

Lutomiersk, dnia 07.10.2026 r.

Znak: ROŚBiZK.6220.5-7.2026

DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691.), zwanej dalej jako „Kpa”, w związku z art. 71 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670), zwanej dalej jako „ustawa Ooś”, a także zgodnie § 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 16.06.2026 r. przez Pana [imię i nazwisko], zam. ul. [adres], 94-304 Łódź oraz Pana [imię i nazwisko] zam. [adres], 95-200 Pabianice, za pośrednictwem Pełnomocnika [imię i nazwisko], w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa do 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, studni, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz infrastruktury towarzyszącej na działce nr 209/2, obręb Prusinowice, gmina Lutomiersk” **Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk**

orzeka co następuje:

I. Stwierdza brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowie do 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, studni, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz infrastruktury towarzyszącej na działce nr 209/2 obręb Prusinowice, gmina Lutomiersk”.

II. Określa rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedsięwzięcie realizowane będzie na dz. ewid. 209/2 i obejmować będzie w szczególności budowę:

- do 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - do 21 budynków gospodarczych,
 - do 21 studni wierconych,
 - do 21 zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
- wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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. Zaprojektować do 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do 21 budynków gospodarczych, do 21 studni wierconych w ramach zwykłego korzystania z wód na potrzeby zaopatrzenia w wodę gospodarstw domowych, do 21 zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz infrastruktury towarzyszącej;
2. Zaprojektować powierzchnię terenu podlegającego przekształceniu do 2,4101 ha, w tym powierzchnie zabudowy obiektów mieszkalnych do 0,32 ha, powierzchnię zabudowy obiektów gospodarczych do 0,12 ha, powierzchnie terenów utwardzonych (drogi, place, chodniki itp.) do 0,3 ha oraz pozostałą powierzchnię jako zieleni urządzona w obrębie posesji;
3. Realizację inwestycji wykonać bez wycinki drzew i krzewów;
4. W pobliżu zadrzewień niepodlegających wycince prace należy prowadzić ze szczególną ostrożnością. Zadrzewienia należy zabezpieczyć przed urazami mechanicznymi i innymi uszkodzeniami poprzez np. ich wyгородzenie lub oszalowanie pni drzew deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Prace w obrębie strefy korzeniowej należy wykonywać ręcznie, ograniczając wykorzystanie sprzętu mechanicznego. Należy minimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. W obrębie systemu korzeniowego pozostawionych drzew nie należy składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby jak np. cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp. Wykopy w pobliżu drzew, w celu niedopuszczenia do przesuszenia systemu korzeniowego, należy zasypać w jak najszybszym czasie lub przykryć matami jutowymi;
5. Na etapie eksploatacji wodę pobierać z indywidualnych studni przy każdej posesji;
6. Do ogrzewania budynków wykorzystywać bezemisyjne lub niskoemisyjne indywidualne źródła ciepła;
7. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do indywidualnych bezodpływowych szczelnych zbiorników na nieczystości o pojemności min. 10 m³ każdy;
8. Odpady zagospodarować zgodnie z właściwą praktyką, tzn.: minimalizować ich ilość, gromadzić selektywnie w wydzielonych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, zapewnić ich bezpośredni sprawny odbiór przez uprawnione podmioty bądź ich ponowne wykorzystanie;
9. 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;
10. Teren inwestycji, na wypadek narażenia środowiska gruntowo - wodnego na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnych, wyposażyć w sorbenty;

11. 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;
12. 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);
13. W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii;
14. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

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

UZASADNIENIE

Pan _____ działający jako Pełnomocnik wnioskodawców, Pana _____ oraz Pana _____ złożył w dniu 16.06.2026 r. wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: „Budowa do 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, studni, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz infrastruktury towarzyszącej na działce nr 209/2, obręb Prusinowice, gmina Lutomiersk”. W myśl art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy OoŚ Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk jest organem właściwym do rozpoznania ww. wniosku.

Wnioski spełniły wymogi określone w art. 74 ustawy OoŚ. Do wniosków zostały dołączone potwierdzenia dokonania przelewu z tytułu opłaty skarbowej na rachunek bankowy Gminy Lutomiersk za wydanie decyzji.

Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk wszczął postępowanie administracyjne i zawiadomił strony postępowania o planowanym przedsięwzięciu obwieszczeniem z dnia 23.06.2026 r. znak: ROŚBiZK.6220.5-1.2026 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, określone w § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret drugie tj. *zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.*

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

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

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach

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

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi postanowieniem znak: WOOŚ.4220.380.2026.MGa z dnia 22.07.2026 r., wyraził opinię, że dla w/w przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, które zostały zawarte w pkt III sentencji niniejszej decyzji. Stwierdził również, że przyjęte założenia techniczne oraz działania minimalizujące wskazane w karcie informacyjnej przedsięwzięcia i w sentencji postanowienia RDOŚ będą wystarczające do zapewnienia właściwego przebiegu prac realizacyjnych i eksploatacji przedsięwzięcia, pod względem minimalizacji oddziaływań na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu wydał opinię dla przedsięwzięcia znak: PS.ZZŚ.4130.1.219.2026.KO z dnia 17.08.2026 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.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach wydał opinię sanitarną dla przedsięwzięcia znak: ZNS.90281.26.2026 z dnia 09.09.2026 r., w której nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu pod kątem wymagań higienicznych i zdrowotnych dla w/w przedsięwzięcia.

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, 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 polega na budowie do 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do 21 budynków gospodarczych, do 21 studni wierconych w ramach zwykłego korzystania z wód na potrzeby gospodarstw domowych, do 21 zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz infrastruktury towarzyszącej na działce nr ewidencyjny 209/2, obręb Prusinowice, gmina Lutomiersk.

Powierzchnia zabudowy obiektów mieszkalnych wyniesie do 0,32 ha a powierzchnia

zabudowy obiektów gospodarczych wyniesie do 0,12 ha. Powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, place, chodniki itp.) wyniesie do 0,3 ha, zaś pozostała powierzchnia w obrębie posesji zostanie zaprojektowana jako zieleń urządzona. Całkowita powierzchnia terenu podlegającego przekształceniu wyniesie do 2,4101 ha.

Planuje się zastosowanie standardowej technologii budowy wykorzystywanej przy projektowaniu tego typu obiektów mieszkalnych. Budynki będą posiadały do 2 kondygnacji plus poddasze o konstrukcji tradycyjnej murowanej lub szkieletowej. Wysokość pojedynczego budynku mieszkalnego będzie wynosiła do 12 m. Każdy dom mieszkalny zostanie wyposażony w budynek gospodarczy (np. garaż). W ramach zagospodarowania terenu wykonany zostanie wewnętrzny układ komunikacyjny, obejmujący drogę wewnętrzną, a także wykonanie podjazdów i miejsc parkingowych.

Obiekty zostaną wyposażone w wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania (c.o.) oraz instalację ciepłej wody użytkowej (c.w.u.), dla których źródłem zasilania będzie bezemisyjna pompa ciepła.

Zaopatrzenie w wodę będzie odbywało się za pośrednictwem projektowanych studni. Studnie nie będą ze sobą powiązane technologicznie, a gospodarstwa domowe będą z nich korzystały w ramach zwykłego korzystania z wód. Pobór wód podziemnych średniorocznie nie przekroczy 5 m³ na dobę, a maksymalna wydajność godzinowa nie przekroczy 1,0 m³/h. Głębokość studni wyniesie maksymalnie do 30 m.

Zasilanie budynków w energię elektryczną nastąpi z krajowej sieci elektroenergetycznej poprzez wykonanie niezbędnych przyłączy oraz wewnętrznych linii zasilających. Obiekty ogrzewane będą poprzez indywidualne źródło ciepła (np. pompy ciepła, ogrzewanie elektryczne).

Ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³ każdy.

Wjazd na teren każdej z nieruchomości odbywał się będzie od strony wytyczonej drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 208) lub bezpośrednio z drogi na działce nr ewid. 211/2.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę drogi wewnętrznej obsługującej projektowane osiedle zabudowy mieszkaniowej o długości do 300 m. Przewiduje się wykonanie drogi o niewielkim natężeniu ruchu, przeznaczonej głównie dla samochodów osobowych mieszkańców. Droga wewnętrzna będzie posiadała nawierzchnię z warstw przepuszczalnych np. betonowej kostki brukowej, kruszywa stabilizowanego mechanicznie, prefabrykowanych płyt betonowych, płyt ażurowych lub nawierzchni nieprzepuszczalnej np. bitumicznej.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie energii elektrycznej, paliw silnikowych, materiałów i surowców oraz wody w ilości niezbędnej do wykonania prac budowlanych. Woda niezbędna do prac budowlanych oraz na cele socjalno-bytowe pracowników w fazie budowy będzie pobierana z sieci lub dostarczana w beczkowozach. 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.

Autor karty informacyjnej przedsięwzięcia opisał rodzaje i wielkości emisji, a także potencjalne wystąpienie innych uciążliwości w związku z realizacją i funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Przedstawił 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 oraz w sentencji niniejszej decyzji 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, krótkotrwałe 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 stwierdzenia ich obecności, przenieść je w miejsce sprzyjające danemu gatunkowi.

