

Znak sprawy: ZŚ.6220.0004.2025

Numer pisma: ZŚ.KW-0029.2026

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 § 1, art. 104 § 2, art. 107 § 1 i art. 107 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2026, poz. 1691), art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 ust. 1, art. 84 ust. 1a, art. 84 ust. 2, art. 85 ust. 2 pkt 2 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 (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112), § 3 ust. 1 pkt 83 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z póź. zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora Pani Katarzyny Piwowarskiej - dotyczącego wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą - budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 2512/6, 2694/62, obr. Łędziny, gm. Łędziny”.

ORZEKAM

I. O braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn.: „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą - budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 2512/6, 2694/62, obr. Łędziny, gm. Łędziny”.

II. Określić warunki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b (w związku z art. 84 ust. 1a) 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:

1. Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z realizacją planowanego przedsięwzięcia przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, przypadającym w terminie od 1 marca do 15 października. Dopuszcza się przeprowadzenie wycinki w okresie lęgowym, lecz po uprzednim potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku lęgów gatunków chronionych.

Kontrolę zajęcia siedlisk przeprowadzić należy nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych należy zaprzestać wycinki do czasu stwierdzenia przez nadzór ornitologiczny wyprowadzenia młodych z gniazda.

2. Drzewa znajdujące się w obrębie inwestycji, nieprzeznaczone do wycinki, należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi lub chemicznymi w następujący sposób:

- a) należy osłonić pnie drzew przy użyciu np. drewnianych listew, tkaniny jutowej lub grubych mat słomianych lub trzciniowych,
- b) wykopy bezpośrednio przy pniach drzew należy wykonywać ręcznie. Przycięte korzenie należy zabezpieczyć preparatami grzybobójczymi. Odkopane korzenie winny zostać wpuszczone głębiej i zabezpieczone przed wysychaniem lub przed przymrozkami. Wykopy w pobliżu drzew winny zostać niezwłocznie zasypane,
- c) zabrania się obcinania korzeni szkieletowych drzew, gdyż grozi to zachwianiem ich statyki,
- d) w obrębie rzutu korony nie można magazynować materiałów chemicznych, budowlanych i ziemi z powstałych wykopów, stosować otwartego ognia, lokalizować placów manewrowych i miejsc postoju sprzętu ciężkiego,
- e) po zakończeniu prac zabezpieczenia drzew należy zdemontować.

3. W sytuacjach awaryjnych (np. wyciek paliwa, oleju) należy podjąć niezwłoczne działania mające na celu zapobieganie przenikaniu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych (np. poprzez unieszkodliwienie ścieków za pomocą odpowiednich sorbentów które po wykorzystaniu zostaną przekazane wyspecjalizowanym firmom).

4. Ewentualne tankowanie pojazdów o maszyn budowlanych oraz magazynowanie wykorzystywanych substancji niebezpiecznych (np. paliw) wykonywać na uszczelnionej powierzchni.

5. Zaplecze budowy, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsc postoju maszyn budowlanych i sprzętu transportowego należy zorganizować na terenie utwardzonym i szczelnym, w sposób zabezpieczający przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu oraz do wód podziemnych i powierzchniowych.

6. We wszystkich w/w miejscach oraz w miejscach bezpośrednich prac budowlanych należy zapewnić dostępność sorbentów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych.

7. Zanieczyszczony substancjami ropopochodnymi grunt należy wybrać i przekazać do neutralizacji uprawnionym podmiotom.

8. Materiały potencjalnie niebezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego (np. oleje, smary, farby, masy i powłoki uszczelniające) magazynować w szczelnych i zamykanych pojemnikach na utwardzonym podłożu.

9. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych; do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopów; ograniczyć wpływ prac do terenu działek inwestycyjnych; wody z odwodnienia odprowadzać w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie szczególności odpływu wód opadowych ze szkoda dla gruntów sąsiednich.

10. Odpady powstające podczas realizacji przedsięwzięcia magazynować w sposób wykluczający zanieczyszczenie środowiska wodno-gruntowego, nie powodujący powstawania

ścieków – wód odciekowych.

11. Opróżniać wykorzystywane na etapie realizacji przedsięwzięcia palety ociekowe i kuwety w sposób wykluczający zanieczyszczenie środowiska wodno-gruntowego.

12. Materiały potencjalnie niebezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego (np. oleje, smary, farby, masy i powłoki uszczelniające) magazynować w szczelnych i zamykanych pojemnikach na utwardzonym podłożu.

13. W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualne zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28.08.2025 r. Pani Katarzyna Piwowarska zwróciła się do Burmistrza Miasta Łęczyny o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą - budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 2512/6, 2694/62, obr. Łęczyny, gm. Łęczyny”.

Złożony wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach spełnił wymagania formalne, określone w art. 74 ust. 1 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*.

Zgodnie z art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej.

Decyzje rozstrzygają sprawę co do jej istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji (art. 104 § 2 *Kodeksu postępowania administracyjnego*).

Jak wynika z art. 107 § 1 *Kodeksu postępowania administracyjnego* decyzja zawiera:

1. oznaczenie organu administracji publicznej;
2. datę wydania;
3. oznaczenie strony lub stron;
4. powołanie podstawy prawnej;
5. rozstrzygnięcie;
6. uzasadnienie faktyczne i prawne;
7. pouczenie, czy i w jakim trybie służy od niej odwołanie oraz o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania;
8. podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego pracownika organu upoważnionego do wydania decyzji, a jeżeli decyzja wydana została w formie dokumentu elektronicznego – kwalifikowany podpis elektroniczny;
9. w przypadku decyzji, w stosunku do której może być wniesione powództwo do sądu powszechnego, sprzeciw od decyzji lub skarga do sądu administracyjnego – pouczenie o dopuszczalności wniesienia powództwa, sprzeciwu od decyzji lub skargi oraz wysokości

opłaty od powództwa lub wpisu od skargi lub sprzeciwu od decyzji, jeżeli mają one charakter stały, albo podstawie do wyliczenia opłaty lub wpisu o charakterze stosunkowym, a także możliwości ubiegania się przez stronę o zwolnienie od kosztów albo przyznanie prawa pomocy. Uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś uzasadnienie prawne – wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa (art. 107 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego).

W myśl art. 71 ust. 1 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* decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia. Stosownie do postanowień ust. 2 ww. artykułu uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (pkt 1) oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (pkt 2). Postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia – art. 73 ust. 1 ww. ustawy.

Organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta. W niniejszym przypadku decyzja wydawana jest przez Burmistrza Miasta Łęczyny.

Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji administracyjnych enumeratywnie wymienionych w treści art. 72 ust. 1, przy czym wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie stosuje się w przypadkach wymienionych w ust. 2, ust. 2a i ust. 2b ww. artykułu. W niniejszym przypadku wydanie decyzji następuje przed uzyskaniem decyzji określającej warunki zabudowy na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.

