

Lutomiersk, dnia 05.08.2026 r.

Znak: ROŚBiZK.6220.20-16.2025/2026

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 2026 r. poz. 670), zwanej dalej jako „ustawa Ooś”, a także zgodnie z § 3 ust. 2 pkt. 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego do tut. urzędu w dniu 30.09.2025 r. przez Panią reprezentującą Państwa i zam. , 95-083 Lutomiersk oraz Państwa i zam. ul. , 95-050 Konstantynów Łódzki w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach wraz z drogą wewnętrzną dojazdową oraz infrastrukturą techniczną zewnętrzną, w tym: zewnętrzną instalacją wodociągową lub studnią głębinową, kanalizacyjną, elektryczną, gazową (opcjonalnie) – na każdej z działek niezależne instalacje” na działkach nr ew. 123/3 oraz 123/4 w obrębie Stanisławów Stary, gmina Lutomiersk **Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk**

orzeka co następuje:

I. Stwierdza brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach wraz z drogą wewnętrzną dojazdową oraz infrastrukturą techniczną zewnętrzną, w tym: zewnętrzną instalacją wodociągową lub studnią głębinową, kanalizacyjną, elektryczną, gazową (opcjonalnie) – na każdej z działek niezależne instalacje” na działkach nr ew. 123/3 oraz 123/4 w obrębie Stanisławów Stary, gmina Lutomiersk”.

II. Określa rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

1. Przedsięwzięcie realizowane będzie na dz. ewid. 123/3 oraz 123/4 w miejscowości Stanisławów Stary, gm. Lutomiersk i polegać będzie na:
 - a) Budowie 2 budynków mieszkalnych na działkach powstałych w wyniku podziału działki o nr ewid. 123/3 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą;
 - b) Budowie 2 budynków mieszkalnych na działkach powstałych w wyniku podziału działki o nr ewid. 123/4 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą;
 - c) Budowie drogi dojazdowej na działkach o nr ewid. 123/3 i 123/4 wraz z placem manewrowym o wymiarach 9 m x 12 m;

- d) Wycince samosiewów drzew kolidujących z planowanym przedsięwzięciem;
- e) Wykonaniem nowych nasadzeń.

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. Dopuszczalna powierzchnia pojedynczej działki budowlanej: od 1100 m² do 1700 m²;
2. W obrębie każdej z działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w zabudowie jednorodzinnej zaprojektować: budynki mieszkalne o maksymalnej powierzchni zabudowy do 200 m², powierzchnie utwardzone do 215 m²;
3. Zaprojektować drogę dojazdową na działkach o nr ewid. 123/3 i 123/4 o szerokości 6 m z placem manewrowym na końcu o wym. 9 m x 12 m połączoną komunikacyjnie z istniejącą drogą dojazdową na działce o numerze ewid. 122/2;
4. Prace budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dnia, tj. w godzinach 6⁰⁰-22⁰⁰. Dopuszcza się prowadzenie prac budowlanych w porze nocnej, które ze względów technicznych, technologicznych lub organizacyjnych wymagają zachowania ciągłości pracy;
5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej — 50% dla każdej działki;
6. Ograniczyć wycinkę wyłącznie do maks. 48 drzew i do maks. 200 m² zakrzewień kolidujących z planowaną inwestycją;
7. Wycinkę prowadzić poza sezonem lęgowym i rozrodczym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 15 października włącznie. W przypadku konieczności realizowania wycinki w okresie lęgowym ptaków, jednak nie wcześniej niż po 1 sierpnia, należy minimum 2 dni przed planowaną wycinką, wykonać inwentaryzację ornitologiczną, która wskaże miejsca lęgowe lub określi ich brak;
8. W celu przywrócenia równowagi przyrodniczej za przewidziane do usunięcia drzewa i krzewy, należy wykonać nowe nasadzenia zgodnie ze wskaźnikiem: za każde rozpoczęte 50 cm obwodu piersznicy 1 drzewo (do 50 cm - 1 drzewo, od 51 cm do 100 cm - 2 drzewa, od 101 cm do 150 cm - 3 drzewa, itd.) oraz za 1 m² usuwanych krzewów - 1 m² nowych krzewów albo za każde 5 m² suwanych krzewów - 1 pnącze (winobluszcz lub bluszcz) albo za każde 5 m² suwanych krzewów - 1 drzewo. Nasadzenia wykonać w granicach działek planowanego przedsięwzięcia. Do nasadzeń wykorzystać gatunki rodzime, miododajne (zalecana forma naturalna, typowa, nieodmianowa), dostosowane do warunków gruntowowodnych, świetlnych, glebowych i charakteru istniejącej zieleni. Do nasadzeń wykorzystać materiał nasadzeniowy w postaci wyrośniętych, wieloletnich sadzonek. Wykorzystywane do nasadzeń rośliny winny mieć prawidłowo ukształtowany system korzeniowy oraz koronę. Sadzonki nie mogą być pokaleczone oraz posiadać oznak chorobowych. Nasadzenia należy przeprowadzić z wyłączeniem miesięcy: czerwiec, lipiec i sierpień. Posadzone drzewa opalikować, a przyziemną część pnia zabezpieczyć przed uszkodzeniami wynikającymi z wykaszania terenu;
9. Drzewa pozostające w zasięgu prac i narażone na uszkodzenia należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Zabezpieczenie powinno dotyczyć wszystkich części drzewa, tj. części nadziemnej — pnia i korony oraz części podziemnej — korzeni. Grupy drzew bezpośrednio sąsiadujące z zapleczem budowy, placem budowy, drogami