Na etapie eksploatacji przewiduje się nieznaczną emisję hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, powstawanie odpadów głównie komunalnych, a także emisję 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 samochodów po terenie przedsięwzięcia. W dokumentacji wskazano, iż planowane jest ogrzewanie budynków z wykorzystaniem pomp ciepła lub ogrzewanie elektryczne. 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.

Ze względu 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 przedmiotowa zabudowa mieszkaniowa znajdować się będzie w sąsiedztwie planowanych obszarów o charakterze zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, nie będzie ona stanowiła istotnego, dysharmonijnego elementu krajobrazowego.

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

Teren objęty przedsięwzięciem nie wykazuje także istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych siedlisk i gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Teren obecnie nie jest zagospodarowany i jest częściowo wykorzystywany do celów rolnych.

Teren realizacji planowanego przedsięwzięcia jest aktualnie porośnięty niską roślinnością trawiastą. W granicach działek inwestycyjnych nie stwierdzono występowania drzew ani krzewów, dlatego nie zachodzi konieczność prowadzenia wycinki roślinności.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r, poz. 13 ze zm.). W odległości do 5 km od przedmiotowego przedsięwzięcia brak jest obszarowych form ochrony przyrody.

Najbliżej położonym obszarem należącym do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy nad Lindą PLH100022 w odległości ok. 12,5 km od terenu realizacji planowanego 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. 2016 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
REZERW
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 Łutomiersk, 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 07.10.2026 r.

Załącznik do decyzji z dnia 07.10.2026 r.
znak: ROŚBZK.6220.5-7.2026

Charakterystyka przedsięwzięcia

zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670)

Przedsięwzięcie realizowane będzie w miejscowości Prusinowice na działce o nr ewidencyjnym 209/2 w gminie Lutomiersk i polegać będzie na podziale w/w działki na maksymalnie 21 nowych nieruchomości, budowie maksymalnie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

W ramach przedsięwzięcia w wyniku podziału działki o nr ewidencyjnym 209/2 o łącznej powierzchni około 2,4101 ha powstanie w sumie maksymalnie 21 nowych działek budowlanych. Powierzchnia zabudowy obiektów mieszkalnych wyniesie do 0,32 ha a powierzchnia zabudowy obiektów gospodarczych wyniesie do 0,12 ha. Powierzchnia terenów utwardzonych (drogi, place, chodniki itp.) wyniesie do 0,3 ha, zaś pozostała powierzchnia w obrębie posesji zostanie zaprojektowana jako zieleń urządzona. Budynki będą posiadały do 2 kondygnacji plus poddasze o konstrukcji tradycyjnej murowanej lub szkieletowej przy zastosowaniu standardowej technologii budowy wykorzystywanej przy projektowaniu tego typu obiektów mieszkalnych. Wysokość pojedynczego budynku mieszkalnego będzie wynosiła do 12 m. Każdy dom mieszkalny zostanie wyposażony w budynek gospodarczy (np. garaż). W ramach zagospodarowania terenu wykonany zostanie wewnętrzny układ komunikacyjny, obejmujący drogę wewnętrzną, a także wykonanie podjazdów i miejsc parkingowych.

Wjazd na teren każdej z nieruchomości odbywał się będzie od strony wytyczonej drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 208) lub bezpośrednio z drogi na działce nr ewid. 211/2.

W ramach przedsięwzięcia zrealizowane będzie także:

- a) Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie za pośrednictwem indywidualnych studni o maksymalnej głębokości do 30 m, w ilości średniorocznej do 5 m³ na dobę i maksymalnej wydajności godzinowej nie przekraczającej 1,0 m³/h;
- b) Odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych do bezodpływowych odbywać się będzie do atestowanych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³;
- c) Odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu (na tereny zielone w obrębie działek);
- d) Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z projektowanych przyłączy, zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez PGE;
- e) Zaopatrzenie w ciepło — ogrzewanie będzie odbywać się poprzez indywidualne źródło ciepła (np. pompy ciepła, ogrzewanie elektryczne). Rozwiązania w zakresie ogrzewania budynków realizowane będą przez właścicieli budynków — osoby fizyczne;
- f) Odpady komunalne (stałe) należy zorganizować na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą w Gminie Lutomiersk.

Dokładna ilość surowców, materiałów i energii niezbędnych do realizacji inwestycji zostanie wyliczona w trakcie opracowania szczegółowego projektu budowlanego na każdej z wydzielonych działek. Ilość zużytych surowców, paliw i energii na etapie eksploatacji

przedsięwzięcia będzie różniła się w każdym z gospodarstw domowych, przewiduje się jednak, że wielkości te będą do siebie zbliżone 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. Przewodniczącej
REPRESENT
Anna Grzelak