

Lutomiersk, dnia 29.05.2026 r.

Znak: ROŚBiZK.6220.22-8.2025/2026

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 w dniu 11.12.2025 r. przez Pana [imię i nazwisko], działającego jako pełnomocnik Pani [imię i nazwisko] i Pana [imię i nazwisko], zam. ul. [adres], 91-735 Łódź, Pani [imię i nazwisko], zam. ul. [adres], 94-042 Łódź oraz Pana [imię i nazwisko], zam. ul. [adres], 94-042 Łódź, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną odrębnie na każdej z działek: dwóch na dz. ewid. 65/16, trzech na dz. ewid. 65/8 i trzech na dz. ewid. 65/9 – położonych w obrębie geodezyjnym 0022 – Stanisławów Nowy, 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: dwóch na dz. ewid. 65/16, trzech na dz. ewid. 65/8 i trzech na dz. ewid. 65/9 – położonych w obrębie geodezyjnym 0022 – Stanisławów Nowy, gmina Lutomiersk, powiat pabianicki, województwo łódzkie”.**

II. **Określa rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:**

Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną odrębnie na każdej z działek: dwóch na dz. ewid. 65/16, trzech na dz. ewid. 65/8 i trzech na dz. ewid. 65/9 - położonych w obrębie geodezyjnym 0022 Stanisławów Nowy, gmina Lutomiersk, powiat pabianicki, województwo łódzkie.

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

1. Prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu budowlanego prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach 6⁰⁰ — 22⁰⁰;
2. W celu ochrony krajobrazu Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu budynki należy zaprojektować jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, z zastosowaniem jak największej ilości naturalnych materiałów budowlanych oraz neutralnej i stonowanej kolorystyki ogrodzeń, dachów i elewacji. Zaleca się niestosowanie pełnych ogrodzeń betonowych oraz tam, gdzie to możliwe, pozostawienie prześwitów pomiędzy dolną granicą ogrodzenia, a ziemią w celu umożliwienia swobodnej migracji drobnym zwierzętom;
3. Rozpoczęcie prac ziemnych (zdejmowanie humusu, wykopy) należy przeprowadzić poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia włącznie, tj. poza sezonem lęgowym ptaków mogących zasiedlać analizowany teren. Dopuszcza się wykonanie wskazanych prac w ww. okresie, jeśli teren będzie utrzymany w stanie zaorany lub po przeprowadzeniu kontroli przez nadzór przyrodniczy pod kątem zasiedlenia terenu przez gatunki chronione (1-3 dni przed rozpoczęciem prac). W przypadku ryzyka zniszczenia gatunków chronionych i ich siedlisk lub płoszenia, niepokojenia zwierząt gatunków chronionych na skutek prac ziemnych w sezonie lęgowym oraz w przypadku zasiedlenia terenu przez gatunki chronione, prace należy wstrzymać i postępować zgodnie ze wskazaniami nadzoru przyrodniczego;
4. W trakcie realizacji przedsięwzięcia należy regularnie kontrolować wykopy przed podjęciem prac, w celu poszukiwania uwięzionych zwierząt. W razie potrzeby zwierzęta należy uwolnić oraz przenieść poza teren prowadzonych prac do stanowisk zastępczych odpowiadających ich wymaganiom siedliskowym, biorąc pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku. Przenoszenie zwierząt należy prowadzić w kierunku ich naturalnej migracji. Mając na uwadze fakt, iż inwestycja będzie realizowana na terenach wiejskich, nałożono również obowiązek zabezpieczenia terenu przed rozpoczęciem budowy tymczasowym ogrodzeniem (np. siatką ogrodzeniową o ciasnym splocie), by zasiedlająca powierzchnie przyległe fauna nie przedostawała się w obszar objęty działaniami realizacyjnymi;
5. 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 wygradzeniem grup drzew jest niemożliwe, należy na cały okres budowy zastosować zabezpieczenia indywidualne drzew poprzez oszalowanie pni drzew deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. Prace w obrębie strefy korzeniowej należy w miarę możliwości wykonywać ręcznie, ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego. W obrębie systemu korzeniowego drzew nie należy składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby, jak np. cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp.;

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. Należy również wdrożyć stosowanie środków technicznych i organizacyjnych mających na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, w tym należy zapobiegać nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, do transportu materiałów pylistych należy stosować na samochodach dostawczych szczelne skrzynie ładunkowe (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy należy zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie;
7. Teren budowy należy zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami z pojazdów, maszyn i urządzeń oraz wyposażyć w stanowisko z sorbentem służącym likwidacji niekontrolowanych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych;
8. 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;
9. 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);
10. W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii;
11. Na etapie eksploatacji wodę pobierać z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
12. Do ogrzewania budynków wykorzystywać bezemisyjne lub niskoemisyjne indywidualne źródła ciepła;
13. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do indywidualnych bezodpływowych szczelnych zbiorników na nieczystości o pojemności min. 8 m³ każdy;
14. Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów odprowadzać do gruntu na tereny zielone (biologicznie czynne) w granicach każdej z wydzielonych działek, bez naruszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

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

UZASADNIENIE

Pan . . . , działający jako Pełnomocnik wnioskodawców, Pani . . . , Pana . . . , Pani . . . oraz Pana . . .

złożył w dniu 11.12.2025 r. wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: „Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną odrębnie na każdej z działek: dwóch na dz. ewid. 65/16, trzech na dz. ewid. 65/8 i trzech na dz. ewid. 65/9 – położonych w obrębie geodezyjnym 0022 – Stanisławów Nowy, 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 16.12.2025 r. znak: ROŚBZK.6220.22-2.2025 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 pierwsze - 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, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.*

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

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

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

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach wydał opinię sanitarną znak: ZNS.90281.4.2026 z dnia 28.01.2026 r., w której nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu pod kątem wymagań higienicznych i zdrowotnych dla w/w przedsięwzięcia.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu wydał opinię znak: PS.ZZŚ.4901.502.2025.BM z dnia 15.04.2026 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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem znak: WOOŚ.4220.797.2026.JKo z dnia 08.01.2026 r., wyraził opinię, że dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W pkt II postanowienia podał zakres raportu dla przedmiotowego przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem elementów:

1) W zakresie środowiska przyrodniczego:

- (1) Przedstawić opis elementów przyrodniczych środowiska będących w obszarze realizacji i przewidywanego zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko obejmujący faunę, florę, mykobiotę oraz siedliska przyrodnicze bez względu na status ochrony.
- (2) Przeprowadzić inwentaryzację znajdujących się w obszarze realizacji i przewidywanego zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk przyrodniczych, obejmującą gatunki i siedliska podlegające ochronie prawnej. Gatunki i siedliska przyrodnicze wymienione w czerwonych księgach i listach w skali regionalnej i krajowej. Dane zawarte w inwentaryzacji przyrodniczej nie mogą być starsze niż 3 lata liczone od dnia złożenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko do organu właściwego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- (3) Wyniki inwentaryzacji przyrodniczej załączone do raportu winny dotyczyć okresu reprezentatywnego dla roślin, zwierząt i grzybów obejmującego co najmniej sezon wegetacyjny roślin i okres lęgowy/rozrodczy zwierząt, tj. okres wiosenny i letni po minimum 2 wizyty w terenie w każdej porze roku. Opracowanie powinno zawierać w szczególności:
 - a) opis przyjętej metodyki w odniesieniu do poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego. Określenie właściwych metod przeprowadzenia inwentaryzacji powinno być wykonane indywidualnie przez specjalistów z danej dziedziny przyrodniczej, a sama metodyka dostosowana do zakresu, skali i lokalizacji przedsięwzięcia oraz biologii i ekologii poszczególnych grup taksonomicznych roślin, zwierząt i grzybów. Każdorazowo zarówno opracowanie własnej metodyki, jak i decyzja o wykorzystaniu metodyki opublikowanej przez zewnętrzny podmiot wymaga pogłębionej analizy w odniesieniu do celu i zakresu badań oraz lokalizacji i zakresu przedsięwzięcia objętego wnioskiem, ale i innych przedsięwzięć, których określone rodzaje oddziaływań mogą się kumulować;
 - b) termin przeprowadzonej inwentaryzacji oraz wskazanie liczby przeprowadzonych kontroli z podaniem konkretnych dat prowadzonych badań terenowych i opisem warunków pogodowych przy jakich prowadzone były wizyty w terenie;
 - c) przyjęty bufor badań, który winien być dostosowany do charakteru przyrodniczego obszaru, w tym powinien obejmować teren przedsięwzięcia oraz obszar oddziaływania przedsięwzięcia. Należy wskazać jaki bufor został przyjęty wraz z uzasadnieniem;
 - d) wykaz stwierdzonych prawnie chronionych i zagrożonych gatunków oraz siedlisk przyrodniczych, o których mowa w punkcie (2);