W myśl art. 84 ust. 1 ww. ustawy w przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zgodnie z art. 84 ust. 1a ww. ustawy - w decyzji, o której mowa w ust. 1, właściwy organ może określić warunki lub wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c, lub nałożyć obowiązek wykonania działań, o którym mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b lub c.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (art. 84. ust. 2 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 85 ust. 1 ww. ustawy decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wymaga uzasadnienia. W myśl ust. 2 tego przepisu uzasadnienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, niezależnie od wymagań wynikających z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, powinno zawierać w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1, uwzględnionych przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Kwalifikacji przedsięwzięcia do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dokonuje się w oparciu o przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r.

w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z póź. zm.). Na podstawie przedłożonej dokumentacji ustalono, że planowana inwestycja kwalifikuje się do § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret drugi – „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą (...) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha (...)”. ww. rozporządzenia tj. do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

Obwieszczeniem znak: ZŚ.ZD.0117.2025 z dnia 03.09.2025 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W przedmiotowej sprawie ustalono powyżej 10 stron postępowania, w związku z art. 74 ust. 3 ww. ustawy, zastosowano przepis art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 74 ust. 3a ww. ustawy stroną postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawcę, z zastrzeżeniem art. 81 ust.1. Przez obszar ten rozumie się:

- 1) przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu,
- 2) działki, na których w wyniku realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska, lub,
- 3) działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

W niniejszej sprawie za strony postępowania uznano wnioskodawcę oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, tj. przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu.

Na podstawie posiadanego materiału dowodowego nie stwierdzono możliwości wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 74 ust. 3a pkt 2 i pkt 3 ww. ustawy.

Organ prowadzący postępowanie, w myśl art. 64 ust. 1 pkt 1, art. 64 ust. 1 pkt 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy pismami z dnia 08.08.2025 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Katowicach o opinię w przedmiocie stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej konieczności – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach postanowieniem z dnia 11.09.2025 r. znak: WOOŚ.4220.431.2025.AM oraz Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Katowicach opinią z dnia 03.12.2025 r. znak: CK.ZZŚ.4901.193.2025.KR opowiedzieli się za brakiem potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla omawianego przedsięwzięcia, jednocześnie zgodnie z art. 64 ust. 3a ww. ustawy, określili warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tychach pismem z dnia 16.09.2025 r. znak: NS-ZNS.9011.2.42.2025 wyraził opinię w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla

omawianego przedsięwzięcia.

Ze względu na stanowiska organów opiniujących, w celu wyeliminowania lub minimalizacji ujemnego wpływu przedsięwzięcia na środowisko przyrodnicze oraz w celu zapewnienia należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego w trakcie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, organ w niniejszej decyzji nałożył warunki, zgodnie z art. 84 ust. 1a ww. ustawy.

Analiza dokumentacji wykazała, iż planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Łęczyny. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie miasta Łęczyny w woj. śląskim. Teren inwestycji nie jest ogrodzony i zajmuje powierzchnię około 4,38 ha. Położony jest na działkach ewidencyjnych nr: 2512/63, 2694/62 obręb ewidencyjny Łęczyny, gmina Łęczyny przy ul. Partyzantów.

Bezpośrednim sąsiedztwem są:

- od strony północnej - tereny rolne i zabudowa zagrodowa,
- od strony południowej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- od strony wschodniej - tereny rolne i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- od strony zachodniej - teren leśny i teren rolny.

Aktualne wykorzystanie terenu polega na prowadzeniu działalności rolniczej. Teren nie jest ogrodzony i nie posiada istniejącego uzbrojenia podziemnego, naziemnego ani nadziemnego. Realizacja inwestycji w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą spowoduje trwałą zmianę sposobu użytkowania tego terenu, przekształcając go z obszaru rolniczego w teren zabudowy mieszkaniowej.

Przedmiotowe zamierzenie polegać ma na podziale działek ewidencyjnych nr 2512/63 oraz 2694/62, obręb Łęczyny, gmina Łęczyny, na 44 mniejsze działki, w tym: 37 działek z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe oraz 7 działek z przeznaczeniem na drogi wewnętrzne dojazdowe. W ramach zamierzenia powstanie 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

W szczególności przedsięwzięcie będzie obejmowało:

- przygotowanie terenu pod inwestycję, w tym niwelację terenu oraz wykonanie niezbędnych prac ziemnych dla fundamentów budynków i infrastruktury towarzyszącej;
- usunięcie roślinności kolidującej z projektowanymi obiektami, przy jednoczesnym zachowaniu drzew i krzewów poza obrębem prowadzonych prac;
- realizację robót budowlanych związanych z wznoszeniem budynków mieszkalnych o dwóch kondygnacjach nadziemnych, z użytkowymi poddaszami;
- budowę dróg wewnętrznych oraz miejsc parkingowych dla każdego budynku, zapewniających prawidłowy dojazd i parkowanie;
- wykonanie przyłączy wodociągowych, indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz przyłączy elektroenergetycznych dla każdego budynku;
- zagospodarowanie terenu wokół budynków, w tym wykonanie nawierzchni utwardzonych, chodników oraz terenów zielonych.

Parametry dotyczące terenu inwestycji:

- powierzchnia zabudowy: od 4 070 do 5 550 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna: 9 000 do 38 000 m²,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu: od 38 000 do 43 849 m².

Dostęp do terenu inwestycji, na etapie budowy i użytkowania, odbywać się będzie za pośrednictwem działek nr: 2688/62, 686/62, 967/62, 2683/62, obręb Lędziny, gmina Lędziny.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Zabudowa zostanie zrealizowana w technologii tradycyjnej, powszechnie stosowanej w budownictwie jednorodzinnym, zapewniającej trwałość, bezpieczeństwo konstrukcji oraz zgodność z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

Rozwiązania projektowe w zakresie budynków mieszkalnych:

- każdy z budynków zaprojektowano jako wolnostojący, o dwóch kondygnacjach nadziemnych z poddaszem użytkowym, bez kondygnacji podziemnych;
- szerokość elewacji frontowej budynków będzie wynosić od 9 do 12 m;
- powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych wyniesie od 240 do 280 m², a powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku 110-150 m²;
- wysokość obiektów wyniesie 8,5-9,5 m, a dachy zostaną zaprojektowane jako strome, o nachyleniu połaci 35-45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dopuszczonym w budownictwie mieszkaniowym;
- wszystkie budynki zostaną wyposażone w nowoczesne instalacje techniczne: przyłącza wodociągowe, indywidualne oczyszczalnie ścieków oraz przyłącza elektroenergetyczne; w zależności od potrzeb mieszkańców przewiduje się także możliwość zastosowania odnawialnych źródeł energii (np. instalacji fotowoltaicznych).

Rozwiązania projektowe w zakresie zagospodarowania terenu:

- układ komunikacyjny będzie oparty na drogach wewnętrznych o nawierzchni utwardzonej, zapewniających dostęp do poszczególnych działek,
- przewidziano od 37 do 74 miejsc parkingowych,
- powierzchnia biologicznie czynna wyniesie od 9 000 do 38 000 m², co pozwoli na utrzymanie znaczącego udziału terenów zielonych w obrębie inwestycji,
- zabudowa cechować się będzie niską intensywnością - wskaźnik powierzchni zabudowy wyniesie 9-15 %, natomiast wskaźnik intensywności zabudowy (FAR) pozostanie w granicach 0,20-0,27, co jest typowe dla terenów o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym.

