystości będzie zlokalizowany co najmniej 2 m od rowu melioracyjnego znajdującego się w granicy działek nr ewid. 229 i 230, obręb Malanów, gm. Lutomiersk.
- Odpady komunalne (stałe) będą segregowane i zbierane do przeznaczonych do tego pojemników na każdej z nowopowstałych działek, a następnie odbierane przez uprawnioną do tego firmę na podstawie stosownej umowy.

- d) Energia elektryczna będzie dostarczana z sieci energetycznej z przyłącza wykonanego zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez PGE.
- e) Ogrzewanie planowanych nieruchomości będzie zapewnione przez indywidualne źródła ciepła na paliwa stałe, gaz, olej opałowy, prąd lub pompę ciepła.

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia związana jest z oddziaływaniem na środowisko w trzech etapach: budowy, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji. Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie energii elektrycznej, paliw silnikowych, materiałów i surowców oraz wody w ilości niezbędnej do wykonania prac budowlanych. Analiza przedsięwzięcia pozwala przewidywać, że materiałochłonność prowadzonej budowy nie będzie odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu. Obiekty będą zaprojektowane w oparciu o najnowsze dostępne i sprawdzone technologie. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia zapotrzebowanie na poszczególne surowce i energię wynikać będzie z zaspokojenia podstawowych potrzeb związanych z funkcjonowaniem gospodarstw domowych i również nie będzie odbiegać od analogicznych przedsięwzięć.

Zgodnie z Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia oraz aneksami nr 1-4 do Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia zaplanowane prace realizacyjne związane z budową domu wraz z infrastrukturą towarzyszącą na każdej z 14 wydzielonych działek będą odbywały się w sposób następujący:

- Stan zerowy - etap ten rozpocznie się od ogrodzenia terenu, wytyczenia dokładnej lokalizacji obiektu budowlanego przez uprawnionego geodetę. Następnie prowadzone jest równanie terenu i prace fundamentowe. Prace związane z wylewaniem fundamentów prowadzone będą w okresie suchym, aby uniknąć konieczności ich odwadniania. Na fundamenty zostanie położona hydroizolacja i wszelkie niezbędne elementy poziome sieci technicznych.
- Stan surowy otwarty - etap ten obejmuje wykonanie ścian zewnętrznych i stropów, dachów, okien i drzwi.
- Stan surowy zamknięty - na tym etapie zostanie wykonana instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, grzewcza oraz potencjalnie gazowa. Ponadto osadzone zostaną okna i drzwi zewnętrzne.
- Wykończenie oraz prace montażowe - etap ten rozpocznie się od montażu urządzeń grzewczych, po którym będzie można przystąpić do prac wykończeniowych, tj. postawienie ścianek działowych, ich tynkowanie i malowanie, ułożenie podłóg, wykończenie poddasza, białego montażu w łazienkach, wykończenie kuchni i łazienek, malowanie ścian i sufitów, instalacja gniazdek, wstawianie drzwi wewnętrznych, itp.

Jak wskazano w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia, na obszarze oddziaływania przedsięwzięcia są planowane i realizowane przedsięwzięcia o podobnym charakterze, a mianowicie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na sąsiadujących działkach o nr ewid. 239 i 240 obręb 0016 – Malanów. Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji z zakresu podziału i zabudowy działek nr ewid. 239 i 240, obręb Malanów. Zgodnie z opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi ze względu na niski stopień intensywności oddziaływań zamykających się w obszarze inwestycji przekroczenia (jeżeli wystąpią) będą miały postać incydentalną i przemijającą (np. emisja pyłów i gazów, powstawanie odpadów czy zwiększony poziom hałasu). Ponadto w tej części miejscowości następuje sukcesywnie zmiana charakteru użytkowania z rolniczego na mieszkaniowy, natomiast proces ten jest rozłożony w czasie, przez co oddziaływania ww. czynników w stopniu marginalnym mogą skutkować kumulacją oddziaływań.