- e) waloryzację terenu ze szczególnym uwzględnieniem gatunków i siedlisk przyrodniczych, o których mowa w punkcie 2;
 - f) czytelny podkład mapowy z zaznaczeniem zinwentaryzowanych stanowisk gatunków i siedlisk przyrodniczych, o których mowa w punkcie 2, obejmujący przyjęty bufor badań, o którym mowa powyżej;
 - g) w stosunku do osobników chronionych gatunków zwierząt określenie charakteru występowania na terenie objętym wnioskiem (np. gatunek lęgowy, żerujący, migrujący, itp.);
 - h) dokumentację fotograficzną terenu objętego inwentaryzacją. Zdjęcia powinny być wykonane w terminie wizyt terenowych. Zaznaczyć miejsca wykonania zdjęć na mapie poglądowej wraz z kierunkiem, w którym zostały wykonane, opatrzyć je datą wykonania oraz opisem przedstawianych zagadnień;
 - i) wyniki inwentaryzacji przyrodniczej wraz z opisem metodyki stanowiące załącznik do raportu ooś. W inwentaryzacji zaleca się uwzględnić wytyczne metodyczne dla poszczególnych gatunków czy siedlisk zawarte w poradnikach Państwowego Monitoringu Środowiska Głównego. Dokument zawierający wyniki inwentaryzacji przyrodniczej zapisuje się w części: 1) tekstowej tego dokumentu — w formacie PDF z możliwością przeszukiwania tekstu oraz w formacie RTF, DOCX, DOC albo ODT; 2) tabelarycznej tego dokumentu — w formacie PDF z możliwością przeszukiwania tekstu oraz w formacie XML, XLSX, XLS albo ODS; 3) graficznej i kartograficznej tego dokumentu — w formacie PDF. Dokument zawierający wyniki inwentaryzacji przyrodniczej w części kartograficznej tego dokumentu zapisuje się także w formatach wektorowych SHP lub GPKG wykorzystywanych w systemach informacji przestrzennej;
 - j) określenie wpływu planowanego przedsięwzięcia na każdy z elementów środowiska przyrodniczego, ze szczególnym uwzględnieniem gatunków roślin, zwierząt i grzybów i siedlisk przyrodniczych, o których mowa w punkcie 2;
 - k) przedstawienie działań minimalizujących i kompensujących oddziaływania na każdy z elementów środowiska przyrodniczego, ze szczególnym uwzględnieniem gatunków roślin, zwierząt i grzybów i siedlisk przyrodniczych, o których mowa w punkcie 2.
- 2) Przedstawić informacje o występowaniu na terenie realizacji przedsięwzięcia inwazyjnych gatunków obcych (IGO), o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 grudnia 2022 r. w sprawie listy inwazyjnych gatunków obcych stwarzających zagrożenie dla Unii i listy inwazyjnych gatunków obcych stwarzających zagrożenie dla Polski, działań zaradczych oraz środków mających na celu przywrócenie naturalnego stanu ekosystemów (Dz. U. z 2022 r. poz. 2649). W raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko powinny znaleźć się następujące informacje:
- nazwa IGO stwarzającego zagrożenie dla Unii albo IGO stwarzającego zagrożenie dla Polski;
 - liczba okazów IGO lub określenie zajmowanej przez nie powierzchni, o ile jest to możliwe do ustalenia;
 - miejsce i data stwierdzenia obecności w środowisku IGO stwarzającego zagrożenie dla Unii albo IGO stwarzającego zagrożenie dla Polski;
 - fotografia potwierdzającą obecność w środowisku IGO stwarzającego zagrożenie dla Unii albo IGO stwarzającego zagrożenie dla Polski, w przypadku, gdy została wykonana.

3) Przedstawić wyniki inwentaryzacji ilościowej i gatunkowej drzew i krzewów przeznaczonych do wycinki:

- (1) w przypadku drzew na gruntach innych niż las należy wskazać liczbę drzew przeznaczonych do wycinki, skład gatunkowy (wskazać nazwy gatunkowe), obwód pnia mierzony na wysokości 5 cm; wyniki inwentaryzacji przedstawić w formie tabelarycznej; tabela winna przedstawić zinwentaryzowane drzewa w formie pogrupowanej w przedziałach, każdy rozpoczynający 50 cm obwodu pnia mierzonego na wysokości 5 cm, tj. do 50 cm, od 51 cm do 100 cm, od 101 cm do 150 cm, itd., oddzielnie dla każdego gatunku drzewa; przy czym dla drzew w przedziale do 50 cm można podać szacunkową liczbę lub powierzchnię zadrzewioną;
- (2) w przypadku konieczności usunięcia drzew z terenów leśnych (oznaczonych w ewidencji gruntów jako las — LS) należy podać powierzchnię usuwanego drzewostanu, wiek, skład gatunkowy i typ drzewostanu;
- (3) w przypadku konieczności usunięcia krzewów należy podać łączną powierzchnię, skład gatunkowy (należy uwzględnić typowe gatunki krzewów);
- (4) na załączniku graficznym należy przedstawić lokalizację zinwentaryzowanych drzew lub skupisk drzew oraz skupin krzewów o znaczących wartościach przyrodniczych, w tym np. drzewa osiągające wymiary drzew pomnikowych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 4 grudnia 2017 r. w sprawie kryteriów uznawania tworów przyrody żywej i nieożywionej za pomniki przyrody (Dz. U. z 2017 r. poz. 2300), aleje drzew, starodrzew, drzewa dziuplaste, drzewa i krzewy stanowiące siedlisko gatunków chronionych zwierząt, roślin i grzybów itp. Załącznik powinien być czytelny i opatrzony legendą. Dokument zawierający wyniki inwentaryzacji dendrologicznej w części kartograficznej tego dokumentu zaleca się przedstawić także w formatach wektorowych SHP lub GPKG wykorzystywanych w systemach informacji przestrzennej;
- (5) wskazać termin planowanej wycinki drzew i krzewów;
- (6) konieczność wycinki drzew lub krzewów należy uzasadnić;
- (7) uwzględniając skalę wycinki drzew i krzewów, ich funkcję ekologiczną, wpływ na kształtowanie warunków mikroklimatycznych oraz usuwaną masę asymilacyjną, należy przedstawić rozwiązania, które w sposób rzeczywisty zrekompensują utracone usługi ekosystemu. Kompensacja wycinanych drzew i krzewów powinna być adekwatna do skali wycinki, w tym obwodów usuwanych drzew, wieku, gatunku, wartości przyrodniczo-krajobrazowej. Zaleca się nasadzenia złożone z drzew gatunków rodzimych. Podać miejsce nasadzeń, ilość lub powierzchnię nasadzanych drzew i krzewów, gatunki, parametry sadzonek oraz sposób pielęgnacji po wykonaniu nasadzeń. Kompensację usuwanych drzew i krzewów przedstawić jako wskaźnik;
- (8) w ramach wyliczenia kompensacji rozważyć poniższy wskaźnik:
 - drzewa: 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.), przy czym w przypadku wielopniowych każdy pień traktować jako odrębne drzewo; dotyczy to także drzew owocowych;
 - krzewy i odrosty za 1 m² usuwanych odrostów i krzewów — 1 m² nowych krzewów albo za każde 5 m² usuwanych odrostów i krzewów — 1 pnącze (winobluszcz lub bluszcz) albo za każde 5 m² usuwanych odrostów i krzewów — 1 drzewo

Zagadnienia z punktów a — g przedstawić dla każdego wariantu przedsięwzięcia.