- przejazdu sprzętu budowlanego, itp. należy ogrodzić ochronnym ogrodzeniem wys. 1,5-2 m w odległości co najmniej 1 m od brzegu pni — po obu stronach rzędów drzew lub wokół grup drzew. Jeżeli rozwiązanie z wygrodzeniem grup drzew jest niemożliwe, należy na cały okres budowy zastosować zabezpieczenia indywidualne drzew poprzez oszalowanie pni drzew deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. Prace w obrębie strefy korzeniowej należy wykonywać w taki sposób, aby nie uszkadzać i nie przesuszać korzeni. W obrębie systemu korzeniowego drzew nie należy składować materiałów budowlanych i nie organizować zaplecza budowy;
10. Na etapie budowy zabezpieczyć wykopy przed możliwością przedostawania się do nich zwierząt oraz sprawdzać, czy nie ma w nich uwięzionych zwierząt i w razie potrzeby podjąć działania zmierzające do ich uwolnienia; zwierzęta należy przenosić w bezpieczne miejsce, poza teren prowadzonych prac, w miejsce właściwe siedliskowo dla danego gatunku;
 11. Ścieki bytowe z placu budowy należy odprowadzać do szczelnych zbiorników sanitarnych, a następnie przekazać firmie zajmującej się wywozem nieczystości płynnych, posiadającej stosowne zezwolenia;
 12. Na etapie eksploatacji wodę pobierać z wodociągu gminnego na zasadach określonych przez gestora sieci. Dopuszcza się możliwość realizacji do 4 studni indywidualnych o poborze do 5 m³/dobę każda;
 13. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³. Dopuszcza się możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączaniem powyżej poziomu terenu (kopiec);
 14. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów, chodników i podjazdów odprowadzać na tereny zielone w obrębie indywidualnych posesji;
 15. Do ogrzewania budynków wykorzystywać niskoemisyjne indywidualne źródła ciepła; dopuszcza się możliwość wykorzystania bezemisyjnych źródeł energii, jak pompa ciepła czy panele fotowoltaiczne;
 16. Odpady zagospodarować zgodnie z właściwą praktyką, tzn.: minimalizować ich ilość, gromadzić selektywnie w wydzielonych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, zapewnić ich bezpośredni sprawny odbiór przez uprawnione podmioty bądź ich ponowne wykorzystanie;
 17. 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;
 18. 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);
 19. W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualnie zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
 20. Teren inwestycji, na wypadek narażenia środowiska gruntowo - wodnego na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnych, wyposażyć w sorbenty;
 21. W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii.

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

UZASADNIENIE

Pani [imię i nazwisko] działająca jako Pełnomocnik wnioskodawców Państwa [imię i nazwisko] oraz Państwa [imię i nazwisko] złożyła w dniu 03.09.2025 r. wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: „Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach wraz z drogą wewnętrzną dojazdową oraz infrastrukturą techniczną zewnętrzną, w tym: zewnętrzną instalacją wodociągową lub studnią głębinową, kanalizacyjną, elektryczną, gazową (opcjonalnie) – na każdej z działek niezależne instalacje” na działkach nr ew. 123/3 oraz 123/4 w obrębie Stanisławów Stary, gmina Lutomiersk. W myśl art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy OoŚ Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk jest organem właściwym do rozpoznania ww. wniosku.