Przyjęte rozwiązania projektowe gwarantują, że realizacja przedsięwzięcia będzie zgodna z zasadą zrównoważonego rozwoju, minimalizującą oddziaływania środowiskowe oraz zapewniającą wysoką jakość i funkcjonalność przyszłej zabudowy mieszkaniowej.

Do realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej zastosowane zostaną materiały powszechnie wykorzystywane w budownictwie jednorodzinym, posiadające wymagane atesty i certyfikaty dopuszczające je do obrotu na rynku budowlanym. Dobór konkretnych rozwiązań materiałowych będzie następował na etapie projektowym oraz realizacyjnym, przy czym wszystkie elementy będą spełniać obowiązujące normy techniczne, przepisy prawa budowlanego oraz standardy w zakresie efektywności energetycznej.

Materiały budowlane - część konstrukcyjna i wykończeniowa:

- konstrukcja budynków oparta będzie na fundamentach żelbetowych i ścianach murowanych lub równoważnych,
- dachy zostaną wykonane w konstrukcji drewnianej lub innej dopuszczonej dla zabudowy mieszkaniowej, kryte materiałem zapewniającym trwałość i estetykę,
- izolacje termiczne zostaną dobrane tak, aby spełniać aktualne wymagania dotyczące izolacyjności cieplnej,
- stolarka okienna i drzwiowa zostanie zaprojektowana w standardzie energooszczędnym,
- elewacje wykończone będą materiałami elewacyjnymi stosowanymi w budownictwie jednorodzinym (np. tynki cienkowarstwowe, okładziny), zgodnymi z wymaganiami prawa.

Urządzenia i instalacje techniczne:

- przyłącza wodociągowe - wykonane zgodnie z obowiązującymi normami, wyposażone w urządzenia pomiarowe,
- indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków - biologiczne lub równoważne rozwiązania zapewniające skuteczne oczyszczanie ścieków bytowych,
- przyłącza elektroenergetyczne - wykonane w technologii kablowej, zgodnie z wymogami operatora systemu dystrybucyjnego,
- instalacje wewnętrzne obejmujące instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, grzewcze i wentylacyjne,
- źródła ciepła - indywidualne urządzenia grzewcze dostosowane do obowiązujących norm emisyjnych i standardów efektywności energetycznej (np. kotły elektryczne, pompy ciepła),
- możliwość wyposażenia budynków w odnawialne źródła energii (np. instalacje fotowoltaiczne).

Realizacja prac budowlanych dla pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą obejmować będzie następujące etapy:

1. Prace przygotowawcze - teren działki zostanie oczyszczony, usunięte zostaną ewentualne przeszkody terenowe, a granice posadowienia budynku i tras przyłączy zostaną wyznaczone w terenie przez geodetę. W związku z brakiem uzbrojenia nie przewiduje się wykonywania pomiarów i odkrywek kontrolnych w celu ustalenia rzeczywistego przebiegu istniejących przewodów lub urządzeń podziemnych.
2. Zabezpieczenie terenu i nadzór - wszystkie prace będą prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP oraz pod nadzorem kierownika budowy. Teren robót będzie ogrodzony lub wyznaczony w sposób zapewniający bezpieczeństwo pracowników i osób postronnych.

3. Prace ziemne i fundamenty - wykonane zostaną wykopy pod fundamenty budynku oraz instalację kanalizacyjną i przyłącza wodociągowe i elektroenergetyczne. Roboty ziemne będą prowadzone ręcznie lub mechanicznie w zależności od warunków gruntowych. W przypadku napływu wód gruntowych stosowane będzie ich odpompowywanie.
4. Prace konstrukcyjne - po przygotowaniu fundamentów przystąpi się do wznoszenia ścian nośnych i działowych, stropów oraz konstrukcji dachowej. Następnie wykonana zostanie stolarka okienna i drzwiowa, a poddasze zostanie przystosowane do użytkowania zgodnie z projektem.
5. Prace instalacyjne - w trakcie budowy budynku wykonane zostaną przyłącza wodociągowe, przydomowa oczyszczalnia ścieków, przyłącze elektroenergetyczne oraz wewnętrzne instalacje budynku (wodno-kanalizacyjne, elektryczne i grzewcze). Prace te będą realizowane etapowo w miarę postępu budowy, a wszystkie instalacje zostaną sprawdzone pod kątem szczelności i prawidłowego działania.
6. Prace wykończeniowe i zagospodarowanie terenu - po zakończeniu prac konstrukcyjnych i instalacyjnych przeprowadzone zostaną prace wykończeniowe, w tym tynki, posadzki, montaż armatury sanitarnej oraz elementów wyposażenia budynku. Wykonane zostaną również drogi dojazdowe, miejsca parkingowe i części biologicznie czynne działki.
7. Odbiory i inwentaryzacja powykonawcza - po zakończeniu wszystkich prac budowlanych i instalacyjnych wykonany zostanie odbiór techniczny budynku i przyłączy, a następnie sporządzona zostanie inwentaryzacja powykonawcza.

Woda będzie wykorzystywana przede wszystkim do celów bytowo-gospodarczych mieszkańców budynków. Dodatkowo woda będzie używana do podlewania zieleni przydomowej i niewielkich prac porządkowych na terenie posesji. Przewidywane zużycie wody na jeden dom wynosi 150 m³ rocznie. Woda zużywana będzie w sposób zrównoważony, przy zachowaniu standardów oszczędności w gospodarstwach domowych.

Przewidywane zużycie energii elektrycznej na jeden dom wynosi od 2 500 do 3 500 kWh rocznie. Energia elektryczna będzie używana w sposób zgodny z zasadami racjonalnego użytkowania i efektywności energetycznej.

Do utrzymania prawidłowej eksploatacji budynków przewiduje się zużycie materiałów takich jak środki czystości, filtry do indywidualnych oczyszczalni ścieków, ziemia, nawozy i inne materiały niezbędne do pielęgnacji zieleni przydomowej. Ilość tych materiałów będzie zależna od potrzeb mieszkańców oraz powierzchni terenów zielonych. Materiały eksploatacyjne będą stosowane w sposób zapewniający efektywne utrzymanie budynków i terenu inwestycji.

Ścieki bytowe z poszczególnych budynków będą odprowadzane do indywidualnych oczyszczalni ścieków, a ich przewidywana objętość wynosi 90-120 m³ rocznie na dom. Wytwarzanie odpadów komunalnych szacuje się na 0,3-0,5 tony rocznie na dom. Odpady i ścieki będą zbierane i przetwarzane zgodnie z obowiązującym regulaminem o utrzymaniu czystości i porządku na terenie Gminy Lędziny.