- 4) Przedstawić analizę oddziaływania przedsięwzięcia na bioróżnorodność, mając na uwadze związane z realizacją przedsięwzięcia przeobrażenia przestrzennej struktury przyrodniczej, fragmentację siedlisk, utratę siedlisk, modyfikację siedlisk, itp.
- 5) Przedstawić szczegółowy opis działań minimalizujących (rozwiązania na etapie realizacji i funkcjonowania przedsięwzięcia) i/lub kompensujących przewidywane oddziaływania poprzez podanie konkretnych działań oraz sposobu i terminów prowadzenia prac.
- 6) Przedstawić analizę oddziaływania przedsięwzięcia na krajobraz, w tym:
 - (1) mając na uwadze, że krajobraz to kompleksowy system składający się z form rzeźby i wód, roślinności i gleb, skał i atmosfery należy dokonać szczegółowego opisu krajobrazu, w którym znajdować będzie się przedsięwzięcie. Należy szczegółowo opisać typ i rodzaj krajobrazu, strukturę krajobrazu oraz wewnętrzne powiązania, w tym wskazać elementy dominujące. Opisać należy, stan w jakim znajduje się integracja środowiska przyrodniczego i kulturowego tworzących miejscowy krajobraz. Wskazać należy szczególnie wartościowe elementy krajobrazu oraz elementy degradujące krajobraz. Dokonać oceny elementów składowych, przypisując im wartości pozytywne (+), neutralne (0), negatywne (-) lub konfliktowe (+/-). Opis krajobrazu należy uzupełnić o dokumentację fotograficzną w ujęciach panoramicznych przedstawiającą miejscowy krajobraz. Punkty ujęć panoramicznych należy na mapę sytuacyjną;
 - (2) w zakresie analizy oddziaływania na krajobraz należy wykazać, jakie elementy lub cechy przedsięwzięcia zostały uwzględnione w tej analizie. Wskazać relacje pomiędzy cechami krajobrazu i cechami przedsięwzięcia uwzględnionymi w analizie. Opisać skutki dla krajobrazu wynikające z realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Przedstawić wizualizację przestrzenną planowanego przedsięwzięcia wykorzystując do tego ww. dokumentację fotograficzną przedstawiającą miejscowy krajobraz. Dokonać oceny elementów składowych krajobrazu przy założeniu realizacji przedsięwzięcia (z wykorzystaniem przedstawionych wizualizacji), przypisując im wartości pozytywne (+), neutralne (0), negatywne (-) lub konfliktowe (+/-);
 - (3) w kontekście wprowadzanych zmian w krajobrazie, uwzględniając cechy charakterystyczne przedsięwzięcia, należy dokonać analizy środków niezbędnych do ochrony krajobrazu przed degradacją wynikającą z realizacji przedsięwzięcia. Wskazać należy działania, które w ramach realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia winny być podjęte celem minimalizowania oddziaływania na krajobraz, np.: elementy do usunięcia; elementy do zamaskowania (np. maskująca funkcja zieleni); elementy do zachowania (np. wskazanie ochrony konserwatorskiej lub ochrona przedpola widokowego); elementy do wyeksponowania (np. poprzez ujednolicenie tła); ujednolicenie, uporządkowanie (np. kubatury, skosów dachów, elewacji budynków).
- 7) Przedstawić informacje o występowaniu oraz wpływie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia na korytarze ekologiczne znajdujące się w zasięgu jego oddziaływania, w tym uwzględnić występowanie korytarzy o znaczeniu lokalnym, regionalnym, krajowym oraz wskazać czy realizacja przedsięwzięcia może znacząco ograniczyć funkcjonalność zidentyfikowanych korytarzy spowodować bądź nasilić efekt bariery. Opisać działania minimalizujące stwierdzone oddziaływanie. Podstawą analizy powinny być wyniki obserwacji faunistycznych w tym zakresie. Wskazane jest również załączenie informacji na temat szlaków migracji zwierząt popartej stosownymi dokumentami np. z właściwego nadleśnictwa i/lub koła łowieckiego, opracowaniami planistycznymi dla analizowanego terenu, wynikami inwentaryzacji przyrodniczej przeprowadzonej w okresie wędrówek

zwierząt, ekspercką analizą uwarunkowań siedliskowych otaczającego terenu itp. Analiza powinna obrazować aktualne kierunki migracji zwierząt w rejonie przedsięwzięcia oraz prognozowane zmiany w kierunkach i natężeniu migracji. W analizie przedstawić graficzną ilustrację przebiegu obecnych tras migracji oraz prognozowanych tras po realizacji przedsięwzięcia. Opisać działania minimalizujące stwierdzone negatywne oddziaływanie przedsięwzięcia na drożność korytarzy migracyjnych.

- 8) Podać planowaną liczbę oraz minimalną pojemność szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe na etapie eksploatacji. Określić czy warunki hydrogeologiczne terenu pozwalają na wykonanie zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 9) Opisać sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu planowanej drogi wewnętrznej dojazdowej oraz wykazać, że ich sposób zagospodarowania nie naruszy stosunków wodnych na działkach sąsiednich.
- 10) Należy odnieść się do możliwości realizacji przedsięwzięcia w kontekście zakazów wynikających z zapisów rozporządzenia Wojewody Łódzkiego z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 — Niecka Łódzka (Dz.U. Woj. Łódzkiego z dnia 23.12.2025 r. poz. 11874). Przyjęte stanowisko należy uzasadnić.
- 11) Przedstawić źródło zaopatrzenia w energię elektryczną na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Załączyć oświadczenie od gestora sieci elektroenergetycznej o możliwości dostarczenia energii elektrycznej w ilości niezbędnej dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
- 12) Przedstawić analizę planowanego przedsięwzięcia w kontekście zapisów Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego obowiązujący na mocy uchwały Nr XIII/ 1 50/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego.
- 13) Przeanalizować, czy na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji dojdzie do powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań z uwagi na zajętość powierzchni, utraty walorów krajobrazowych terenu, utraty miejsc rozrodu oraz miejsc bytowania zwierząt, efektu bariery itp., przedsięwzięć realizowanych, zrealizowanych lub planowanych, znajdujących się 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.

Do zagadnień ujętych w punkcie II postanowienia RDOŚ z dnia 08.01.2026 r. odniósł się w imieniu Inwestorów Pełnomocnik w piśmie z dnia 22.04.2026 r. (data wpływu do tut. organu 24.04.2026 r.) rozszerzając informacje merytoryczne do KIP w formie odpowiedzi na wskazania tematyczne pkt II postanowienia RDOŚ z dnia 08.01.2026 r. w następujący sposób:

W celu ujęcia wszystkich elementów inwestorzy zlecieli wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej na działkach objętych planowaną inwestycją. Inwentaryzacja pt. „Charakterystyka środowiska przyrodniczego na terenie działek w Stanisławowie Nowym (działki nr 65/8, 65/9, 65/16) stanowi załącznik do uzupełnienia Karty informacyjnej przedsięwzięcia.

1. Termin i zakres kontroli

Kontrolę przeprowadzono w dniach 29-30 marca oraz 2 kwietnia 2026 roku.

Obserwacje przeprowadzono w ciągu dnia oraz ze względu na ptaki i aktywność płazów, w godzinach rannych i wieczornych.

Inwentaryzacją został objęty teren wymienionych działek oraz obszar przyległy.

2. Opis sytuacyjny inwentaryzowanych działek

Inwentaryzowany teren (działki nr 65/8, 65/9, 65/16) położony jest we wsi Stanisławów Nowy, bezpośrednio przy drodze gruntowej wiodącej od asfaltu w Stanisławowie Starym na zachód. Teren wokół zajęty jest pod luźną zabudowę jednorodzinną. W odległości około 200m na wschód, przy tej samej drodze, znajduje się cmentarz ewangelicki z XIXw (czynny do połowy wieku XX). W odległości około 300m na południe od działek teren obniża się tworząc dolinę niewielkiego cieku stanowiącego prawobrzeżny dopływ Neru.

Działki położone są na płaskim terenie na wysokości 161m n.p.m. na gruncie piaszczystym. Powierzchnia działek jest równa, bez zagłębień terenu.

Do niedawna teren wszystkich trzech działek był porośnięty młodnikiem sosnowym w wieku około 15-20 lat. Obecnie większość drzew jest usunięta. Pozostałe drzewa — sosny i brzozy — stanowią luźne grupy.

3. Opis i analiza potencjalnych i przewidywanych negatywnych oddziaływań na gatunki zwierząt, roślin i grzybów podlegających ochronie na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody w strefie oddziaływań.

1) Opis botaniczny terenu:

Obecnie wszystkie trzy działki porośnięte są pozostałościami roślinności po usunięciu młodnika sosnowego. Pozostały niewielkie skupienia sosen *Pinus sylvestris* w wieku około 15-20 lat oraz brzozy *Betula pendula* w podobnym wieku, nasadzone jako typowy zabieg hodowlany stosowany w leśnictwie w celu ochrony nasadzeń sosnowych i wzbogaceniu różnorodności biologicznej. Na obrzeżach działek, gdzie pozostały brzozy, rosną gatunki podszytu — przede wszystkim czeremcha amerykańska *Padus serotina* — obcy gatunek inwazyjny a także rodzima kruszyna pospolita *Frangula alnus*. Licznie występują jeżyny *Rubus sp.* W runie zielnym przeważa trzcinnik piaskowy *Calamagrostis epigejos*. W niewielkich fragmentach terenu, gdzie utrzymuje się roślinność zielna i mszysta pojawiają się płaty mszaków — w tym częściowo chroniony — ale bardzo pospolity gatunek — rokitnik pospolity *Pleurozium schreberi*.

