

Lutomiersk, dnia 22.05.2026 r.

Znak: ROŚBiZK.6220.24-13.2025/2026

DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691.), zwanej dalej jako „Kpa”, w związku z art. 71 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), zwanej dalej jako „ustawa Ooś”, a także zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b 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 23.12.2025 r. przez Pana [imię i nazwisko], działającego jako pełnomocnik Państwa [imię i nazwisko], zam. [adres], 95-083 Lutomiersk, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną odrębnie na każdej z działek o nr ewid.: 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/8, 226/9, 226/10 obręb 0028- Zalew, gmina Lutomiersk, powiat pabianicki, województwo łódzkie” **Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk**

orzeka co następuje:

- I. Stwierdza brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn: „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną odrębnie na każdej z działek o nr ewid.: 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/8, 226/9, 226/10 obręb 0028- Zalew, gmina Lutomiersk, powiat pabianicki, województwo łódzkie”**
- II. Określa rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:**
 1. Przedsięwzięcie realizowane będzie na dz. ewid. 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/8, 226/9, 226/10 w miejscowości Zalew, gm. Lutomiersk i polegać będzie na wydzieleniu 17 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z drogą wewnętrzną, gdzie maksymalna powierzchnia zabudowy w obrębie każdej z wydzielonych działek wynosić będzie 40% powierzchni terenu, zaś powierzchnia biologicznie czynna wynosić będzie minimum 50% powierzchni terenu.
 2. Wykonanie infrastruktury towarzyszącej, tj. wodociąg i przyłącza do każdego z budynków, przyłącza energetyczne, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne, droga wewnętrzna, przewody i urządzenia uzbrojenia terenu.

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

1. Budynki należy zaprojektować jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, z zastosowaniem jak największej ilości naturalnych materiałów budowlanych oraz neutralnej i stonowanej kolorystyki ogrodzeń, dachów i elewacji. Zaleca się niestosowanie pełnych ogrodzeń betonowych oraz tam, gdzie to możliwe, pozostawienie prześwitów pomiędzy dolną granicą ogrodzenia, a ziemią w celu umożliwienia swobodnej migracji drobnym zwierzętom;
2. 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;
3. Rozpoczęcie prac ziemnych (zdejmowanie humusu, wykopy) należy przeprowadzić poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia włącznie, tj. poza sezonem lęgowym ptaków mogących zasiedlać analizowany teren. Dopuszcza się wykonanie wskazanych prac w ww. okresie, jeśli teren będzie utrzymany w stanie zaoranym lub po przeprowadzeniu kontroli przez nadzór przyrodniczy pod kątem zasiedlenia terenu przez gatunki chronione (1-3 dni przed rozpoczęciem prac). W przypadku ryzyka zniszczenia gatunków chronionych i ich siedlisk lub płoszenia, niepokojenia zwierząt gatunków chronionych na skutek prac ziemnych w sezonie lęgowym oraz w przypadku zasiedlenia terenu przez gatunki chronione, prace należy wstrzymać i postępować zgodnie ze wskazaniami nadzoru przyrodniczego. W przypadku wykonywania prac w okresie lęgowym ptaków należy z przeprowadzonej kontroli dokonać zapisu do dokumentacji;
4. Na etapie realizacji przedsięwzięcia, co najmniej raz dziennie należy kontrolować plac budowy (w tym wykopy, mogące powstać zagłębienia wypełnione wodą, zastoiska wody, inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt) w celu poszukiwania uwięzionych zwierząt, a w razie potrzeby uwięzione zwierzęta należy uwolnić oraz przemieścić poza teren prowadzonych prac, do stanowisk zastępczych odpowiadających ich wymaganiom siedliskowym, biorąc pod uwagę możliwość przetrwania zwierząt we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku. Przenoszenie zwierząt należy prowadzić w kierunku ich naturalnej migracji. Prace takie wykonywać po uzgodnieniu z przyrodnikiem branżowym i dokonać stosownej adnotacji w dokumentacji. Teren budowy, do czasu jej zakończenia należy zabezpieczyć ogrodzeniem tymczasowym na tyle szczelnym by uniemożliwić przedostawanie się małych zwierząt na teren budowy co może potencjalnie stanowić zagrożenie dla ich bezpieczeństwa;
5. Przedsięwzięcie zrealizować bez potrzeby wycinki drzew i krzewów;
6. 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;
7. 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);
8. 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;
9. Teren inwestycji, na wypadek narażenia środowiska gruntowo - wodnego na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnych, wyposażyć w sorbenty;
 10. W czasie prowadzenia robót budowlanych prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualnie zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego;
 11. W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii;
 12. Na etapie eksploatacji wodę pobierać z gminnej sieci wodociągowej;
 13. Do ogrzewania budynków wykorzystywać bezemisyjne lub niskoemisyjne indywidualne źródła ciepła;
 14. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do indywidualnych bezodpływowych szczelnych zbiorników na nieczystości o pojemności min. 8 m³ każdy.