W dniu 23.10.2025 r. pełnomocnik wnioskodawców został wezwany pismem z znak: ROŚBiZK.6220.20-1.2025 do usunięcia braków formalnych i merytorycznych wniosku. Po uzupełnieniu przez pełnomocnika ww. braków Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk wszczął postępowanie administracyjne i zawiadomił strony postępowania o planowanym przedsięwzięciu obwieszczeniem z dnia 03.12.2026 r. znak: ROŚBiZK.6220.20-3.2025 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 przedsięwzięcia zostały zakwalifikowane przez organ prowadzący postępowanie do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określone w § 3 ust. 2 pkt. 3 - tj. *przedsięwzięć nieosiągających progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1* w związku z § 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.*

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 przedsięwzięć na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby o ustalenie zakresu raportu o oddziaływaniu w/w przedsięwzięć na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu pismem znak: PS.ZZŚ.4901.470.2025.2.AC z dnia 20.01.2026 r. oraz znak: PS.ZZŚ.4901.470.2025.3.AC

z dnia 25.03.2026 r. wezwał organ prowadzący postępowanie do złożenia dodatkowych wyjaśnień, które to zostały uzupełnione oraz przesłane do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu pismem znak: ROŚBZK.6220.20-8/1.2025/2026 z dnia 05.03.2026 r., znak: ROŚBZK.6220.20-11/1.2025/2026 z dnia 27.04.2026 r. oraz znak: ROŚBZK.6220.20-13/1.2025/2026 z dnia 22.06.2026 r.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu wydał opinie znak: PS.ZZŚ.4901.470.2025.AC z dnia 13.05.2026 r., w której nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. 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, którą podtrzymał pismem znak: PS.ZZŚ.4901.470.4.2025.AC z dnia 01.07.2026 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismami znak: WOOŚ.4220.758.2025.SGr z dnia 11.12.2025 r., znak: WOOŚ.4220.758.2025.SGr.4 z dnia 03.03.2026 r. oraz znak: WOOŚ.4220.578.2025.SGr.6 z dnia 11.05.2026 r., wezwał tut. organ do złożenia wyjaśnień dotyczących kwalifikacji procedowanego wniosku oraz przedłożenia dodatkowych wyjaśnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia. W dniu 06.02.2026 r. pismem znak: ROŚBZK.6220.20-7.2025/2026 tut. organ przesłał do RDOŚ w Łodzi ww. wyjaśnienia oraz uzupełnienie dokumentacji w formie Aneksów do KIP pismami znak: ROŚBZK.6220.20-8/2.2025/2026 z dnia 05.03.2026 r., znak: ROŚBZK.6220.20-11/2.2025/2026 z dnia 27.04.2026 r. oraz znak: ROŚBZK.6220.20-13/2.2025/2026 z dnia 22.06.2026 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem znak: WOOŚ.4220.758.2026.SGr.9 z dnia 02.07.2026 r., wyraził opinię, że dla w/w przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, które zostały zawarte w pkt III sentencji niniejszej decyzji. Stwierdził również, że przyjęte założenia techniczne oraz działania minimalizujące wskazane w karcie informacyjnej przedsięwzięcia i w sentencji postanowienia będą wystarczające do zapewnienia właściwego przebiegu prac realizacyjnych i eksploatacji przedsięwzięcia, pod względem minimalizacji oddziaływań na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach wydał opinię sanitarną dla przedsięwzięcia znak: ZNS.90281.31.2025 z dnia 20.03.2026 r., w której nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu pod kątem wymagań higienicznych i zdrowotnych dla w/w przedsięwzięcia, którą podtrzymał pismem znak: ZNS.90281.31-2.2025/2026 z dnia 06.05.2026 r. oraz pismem znak: ZNS.90281.31-3.2025/2026 z dnia 20.07.2026 r.