Na terenie planowanej inwestycji i w jej pobliżu brak gatunków roślin z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej, a także gatunków zagrożonych wyginięciem (Kaźmierczakowa i in. 2016).

Na terenie inwestycji nie stwierdzono roślin obecnie objętych ścisłą ochroną gatunkową (Rozporządzenie... 2014).

Rokitnik pospolity *Pleurozium schreberi* stwierdzony w kilku niewielkich płatach na terenie inwestycji jest objęty ochroną częściową jednak jest pospolitym gatunkiem mszaka występującym na siedliskach borowych — przede wszystkim w sosnowych borach świeżych i wilgotnych. Objęcie ochroną częściową rokitnika ma na celu ograniczenie masowego zbioru (np. do celów komercyjnych czy florystycznych), a także zapewnienie przetrwania naturalnych ekosystemów, w których odgrywa istotną rolę. Na inwentaryzowanych działkach gatunek ten nie jest częścią naturalnego ekosystemu, gdyż wchodził w skład sztucznego nasadzenia sosnowego. Obecnie po usunięciu nasadzenia najprawdopodobniej zaniknąłby w krótkim czasie.

Planowana inwestycja na inwentaryzowanych działkach nie wpłynie w żaden sposób na zasoby wspomnianego gatunku.

Nie stwierdzono chronionych gatunków grzybów i porostów.

2) Opis zoologiczny terenu

Ze względu na fakt, że fauna jest mobilna a teren objęty inwentaryzacją stanowi jeden kompleks z sąsiednimi działkami inwentaryzację faunistyczną należy traktować łącznie na większym terenie. Oznacza to, że wymienione poniżej gatunki były obserwowane nie koniecznie na samych inwentaryzowanych działkach, ale również w promieniu około 100m od działek.

Ssaki

Na terenie inwestycji obserwowano przemieszczające się sarny *Capreolus capreolus*,

Ptaki

Większość gatunków ptaków stwierdzonych w czasie inwentaryzacji jest objęta ścisłą ochroną gatunkową (Rozporządzenie...2016), w tym wszystkie gatunki potencjalnie lęgowe na terenie inwestycji (Tabela poniżej). Większość gatunków ptaków występujących na terenie planowanej inwestycji to gatunki rozpowszechnione i pospolite w skali kraju i regionu łódzkiego.

Inwestycja nie powinna mieć wpływu na lokalne populacje wymienionych ptaków pod warunkiem zachowaniu właściwego terminu wycinki drzew tj. przed 1 marca i po 15 października.

Gatunki ptaków stwierdzone na terenie planowanej inwestycji:

GATUNEK	NAZWA ŁACIŃSKA
Bogatka	Parus major
Dzięcioł czarny	Dryocopus martius
Kos	Turdus meru/a
Kwiczół	Turdus pilaris
Sroka	Pica pica
Trznadel	Emberiza citrinella
Zięba	Fringilla coelebs

Należy podkreślić, że kontrolę przeprowadzono w sezonie lęgowym. Biorąc pod uwagę dotychczasowy stopień przekształcenia środowiska, planowana inwestycja nie będzie miała istotnego wpływu na awifaunę.

Na podstawie obserwacji przeprowadzonych na potrzeby "Atlasu ptaków lęgowych Łodzi" (Janiszewski i in. 2009) i informacji w nim zawartych można stwierdzić, że na terenie inwestycji nie występują inne gatunki ptaków o znaczeniu wspólnotowym.

W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji (tzn. na działkach sąsiednich) nie występują gatunki ptaków rzadkich w skali kraju i objętych ochroną strefową.

Płazy

Na terenie inwentaryzacji teren jest płaski, bez lokalnych zagłębień terenu. Nie ma zatem potencjalnych miejsc rozrodu płazów.

Na terenie inwentaryzacji stwierdzono obecność żaby trawnej *Rana temporaria*.

4. Wpływ inwestycji na siedliska przyrodnicze wymienione w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG (zmienionej Dyrektywą 97/62/EWG).

Na terenie inwestycji ani w bezpośrednim sąsiedztwie nie stwierdzono siedlisk przyrodniczych wymienionych w Dyrektywie Siedliskowej.

5. Występowanie obszarów chronionych w tym obszarów NATURA 2000

Teren inwentaryzacji leży w granicach Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w odległości około 300m przy jego wschodniej granicy. Obszar ten jest częścią leśnego pasa ochronnego łódzkiej aglomeracji miejskiej.

Na terenie inwestycji i w sąsiedztwie brak jest innych obszarów chronionych w tym obszarów NATURA 2000.

Najbliższymi obiektami chronionymi jest rezerwat „Torfowisko Rąbień” leżący w odległości 8 km na północny wschód od terenu inwestycji i rezerwat „Jodły Oleśnickie” w odległości około 9 km na północny zachód.

Ze względu na odległość od rezerwatów i charakter terenu inwentaryzacji zabudowa działek nie będzie miała wpływu na funkcjonowanie obszarów chronionych.

6. Charakterystyka powiązań przyrodniczych

Lokalizacja działek — w obszarze zabudowy luźnej w miejscowości Stanisławów Nowy, w odległości ponad 2 km od najbliższego większego kompleksu leśnego powoduje, że opisywane działki nie stanowią korytarza ekologicznego ani buforu.

Należy zwrócić uwagę, że tereny położone dalej na południe — w odległości około 300 m od inwentaryzowanych działek — dochodzą do doliny ciek, który taki korytarz lokalny stanowi.

7. Uwagi i wskazania odnoszące się do użytkowania:

Inwentaryzowane działki nie wymagają żadnych szczególnych zaleceń ze względów przyrodniczych. Należy jednak pamiętać, że wszelkie prace związane z wycinką drzew i krzewów należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków (ustawowo przed 1 marca i po 15 października).

8. Działania minimalizujące oddziaływanie

- 1). Ochrona powierzchni ziemi i gleb

- prowadzenie robót w sposób ograniczający przekształcenia terenu do niezbędnego minimum,
- selektywne zdejmowanie i magazynowanie warstwy próchnicznej gleby z jej ponownym wykorzystaniem do rekultywacji,
- zakaz składowania materiałów budowlanych bezpośrednio na gruncie bez zabezpieczenia,
- wyznaczenie stref technicznych i dróg dojazdowych w sposób ograniczający rozjeżdżanie terenu.

- 2). Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

- zastosowanie szczelnych systemów magazynowania paliw i substancji ropopochodnych wykorzystywanych do pracy maszyn budowlanych,
- zabezpieczenie zaplecza budowy przed infiltracją zanieczyszczeń do gruntu,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób niezaburzający stosunków wodnych (preferencja: retencja na terenie inwestycji),
- zakazanie ciekawym wykonawczym odprowadzania nieoczyszczonych popłuczyn do gruntu i wód.

- 3). Ochrona powietrza i klimatu akustycznego

- stosowanie sprawnego technicznie sprzętu budowlanego spełniającego normy emisji,
 - ograniczenie prac generujących hałas do pory dziennej (standardowo 6:00—22:00),
 - ograniczenie emisji pyłów poprzez zraszanie powierzchni w okresach suchych,
 - minimalizacja czasu pracy maszyn na biegu jałowym.
- 4). Ochrona zieleni i siedlisk
- maksymalne zachowanie istniejącej roślinności,
 - wyznaczenie stref ochronnych wokół drzew (systemy korzeniowe),
 - prowadzenie ewentualnej wycinki poza okresem lęgowym ptaków (co do zasady 1.03—15.10) lub po uprzedniej kontroli oitologicznej,
 - zabezpieczenie wykopów przed możliwością wpadania drobnych zwierząt (np. płazów, małych ssaków).
- 5). Ochrona fauny
- prowadzenie robót w sposób ograniczający płoszenie zwierząt,
 - stosowanie oświetlenia ograniczającego emisję światła (kierunkowego, o ciepłej barwie),
 - eliminacja pułapek ekologicznych (np. niezabezpieczone studzienki, zbiorniki).
- 6). Gospodarka odpadami
- prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - przekazywanie odpadów wyłącznie uprawnionym podmiotom,
 - zakaz spalania odpadów na terenie inwestycji.
9. Działania kompensujące (jeśli wystąpi ubytek przyrodniczy)
- 1) Kompensacja przyrodnicza zieleni
 - wykonanie nasadzeń zastępczych rodzimych gatunków drzew i krzewów,
 - dobór gatunków zgodnych z siedliskiem lokalnym i charakterem Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 2) Wzmocnienie bioróżnorodności instalacja budek lęgowych dla ptaków i schronów dla nietoperzy,
 - tworzenie mikrohabitatów (np. skalniaki z roślinami zatrzymującymi wilgotność, skupiska martwego drewna w kontrolowanej formie),
 - zachowanie prześwitów w ogrodzeniach dla przemieszczających się drobnych płazów i ssaków.
 - 3) Retencja i gospodarka wodna
 - zachowanie naturalnego spływu powierzchniowego wód opadowych,
 - zachowanie powierzchni biologicznie czynnej,
 - ograniczenie powierzchni uszczelnionych.
10. Działania organizacyjne i nadzór środowiskowy
- przeprowadzenie kontroli terenu przed rozpoczęciem prac (ornitologicznej/herpetologicznej — w razie potrzeby),
 - bieżące reagowanie na ujawnione elementy chronione (zgodnie z ustawą o ochronie przyrody),