Oddziaływanie na środowisko na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie związane z koniecznością prowadzenia prac budowlanych i montażowych. Będzie miało charakter przejściowy i ograniczony w czasie. Zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.), w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Realizacja przedsięwzięcia będzie wymagała usunięcia drzew i krzewów z północnej części działki nr 2512/63. Z danych przestrzennych będących w posiadaniu tut. organu wynika, że są to pojedyncze zadrzewienia, występujące w szpalerze wzdłuż północnej granicy działki. Szacuje się, że wycinka obejmie maksymalnie 50 szt. drzew i 250 m² krzewów.

Z uwagi na sąsiedztwo terenów leśnych, w pkt II.1. i pkt II.2. sentencji postanowienia określono warunki i terminy przeprowadzenia planowanej wycinki drzew i krzewów, a także rozwiązania mające na celu zabezpieczenie drzew znajdujących się w rejonie inwestycji przed możliwością uszkodzenia podczas prowadzenia prac budowlanych.

W przedstawionej przez inwestora dokumentacji przewidziano szereg rozwiązań mający na celu ograniczenie uciążliwości występujących na etapie realizacji przedsięwzięcia jak: prowadzenie prac w porze dziennej, zraszanie miejsc potencjalnego pylenia, mycie opon samochodów ciężarowych, ograniczenie transportu w trudnych warunkach pogodowych, utrzymywanie dróg w stanie ograniczającym pylenie, utrzymywanie w czystości ulic dojazdowych do terenu budowy, zgodne z przepisami prawa zagospodarowanie odpadów, składowanie materiałów budowlanych i parkowanie maszyn i środków transportu na utwardzonym i szczelnym podłożu, używanie do prac sprawnego technicznie sprzętu. Eksploatacja przedsięwzięcia, z uwagi na jego charakter, nie będzie źródłem znaczącego oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska.

Woda będzie wykorzystywana przede wszystkim do celów bytowo-gospodarczych mieszkańców. Gospodarka odpadami prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Ponadto, zakłada się, że podstawowymi źródłami ogrzewania budynków będą źródła niskoemisyjne jak pompy ciepła czy systemy elektryczne.

Głównymi źródłami hałasu na terenie przedsięwzięcia będzie ruch pojazdów osobowych, którymi będą poruszać się mieszkańcy. Przy założeniu, że każda posesja będzie wyposażona w 2 pojazdy, ruch 74 pojazdów na dobę nie będzie stanowił źródła istotnego oddziaływania na klimat akustyczny terenów sąsiadujących.

W ramach inwestycji przewidziano utrzymanie znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz możliwość zagospodarowania wód opadowych w granicach działek (poprzez rozsączanie do gruntu lub wykorzystanie w zbiornikach). Ścieki bytowe odprowadzane będą do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zapewniających skuteczne oczyszczanie do wymaganych przepisami szczegółowymi parametrów, przed odprowadzeniem do gruntu.

Przedsięwzięcie będzie realizowane poza granicami form ochrony przyrody o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), w tym poza granicami obszarów Natura 2000 oraz poza korytarzami ekologicznymi.

Najbliżej położonym obszarem sieci Natura 2000 jest obszar Stawy w Brzeszczach PLB120009 znajdujący się w odległości ok. 10 km od terenu realizacji inwestycji. W ostoi stwierdzono występowanie co najmniej 14 gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Stawy w Brzeszczach są jedną z najważniejszych w Polsce ostoi ślepowrona i bączka. Teren ma również duże lokalne znaczenie dla lęgowej rybitwy białowąsej.

Przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 są: A023 Ślepowron *Nycticorax nycticorax*, A051 Krakwa *Anas strepera*, A059 Głowienka *Aythya felina*, A061 Czernica *Aythya fuligula*, A179 Śmieszka *Larus ridibundus*, A008 Zausznik *Podiceps nigricollis*, A021 Bąk *Botaurus stellaris*, A022 Bączek, *Ixobrychus minutus*, A004 Perkoz *Tachybaptus ruficollis*, A005 Perkoz dwuczuby *Podiceps cristatus*, A123 Kokoszka *Gallinula chloropus*, A162 Krwawodziób *Tringato tanus*, A193 Rybitwa rzeczna *Sterna hi rundo*, A196 Rybitwa białowasa *Chlidonias hybrida*, A176 Mewa czarnogłowa *Larus melanocephalus*, A229 Zimorodek *Alcedo atthis*, A197 Rybitwa czarna *Chlidonias niger*. Powyższy obszar został wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 198, poz. 1226).

Mając na uwadze przedmioty ochrony ww. obszaru wymienione w Standardowym Formularzu Danych dla tego obszaru i zakres przedsięwzięcia należy wykluczyć możliwość negatywnego wpływu na te siedliska i gatunki oraz inne objęte ochroną w ramach sieci obszarów Natura 2000. Dla obszaru Stawy w Brzeszczach PLB120009 ustanowiono plan zadań ochronnych [Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Stawy w Brzeszczach PLB120009 zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 30 stycznia 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Stawy w Brzeszczach PLB120009, zmienione ponownie Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 6 lipca 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Stawy w Brzeszczach PLB120009; <http://dzienniki.slask.eu/legalact/2014/4431/>].

Przedmiotowa inwestycja nie będzie źródłem zidentyfikowanych zagrożeń dla przedmiotów ochrony oraz nie wpłynie na możliwość osiągnięcia celów działań ochronnych.

Z danych przestrzennych będących w posiadaniu tut. organu wynika, że teren przedsięwzięcia (działka nr 2512/63), w części zachodniej znajduje się w zasięgu korytarza migracji ssaków kopytnych (K/LPK-LM/2). Realizacja przedsięwzięcia w części w zasięgu ww. korytarza nie spowoduje zawężenia jego światła, a tym samym nie wpłynie znacząco na jego funkcjonalność.

Teren, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie zlokalizowany jest w znacznej odległości od granicy państwa (ok. 51 km), zatem biorąc pod uwagę rodzaj planowanego przedsięwzięcia i skalę oddziaływania nie ma ryzyka wystąpienia transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Eksploracja przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zapewnienie dobrego stanu technicznego instalacji zminimalizuje ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej czy negatywnych skutków katastrofy naturalnej.

Planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do rodzaju instalacji, dla których istnieje

możliwość utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 poz. 647 ze zm.). Planowana działalność nie będzie się zaliczała do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w ww. ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

W zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obszary o znaczeniu archeologicznym. Ponadto w granicach terenu inwestycji, jak i jej oddziaływania nie występują stanowiska archeologiczne i działki te nie są objęte strefą ochrony archeologicznej.

Inwestycja nie będzie mieć istotnie negatywnego wpływu na klimat oraz nie będzie stanowić znaczącej przyczyny niekorzystnych zmian klimatu.

Teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*.

Analizowana inwestycja położona jest w zasięgu jednolitej części wód powierzchniowych Mleczna o kodzie: PLRW200006211889 oraz w zasięgu jednolitej części wód podziemnych o numerze PLGW2000145.

Zakres planowanego przedsięwzięcia nie wpłynie na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych, o których mowa w art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*, a ustanowionych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. 2023 r. poz.300).