W związku z powyższym, po przeprowadzeniu analizy wszystkich dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, a także uzupełnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia w formie Aneksów, po uwzględnieniu łącznie uwarunkowań przedstawionych w art. 63 ust. 1 ustawy OoŚ, oraz informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, a także po uwzględnieniu opinii organów opiniujących, Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk uznał, że nie

jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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

Planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839) § 3 ust. 2 pkt 3 w związku z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret drugi, przy czym, zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia przez powierzchnię zabudowy rozumie się, „powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym czasowo, w celu realizacji przedsięwzięcia”, dla których wykonanie raportu może być wymagane.

Ustalając, czy dla planowanego przedsięwzięcia zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, organ zbadał jaki jest rodzaj, skala przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, zakres robót związanych z realizacją, wykorzystanie zasobów naturalnych oraz jaka emisja i uciążliwości wystąpią na etapie realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia.

Teren, na którym planowana jest lokalizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z drogą dojazdową we wsi Stanisławów Stary, gmina Lutomiersk, powiat pabianicki, województwo łódzkie, na działkach o nr ewid. 123/3 i 123/4. Teren przedmiotowego przedsięwzięcia wyniesie 0,5673 ha.

Projektowana zabudowa jest powiązana technologicznie z istniejącą zabudową na działkach o nr ewid. 122/9, 122/12, 122/6, 122/8, 123/15, 123/16, 123/13, 123/9, 123/14, 122/4, 122/5, 122/15 poprzez wspólną drogę wewnętrzną. Łączna powierzchnia ww. działek wynosi 1,8917 ha, a po uwzględnieniu planowanego przedsięwzięcia łączna powierzchnia wszystkich działek wynosi 2,4590 ha.

W ramach przedmiotowej inwestycji zaplanowano:

- wydzielenie działek z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową;
- realizację 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach;
- wykonanie przyłączy wodociągowego i energetycznego;
- dopuszcza się możliwość realizacji do 4 studni indywidualnych o poborze do 5 m³/dobę każda;
- wykonanie 4 szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³; dopuszcza się wykonanie do 4 przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączaniem powyżej poziomu terenu (kopiec);
- budowę drogi dojazdowej;
- wyposażenie budynków w niezbędną infrastrukturę.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia będzie poprzedzona dokonaniem podziału terenu obejmującego ww. działkę inwestycyjną, z przeznaczeniem na działki pod zabudowę mieszkaniową. Powierzchnia pojedynczej działki budowlanej wyniesie od 1100 m² do 1700 m². W obrębie każdej z działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zostaną wykonane budynki mieszkalne o maksymalnej powierzchni zabudowy do 200 m² oraz powierzchnie utwardzone do 215 m².

Wnioskodawca przewiduje, że budynki mieszkalne zostaną wybudowane w technologii tradycyjnej, jako jedno lub dwukondygnacyjne bez podpiwniczenia z poddaszem użytkowym lub pełnym piętrem. Działki zostaną ogrodzone. Na każdej działce dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej, jaką są garaże.

Równolegle do robót budowlanych prowadzone będą prace związane z uzbrojeniem terenu w media, tj. wodę i energię elektryczną, na zasadach ustalonych przez gestorów ww. sieci. Teren inwestycji posiada dostęp do wodociągu.

Dojazd do omawianego przedsięwzięcia będzie zapewniony poprzez wjazd/wyjazd z drogi gruntowej na działce o nr ewid. 122/2, a następnie przez planowaną drogę nieutwardzoną na działkach o nr ewid. 123/3 i 123/4 o szerokości 6 m z placem manewrowym na końcu o wym. 9 m x 12 m.

Projektowane domy ogrzewane będą własnym źródłem ciepła, które stanowić będą lokalne (domowe) systemy grzewcze. Planuje się, iż będą to 4 kotły niskoemisyjne zasilane gazem, pelletem, olejem albo ekogroszkiem. Dopuszcza się także możliwość ogrzewania w oparciu o odnawialne źródła energii (gruntowa lub powietrzna pompa ciepła i/lub instalacja fotowoltaiczna) oraz ogrzewania elektrycznego z możliwością wspomagania instalacją fotowoltaiczną.

Ze względu na charakter obiektu przewiduje się tylko ruch samochodów osobowych oraz komunalną obsługę domków jednorodzinnych samochodami ciężarowymi dla wywozu odpadów i pojazdów asenizacyjnych.