Realizacja przedsięwzięcia przy zastosowaniu powyższych środków:

- nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko,
- nie naruszy celów ochrony obszaru chronionego krajobrazu,
- zachowa integralność lokalnych powiązań przyrodniczych, co jest zgodne z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ustawą o ochronie przyrody.

11. W zakresie inwentaryzacji drzew planowanych do usunięcia

Inwentaryzacja drzew planowanych do usunięcia w związku z realizacją budowy budynków mieszkalnych będzie sporządzona po przygotowaniu projektów: budowlanego i architektonicznego, z których wynikać będzie kolizja wskazująca na konieczność usunięcia konkretnych drzew. Nie jest możliwe wskazanie takowych na etapie uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Częścią tej dokumentacji projektowej będzie również mapa z zaznaczonymi drzewami do wycięcia. Termin wycięcia będzie zachowany zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody, tj. poza okresem lęgowym ptaków.

W obszarze planowego przedsięwzięcia nie występują drzewa o wartościach pomnikowych.

12. Nasadzenia zastępcze drzew w ramach kompensacji przyrodniczej zostaną wykonane zgodnie z zasadą wskazaną w zaleceniach zawartych w pkt. II ppkt. 3.8 sentencji postanowienia RDOŚ w Łodzi tj:

- za wycięte drzewo o obw. do 50 cm — nasadzone zostanie 1 szt drzewa gat. rodzimego,
- za wycięte drzewo o obw. do 51-100 cm — nasadzone zostaną 2 szt drzewa gat. rodzimego,
- za wycięte drzewo o obw. do 101-150 cm — nasadzone zostaną 3 szt drzew gat. rodzimego

W związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kpa, strony postępowania zostały powiadomione pismem znak: ROŚBiZK.6220.22-6.2025/2026 z dnia 06.05.2026 r. o możliwości ewentualnego zapoznania się zgodnie ze zgromadzoną dokumentacją i wypowiedzeniem się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta i Gminy Lutomiersk nie wpłynęły żadne merytoryczne wnioski i uwagi dotyczące zagadnień związanych z oddziaływaniem przedsięwzięcia na środowisko.

Po wnikliwej analizie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji pod kątem uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia i uzupełnieniem do niej, biorąc pod uwagę stanowiska wydane przez organy opiniujące:

1. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi

- w postanowieniu znak: WOOŚ.4220.797.2026.JKo z dnia 08.01.2026 r. (data wpływu do urzędu: 08.01.2026 r.) wyraził opinię o potrzebie przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w oparciu o uwarunkowania z art. 63 ust. 1 Ooś,

2. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu

- w opinii znak: PS.ZZŚ.4901.502.2025.BM z dnia 15.04.2026 r., stwierdził, że nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko po analizie dokumentacji, ze wskazaniem na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, które zostały zawarte w ww. opinii,

3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach

- wydał opinię sanitarną znak: ZNS.90281.4.2026 z dnia 28.01.2026 r., w której nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu pod kątem wymagań higienicznych i zdrowotnych dla w/w przedsięwzięcia,

organ ostatecznie uznał, że nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań z art. 63 ust 1 ustawy OoŚ w przedstawiony poniżej sposób:

1) rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) *skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie,*

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie budynków mieszkalnych na 3 działkach ewidencyjnych o numerach: 65/8, 65/9 i 65/16, o łącznej powierzchni 0,9900 ha, obejmujące budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą odrębnie na każdej z działek: dwóch na dz. ewid. 65/16, trzech na dz. ewid. 65/8 i trzech na dz. ewid. 65/9 – położonych w obrębie geodezyjnym 0022-Stanisławów Nowy, gmina Lutomiersk, powiat pabianicki, województwo łódzkie. Wnioskowany obszar nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i znajduje się na terenie Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (tj. objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 - 3 tej ustawy).

Przewidywany wskaźnik zabudowy podobny będzie jak wyznaczony w sąsiadującym terenie, który jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutomiersk tj. dla przedmiotowej inwestycji będzie wynosił max 40 % każdej działki. Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych łącznie będzie wynosić od 120,0 m² do 400,0 m², budynków gospodarczych łącznie będzie wynosić od 40,0 m² do 100,0 m², podjazdy łącznie od 200,0 m² do 800,0 m².

Szczegółowa charakterystyka przedmiotowego przedsięwzięcia znajduje się w załączniku do powyższej decyzji.

Ewentualne warianty przedsięwzięcia:

Ze względu na typowe i powszechnie stosowane rozwiązania w zakresie rozwiązań techniczno-technologicznych planowanego przedsięwzięcia, nie rozważano ewentualnych alternatywnych wariantów przedsięwzięcia.

b) *powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia*

lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem,

Planowana budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczych na wnioskowanym terenie zostanie usytuowana na obecnie niezabudowanych działkach znajdujących się na obszarze chronionym prawnie tj. na terenie Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Działki mają zapewniony dostęp do drogi gminnej dz. ewid. 91 oraz do nowo wydzielonej drogi dojazdowej wewnętrznej dz. ewid. 65/15.

Najbliższe zabudowania zlokalizowane są na działkach bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji tj. na działce nr 66/2 (od strony wschodniej) znajduje się teren oznaczony jako RV, RVI, LSVI, PsV, obecnie porośnięty roślinnością o charakterze leśnym oraz nieużytki, na działce nr 65/17 (od południa) również teren jest niezabudowany, stanowiący obecnie nieużytki. Od strony północnej działka graniczy z drogą gminną, a za nią z terenem działek 55/18 i 55/19, niezabudowanych. Jednocześnie w odl. 45,00 m od granicy działki w kierunku wschodnim znajduje się już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak też w odl. 10,00 m od granicy działki nr 65/16 w kierunku zachodnim znajdująca się tam posesja stanowi zabudowane grunty rolne. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest już w kierunku wschodnim wzdłuż drogi gminnej — pomiędzy granicami działki objętej opracowaniem a działką zabudowaną jest 45,00 mb.

Planowana inwestycja nie naruszy prawa własności i interesu osób trzecich, nie ograniczy możliwości korzystania z terenów sąsiednich oraz nie wpłynie negatywnie na sposób ich użytkowania. Usytuowanie przedsięwzięcia w swoim charakterze wpisuje się w istniejącą funkcję mieszkaniową tego terenu i nie stwarza zagrożenia dla środowiska zarówno w fazie realizacji, jak też późniejszej eksploatacji.