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze objętym ryzykiem oraz zagrożeniem powodziowym – teren, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie jest objęty mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, które zostały opracowane w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK) i zamieszczone w Hydroportalu prowadzonym przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej (adres strony: <http://wody.isok.gov.pl>) – omawiany obszar znajduje się na arkuszu mapy o nr : M-34-63-C-a-2, ale położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Teren znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Uwzględniając rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia oraz przewidywane oddziaływania, 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 stwierdzono, że inwestycja nie będzie źródłem znaczącego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska, zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji.

W związku z powyższym wyrażono opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, określając zarazem zgodnie z art. 64 ust. 3a ustawy ooś, obowiązki działań mających na celu poszanowanie i ochronę zasobów przyrodniczych na etapie realizacji przedsięwzięcia.

Przed wydaniem decyzji (zgodnie z art. 10 KPA) organ prowadzący postępowanie zawiadomieniem znak: ZŚ.KW-0708.2025 oraz obwieszczeniem znak: ZŚ.ZD-0182.2025 z dnia 12.12.2025 r. poinformował strony o zakończeniu postępowania dowodowego i możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych materiałów. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski stron postępowania.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego materiału dowodowego, po uzyskaniu wymaganych opinii odstąpiono w postępowaniu od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym orzeczono jak

w sentencji.

Integralną część decyzji stanowi charakterystyka przedsięwzięcia – załącznik Nr 1.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach za pośrednictwem Burmistrza Miasta Łęczyny, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Stronom służy również prawo do zrzeczenia się odwołania co skutkuje tym, że decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach należy dołączyć do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 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*. Złożenie wniosku powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna (z zastrzeżeniem art. 72 ust. 4 oraz 4b ww. ustawy).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu, ani nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich, a wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154) pobrano opłatę skarbową za decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w wysokości 205,00 zł. Potwierdzenie przelewu z dnia 28.08.2025 r. dokonanego na rachunek Urzędu Miasta Łęczyny pozostaje w aktach sprawy organu wydającego decyzję.

**z up. Burmistrza Miasta
Zastępca Burmistrza**

mgr inż. Krzysztof Magosz

Otrzymują:

1. Katarzyna Piwowarska
ul. Kościelniaka 82 ZL, 41-403 Mysłówice
2. W przedmiotowej sprawie ustalono powyżej 10 stron postępowania, w związku z art. 74 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, stosuje się przepis art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach
Plac Grunwaldzki 8-10
40-127 Katowice
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Katowicach
Plac Grunwaldzki 8-10
40-127 Katowice
3. Powiatowa Stacja Epidemiologiczno-Sanitarna w Tychach
ul. Budowlanych 131, 43-100 Tychy
4. Starostwo Powiatowe w Bieruniu
ul. św. Kingi 1, 43-155 Bieruń

Kopia: ZŚ a/a

Znak sprawy: ZŚ.6220.0004.2025

Numer pisma: ZŚ.KW-0029.2026

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 § 1, art. 104 § 2, art. 107 § 1 i art. 107 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2026, poz. 1691), art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 ust. 1, art. 84 ust. 1a, art. 84 ust. 2, art. 85 ust. 2 pkt 2 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 (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112), § 3 ust. 1 pkt 83 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z póź. zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora Pani Katarzyny Piwowarskiej - dotyczącego wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą - budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 2512/6, 2694/62, obr. Łędziny, gm. Łędziny”.

ORZEKAM

I. O braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pn.: „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą - budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 2512/6, 2694/62, obr. Łędziny, gm. Łędziny”.

II. Określić warunki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b (w związku z art. 84 ust. 1a) 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:

1. Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z realizacją planowanego przedsięwzięcia przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, przypadającym w terminie od 1 marca do 15 października. Dopuszcza się przeprowadzenie wycinki w okresie lęgowym, lecz po uprzednim potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku lęgów gatunków chronionych.

Kontrolę zajęcia siedlisk przeprowadzić należy nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych należy zaprzestać wycinki do czasu stwierdzenia przez nadzór ornitologiczny wyprowadzenia młodych z gniazda.

2. Drzewa znajdujące się w obrębie inwestycji, nieprzeznaczone do wycinki, należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi lub chemicznymi w następujący sposób:

a) należy osłonić pnie drzew przy użyciu np. drewnianych listew, tkaniny jutowej lub grubych mat słomianych lub trzciniowych,

b) wykopy bezpośrednio przy pniach drzew należy wykonywać ręcznie. Przycięte korzenie należy zabezpieczyć preparatami grzybobójczymi. Odkopane korzenie winny zostać wpuszczone głębiej i zabezpieczone przed wysychaniem lub przed przymrozkami. Wykopy w pobliżu drzew winny zostać niezwłocznie zasypane,

c) zabrania się obcinania korzeni szkieletowych drzew, gdyż grozi to zachwianiem ich statyki,

d) w obrębie rzutu korony nie można magazynować materiałów chemicznych, budowlanych i ziemi z powstałych wykopów, stosować otwartego ognia, lokalizować placów manewrowych i miejsc postoju sprzętu ciężkiego,

e) po zakończeniu prac zabezpieczenia drzew należy zdemontować.

3. W sytuacjach awaryjnych (np. wyciek paliwa, oleju) należy podjąć niezwłoczne działania mające na celu zapobieganie przenikaniu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych (np. poprzez unieszkodliwienie ścieków za pomocą odpowiednich sorbentów które po wykorzystaniu zostaną przekazane wyspecjalizowanym firmom).

4. Ewentualne tankowanie pojazdów o maszyn budowlanych oraz magazynowanie wykorzystywanych substancji niebezpiecznych (np. paliw) wykonywać na uszczelnionej powierzchni.

5. Zaplecze budowy, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów oraz miejsc postoju maszyn budowlanych i sprzętu transportowego należy zorganizować na terenie utwardzonym i szczelnym, w sposób zabezpieczający przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu oraz do wód podziemnych i powierzchniowych.

6. We wszystkich w/w miejscach oraz w miejscach bezpośrednich prac budowlanych należy zapewnić dostępność sorbentów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych.

7. Zanieczyszczony substancjami ropopochodnymi grunt należy wybrać i przekazać do neutralizacji uprawnionym podmiotom.

8. Materiały potencjalnie niebezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego (np. oleje, smary, farby, masy i powłoki uszczelniające) magazynować w szczelnych i zamykanych pojemnikach na utwardzonym podłożu.

9. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych; do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopów; ograniczyć wpływ prac do terenu działek inwestycyjnych; wody z odwodnienia odprowadzać w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie szczególności odpływu wód opadowych ze szkoda dla gruntów sąsiednich.

10. Odpady powstające podczas realizacji przedsięwzięcia magazynować w sposób wykluczający zanieczyszczenie środowiska wodno-gruntowego, nie powodujący powstawania

ścieków – wód odciekowych.

11. Opróżniać wykorzystywane na etapie realizacji przedsięwzięcia palety ociekowe i kuwety w sposób wykluczający zanieczyszczenie środowiska wodno-gruntowego.

12. Materiały potencjalnie niebezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego (np. oleje, smary, farby, masy i powłoki uszczelniające) magazynować w szczelnych i zamykanych pojemnikach na utwardzonym podłożu.