Fauna i flora obszaru planowanej inwestycji jest typowa dla monokultur rolniczych. Przeważają gatunki pospolite występujące na terenie całej Polski. Nieruchomość przeznaczona pod planowaną inwestycję stanowią grunty rolne. Teren planowanego przedsięwzięcia pokryty jest częściowo przez samosiewy sosny, brzozy i czeremchy amerykańskiej. W związku z powyższym jest planowane przeprowadzanie wycinki.

W najbliższym sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się:

- od strony północnej — tereny rolne i zadrzewione,
- od strony wschodniej i południowej tereny rolne przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
- od strony zachodniej — tereny rolne.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 189 m od planowanego przedsięwzięcia. Lokalizacja planowanego przedsięwzięcia nie powinna spowodować zmiany użytkowania przyległych gruntów oraz nie będzie negatywnie oddziaływać na warunki gruntowowodne.

Na etapie realizacji planuje się wykorzystać standardowe, typowe ilości i rodzaje surowców i materiałów, paliwa czy energii jak dla przedsięwzięcia tego rodzaju. Woda pobierana będzie w niewielkich ilościach, dla zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych ekip budowlanych oraz prac budowlanych. Wykorzystywane będą również surowce energetyczne, głównie olej napędowy do zasilania silników maszyn bądź agregatów prądotwórczych. Na etapie eksploatacji obiektów przewiduje się zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną oraz energię cieplną w ilości standardowej jak dla tego typu przedsięwzięć. Zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł. Ogrzewanie budynków w sezonie jesienno-zimowym realizowane będzie przy pomocy niskoemisyjnych źródeł energii albo instalacji bezemisyjnych.

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie oddziaływało na gospodarkę wodno-ściekową na etapie budowy jak i eksploatacji przedsięwzięcia. W trakcie budowy istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia gruntów i wód podziemnych substancjami ropopochodnymi pochodzącymi z przebywających tam pojazdów mechanicznych (samochody ciężarowe, koparki itp.) i innych materiałów niezbędnych do bieżącej eksploatacji. Ograniczenie wpływu na środowisko przyrodnicze i społeczne zagwarantuje wykorzystanie sprawnego sprzętu budowlanego, spełniającego wymogi dopuszczające go do użytku. Przejściowy i krótkotrwały charakter oddziaływania w fazie budowy pozwala sądzić, że prace związane z realizacją przedsięwzięcia nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko wodno-gruntowe. Powstałe podczas realizacji przedsięwzięcia ścieki socjalno-bytowe będą zbierane do szczelnych zbiorników sanitariatów przenośnych.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie ścieków sanitarnych, a także wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni utwardzonej. Ścieki socjalnobytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³. Dopuszcza się możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsącaniem powyżej poziomu terenu (kopiec). Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na zasadzie retencji do gruntu, na tereny biologicznie czynne w obrębie terenu przedmiotowego przedsięwzięcia.

Z informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że w zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia występuje zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Obiekty te nie należą do przedsięwzięć, których oddziaływania mogłyby prowadzić do kumulacji oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem, za wyjątkiem wpływu na krajobraz — tu kontynuacja funkcji — oraz tzw. „niskiej emisji — jej powstawaniu przeciwdziałać będą rozwiązania chroniące środowisko wskazane w dokumentacji. Tym samym dojdzie do kumulacji oddziaływań na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie jednak nie będzie ono znaczące.

W fazie budowy wystąpi również emisja z tytułu pracy sprzętu, maszyn i urządzeń ją realizujących. Emisja w trakcie budowy będzie miała charakter przemijający i nie wpłynie na pogorszenie istniejącego stanu zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w rejonie przedsięwzięcia. Eksploatacja obiektów będzie wiązała się z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w związku z ruchem samochodowym po terenie przedsięwzięcia oraz z tytułu ewentualnego energetycznego spalania paliwa do celów grzewczo—wentylacyjnych. Budynki będą ogrzewane własnym źródłem ciepła, które stanowić będą lokalne (domowe) kotłownie. Po zrealizowaniu nowych obiektów mogą wzrosnąć emisje

zanieczyszczeń do powietrza w rejonie przedsięwzięcia, jednakże z uwagi na brak możliwości określenia na obecnym etapie sposobu ogrzewania planowanych budynków mieszkalnych, nie można jednoznacznie ocenić stopnia wzrostu zanieczyszczeń do powietrza. Biorąc pod uwagę skalę przedmiotowego przedsięwzięcia oraz możliwości stosowania i dostępność ekologicznych źródeł ogrzewania budynków, należy przypuszczać, że ewentualny wzrost emisji zanieczyszczeń do powietrza w rejonie przedmiotowego przedsięwzięcia będzie w zakresie dotrzymującym dopuszczalne poziomy odniesienia dla substancji.