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi,

Obszar projektowanego przedsięwzięcia zlokalizowany będzie na gruntach rolnych VI klasy bonitacyjnej. Obecnie na tym terenie nie jest prowadzona żadna uprawa. Wszystkie trzy działki porośnięte są pozostałościami roślinności po usunięciu młodnika sosnowego, w postaci niewielkich skupisk sosen oraz brzozy nasadzone jako typowy zabieg hodowlany stosowany w leśnictwie w celu ochrony nasadzeń sosnowych i wzbogaceniu różnorodności biologicznej. Inwentaryzacja zbiorowisk roślinnych i gatunków roślin przeprowadzona została w sezonie wegetacyjnym 2026 r. w miesiącach marzec oraz kwiecień i opisana dokładnie w niniejszej decyzji.

d) emisji i występowania innych uciążliwości,

Emisja substancji oraz zanieczyszczeń pyłowych do powietrza

Etap realizacji przedsięwzięcia:

Źródłem emisji szkodliwych substancji do powietrza będą prace budowlane oraz zagospodarowanie terenu przy użyciu sprzętu budowlanego, w tym ciężkiego, wykonanie prac ziemnych w tym przewóz materiałów sypkich. Ocenia się, iż oddziaływanie emisji do powietrza nie będzie skutkowało przekroczeniem norm bezpiecznych dla zdrowia i życia ludzi i środowiska. Wynikiem oddziaływania będzie krótkotrwałe i stosunkowo małe zapylenie powietrza, występujące fazowo i przemijająco. Określenie wielkości emisji dla tego okresu jest praktycznie niemożliwe ze względu na jej niezorganizowany charakter oraz zmienność

wynikającą z różnorodnego charakteru prac. Faza budowy potrwa stosunkowo krótko, a zasięg emisji substancji do powietrza będzie miał charakter lokalny, ograniczony do miejsc prowadzonych robót i ograniczony czasowo do momentu zakończenia danych prac.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia:

Dotychczasowy sposób zagospodarowania analizowanego terenu, czyli nieużytkowanie gruntów przez człowieka i pozostawienie naturalnej sukcesji roślinności niskiej i wysokiej będzie zmienione w wyniku zabudowy działek nr 65/16, 65/8, 65/9, wobec tego planowane przedsięwzięcie spowoduje lokalny wzrost stężeń zanieczyszczeń emitowanych w spalinach samochodowych mieszkańców nowo wybudowanych budynków. Częstotliwość wjazdów i wyjazdów do tych nieruchomości będzie kształtowała się na poziomie podobnym do sąsiednich terenów zamieszkałych. Jako czynnik sprzyjający ograniczeniu wielkości emisji zanieczyszczeń do atmosfery należy uwzględnić także powszechne stosowanie benzyn bezołowiowych oraz paliwa gazowego, a także wzrost popularności silników hybrydowych i elektrycznych.

Emisja hałasu do środowiska:

Etap realizacji przedsięwzięcia:

Emisja hałasu związana będzie z prowadzeniem robót ziemnych w zakresie wykonania wykopów pod projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz infrastrukturę techniczną. Powyższe prace powodować będą oddziaływanie w zakresie emisji hałasu. Bezpośrednimi źródłami hałasu będzie sprzęt ciężki (budowlany i transportowy) oraz środki transportu towarowego, pracujące na terenie inwestycji. Emitowany hałas będzie zjawiskiem okresowym i odwracalnym. Emisja będzie miała charakter niezorganizowany, lokalny, krótkotrwały, dotyczyć będzie jedynie pory dziennej 6:00-22:00.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia:

Na tym etapie głównym źródłem hałasu w obrębie projektowanego przedsięwzięcia będą pojazdy osobowe użytkowane przez właścicieli działek. Planuje się takie zorganizowanie ruchu na drodze wewnętrznej, które ograniczy prędkość pojazdów a tym samym pylenie z nawierzchni. Powyższe sposoby użytkowania nieruchomości nie będą powodowały przekroczeń obowiązujących dopuszczalnych poziomów hałasu dla pory dziennej i nocnej, ustalonych przez rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Zanieczyszczenie wód i gruntu

Przy zastosowaniu sprawnych technicznie maszyn i urządzeń budowlanych podczas prowadzenia prac, zabezpieczeń w gospodarowaniu paliwami i materiałów zgodnych z normami branżowymi, nie przewiduje się zanieczyszczenia wód ani gruntu w wyniku realizacji inwestycji.

Wody opadowe i roztopowe

W czasie realizacji przedsięwzięcia, wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowywane w obrębie własnych działek poprzez wsiąkanie bezpośrednio w grunt.

Na etapie eksploatacji, odprowadzanie wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych pod wjazdy będzie się odbywało w sposób ekologiczny, do studni chłonnych lub zbiorników do retencjonowania wody deszczowej i do wykorzystania do nawadniania własnych terenów wokół obiektów kubaturowych.

Ścieki socjalno-bytowe

Na etapie realizacji, podczas prowadzeni prac, ścieki socjalno-bytowe będą gromadzone w przenośnych szczelnych sanitariatach typu toi-toi i okresowo wywożone przez wyspecjalizowaną firmę.

W fazie eksploatacji gromadzone będą do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, a następnie wywóz nieczystości przez uprawniony podmiot do stacji zlewnej, w przypadku wybudowania sieci kanalizacyjnej Inwestorzy zakładają przyłączenie się do tej sieci;

Odpady

Odpady powstające na etapie budowy będą zbierane selektywnie przez wykonawców robót i przekazywane do zagospodarowania w oparciu o ustawę o odpadach.

Na etapie eksploatacji odpady będą zbierane w pojemnikach ustawionych w wybudowanych wiatach na terenie poszczególnych działek (z uwzględnieniem ich segregacji) a następnie wywożone przez firmę, zajmującą się zagospodarowaniem i unieszkodliwianiem odpadów na składowisko odpadów. Zadania odbioru odpadów od mieszkańców spoczywają na Gminie Lutomiersk, w której Inwestorzy złożą deklaracje wejścia do systemu odbioru odpadów, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Lutomiersk. Odbiór odpadów będzie odbywał się zgodnie z harmonogramem realizowanym przez Gminę.

e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianami klimatu,

W ramach planowanego przedsięwzięcia wybudowane zostaną budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki gospodarcze wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. przyłączami i szczelnymi zbiornikami na nieczystości płynne. Przedsięwzięcie w tym rozumieniu nie ma związku z procesem przemysłowym, tym samym nie stwarza ryzyka wystąpienia poważnej awarii.

Ze względu na skalę przedsięwzięcia nie przewiduje się jego wpływu na zwiększenie ryzyka katastrofy naturalnej i budowlanej, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu. Planowane obiekty budowlane zostaną zaprojektowane i wybudowane w oparciu o aktualne wytyczne architektoniczne i budowlane zgodnie z Polską Normą i zostaną dostosowane do założeń projektowych wg warunków wskazanych w warunkach zabudowy. Wyklucza się tu więc ryzyko katastrofy naturalnej i wpływ na zmiany klimatu.

2) usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - uwzględniające:

a) obszary wodno-błotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek,

Na terenie projektowanego przedsięwzięcia ani w jego otoczeniu nie występują obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie,

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się po za obszarami wybrzeży.

c) obszary górskie lub leśne,

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się po za obszarami góorskimi. W bliskim sąsiedztwie znajdują się tereny leśne.

d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

Inwestycja nie jest realizowana na obszarach objętych ochroną.

e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody,

Inwestycja znajduje się poza korytarzami ekologicznymi, terenami występowania siedlisk przyrodniczych czy obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2020 poz. 55 ze zm.).

Najbliższe rezerваты: ok. 6.8 km Torfowisko Rąbień, ok 8,8 km Jodły Oleśnickie, ok 12,9 km Grądy nad Lindą, ok 13,2 km Mianów.

Najbliżej położony obszar Natura 2000: ok 28,2 km Pradolina Warszawsko-Berlińska PLB100001 oraz 28,9 Zbiornik Jeziorsko PLB100002.

Najbliższy park krajobrazowy: ok. 18,3 km Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich oraz Puczniewski Obszar Chronionego Krajobrazu – w obszarze.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia,

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że planowana inwestycja realizowana będzie na obszarach, na których standardy jakości środowiska nie zostały przekroczone.

g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,

W miejscu realizacji przedsięwzięcia brak jest obszarów o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

h) gęstość zaludnienia,

Inwestycja realizowana będzie na terenach rolniczych z niewielką zabudową mieszkaniową – oddziaływanie przedsięwzięcia na niewielką ilość osób.

i) obszary przylegające do jezior,

W zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują jeziora i inne naturalne zbiorniki wód stojących.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej,

W rejonie przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe;

Zgodnie z aktualnie obowiązującym „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Warty w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600072 i w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Ner od Wrzącej do Dopływu spod Łęzek o kodzie RW600011183271.

JCWPd o kodzie GW600072 charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz dobrym stanem chemicznym. Jest ona monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest niezagrażona. JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia.