13. W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualne zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28.08.2025 r. Pani Katarzyna Piwowarska zwróciła się do Burmistrza Miasta Łęczyny o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą - budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 2512/6, 2694/62, obr. Łęczyny, gm. Łęczyny”.

Złożony wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach spełnił wymagania formalne, określone w art. 74 ust. 1 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*.

Zgodnie z art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej.

Decyzje rozstrzygają sprawę co do jej istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji (art. 104 § 2 *Kodeksu postępowania administracyjnego*).

Jak wynika z art. 107 § 1 *Kodeksu postępowania administracyjnego* decyzja zawiera:

1. oznaczenie organu administracji publicznej;
2. datę wydania;
3. oznaczenie strony lub stron;
4. powołanie podstawy prawnej;
5. rozstrzygnięcie;
6. uzasadnienie faktyczne i prawne;
7. pouczenie, czy i w jakim trybie służy od niej odwołanie oraz o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania;
8. podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego pracownika organu upoważnionego do wydania decyzji, a jeżeli decyzja wydana została w formie dokumentu elektronicznego – kwalifikowany podpis elektroniczny;
9. w przypadku decyzji, w stosunku do której może być wniesione powództwo do sądu powszechnego, sprzeciw od decyzji lub skarga do sądu administracyjnego – pouczenie o dopuszczalności wniesienia powództwa, sprzeciwu od decyzji lub skargi oraz wysokości

opłaty od powództwa lub wpisu od skargi lub sprzeciwu od decyzji, jeżeli mają one charakter stały, albo podstawie do wyliczenia opłaty lub wpisu o charakterze stosunkowym, a także możliwości ubiegania się przez stronę o zwolnienie od kosztów albo przyznanie prawa pomocy. Uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś uzasadnienie prawne – wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa (art. 107 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego).

W myśl art. 71 ust. 1 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* decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia. Stosownie do postanowień ust. 2 ww. artykułu uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (pkt 1) oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (pkt 2). Postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia – art. 73 ust. 1 ww. ustawy.

Organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta. W niniejszym przypadku decyzja wydawana jest przez Burmistrza Miasta Łęczyny.

Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji administracyjnych enumeratywnie wymienionych w treści art. 72 ust. 1, przy czym wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie stosuje się w przypadkach wymienionych w ust. 2, ust. 2a i ust. 2b ww. artykułu. W niniejszym przypadku wydanie decyzji następuje przed uzyskaniem decyzji określającej warunki zabudowy na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.

W myśl art. 84 ust. 1 ww. ustawy w przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zgodnie z art. 84 ust. 1a ww. ustawy - w decyzji, o której mowa w ust. 1, właściwy organ może określić warunki lub wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c, lub nałożyć obowiązek wykonania działań, o którym mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b lub c.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (art. 84. ust. 2 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 85 ust. 1 ww. ustawy decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wymaga uzasadnienia. W myśl ust. 2 tego przepisu uzasadnienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, niezależnie od wymagań wynikających z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, powinno zawierać w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1, uwzględnionych przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Kwalifikacji przedsięwzięcia do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dokonuje się w oparciu o przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r.

w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z póź. zm.). Na podstawie przedłożonej dokumentacji ustalono, że planowana inwestycja kwalifikuje się do § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret drugi – „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą (...) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha (...)”. ww. rozporządzenia tj. do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

Obwieszczeniem znak: ZŚ.ZD.0117.2025 z dnia 03.09.2025 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W przedmiotowej sprawie ustalono powyżej 10 stron postępowania, w związku z art. 74 ust. 3 ww. ustawy, zastosowano przepis art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 74 ust. 3a ww. ustawy stroną postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wnioskodawca oraz podmiot, któremu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdującej się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawcę, z zastrzeżeniem art. 81 ust.1. Przez obszar ten rozumie się:

- 1) przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu,
- 2) działki, na których w wyniku realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zostałyby przekroczone standardy jakości środowiska, lub,
- 3) działki znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia, które może wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem.

W niniejszej sprawie za strony postępowania uznano wnioskodawcę oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, tj. przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu.

Na podstawie posiadanego materiału dowodowego nie stwierdzono możliwości wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 74 ust. 3a pkt 2 i pkt 3 ww. ustawy.

Organ prowadzący postępowanie, w myśl art. 64 ust. 1 pkt 1, art. 64 ust. 1 pkt 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy pismami z dnia 08.08.2025 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Katowicach o opinię w przedmiocie stwierdzenia potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej konieczności – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach postanowieniem z dnia 11.09.2025 r. znak: WOOŚ.4220.431.2025.AM oraz Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Katowicach opinią z dnia 03.12.2025 r. znak: CK.ZZŚ.4901.193.2025.KR opowiedzieli się za brakiem potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla omawianego przedsięwzięcia, jednocześnie zgodnie z art. 64 ust. 3a ww. ustawy, określili warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Tychach pismem z dnia 16.09.2025 r. znak: NS-ZNS.9011.2.42.2025 wyraził opinię w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla

omawianego przedsięwzięcia.

Ze względu na stanowiska organów opiniujących, w celu wyeliminowania lub minimalizacji ujemnego wpływu przedsięwzięcia na środowisko przyrodnicze oraz w celu zapewnienia należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego w trakcie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, organ w niniejszej decyzji nałożył warunki, zgodnie z art. 84 ust. 1a ww. ustawy.

Analiza dokumentacji wykazała, iż planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Łęczyny. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie miasta Łęczyny w woj. śląskim. Teren inwestycji nie jest ogrodzony i zajmuje powierzchnię około 4,38 ha. Położony jest na działkach ewidencyjnych nr: 2512/63, 2694/62 obręb ewidencyjny Łęczyny, gmina Łęczyny przy ul. Partyzantów.

Bezpośrednim sąsiedztwem są:

- od strony północnej - tereny rolne i zabudowa zagrodowa,
- od strony południowej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- od strony wschodniej - tereny rolne i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- od strony zachodniej - teren leśny i teren rolny.

Aktualne wykorzystanie terenu polega na prowadzeniu działalności rolniczej. Teren nie jest ogrodzony i nie posiada istniejącego uzbrojenia podziemnego, naziemnego ani nadziemnego. Realizacja inwestycji w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą spowoduje trwałą zmianę sposobu użytkowania tego terenu, przekształcając go z obszaru rolniczego w teren zabudowy mieszkaniowej.