Wskutek analizy realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym zagrożenia wynikającego z emisji. Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców oraz otaczającego środowiska naturalnego. Ponadto należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych. Właściwe zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja obiektów zgodnie z obowiązującym prawem

4. Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe - w odległości do 10 km nie znajdują się żadne zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.
5. Obszary Specjalnej Ochrony Natura 2000 - w odległości do 10 km nie znajdują się żadne obszary specjalnej ochrony Natura 2000.

Zważywszy na odległość terenu przedsięwzięcia od ww. obszarów chronionych, uwzględniając cele ochrony, gatunki i typy siedlisk przyrodniczych będące przedmiotami ochrony, a także zagrożenia i cele działań ochronnych określone dla poszczególnych przedmiotów ochrony należy uznać, że skala przedsięwzięcia jest zbyt mała a odległości znaczące, aby stwierdzić jakiekolwiek znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony tych obszarów. Analizując zagrożenia istniejące i potencjalne zidentyfikowane w planach zadań ochronnych dla ww. gatunków i siedlisk przyrodniczych należy stwierdzić, że przedsięwzięcie nie jest związane bezpośrednio ani pośrednio z tymi zagrożeniami i przedsięwzięcie nie spowoduje takich zmian w środowisku, aby stanowiło jakiekolwiek zagrożenie dla zachowania właściwego stanu ochrony przedmiotów ochrony w/w obszarów.

Teren analizowanego przedsięwzięcia położony jest na granicy obszarowej formy ochrony przyrody, a mianowicie Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obszar ten powołany został 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) 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 z dnia 16 kwietnia 2004 r. 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.” W myśl § 3 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia zabrania się przede wszystkim lokalizacji uciążliwych obiektów oraz prowadzenia działalności powodującej pogorszenie stanu środowiska i krajobrazu. Obszar ten obejmuje ok. ½ terenu analizowanych działek. Poddając pod analizę wpływ przedsięwzięcia na ww. obszar należy stwierdzić, iż inwestycja nie wpisuje się w ww. przesłanki negatywne przywołanej normy. Ponadto teren przedsięwzięcia nie jest bezpośrednio zlokalizowany w najbardziej newralgicznym obszarze chronionego krajobrazu. Za takie obszary uznaje się w szczególności tereny podmokłe i intensywnie zalesione. Zgromadzona dokumentacja pozwala stwierdzić, że w pobliżu inwestycji, tj. w odległości ok. 3,5 km na terenie Bełdowa występuje gniazdo orla bielika, które jest monitorowane przez Nadleśnictwo Grotniki i jest prawdopodobieństwo, iż teren wokół działek o nr ewid. 237 i 238 obręb 0016 – Malanów jest wykorzystywany przez ten gatunek jako miejsce żerowania i migracji. W celu zachowania występujących naturalnie gatunków roślin, zwierząt i grzybów należy zastosować odpowiednie działania minimalizujące i ograniczające uciążliwości, oddziaływania względem środowiska przyrodniczego, w tym nie dokonywać wycinki drzew ani zakrzewień, zgodnie z informacjami o sposobie realizacji inwestycji wynikającymi z Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia.

W szczególności, jeśli zajdzie potrzeba, na etapie realizacji cenne siedliska i gatunki roślin, zwierząt i grzybów mogące pojawić się na terenie inwestycji oraz w obszarze jej oddziaływania należy odpowiednio zabezpieczyć przed negatywnym wpływem robót budowlanych oraz w razie konieczności podjąć konieczne działania minimalizujące. W przypadku zasiedlenia terenu inwestycji przez gatunki chronione, przed przenoszeniem gatunków chronionych oraz przed rozpoczęciem prac mogących doprowadzić do zniszczenia gatunków chronionych i ich siedlisk, umyślnego płoszenia lub niepokojenia lub mogących mieć inny negatywny wpływ na gatunki chronione należy uzyskać stosowne zezwolenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

W oparciu o dotychczasowe analizy należy stwierdzić, iż planowane przedsięwzięcie nie przyczyni się do pogorszenia walorów przyrodniczych i krajobrazowych na terenie, na którym będzie realizowane.