JCWP o nazwie Ner od Wrzącej do Dopływu spod Łęzek o kodzie RW60001183271 posiada status silnie zmienionej części wód o złym stanie. Jest ona monitorowana i jest określona jako „zagrożona” nieosiągnięciem celów środowiskowych. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 oraz ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

3) rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt 1 i 2 oraz w art. 62 ust. 1 pkt 1, wynikające z:

a) zasięgu oddziaływania - obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać,

Zakres oddziaływania przedsięwzięcia będzie niewielki, ograniczony lokalnie i czasowo, bez oddziaływania na obszary geograficzne i liczbę ludności.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze,

Ze względu na położenie i skalę inwestycji brak transgranicznego oddziaływania.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania,

Przedsięwzięcie obejmuje 3 działki ewidencyjne o nr 65/16, 65/8 i 65/9 o łącznej powierzchni 0,9900 ha, polegające na budowie wymienionych wyżej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną będzie miało wskaźnik zabudowy podobny jak wyznaczony w sąsiadującym terenie, który jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutomiersk tj. dla przedmiotowej inwestycji będzie wynosił max 40% każdej działki. Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych łącznie będzie wynosić od 120,0 m² do 400,0 m², budynków gospodarczych łącznie będzie wynosić od 40,0 m² do 100,0 m², podjazdy łącznie od 200,0 m² do 800,0 m².

Przedsięwzięcie z uwagi na swoją wielkość nie powinno negatywnie oddziaływać na środowisko.

Planowana inwestycja nie naruszy również prawa własności i interesu osób trzecich, nie ograniczy możliwości korzystania z terenów sąsiednich oraz nie wpłynie negatywnie na sposób ich użytkowania. Usytuowanie przedsięwzięcia w swoim charakterze wpisuje się w istniejącą funkcję mieszkaniową tego terenu i nie stwarza zagrożenia dla środowiska zarówno w fazie realizacji, jak też późniejszej eksploatacji.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania,

Prawdopodobieństwo oddziaływania związane z etapem eksploatacji, kiedy mogą występować nieznaczne okresowe uciążliwości nie mające istotnego wpływu na środowisko. Nieuniknione jest zanieczyszczenie gleby w bliskim sąsiedztwie pyłami oraz emisja ze środków transportu i maszyn. Biorąc jednak pod uwagę natężenie ruchu oraz krótkotrwały charakter fazy realizacji, prawdopodobieństwo oddziaływania na środowisko jest niewielkie.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania,

Etap realizacji charakteryzował się będzie oddziaływaniem krótkotrwałym i okresowym, podczas swojego funkcjonowania spowoduje zmianę w środowisku polegającą na przekształceniu terenu. Etap eksploatacji – oddziaływanie o charakterze długotrwałym i permanentnym, zbieżne z czasem trwania obiektów budowlanych. Na tym etapie powstałe zmiany są o charakterze nieodwracalnym w odniesieniu do przekształcenia powierzchni ziemi oraz zmian struktury przestrzennej działek.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem,

Powiązania z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowanych się oddziaływań z innymi przedsięwzięciami opisano dokładnie w pkt 1 ppkt. b)

g) możliwości ograniczenia oddziaływania,

Przeprowadzona w KIP analiza wykazała, iż inwestycja na etapie eksploatacji nie będzie skutkować ponadnormatywnym oddziaływaniem na klimat akustyczny oraz jakość powietrza atmosferycznego. Ponadto rozwiązania zaproponowane przez Inwestorów w zakresie emisji do powietrza, gospodarki odpadami czy zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych gwarantują dotrzymanie wymagań w zakresie ochrony środowiska. W inwestycji zostały podjęte wszelkie możliwe starania dla ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko. Uwzględniając charakter, skalę i lokalizację inwestycji oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Analizowanego przedsięwzięcia nie można zaliczyć do działalności uciążliwej.

Uzasadnienie powyższej decyzji przy uwzględnieniu wymogów wskazanych w art. 107 Kpa oraz art. 85 ust 2 pkt 2 Ooś:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz infrastrukturą techniczną odrębnie na każdej z działek: dwóch na dz. nr ewid. 65/15, trzech na dz. nr ewid. 65/8 i trzech na dz. ewid. 65/9 położonych w obrębie geodezyjnym 0022 — Stanisławów Nowy, gm. Lutomiersk, powiat pabianicki, województwo łódzkie.

Działki objęte inwestycją stanowią teren niezabudowany, na terenie, którego występują grunty rolne R-IV, do niedawna porośnięte młodnikiem sosnowym, obecnie większość drzew jest usunięta. Pozostałe drzewa – sosny i brzozy – stanowią luźne grupy.

W sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia:

- od strony północnej: droga gminna;
- od strony wschodniej: teren porośnięty roślinnością o charakterze leśnym oraz nieużytki: RV, R VI, PSIV, LsIV, Br/RVI, LSV, W;
- od strony południowej: tereny zadrzewione oraz tereny rolne;
- od strony zachodniej: tereny rolne i nieużytki.

Obecnie najbliższe zabudowania w postaci pojedynczej zabudowy mieszkaniowej znajdują się w niedalekim sąsiedztwie przedsięwzięcia.

W ramach przedsięwzięcia zaplanowano:

- a) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe — gospodarcze docelowo z sieci wodociągowej;
- b) Uzbrojenie terenu w szczelne zbiorniki bezodpływowe, docelowo ścieki będą odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- c) Zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła w każdym nowobudowanym budynku. Planowane wykorzystanie surowców energetycznych obejmuje paliwa takie jak pellet, ekogroszek, olej opałowy, które wraz z zastosowaniem wysokosprawnych kotłów nie będą powodowały szkodliwych emisji do środowiska;
- d) Inwestycja nie przewiduje ujmowania zbiorczego wód opadowych i roztopowych w zamknięte systemy kanalizacyjne. Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych oraz powierzchni dachów zagospodarowane zostaną w ramach działek poszczególnych budynków (na nieutwardzony teren w obrębie indywidualnych działek budowlanych, ze względu na brak możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej);
- e) Gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi uzasadniając przesłanki decydujące o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w pierwszej kolejności odniósł się do lokalizacji przedmiotowego przedsięwzięcia w całości znajdującego się na terenie Puczniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz uznania za zespoły przyrodniczo-krajobrazowe (Dz. Urz. z 1998 r. Nr 20, poz. 115) stworzono ww. Obszar Chronionego Krajobrazu w celu ochrony terenów o względnie niskim stopniu przekształcenia środowiska przyrodniczego oraz należących do najcenniejszych zasobów przyrodniczo-krajobrazowych. Jak podkreśla RDOŚ w Łodzi powyższy zapis wpisuje się do zapisów art. 23 ust 1 ustawy o ochronie przyrody, tj.: obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Analizując funkcję obszaru chronionego krajobrazu oraz położenie, skalę i rodzaj przedmiotowego przedsięwzięcia, należy przeanalizować wszelkie możliwe oddziaływania wynikających z realizacji, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia w odniesieniu do wszystkich elementów biotycznych i abiotycznych, a także ekologicznych składających się na ogólnie rozumianą przyrodę obszaru chronionego krajobrazu. Mając na uwadze jednak wynik przeprowadzonej przez Inwestorów inwentaryzacji przyrodniczej, która nie wykazała, aby teren planowanej inwestycji wyróżniał się pod względem ogólnych walorów estetycznych i przyrodniczych oraz pod względem bioróżnorodności i unikalności. W obrębie analizowanego terenu nie stwierdzono występowania roślin objętych ścisłą ochroną gatunkową, jak również chronionych gatunków grzybów i porostów. Nie zaobserwowano żadnych gatunków ssaków będących pod ścisłą ochroną. Większość gatunków ptaków stwierdzonych w czasie inwentaryzacji jest pod ścisłą ochroną gatunkową, w tym wszystkie gatunki lęgowe na terenie inwestycji. Jednak ze względu na rozpowszechnienie większości gatunków zinwentaryzowanych ptaków, planowana inwestycja nie powinna mieć wpływu na lokalne populacje wymienionych w inwentaryzacji ptaków pod warunkiem zachowania właściwego terminu wycinki drzew. Należy podkreślić, że kontrola przeprowadzona została w sezonie lęgowym. Biorąc pod uwagę dotychczasowy stopień przekształcenia środowiska, planowana inwestycja nie będzie miała istotnego wpływu na awifaunę.

Na terenie inwestycji ani w bezpośrednim sąsiedztwie nie stwierdzono siedlisk przyrodniczych wymienionych w Dyrektywie Siedliskowej.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi podkreśla konieczność wykazania w raporcie oddziaływania na środowisko braku znaczącego wpływu na pozostałe formy ochrony przyrody znajdujące się w promieniu 5 km od przedsięwzięcia, w tym w szczególności na obszary Natura 2000. Organ przeprowadził własną analizę położenia przedsięwzięcia względem terenów objętych ochroną prawną i nie stwierdził poza Puczniewskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, w promieniu 5 km istnienia innych obszarów chronionych ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.).