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

UZASADNIENIE

Pan [...], działający jako Pełnomocnik wnioskodawców, Państwa [...] złożył w dniu 23.12.2025 r. wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną odrębnie na każdej z działek o nr ewid.: 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/8, 226/9, 226/10 obręb 0028- Zalew, gmina Lutomiersk, powiat pabianicki, województwo łódzkie”. W myśl art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy Ooś Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk jest organem właściwym do rozpoznania ww. wniosku.

Wniosek spełnił wymogi określone w art. 74 ustawy Ooś. Do wniosku zostało dołączone potwierdzenie dokonania przelewu z tytułu opłaty skarbowej na rachunek bankowy Gminy Lutomiersk za wydanie decyzji, pełnomocnictwo oraz opłata z tytułu jego udzielenia.

Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk wszczął postępowanie administracyjne i zawiadomił strony postępowania o planowanym przedsięwzięciu obwieszczeniem z dnia 30.12.2025 r. znak: ROŚBZK.6220.24-2.2025 w sposób, o którym mowa w art. 49 Kpa w związku z art. 74 ust. 3 ustawy Ooś.

W oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), przedmiotowe przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane przez organ prowadzący postępowanie do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie, tj. jako „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze”.

Zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk wystąpił do organów opiniujących tj:

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

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

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismami znak: WOOŚ.4220.25.2026.JKu z dnia 16.01.202 r., znak: WOOŚ.4220.25.2026.JKu.2 z dnia 09.02.2026 r., znak: WOOŚ.4220.25.2026.JKu.4 z dnia 09.03.2026 r. oraz znak: WOOŚ.4220.25.2026.JKu.6 z dnia 19.03.2026 r. wezwał tuż organ do uzupełnienia braków formalnych oraz uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia, które to zostały przesłane do RDOŚ w Łodzi pismami znak: ROŚBZK.6220.24-6.2025/2026 z dnia 27.01.2026 r., znak: ROŚBZK.6220.24-2.2025/2026 z dnia 02.03.2026 r., znak: ROŚBZK.6220.24-9/2.2025/2026 z dnia 13.03.2026 r. oraz znak: ROŚBZK.6220.24-10.2025/2026 z dnia 23.03.2026 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem znak: WOOŚ.4220.25.2026.JKu.7 z dnia 10.04.2026 r., (data wpływu do urzędu: 10.04.2026 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 znak: ZNS.90281.3.2026 z dnia 23.01.2026 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 pismami znak: ZNS.90281.3-1.2026 i ZNS.90281.3-2.2026 z dnia 20.03.2026 r.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu wydał opinię znak: PS.ZZŚ.4130.1.10.2026.KO z dnia 06.02.2026 r., w której nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazuje na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, które zostały zawarte w punkcie III sentencji niniejszej decyzji. Stwierdził również brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód oraz brak negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na realizację celów środowiskowych, która podtrzymał pismem znak: PS.ZZŚ.4130.1.10.2026.1.KO z dnia 20.03.2026 r.

W związku z powyższym, po przeprowadzeniu analizy wszystkich dostarczonych wraz

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

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

Przedmiotowe przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 17 domów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, tj. wybudowaniem wodociągu oraz przyłączy do każdego z budynków, przyłączy energetycznych, a także zamontowaniem oddzielnie dla każdego obiektu szczelnego zbiornika na nieczystości płynne wraz z podłączeniem do budynku. Planowana zabudowa znajdować się będzie w miejscowości Zalew w gminie Lutomiersk na działkach numer ewid. 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/8, 226/9, 226/10.