W odniesieniu do środowiska wodnego przez cele środowiskowe - uregulowane w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, 1089, 1473), dalej zwane „Prawo wodne” - należy rozumieć:

- dla jednolitych części wód powierzchniowych niewyznaczonych jako sztuczne lub silnie zmienione - ochrona oraz poprawa ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć co najmniej

budowlanym oraz przepisami i wymaganiami sanitarno-higienicznymi, przeciwpożarowymi oraz BHP wyeliminuje wystąpienie poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.

Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia wytwórcą odpadów powstających w trakcie prowadzenia prac budowlanych będzie podmiot wykonujący te prace. Odpady wytworzone w trakcie budowy będą gromadzone selektywnie w sposób uporządkowany, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu. Następnie odpady przekazywane będą do firmy posiadającej odpowiednie zezwolenia na podstawie stosownej umowy. Większość odpadów powstających na etapie eksploatacji inwestycji pochodzących będą z grupy 20, tj. „odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie”, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r. poz. 10). Odpady będą gromadzone w przeznaczonych do tego pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów, a następnie przekazywane do firmy posiadającej odpowiednie uprawnienia, zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399, 1717) oraz ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.).

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie budowy. Prace budowlane będą powodować charakterystyczne dla tego rodzaju przedsięwzięć oddziaływania, tj. 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 przekształcaniem terenu. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe oraz będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono na inwestora warunek określony w pkt III sentencji niniejszej decyzji dotyczący konieczności prowadzenia prac budowlanych uciążliwych akustycznie w porze dziennej. Ponadto na etapie realizacji będą stosowane 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 będzie także zabezpieczony przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń.

Zarówno przedmiotowe przedsięwzięcie, jak obszar oddziaływania tego przedsięwzięcia jest zlokalizowane poza strefami ochronnymi ujęć wód, obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, korytarzami ekologicznymi, jeziorami, obszarami wodno-błotnymi i obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskami łągowymi oraz ujściami rzek, obszarami, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszarami górskimi, morzem i obszarami wybrzeży, obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, uzdrowiskami i obszarami ochrony uzdrowiskowej. Nie odnotowano również występowania lokalnych korytarzy ekologicznych.

W odległości do 10 km od planowanego przedsięwzięcia znajdują się następujące obszary chronione:

1. Rezerwaty:
 - Jodły Oleśnickie - w odległości ok. 5,4 km od planowanej inwestycji;
 - Mianów - w odległości ok. 9,6 km od planowanej inwestycji;
 - Torfowisko Rąbień - w odległości ok. 10,1 km od planowanej inwestycji;
2. Parki krajobrazowe - w odległości do 10 km nie znajdują się żadne parki krajobrazowe.
3. Obszary Chronionego Krajobrazu - Puczniewski Obszar Chronionego Krajobrazu (zagadnienie to zostało szczegółowo przeanalizowane poniżej).

dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich stanu ekologicznego i stanu chemicznego (art. 56 Prawa wodnego);

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

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) Bełdówka o kodzie RW600010183269. JCWPd o kodzie GW600072 charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym oraz ilościowym. Jest ona monitorowana oraz przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych została określona jako niezagrażona. JCWP o nazwie Bełdówka o kodzie RW600010183269 posiada status silnie zmienionej części wód o złym stanie. Jest ona monitorowana i określona jako „zagrożona” nieosiągnięciem celów środowiskowych. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Na etapie budowy ścieki bytowe będą gromadzone w toaletach przenośnych typu „toi-toi”, a następnie odbierane przez wyspecjalizowane i uprawnione do tego firmy i wywożone do oczyszczalni ścieków zgodnie z bieżącą potrzebą opróżniania zbiorników. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na terenie działek. Ścieki będą odbierane i wywożone do oczyszczalni ścieków przez uprawnione do tego firmy.

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).

Teren, na którym zlokalizowane będzie przedsięwzięcie, nie leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 Prawa wodnego.

Na etapie eksploatacji wody opadowe lub roztopowe będą odprowadzane na nieutwardzone tereny nieruchomości. Po zakończeniu inwestycji dopuszcza się również możliwość gromadzenia wód opadowych w zbiornikach w celu dalszego ich wykorzystania, np. do podlewania nasadzeń drzew lub krzewów na terenach powstałych po podziale działki.

Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie oraz przy założeniu realizacji określonych w sentencji warunków stwierdza się brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód oraz nie stwierdza się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na realizację celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 Prawa wodnego, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”. Inwestycja może mieć wpływ na funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, co zostało wskazane w pkt III ppkt 18 niniejszej decyzji.

Zgodnie z artykułem 1 pkt viii Konwencji o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym, sporządzona w Espoo dnia 25 lutego 1991 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 96, poz. 1110, Dz. U.

z 2017 r. poz. 2209, Dz. U. z 2018 r. poz. 171) przez pojęcie oddziaływania transgranicznego należy rozumieć jako jakiekolwiek oddziaływanie, nie mające wyłącznie charakteru globalnego, na terenie podlegającym jurysdykcji Strony, spowodowane planowaną działalnością, której fizyczna przyczyna jest w całości lub częściowo położona na terenie podlegającym jurysdykcji innej Strony.” Mając na uwadze położenie (centralna Polska, woj. łódzkie) oraz charakter gminy Lutomiersk, należy zgodzić się z twierdzeniem wnioskodawcy, iż nie przewiduje się występowania oddziaływania transgranicznego na jakikolwiek z elementów środowiska.

Wobec powyższego strony postępowania zostały powiadomione pismem znak: RIiR.6220.4-7.2024 z dnia 17.02.2025 r. o zgromadzeniu materiału dowodowego oraz możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją. Zgodnie z art. 49 Kpa oraz art. 74 ust. 1 ustawy Ooś – zawiadomienie stron o czynnościach organu administracji publicznej następuje przez obwieszczenie, które podaje się do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Lutomiersk, w Biuletynie Informacji Publicznej - na stronie bip.lutomiersk.info oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach.

W związku z tym, że jedna ze stron postępowania zgłosiła swoje uwagi i zastrzeżenia co do planowanego przedsięwzięcia, organ prowadzący postępowanie szczegółowo odniósł się do każdego z wykazanych obszarów potencjalnego oddziaływania na środowisko.

W dniu 20.02.2025 r. oraz 21.02.2025 r., zostały sporządzone notatki urzędowe z zapoznania się strony postępowania z materiałem dowodowym oraz z wniesienia sprzeciwów co do planowanego przedsięwzięcia. Uwagi te dotyczyły otrzymanych opinii od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi i Dyrektora Zarządu Zlewni w Sieradzu w zakresie istniejącej melioracji oraz istniejących szlaków komunikacyjnych, planowanemu podziałowi działek po ok. 1.000 m² oraz występowaniu na analizowanym terenie orla bielika, którego strona zaobserwowała.

Składając ww. uwagi strona w tym zakresie nie wniosła żadnych dowodów, które to mogłyby stanowić przeciwdowód dla Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia oraz wydanych na jej podstawie opinii organów, o których mowa w art. 106 Kpa oraz 64 ust. 1 ustawy Ooś, wobec czego Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk wystąpił o opinie pomocnicze do Nadleśnictwa Poddębice i Nadleśnictwa Grotniki. O tej czynności strony postępowania zostały zawiadomione pismem z dnia RIiR.6220.4-10.2024/25 z dnia 21.02.2025 r. W związku z uzyskanymi informacjami o monitorowaniu zarejestrowanej pary orla bielika w rejonie Bełdowa, tj. w odległości ok. 3,5 km od obszaru inwestycji oraz o możliwości wykorzystywania przez orły bieliki tego miejsca do żerowania i migracji, w pkt III sentencji niniejszej decyzji zawarte zostało szereg warunków i wymagań. Zgodnie z naukową literaturą przedmiotu, największym zagrożeniem dla tego gatunku chronionego jest niszczenie potencjalnych biotopów lęgowych poprzez wycinanie nadbrzeżnych dojrzałych lasów oraz ususzanie mokradeł oraz nieprzemyśłany rozwój energetyki wiatrowej na terenach zasiedlonych przez ten gatunki. Żadne z tych przesłanek nie zostaną spełnione w fazie zarówno realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie powoduje emisji hałasu, czy obiektów kolizyjnych, jak np. elektrownie wiatrowe. Wnioskodawca wskazał, iż realizacja przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z wycinką drzew, a także zabudowa mieszkaniowa zostanie zlokalizowana w odległości co najmniej 12 m od działki leśnej nr ewid. 75/1 obręb Malanów. W tym też względzie zostało to określone w pkt III sentencji niniejszej decyzji.