Najbliższe rezerваты: ok. 6,8 km Torfowisko Rąbień, ok 8,8 km Jodły Oleśnickie, ok 12,9 km Grądy nad Lindą, ok 13,2 km Mianów.

Najbliżej położony obszar Natura 2000: ok 28,2 km Pradolina Warszawsko-Berlińska PLB100001 oraz 28,9 Zbiornik Jezioro PLB100002.

Najbliższy park krajobrazowy: ok. 18,3 km Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich.

Ze względu na odległość od rezerwatów i charakter terenu inwentaryzacji zabudowa działek nie będzie miała wpływu na funkcjonowanie obszarów chronionych.

Lokalizacja działek — w obszarze zabudowy luźnej w miejscowości Stanisławów Nowy, w odległości ponad 2 km od najbliższego większego kompleksu leśnego powoduje, że opisywane działki nie stanowią korytarza ekologicznego ani buforu.

Wydając decyzję o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko organ opierał się m. in. o dane i założenia przyjęte w KIP oraz uzupełnieniu w postaci inwentaryzacji przyrodniczej. Dane te w istocie konkretyzują przedsięwzięcie. Organ prowadzący postępowanie uznał, że dokonana analiza warunków lokalizacyjnych planowanego przedsięwzięcia, jego wielkość oraz wpływ po jego powstaniu na poszczególne komponenty środowiska wskazuje, że inwestycja ta na etapie realizacji i eksploatacji nie spowoduje przekroczeń standardów środowiska również poza terenem inwestycji. Nie wpłynie negatywnie na różnorodność biologiczną omawianego terenu. Budowa ww. budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną będzie miało przewidywany wskaźnik zabudowy podobny jak wyznaczony w sąsiadującym terenie, który jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutomiersk. Charakter inwestycji nie spowoduje więc istotnej zmiany w krajobrazie, środowisku przyrodniczym, jak i późniejszym sposobie wykorzystania terenu.

Planowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach wodno-błotnych czy innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszarach wybrzeży, obszarach górskich, obszarach objętych ochroną, w tym strefie ochronnej ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, jak również na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe, na terenach przylegających do jezior lub uzdrowiskowych.

Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarze przeznaczonym do ochrony siedlisk lub gatunków, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie. Inwestycja nie koliduje z obszarami ujętymi w Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. W sąsiedztwie nie występują obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia. Spełnienie wymagań wskazanych w niniejszej decyzji na etapie realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje uciążliwości dla działek znajdujących się w bezpośrednim

sąsiedztwie.

Realizacja i eksploatacja inwestycji będzie powodować wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza oraz emisję hałasu. Emisje pyłów i substancji szkodliwych od maszyn budowlanych będą miały charakter znikomy, lokalny i nie przyczynią się do pogorszenia aktualnego stanu powietrza. W toku postępowania dowodowego stwierdzono brak znaczących oddziaływań skumulowanych, pomimo znajdującego się w bliskim sąsiedztwie przedsięwzięcia, zabudowy o podobnym profilu. Nie przewiduje się również zanieczyszczeń wód ani gruntów w wyniku realizacji inwestycji. Inwestycja w żaden sposób nie przyczyni się do zmiany stosunków wodnych w omawianym rejonie, a tym samym nie wpłynie na stan wód powierzchniowych. Realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie na ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, 57, 59 i art. 61 ustawy a dnia 20 lipca 2017 Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”. Wody opadowe odprowadzane będą na własny nieutwardzony teren, do studni chłonnych lub do zbiorników gromadzących wodę deszczową na potrzeby własne podlewania zieleni. Dla ograniczenia negatywnych wpływów środowiskowych w trakcie realizacji robót budowlanych przewiduje się zorganizowanie zaplecza placu budowy wyposażonego w przenośne toalety typu toi-toi. Odprowadzenie ścieków sanitarnych na etapie eksploatacji przewiduje się do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, a następnie wywóz nieczystości przez uprawniony podmiot do stacji zlewnej, w przypadku wybudowania sieci kanalizacyjnej inwestorzy zakładają przyłączenie się do tej sieci. Teren postoju maszyn i plac składowy zostanie zabezpieczony przed niekorzystnym oddziaływaniem substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń. Odpady powstające w trakcie budowy będą zbierane selektywnie przez wykonawców robót i przekazywane do zagospodarowania w oparciu o ustawę o odpadach. Odpady powstające na etapie eksploatacji będą zbierane w pojemnikach na terenie poszczególnych działek (z uwzględnieniem ich segregacji) a następnie wywożone przez firmę, zajmującą się zagospodarowaniem i unieszkodliwianiem odpadów na składowisko odpadów.

Reasumując całokształt przedsięwzięcia organ rozstrzygający sprawę ocenił, iż inwestycja polegająca na zabudowie działek budynkami jednorodzinnymi i gospodarczymi 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 eksploatacji 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

Załącznik do decyzji z dnia 29.05.2026 r.
znak: ROŚBZK.6220.22-8.2025/2026

Charakterystyka przedsięwzięcia

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

Przedsięwzięcie realizowane będzie w miejscowości Stanisławów Nowy, gm. Lutomiersk, powiat pabianicki, województwo łódzkie na działkach o nr ewidencyjnych 65/15, 65/8 oraz 65/9 w gminie Lutomiersk i polegać będzie na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz infrastrukturą techniczną odrębnie na każdej z działek: dwóch na dz. nr ewid. 65/15, trzech na dz. nr ewid. 65/8 i trzech na dz. ewid. 65/9.

Działki objęte inwestycją stanowią teren niezabudowany, na terenie, którego występują grunty rolne R-IV, do niedawna porośnięte młodziem sosnowym, obecnie większość drzew jest usunięta. Pozostałe drzewa – sosny i brzozy – stanowią luźne grupy.

W sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia:

- od strony północnej: droga gminna;
- od strony wschodniej: teren porośnięty roślinnością o charakterze leśnym oraz nieużytki: RV, R VI, PSIV, LsIV, Br/RVI, LSV, W;
- od strony południowej: tereny zadrzewione oraz tereny rolne;
- od strony zachodniej: tereny rolne i nieużytki.

Obecnie najbliższe zabudowania w postaci pojedynczej zabudowy mieszkaniowej znajdują się w niedalekim sąsiedztwie przedsięwzięcia.

Parametry planowanego (pojedynczego) budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- powierzchnia obiektu mieszkalnego do 200,0 m²,
- szerokość elewacji frontowej od 6,0 m do 25,0 m,
- wysokość budynku do 9,0 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- liczba kondygnacji podziemnych: do 1 kondygnacji podziemnej,
- dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia od 10 do 45 stopni kryty dachówką, blacho-dachówką, blachą na rąbek lub blachą trapezową w kolorze od ciemnej czerwieni do brązu lub w ich odcieniach,
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: zbliżony do prostopadłego lub równoległego,
- możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku,
- kolorystyka elewacji: stosowanie jasnych, nieagresywnych, stonowanych kolorów.

Parametry pojedynczego budynku gospodarczego:

- powierzchnia zabudowy do 50,0 m²,
- szerokość elewacji frontowej do 10,0 m,
- wysokość budynku do 5,0 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

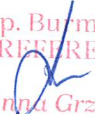
- dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia od 10 do 45 stopni kryty dachówką, blacho dachówka, blachą na rąbek lub blachą trapezową w kolorze od ciemnej czerwieni do brązu lub w ich odcieniach,
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: zbliżony do prostopadłego lub równoległego,
- możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku,
- kolorystyka elewacji: stosowanie jasnych, nieagresywnych, stonowanych kolorów.

W ramach przedsięwzięcia zaplanowano:

- a) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe — gospodarcze docelowo z sieci wodociągowej;
- b) Uzbrojenie terenu w szczelne zbiorniki bezodpływowe, docelowo ścieki będą odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- c) Zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła w każdym nowobudowanym budynku. Planowane wykorzystanie surowców energetycznych obejmuje paliwa takie jak pellet, ekogroszek, olej opałowy, które wraz z zastosowaniem wysokosprawnych kotłów nie będą powodowały szkodliwych emisji do środowiska;
- d) Inwestycja nie przewiduje ujmowania zbiorczego wód opadowych i roztopowych w zamknięte systemy kanalizacyjne. Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych oraz powierzchni dachów zagospodarowane zostaną w ramach działek poszczególnych budynków (na nieutwardzony teren w obrębie indywidualnych działek budowlanych, ze względu na brak możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej);
- e) Gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

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