Przedmiotowe zamierzenie polegać ma na podziale działek ewidencyjnych nr 2512/63 oraz 2694/62, obręb Łęczyny, gmina Łęczyny, na 44 mniejsze działki, w tym: 37 działek z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe oraz 7 działek z przeznaczeniem na drogi wewnętrzne dojazdowe. W ramach zamierzenia powstanie 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

W szczególności przedsięwzięcie będzie obejmowało:

- przygotowanie terenu pod inwestycję, w tym niwelację terenu oraz wykonanie niezbędnych prac ziemnych dla fundamentów budynków i infrastruktury towarzyszącej;
- usunięcie roślinności kolidującej z projektowanymi obiektami, przy jednoczesnym zachowaniu drzew i krzewów poza obrębem prowadzonych prac;
- realizację robót budowlanych związanych z wznoszeniem budynków mieszkalnych o dwóch kondygnacjach nadziemnych, z użytkowymi poddaszami;
- budowę dróg wewnętrznych oraz miejsc parkingowych dla każdego budynku, zapewniających prawidłowy dojazd i parkowanie;
- wykonanie przyłączy wodociągowych, indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz przyłączy elektroenergetycznych dla każdego budynku;
- zagospodarowanie terenu wokół budynków, w tym wykonanie nawierzchni utwardzonych, chodników oraz terenów zielonych.

Parametry dotyczące terenu inwestycji:

- powierzchnia zabudowy: od 4 070 do 5 550 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna: 9 000 do 38 000 m²,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu: od 38 000 do 43 849 m².

Dostęp do terenu inwestycji, na etapie budowy i użytkowania, odbywać się będzie za pośrednictwem działek nr: 2688/62, 686/62, 967/62, 2683/62, obręb Lędziny, gmina Lędziny.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Zabudowa zostanie zrealizowana w technologii tradycyjnej, powszechnie stosowanej w budownictwie jednorodzinnym, zapewniającej trwałość, bezpieczeństwo konstrukcji oraz zgodność z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

Rozwiązania projektowe w zakresie budynków mieszkalnych:

- każdy z budynków zaprojektowano jako wolnostojący, o dwóch kondygnacjach nadziemnych z poddaszem użytkowym, bez kondygnacji podziemnych;
- szerokość elewacji frontowej budynków będzie wynosić od 9 do 12 m;
- powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych wyniesie od 240 do 280 m², a powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku 110-150 m²;
- wysokość obiektów wyniesie 8,5-9,5 m, a dachy zostaną zaprojektowane jako strome, o nachyleniu połaci 35-45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dopuszczonym w budownictwie mieszkaniowym;
- wszystkie budynki zostaną wyposażone w nowoczesne instalacje techniczne: przyłącza wodociągowe, indywidualne oczyszczalnie ścieków oraz przyłącza elektroenergetyczne; w zależności od potrzeb mieszkańców przewiduje się także możliwość zastosowania odnawialnych źródeł energii (np. instalacji fotowoltaicznych).

Rozwiązania projektowe w zakresie zagospodarowania terenu:

- układ komunikacyjny będzie oparty na drogach wewnętrznych o nawierzchni utwardzonej, zapewniających dostęp do poszczególnych działek,
- przewidziano od 37 do 74 miejsc parkingowych,
- powierzchnia biologicznie czynna wyniesie od 9 000 do 38 000 m², co pozwoli na utrzymanie znaczącego udziału terenów zielonych w obrębie inwestycji,
- zabudowa cechować się będzie niską intensywnością - wskaźnik powierzchni zabudowy wyniesie 9-15 %, natomiast wskaźnik intensywności zabudowy (FAR) pozostanie w granicach 0,20-0,27, co jest typowe dla terenów o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym.

Przyjęte rozwiązania projektowe gwarantują, że realizacja przedsięwzięcia będzie zgodna z zasadą zrównoważonego rozwoju, minimalizującą oddziaływania środowiskowe oraz zapewniającą wysoką jakość i funkcjonalność przyszłej zabudowy mieszkaniowej.

Do realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej zastosowane zostaną materiały powszechnie wykorzystywane w budownictwie jednorodzinym, posiadające wymagane atesty i certyfikaty dopuszczające je do obrotu na rynku budowlanym. Dobór konkretnych rozwiązań materiałowych będzie następował na etapie projektowym oraz realizacyjnym, przy czym wszystkie elementy będą spełniać obowiązujące normy techniczne, przepisy prawa budowlanego oraz standardy w zakresie efektywności energetycznej.

Materiały budowlane - część konstrukcyjna i wykończeniowa:

- konstrukcja budynków oparta będzie na fundamentach żelbetowych i ścianach murowanych lub równoważnych,
- dachy zostaną wykonane w konstrukcji drewnianej lub innej dopuszczonej dla zabudowy mieszkaniowej, kryte materiałem zapewniającym trwałość i estetykę,
- izolacje termiczne zostaną dobrane tak, aby spełniać aktualne wymagania dotyczące izolacyjności cieplnej,
- stolarka okienna i drzwiowa zostanie zaprojektowana w standardzie energooszczędnym,
- elewacje wykończone będą materiałami elewacyjnymi stosowanymi w budownictwie jednorodzinym (np. tynki cienkowarstwowe, okładziny), zgodnymi z wymaganiami prawa.

Urządzenia i instalacje techniczne:

- przyłącza wodociągowe - wykonane zgodnie z obowiązującymi normami, wyposażone w urządzenia pomiarowe,
- indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków - biologiczne lub równoważne rozwiązania zapewniające skuteczne oczyszczanie ścieków bytowych,
- przyłącza elektroenergetyczne - wykonane w technologii kablowej, zgodnie z wymogami operatora systemu dystrybucyjnego,
- instalacje wewnętrzne obejmujące instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, grzewcze i wentylacyjne,
- źródła ciepła - indywidualne urządzenia grzewcze dostosowane do obowiązujących norm emisyjnych i standardów efektywności energetycznej (np. kotły elektryczne, pompy ciepła),
- możliwość wyposażenia budynków w odnawialne źródła energii (np. instalacje fotowoltaiczne).

Realizacja prac budowlanych dla pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą obejmować będzie następujące etapy:

1. Prace przygotowawcze - teren działki zostanie oczyszczony, usunięte zostaną ewentualne przeszkody terenowe, a granice posadowienia budynku i tras przyłączy zostaną wyznaczone w terenie przez geodetę. W związku z brakiem uzbrojenia nie przewiduje się wykonywania pomiarów i odkrywek kontrolnych w celu ustalenia rzeczywistego przebiegu istniejących przewodów lub urządzeń podziemnych.
2. Zabezpieczenie terenu i nadzór - wszystkie prace będą prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP oraz pod nadzorem kierownika budowy. Teren robót będzie ogrodzony lub wyznaczony w sposób zapewniający bezpieczeństwo pracowników i osób postronnych.