Faza budowy związana będzie z występowaniem uciążliwości w postaci emisji hałasu, generowanego przez maszyny budowlane podczas prowadzenia prac budowlanych. Ograniczenie wpływu na środowisko przyrodnicze i społeczne zagwarantuje wykorzystanie sprawnego sprzętu budowlanego, spełniającego wymogi dopuszczające go do użytku oraz ograniczenie prac budowlanych do pory dziennej. Oddziaływanie związane z emisją hałasu do środowiska na etapie budowy będzie krótkotrwałe (w porównaniu z fazą eksploatacji) i nie spowoduje trwałych zmian w środowisku. Ze względu na wielkość oraz charakter prac, nie ma możliwości jego wyeliminowania.

Podczas eksploatacji przedsięwzięcia, ze względu na jego charakter będzie występowało całodobowe oddziaływanie akustyczne, jednak nie będzie ono znaczące. Źródłem oddziaływania akustycznego na etapie eksploatacji będzie głównie ruch pojazdów po terenie przedsięwzięcia.

Nadzwyczajne zagrożenie środowiska w przypadku tego przedsięwzięcia może być spowodowane m.in. przez pożar spowodowany niekontrolowanym zdarzeniem. Właściwe zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja obiektów zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym oraz przepisami i wymaganiami sanitarno-higienicznymi, przeciwpożarowymi oraz BHP, właściwie wyeliminuje wystąpienie poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.

Etap budowy planowanego przedsięwzięcia wiąże się z wytwarzaniem standardowych ilości i rodzajów odpadów, głównie z grupy 15, 17 oraz 20.

Funkcjonowanie budynków mieszkalnych będzie wiązało się z powstawaniem odpadów komunalnym. Odpady te magazynowane będą selektywnie, na wydzielonych posesjach, na terenie planowanego przedsięwzięcia. Powstałe na etapie budowy oraz eksploatacji odpady będą przekazywane wyspecjalizowanym podmiotom posiadającym niezbędne zezwolenia na gospodarowanie odpadami (na przetwarzanie, unieszkodliwianie lub składowanie odpadów).

Nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi wynikającego z ww. emisji zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji przedsięwzięcia. Oddziaływania fazy budowy nie spowodują trwałych zmian w środowisku, poza trwałym zajęciem terenu pod realizację przedsięwzięcia i zmianą w zakresie krajobrazu z tytułu nowych naniesień.

Jest to przedsięwzięcie, w przypadku którego nie występuje ryzyko poważnej awarii. Na podstawie złożonej dokumentacji można stwierdzić, że przedsięwzięcie będzie realizowane poza miejscem występowania obszarów wodno-błotnych, poza terenami o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łęgowych oraz ujść rzek. Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wybrzeży, górskimi oraz leśnymi.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami Natura 2000 oraz poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2026 r. poz. 13 ze zm.). Najbliższymi, powierzchniowymi formami ochrony przyrody są: Puczniewski Obszar Chronionego Krajobrazu położony w odległości ok. 2,39 km i rezerwat przyrody Torfowisko Rąbień położony w odległości ok. 4,04 km. Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest położony w odległości ok. 10,93 km specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy nad Lindą PLHI 00011.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na odległość, skalę, rodzaj, charakterystykę oraz krótkotrwałą i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie będzie miało negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie, w tym na obszary Natura 2000.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się w obszarze korytarza ekologicznego. Przedmiotowe przedsięwzięcie, choć stworzy lokalną barierę utrudniającą przemieszczanie się większych zwierząt, to ostatecznie, z uwagi na jej położenie poza głównymi szlakami migracyjnymi, w sąsiedztwie istniejących zabudowań, nie przewiduje się, by jego realizacja doprowadziła do dezintegracji ciągłych systemów siedlisk przyrodniczych mających znaczenie dla przemieszczania się zwierząt.