W tym zakresie Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk nie znajduje argumentów potwierdzających zagrożenie dla dalszego bytowania tego gatunku w dotychczasowym obszarze.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu, wyrokiem z dnia 27.02.2012 r., sygn. II SA/Op 592/11, publ. CBOSA, przedstawił istotą postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu „(...) jest to rozpoznanie wszelkich zagrożeń i uciążliwości zamierzonego przedsięwzięcia wobec środowiska i dopiero na tej podstawie określenie wpływu planowanej inwestycji na środowisko, a następnie warunków likwidacji lub minimalizacji stwierdzonych zagrożeń.” Co więcej, należy zaznaczyć, „że negatywne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko stanowi typową i nieodłączną cechę przedsięwzięć, co do których wydawana jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Także sama nieodwracalność, czy też trwałość negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, nie jest okolicznością,

która uzasadnia wydanie decyzji odmownej. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa bowiem wpływ planowanego przedsięwzięcia na środowisko i wymagania, jakie powinny być spełnione, aby minimalizować skutki negatywnego wpływu przedsięwzięcia na środowisko. Oczywiście optymalnym byłoby, aby określając warunki realizacji przedsięwzięcia, w ogóle wyeliminować negatywny wpływ inwestycji na środowisko. Jest to jednakże postulat trudny, czy wręcz niemożliwy do zrealizowania, w związku z czym typowy cel decyzji środowiskowej polega na takim ukształtowaniu planowanego przedsięwzięcia, aby przedsięwzięcie w możliwie najmniejszym stopniu pogorszyło lub wpłynęło na stan otoczenia” (tj. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie, wyrok z dnia 06.06.2023 r., II SA/Lu 285/23, publ. CBOSA).

W przedmiocie powyżej przytoczonych opinii wypowiedział się także Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu, wyrokiem z dnia 24.01.2023 r., sygn. II SA/Wr 631/22, publ. CBOSA. Organy opiniujące „to wyspecjalizowane organy, które posiadają fachową wiedzę w zakresie, który podlega ich badaniu, co oczywiście nie neguje obowiązku dokonania oceny przez rozpoznające sprawę o środowiskowe uwarunkowania organy poprawności tego rodzaju dowodów. Ocena ta sprowadza się jednak do analizy co do kompletności podjętych zagadnień oraz spójności i logiczności.”

W przedmiocie charakteru prawnego Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wyrokiem z 25.06.2024 r., II SA/Wr 224/24, publ. CBOSA. „Zawarta w KIP [Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia] charakterystyka przedsięwzięcia jest oświadczeniem woli inwestora o tym, jakie przedsięwzięcie w danym miejscu planuje zrealizować. Podważenie ustaleń opracowania o charakterze KIP [Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia] możliwe jest zasadniczo przez opracowanie sporządzone przez równie fachowy podmiot (...). Takie "podważenie" nie może polegać na prostym kwestionowaniu oświadczenia woli inwestora, lecz musi sprowadzać się do wykazania, że błędne jest stanowisko autorów opracowania w zakresie przewidywanych oddziaływań na środowisko. Weryfikacja wiarygodności i mocy dowodowej KIP wymaga przeprowadzenia co najmniej porównywalnych pod względem fachowości i specjalistycznej analizy dowodów, np. dowodu z ekspertyzy specjalistycznej, która w sposób udokumentowany wykazywałaby m.in. na błędne założenia dotyczące przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia - w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem. Również Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wyrokiem z 24 stycznia 2023 r., II SA/Wr 631/22, publ. CBOSA, stwierdził, iż „Karta informacyjna przedsięwzięcia stanowi specyficzny dowód. Podlega ona oczywiście ocenie jako dokument prywatny, jednak ze względu na to, że jest sporządzana przez podmiot, który winien dysponować specjalistyczną wiedzą, ma ona szczególną wartość dowodową, stanowiąc kompleksowe opracowanie dotyczące planowanego zamierzenia i jego skutków dla środowiska. Dlatego też podważenie jej ustaleń możliwe jest zasadniczo przez opracowanie sporządzone przez równie fachowy podmiot.” Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 14.07.2020 r., II OSK 875/20, publ. CBOSA, także stanął na prezentowanym powyżej stanowisku, że jeśli „(...) strony postępowania - niezależnie od weryfikacji i ocen organów orzekających w sprawie – zmierzają do podważenia wiarygodności lub mocy dowodowej karty informacyjnej w zakresie podstawowych informacji o planowanym przedsięwzięciu, to ich obowiązkiem jest zaoferowanie odpowiednich dowodów, które zmierzają do podważenia konkretnych i istotnych elementów treściowych karty informacyjnej, o których mowa w art. 62a ust. 1 z 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.”