Dojazd do każdej z nieruchomości odbywać się będzie poprzez wydzielone drogi wewnętrzne, które zostaną utwardzone materiałem dopuszczonym do tego celu, tj. tłuczniem z kruszywa betonowego lub dolomitowego oraz warstwy wierzchniej klinującej. Działki numer ewid. 226/1, 226/2, 226/3 i 226/8 mają bezpośredni dostęp do działek drogowych gminnych.

Teren przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Natomiast z trzech stron otoczony jest obszarami objętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym:

- od strony zachodniej — działki przylegające, sąsiadujące z obszarem oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 10 MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- od strony północnej — działki przylegają do drogi gminnej, za którą około połowa szerokości przylegającego, sąsiadującego obszaru oznaczona została w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 3 MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz jedna działka na północ za drogą gminną w kierunku północnym 5RP (teren użytków rolnych);
- od strony południowej — działki graniczą z terenem oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 11 MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajduje się w odległości 13 m od strony północnej i 40 m od strony zachodniej (odległość granic obszaru inwestycji od granicy działki zabudowanej).

W celu przyjęcia jednolitych parametrów do projektowanej zabudowy mieszkaniowej inwestor zamierza przyjąć założenia sąsiadującego od strony zachodniej terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 10 MN.

Łączna powierzchnia działek, na których realizowane będzie przedmiotowe przedsięwzięcie wynosi 2,2874 ha. Maksymalna łączna powierzchnia zabudowy, przy wskaźniku 40% powierzchni terenu, wynosić będzie 0,91496 ha, natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosić będzie co najmniej 50% powierzchni działek, tj. 1,1437 ha.

Teren działek objętych planowanym przedsięwzięciem jest obecnie częściowo użytkowany rolniczo, wykorzystywany pod zasiewy, a częściowo ugorowany. Na terenie brak jest drzew i krzewów, nie występują ciekły wodne, ani rowy melioracyjne. Teren nieuprawiany porośnięty jest niskimi trawami i roślinnością łąkową. Tereny sąsiadujące z planowaną inwestycją, od strony północnej, za wydzieloną działką drogową gminną, są obecnie gęsto zarośnięte drzewostanem pochodzącym z samosiewu. Realizacja przedsięwzięcia nie naruszy zadrzewienia na tym terenie. Przylegające od strony wschodniej działki są częściowo zasiewane, a częściowo nieużytkowane, porośnięte trawami i ugorowane. Na południe i na zachód od terenu przedsięwzięcia zlokalizowana jest już istniejąca zabudowa mieszkaniowa.

Na etapie eksploatacji dla planowanej zabudowy przewidziano:

- zaopatrzenie każdego budynku w wodę — z gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych do bezodpływowych, szczelnych podziemnych zbiorników o pojemności 8 — 16 m³;
- odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu (na tereny zielone w obrębie działek). Stosowanie zamkniętych systemów gromadzenia i wtórnego wykorzystania wód opadowych;
- zaopatrzenie w energię elektryczną — z sieci energetycznej na warunkach gestora sieci;
- ogrzewanie budynków — do ogrzewania budynków oraz na potrzeby ciepłej wody użytkowej wykorzystywana będzie energia elektryczna i technologia energii odnawialnej (ogrzewanie realizowane poprzez wykorzystanie pomp ciepła). Rozwiązania w zakresie ogrzewania budynków realizowane będą przez właścicieli budynków — osoby fizyczne;
- gromadzenie odpadów na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą przez gminę.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie energii elektrycznej, paliw silnikowych, materiałów i surowców oraz wody w ilości niezbędnej do wykonania prac budowlanych. Woda na potrzeby prac budowlanych oraz na cele socjalno-bytowe pracowników w fazie budowy będzie pobierana z wykonanych przyłączy, a do czasu ich realizacji zapewniona będzie z dowożonych na teren budowy zbiorników (mauzerów) lub beczkowszu. Materiałochłonność prowadzonej budowy nie powinna odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia zapotrzebowanie na poszczególne surowce i energię wynikać będzie z zaspokojenia podstawowych potrzeb związanych z funkcjonowaniem gospodarstw domowych, w tym do oświetlenia, zasilania urządzeń oraz do ogrzewania.