Teren objęty inwestycją ani najbliższe otoczenie planowanego przedsięwzięcia nie wykazuje istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych, rzadkich, bądź objętych ochroną siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz jej uzupełnieniach wskazano rozwiązania chroniące środowisko, których zastosowanie zminimalizuje potencjalne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze.

Z uwagi na to, iż nie można wykluczyć pojawienia się na analizowanym terenie zwierząt objętych ochroną gatunkową (głównie ptaków związanych z krajobrazem rolniczym) oraz płazów związanych z pobliskim zbiornikiem wodnym, rozpoczęcie prac ziemnych (zdejmowanie humusu, wykopy) przeprowadzić poza okresem od 1 marca do 15 października włącznie tj. poza sezonem lęgowym ptaków. Dodatkowo na etapie realizacji prowadzić regularne kontrole placu budowy w celu poszukiwania uwięzionych zwierząt, a w razie potrzeby uwięzione zwierzęta należy uwolnić oraz przenieść poza teren prowadzonych prac. Tut. organ informuje, także, iż w przypadku jeśli skutkiem robót budowlanych, bądź innych prac związanych z realizacją zamierzenia będzie podjęcie czynności objętych zakazami względem gatunków chronionych zwierząt, roślin oraz grzybów, wynikającymi z art. 51 i art. 52 ustawy o ochronie przyrody, Inwestor lub Wykonawca są zobowiązani do uzyskania zgody na wykonanie czynności podlegających zakazom zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie działek inwestycyjnych znajdują się również drzewa i krzewy, które kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu. Wycinka drzew została ograniczona do niezbędnego minimum. Do usunięcia przeznaczono do maks. 48 drzew oraz do maks. 200 m² zakrzewień.

Wycinka drzew powinna być przeprowadzona poza okresem lęgowym tj. poza okresem od 1 marca do 15 października włącznie. Jeżeli zajdzie potrzeba realizowania wycinki w okresie lęgowym ptaków, jednakże nie wcześniej niż 1 sierpnia, zostanie ona poprzedzona wykonaniem inwentaryzacji ornitologicznej, która wskaże miejsca lęgowe lub określi ich brak. W celu przywrócenia równowagi przyrodniczej za usunięte drzewa, Wnioskodawca dokona nowych nasadzeń drzew.

Wnioskodawca dokona nasadzeń zamiennych zgodnie ze wskaźnikiem: za każde rozpoczęte 50 cm obwodu pierśnicy 1 drzewo (do 50 cm - 1 drzewo, od 51 cm do 100 cm 2 - drzewa, od 101 cm do 150 cm - 3 drzewa, itd.) oraz za 1 m² usuwanych krzewów - 1 m² nowych krzewów albo za każde 5 m² usuwanych krzewów - 1 pnącze (winobluszcz lub bluszcz) albo za każde 5 m² suwanych krzewów - 1 drzewo. Nasadzenia drzew planuje się wykonać w pierwszej kolejności na terenie inwestycji. Do nasadzeń zostaną wykorzystane gatunki rodzime, miododajne (zalecana forma naturalna, typowa, nieodmianowa), dostosowane do warunków gruntowowodnych, świetlnych, glebowych i charakteru istniejącej zieleni. Po dokonaniu nasadzeń należy zadbać o ich prawidłowe podlewanie.

W celu ochrony drzew znajdujących w pobliżu przedsięwzięcia należy wykonać zabezpieczenie chroniące przed uszkodzeniami mechanicznymi (np. poprzez oszalowanie deskami pni drzew lub wygrodenie grup drzew i krzewów). Prace należy prowadzić tak, aby nie uszkodzić koron drzew. Podczas realizacji przedsięwzięcia należy dołożyć wszelkich starań, aby nie dopuścić do magazynowania ziemi, gruzu czy innych materiałów, odpadów w bezpośrednim sąsiedztwie drzew i krzewów. Roboty ziemne nie powinny naruszać i odkrywać systemów korzeniowych oraz wykonawca nie powinien składować sprzętu i materiałów budowlanych pod koronami drzew. W przypadku czasowego odkrycia systemów korzeniowych należy przykryć je matami słomianymi.