Mając powyższe na uwadze uznano za zasadne odstąpienie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 86, 90-103 Łódź za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk, wniesione w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a §1 i §2 Kpa, przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi.
3. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
4. Prawomocność decyzji musi zostać potwierdzona przez organ wydający decyzję, poprzez zamieszczenie w niej klauzuli stwierdzającej ostateczność.
5. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ustawy Ooś.
6. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy Ooś, oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a ustawy Ooś. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.
7. Zgodnie z art. 72 ust. 4 ustawy Ooś złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w art. 72 ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ustawy Ooś, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ustawy Ooś, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.
8. Do zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stosuje się odpowiednio przepisy o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.



Z up. Burmistrza
INSPEKTOR
Anna Pertkiewicz
Anna Pertkiewicz

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. Zarząd Zlewni w Sieradzu, Plac Wojewódzki 7, 98-200 Sieradz;
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach, ul. Kilińskiego 10/12, 95-200 Pabianice.

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

Zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940.).

Przedmiotowe przedsięwzięcie polega na podziale działek o nr ewid. 237 i 238, obręb 0016 - Malanów, gm. Lutomiersk (pow. pabianicki, woj. łódzkie). Przedmiotowe działki nr ewid. 237 i 238 mają łączną powierzchnię 1,6961 ha (0,5757 ha oraz 1,1204 ha). Obecnie powierzchnia w/w działek jest w całości nieutwardzona, biologicznie czynna, pokryta niemal całkowicie darnią, na której odnotowano typowe dla krajobrazu rolniczego gatunki synantropijne (m.in. pospolite mieszkanki traw, a dominującym gatunkiem dwuliściennym jest mniszek lekarski).

Po dokonaniu podziału działek o nr ewid. 237 i 238, obręb 0016 - Malanów powstanie 14 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz 1 działka stanowiąca drogę dojazdową do ww. działek.

Realizacja inwestycji nie będzie wymagała wycinki drzew czy krzewów. Planowana zabudowa mieszkaniowa zostanie posadowiona w odległości co najmniej 12 m od działki leśnej nr ewid. 75/1 obręb Malanów, graniczącej z terenem planowanej inwestycji. Nie naruszy w sposób trwały środowiska naturalnego, a potencjalne oddziaływanie na elementy przyrody zostały obłożone warunkami zabezpieczającymi.

Powierzchnia terenu po realizacji planowanego przedsięwzięcia ukształtowana będzie w sposób wskazany poniżej. Planowany podział bazuje na wytycznych Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lutomiersk, który obowiązuje na terenie działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji.

Działki	7 działek po 1 000 m ²	6 działek po 1 100 m ²	1 300 m ²	Droga	Łączna powierzchnia działek w 1 100 m ²
	7 000	6 600	1 130		15 491
Maksymalna możliwa powierzchnia zabudowy w m ²	2 800	2 640	452	N/D	5 892
Powierzchnia utwardzona w m ²	N/D	N/D	N/D	761	761
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w m ²	3 500	3 300	565	N/D	7 365

Dla działek o nr ewid. 237 i 238, obręb 0016 – Malanów, nie został uchwalony Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Z uwagi na to, że w sąsiedztwie planowana / realizowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa, planowana inwestycja wpisze się w zagospodarowanie przedmiotowego obszaru o takiej samej funkcji.