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia związana będzie z oddziaływaniem na środowisko w trzech etapach: budowy, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji. Poszczególne fazy charakteryzują się odmiennym rodzajem i natężeniem oddziaływań, przy czym faza eksploatacji przedsięwzięcia będzie etapem najdłuższym w czasie.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia opisano rodzaje i wielkości emisji, a także potencjalne wystąpienie innych uciążliwości w związku z realizacją i funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Przedstawiono również sposób prowadzenia prac i w odniesieniu do potencjalnych oddziaływań wskazał rozwiązania, które zapewnią ograniczenie tych oddziaływań do minimum. Prowadzenie prac na warunkach określonych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia i jej uzupełnieniach oraz w sentencji niniejszego postanowienia powinno zapewnić brak wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań.

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie realizacji. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne,

krótkotrwale i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia prace budowlane uciążliwe akustycznie należy prowadzić w porze dziennej. W celu ograniczenia emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych na etapie realizacji należy stosować środki techniczne i organizacyjne, takie jak np. zapobieganie nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, stosowanie do transportu materiałów pylistych na samochodach dostawczych szczelnych skrzyń ładunkowych (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy należy także zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie. Ponadto plac budowy należy ogrodzić w sposób uniemożliwiający zwierzętom przedostanie się na teren budowy, a w przypadku ich obecności przenieść w miejsce sprzyjające danemu gatunkowi.

Etap eksploatacji wiązać się będzie z nieznaczną emisją hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, powstawaniem odpadów głównie komunalnych, a także emisją ścieków bytowych i wód opadowych. Oddziaływanie w fazie eksploatacji będzie długotrwałe o charakterze ciągłym, jednakże oddziaływanie to nie będzie powodować zagrożenia jakości środowiska, jeśli przedsięwzięcie będzie przeprowadzone zgodnie z zamierzeniami inwestora przedstawionymi w przedłożonej dokumentacji.

Eksploatacja obiektów będzie wiązała się z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w związku z ruchem samochodowym po terenie przedsięwzięcia. W dokumentacji wskazano, iż planowane jest ogrzewanie budynków z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem pomp ciepła. W przypadku zastosowania innego niskoemisyjnego źródła ciepła, 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.

Ze względu na skalę i rodzaj przedsięwzięcia emisja zanieczyszczeń do powietrza nie będzie stanowiła istotnego zagrożenia dla środowiska.

Z uwagi na charakter przedsięwzięcia — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nie przewiduje się również ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych na etapie eksploatacji. Źródłami hałasu będą przemieszczające się pojazdy.

Wody opadowe i roztopowe na etapie eksploatacji odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu, w obrębie terenu inwestycyjnego na zasadzie retencji do gruntu.

Etap eksploatacji związany będzie także z powstawaniem typowych odpadów komunalnych.

Powstające odpady będą segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach, w szczelnych pojemnikach, a następnie będą przekazywane do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia. Sposób postępowania oraz dalsze zagospodarowanie odpadów będzie zgodne z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi oraz zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Ewentualna faza likwidacji przedsięwzięcia będzie charakteryzowała się podobnymi oddziaływaniami jak faza budowy. Oddziaływania te, podobnie jak na etapie realizacji, będą miały charakter krótkotrwały i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac.

W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji. Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w obszarze jego oddziaływania, nie będą prowadzone prace rozbiórkowe dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Teren inwestycji nie posiada obiektów wymagających rozbiórki.

Z uwagi na fakt, że planowana zabudowa mieszkaniowa zostanie wkomponowana w istniejące zagospodarowanie obszarów przyległych o charakterze zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, nie będzie ona stanowiła istotnego, dyszarmijnego elementu krajobrazowego. Planowana inwestycja będzie kontynuacją obecnego zagospodarowania terenów przyległych i nie będzie dominowała nad obszarem ani stanowiła obiektu skupiającego wzrok na tle okolicznego krajobrazu.