Na etapie prowadzenia prac budowlanych płazy lub inne drobne zwierzęta uwięzione w wykopach należy przenosić w bezpieczne miejsca dostosowane do nich siedliskowo. W celu umożliwienia opuszczenia wykopu przez herpetofaunę należy stosować: pochylnie, wypłaszczanie jednej ze ścian na początku lub końcu wykopu lub ustawienie desek pod kątem pozwalającym na wydostanie się zwierząt. W przypadku pozostawienia wykopów należy zabezpieczyć je za pomocą płotków herpetologicznych.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia wskazano rozwiązania chroniące środowisko, których zastosowanie zminimalizuje potencjalne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze. Analizując rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia, a także dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, należy stwierdzić, że realizacja przedsięwzięcia nie będzie miała istotnego wpływu na walory krajobrazowe okolicy.

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że planowane przedsięwzięcie realizowane jest poza obszarami, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone oraz poza obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne lub archeologiczne. W obszarze planowanego przedsięwzięcia nie występują tereny uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej. Brak jest transgranicznego oddziaływania na środowisko ze względu na położenie planowanego przedsięwzięcia w centralnej Polsce.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie gminy miejsko-wiejskiej Łutomiersk, gdzie gęstość zaludnienia wynosi 71,9 os./km² (wg GUS z 2024 r.).

W trakcie realizacji przedsięwzięcia będzie występować niewielkie oddziaływanie na środowisko w zakresie emisji hałasu oraz substancji pyłowych i gazowych do powietrza. Oddziaływanie to będzie odwracalne, trwające do czasu zakończenia prac budowlanych. Wszystkie oddziaływania występujące na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter lokalny i odwracalny poza trwałym zajęciem terenu pod obiekty. Oddziaływania te będą krótkotrwałe i ustąpią po zrealizowaniu przedsięwzięcia. Natomiast występujące oddziaływania na etapie eksploatacji związane będą głównie z przebywaniem mieszkańców na terenie planowanego przedsięwzięcia czy poruszającymi się po przedmiotowym terenie pojazdami.

Reasumując całokształt przedsięwzięcia organ rozstrzygający sprawę ocenił, iż inwestycja polegająca na zabudowie działek budynkami jednorodzinnymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą może być realizowana we wskazanym terenie z zachowaniem obowiązków nałożonych niniejszą decyzją i tym samym orzeka jak w sentencji.



Z up. Burmistrza
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. Wnioskodawcy;
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, dnia 05.08.2026 r.

Załącznik do decyzji z dnia 05.08.2026 r.

znak: ROŚBZK.6220.20-16.2025/2026

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 2026 r. poz. 670)

Przedsięwzięcie realizowane będzie w miejscowości Stanisławów Stary na działkach o nr ewidencyjnych 123/3 oraz 123/4 w gminie Lutomiersk i polegać będzie na podziale w/w działek na 4 nowe nieruchomości oraz budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Teren przedmiotowego przedsięwzięcia wyniesie 0,5673 ha.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia będzie poprzedzona dokonaniem podziału terenu obejmującego ww. działkę inwestycyjną, z przeznaczeniem na działki pod zabudowę mieszkaniową. Powierzchnia pojedynczej działki budowlanej wyniesie od 1100 m² do 1700 m². W obrębie każdej z działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zostaną wykonane budynki mieszkalne o maksymalnej powierzchni zabudowy do 200 m² oraz powierzchnie utwardzone do 215 m².

Dojazd do omawianego przedsięwzięcia będzie zapewniony poprzez wjazd/wyjazd z drogi gruntowej na działce o nr ewid. 122/2, a następnie przez planowaną drogę nieutwardzoną na działkach o nr ewid. 123/3 i 123/4 o szerokości 6 m z placem manewrowym na końcu o wym. 9 m x 12 m.

W ramach przedmiotowej inwestycji zaplanowano:

- wydzielenie działek z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową;
- realizację 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach;
- wykonanie przyłączy wodociągowego i energetycznego;
- dopuszcza się możliwość realizacji do 4 studni indywidualnych o poborze do 5 m³/dobę każda;
- wykonanie 4 szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³; dopuszcza się wykonanie do 4 przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączaniem powyżej poziomu terenu (kopiec);
- budowę drogi dojazdowej;
- wyposażenie budynków w niezbędną infrastrukturę.

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 i podobne do tych, które powstają w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej.

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

Z up. Burmistrza
REFERENT

Anna Grzelak