Planowana infrastruktura techniczna na terenie inwestycji:

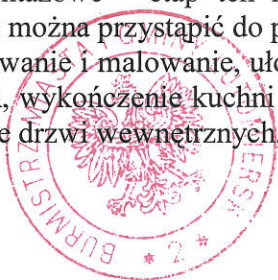
- Zaopatrzenie w wodę poprzez przyłącze z gminnej sieci wodociągowej, po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez Referat Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Urzędu Miasta i Gminy w Lutomiersku, a do czasu jej wybudowania wykonanie indywidualnych ujęć wody dla

każdego z nowo powstających budynków, po wcześniejszym uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego od właściwego miejscowo Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich. Możliwość wykonania indywidualnych ujęć wody dla każdego z nowo powstających budynków potwierdza „Opinia hydrogeologiczna dla budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych na potrzeby zaopatrzenia 14 domów jednorodzinnych” na terenie działki nr ewid. 237 i 238 w miejscowości Malanów. Dokument ten zakłada wykonanie otworów studziennych ujmujący poziom wodonośny górnej kredy do maksymalnej głębokości 30 m, w celu uzyskania wydajności na poziomie ok. 3-5 m³/h.

- b) Odprowadzanie ścieków komunalnych będzie prowadzone do szczelnych zbiorników bezodpływowych o objętości 10 m³ lub do gminnej sieci kanalizacyjnej - w przypadku jej budowy na terenie gminy. Planowany szczelny, bezodpływowy zbiornik na nieczystości będzie zlokalizowany co najmniej 2 m od rowu melioracyjnego znajdującego się w granicy działek o nr ewid. 229 i 230, obręb Malanów, gm. Lutomiersk.
- c) Odpady komunalne (stałe) będą segregowane i zbierane do przeznaczonych do tego pojemników na każdej z nowopowstałych działek, a następnie odbierane przez uprawnioną do tego firmę na podstawie stosownej umowy.
- d) Energia elektryczna będzie dostarczana z sieci energetycznej z przyłącza wykonanego zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez PGE.
- e) Ogrzewanie planowanych nieruchomości będzie zapewnione przez indywidualne źródła ciepła na paliwa stałe, gaz, olej opałowy, prąd lub pompę ciepła.

Zaplanowane prace związane z zabudową działek po podziale i obejmujące budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na każdej z nowo wydzielonych działek:

- a) Stan zerowy - etap ten rozpocznie się od ogrodzenia terenu, wytyczenia dokładnej lokalizacji obiektu budowlanego przez uprawnionego geodetę. Następnie prowadzone jest równanie terenu i prace fundamentowe. Prace związane z wylewaniem fundamentów prowadzone będą w okresie suchym, aby uniknąć konieczności ich odwadniania. Na fundamenty zostanie położona hydroizolacja i wszelkie niezbędne elementy poziome sieci technicznych.
- b) Stan surowy otwarty - etap ten obejmuje wykonanie ścian zewnętrznych i stropów, dachów, okien i drzwi.
- c) Stan surowy zamknięty - na tym etapie zostanie wykonana instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, grzewcza oraz potencjalnie gazowa. Ponadto osadzone zostaną okna i drzwi zewnętrzne.
- d) Wykończenie oraz prace montażowe - etap ten rozpocznie się od montażu urządzeń grzewczych, po którym będzie można przystąpić do prac wykończeniowych, tj. postawienie ścianek działowych, ich tynkowanie i malowanie, ułożenie podłóg, wykończenie poddasza, białego montażu w łazienkach, wykończenie kuchni i łazienek, malowanie ścian i sufitów, instalacja gniazdek, wstawianie drzwi wewnętrznych, itp.



Z up. Burmistrza
INSPEKTOR
Anna Pertkiewicz