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

Planowane do realizacji przedsięwzięcie znajduje się poza formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13). Ponadto w promieniu 5 km od przedmiotowego przedsięwzięcia (zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska) nie znajdują się żadne formy ochrony przyrody.

Najbliżej położonym obszarem należącym do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Grabia PLH100021 w odległości ok. 13,3 km od przedsięwzięcia.

Przedmiotowe przedsięwzięcie przede wszystkim z uwagi na znaczną odległość od ww. obszaru oraz krótkotrwały i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji i brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie powinno mieć negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie, w tym na obszary Natura 2000.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza korytarzami ekologicznymi o znaczeniu ogólnopolskim i regionalnym. Z karty informacyjnej przedsięwzięcia nie wynika, aby istniały tu lokalne szlaki migracji, których funkcjonalność mogłaby zostać ograniczona w związku z realizacją przedsięwzięcia.

W obszarze oddziaływania przedsięwzięcia nie znajdują się obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie, obszary górskie i leśne, obszary objęte ochroną,

w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszary przylegające do jezior, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

Teren planowanej inwestycji znajduje się poza zasięgiem występowania obszarów zagrożenia i ryzyka powodziowego.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. poz. 138) planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Ze względu na rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia w centralnej Polsce można jednoznacznie stwierdzić, iż nie będzie ono powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie gminy miejsko-wiejskiej Lutomiersk, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim. Gęstość zaludnienia dla gminy Lutomiersk wynosi 63 os./km² (wg Urzędu Statystycznego w Łodzi z 2025 r.).

Z uwagi na zakres, skalę i charakter prac przewiduje się, że zasięg oddziaływania przedsięwzięcia ograniczy się do terenu realizacji oraz terenu z nim sąsiadującego.

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 22.05.2026 r.

Załącznik do decyzji z dnia 22.05.2026 r.
znak: ROŚBiZK.6220.24-13.2025/2026

Charakterystyka przedsięwzięcia

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

Przedmiotowe przedsięwzięcie polega na budowie osiedla domów jednorodzinnych na terenie działek nr ewid. 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/8, 226/9, 226/10 w miejscowości Zalew, gmina Lutomiersk (pow. pabianicki, woj. łódzkie).

Przedmiotowe przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 17 domów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, tj. wybudowaniem wodociągu oraz przyłączy do każdego z budynków, przyłączy energetycznych, a także zamontowaniem oddzielnie dla każdego obiektu szczelnego zbiornika na nieczystości płynne wraz z podłączeniem do budynku. Planowana zabudowa znajdować się będzie w miejscowości Zalew w gminie Lutomiersk na działkach numer ewid. 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/8, 226/9, 226/10.

Dojazd do każdej z nieruchomości odbywać się będzie poprzez wydzielone drogi wewnętrzne, które zostaną utwardzone materiałem dopuszczonym do tego celu, tj. tłuczniem z kruszywa betonowego lub dolomitowego oraz warstwy wierzchniej klinującej. Działki numer ewid. 226/1, 226/2, 226/3, 226/4 i 226/8 mają bezpośredni dostęp do działek drogowych gminnych.

- zaopatrzenie każdego budynku w wodę — z gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych do bezodpływowych, szczelnych podziemnych zbiorników o pojemności 8 — 16 m³;
- odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu (na tereny zielone w obrębie działek). Stosowanie zamkniętych systemów gromadzenia i wtórnego wykorzystania wód opadowych;
- zaopatrzenie w energię elektryczną — z sieci energetycznej na warunkach gestora sieci;
- ogrzewanie budynków — do ogrzewania budynków oraz na potrzeby ciepłej wody użytkowej wykorzystywana będzie energia elektryczna i technologia energii odnawialnej (ogrzewanie realizowane poprzez wykorzystanie pomp ciepła). Rozwiązania w zakresie ogrzewania budynków realizowane będą przez właścicieli budynków — osoby fizyczne;
- gromadzenie odpadów na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodne z gospodarką odpadami przyjętą przez gminę.

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

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

Z up. Burmistrza
REFERENT

Anna Grzelak