3. Prace ziemne i fundamenty - wykonane zostaną wykopy pod fundamenty budynku oraz instalację kanalizacyjną i przyłącza wodociągowe i elektroenergetyczne. Roboty ziemne będą prowadzone ręcznie lub mechanicznie w zależności od warunków gruntowych. W przypadku napływu wód gruntowych stosowane będzie ich odpompowywanie.
4. Prace konstrukcyjne - po przygotowaniu fundamentów przystąpi się do wznoszenia ścian nośnych i działowych, stropów oraz konstrukcji dachowej. Następnie wykonana zostanie stolarka okienna i drzwiowa, a poddasze zostanie przystosowane do użytkowania zgodnie z projektem.
5. Prace instalacyjne - w trakcie budowy budynku wykonane zostaną przyłącza wodociągowe, przydomowa oczyszczalnia ścieków, przyłącze elektroenergetyczne oraz wewnętrzne instalacje budynku (wodno-kanalizacyjne, elektryczne i grzewcze). Prace te będą realizowane etapowo w miarę postępu budowy, a wszystkie instalacje zostaną sprawdzone pod kątem szczelności i prawidłowego działania.
6. Prace wykończeniowe i zagospodarowanie terenu - po zakończeniu prac konstrukcyjnych i instalacyjnych przeprowadzone zostaną prace wykończeniowe, w tym tynki, posadzki, montaż armatury sanitarnej oraz elementów wyposażenia budynku. Wykonane zostaną również drogi dojazdowe, miejsca parkingowe i części biologicznie czynne działki.
7. Odbiory i inwentaryzacja powykonawcza - po zakończeniu wszystkich prac budowlanych i instalacyjnych wykonany zostanie odbiór techniczny budynku i przyłączy, a następnie sporządzona zostanie inwentaryzacja powykonawcza.

Woda będzie wykorzystywana przede wszystkim do celów bytowo-gospodarczych mieszkańców budynków. Dodatkowo woda będzie używana do podlewania zieleni przydomowej i niewielkich prac porządkowych na terenie posesji. Przewidywane zużycie wody na jeden dom wynosi 150 m³ rocznie. Woda zużywana będzie w sposób zrównoważony, przy zachowaniu standardów oszczędności w gospodarstwach domowych.

Przewidywane zużycie energii elektrycznej na jeden dom wynosi od 2 500 do 3 500 kWh rocznie. Energia elektryczna będzie używana w sposób zgodny z zasadami racjonalnego użytkowania i efektywności energetycznej.

Do utrzymania prawidłowej eksploatacji budynków przewiduje się zużycie materiałów takich jak środki czystości, filtry do indywidualnych oczyszczalni ścieków, ziemia, nawozy i inne materiały niezbędne do pielęgnacji zieleni przydomowej. Ilość tych materiałów będzie zależna od potrzeb mieszkańców oraz powierzchni terenów zielonych. Materiały eksploatacyjne będą stosowane w sposób zapewniający efektywne utrzymanie budynków i terenu inwestycji.

Ścieki bytowe z poszczególnych budynków będą odprowadzane do indywidualnych oczyszczalni ścieków, a ich przewidywana objętość wynosi 90-120 m³ rocznie na dom. Wytwarzanie odpadów komunalnych szacuje się na 0,3-0,5 tony rocznie na dom. Odpady i ścieki będą zbierane i przetwarzane zgodnie z obowiązującym regulaminem o utrzymaniu czystości i porządku na terenie Gminy Lędziny.

Oddziaływanie na środowisko na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie związane z koniecznością prowadzenia prac budowlanych i montażowych. Będzie miało charakter przejściowy i ograniczony w czasie. Zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.), w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Realizacja przedsięwzięcia będzie wymagała usunięcia drzew i krzewów z północnej części działki nr 2512/63. Z danych przestrzennych będących w posiadaniu tut. organu wynika, że są to pojedyncze zadrzewienia, występujące w szpalerze wzdłuż północnej granicy działki. Szacuje się, że wycinka obejmie maksymalnie 50 szt. drzew i 250 m² krzewów.

Z uwagi na sąsiedztwo terenów leśnych, w pkt II.1. i pkt II.2. sentencji postanowienia określono warunki i terminy przeprowadzenia planowanej wycinki drzew i krzewów, a także rozwiązania mające na celu zabezpieczenie drzew znajdujących się w rejonie inwestycji przed możliwością uszkodzenia podczas prowadzenia prac budowlanych.

W przedstawionej przez inwestora dokumentacji przewidziano szereg rozwiązań mający na celu ograniczenie uciążliwości występujących na etapie realizacji przedsięwzięcia jak: prowadzenie prac w porze dziennej, zraszanie miejsc potencjalnego pylenia, mycie opon samochodów ciężarowych, ograniczenie transportu w trudnych warunkach pogodowych, utrzymywanie dróg w stanie ograniczającym pylenie, utrzymywanie w czystości ulic dojazdowych do terenu budowy, zgodne z przepisami prawa zagospodarowanie odpadów, składowanie materiałów budowlanych i parkowanie maszyn i środków transportu na utwardzonym i szczelnym podłożu, używanie do prac sprawnego technicznie sprzętu. Eksploatacja przedsięwzięcia, z uwagi na jego charakter, nie będzie źródłem znaczącego oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska.

Woda będzie wykorzystywana przede wszystkim do celów bytowo-gospodarczych mieszkańców. Gospodarka odpadami prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Ponadto, zakłada się, że podstawowymi źródłami ogrzewania budynków będą źródła niskoemisyjne jak pompy ciepła czy systemy elektryczne.

Głównymi źródłami hałasu na terenie przedsięwzięcia będzie ruch pojazdów osobowych, którymi będą poruszać się mieszkańcy. Przy założeniu, że każda posesja będzie wyposażona w 2 pojazdy, ruch 74 pojazdów na dobę nie będzie stanowił źródła istotnego oddziaływania na klimat akustyczny terenów sąsiadujących.

W ramach inwestycji przewidziano utrzymanie znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz możliwość zagospodarowania wód opadowych w granicach działek (poprzez rozsączanie do gruntu lub wykorzystanie w zbiornikach). Ścieki bytowe odprowadzane będą do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zapewniających skuteczne oczyszczanie do wymaganych przepisami szczegółowymi parametrow, przed odprowadzeniem do gruntu.

Przedsięwzięcie będzie realizowane poza granicami form ochrony przyrody o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), w tym poza granicami obszarów Natura 2000 oraz poza korytarzami ekologicznymi.

Najbliżej położonym obszarem sieci Natura 2000 jest obszar Stawy w Brzeszczach PLB120009 znajdujący się w odległości ok. 10 km od terenu realizacji inwestycji. W ostoi stwierdzono występowanie co najmniej 14 gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Stawy w Brzeszczach są jedną z najważniejszych w Polsce ostoi ślepowrona i bączka. Teren ma również duże lokalne znaczenie dla lęgowej rybitwy białowąsej.

Przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 są: A023 Ślepowron *Nycticorax nycticorax*, A051 Krakwa *Anas strepera*, A059 Głowienka *Aythya felina*, A061 Czernica *Aythya fuligula*, A179 Śmieszka *Larus ridibundus*, A008 Zausznik *Podiceps nigricollis*, A021 Bąk *Botaurus stellaris*, A022 Bączek, *Ixobrychus minutus*, A004 Perkoz *Tachybaptus ruficollis*, A005 Perkoz dwuczuby *Podiceps cristatus*, A123 Kokoszka *Gallinula chloropus*, A162 Krwawodziób *Tringato tanus*, A193 Rybitwa rzeczna *Sterna hi rundo*, A196 Rybitwa białowasa *Chlidonias hybrida*, A176 Mewa czarnogłowa *Larus melanocephalus*, A229 Zimorodek *Alcedo atthis*, A197 Rybitwa czarna *Chlidonias niger*. Powyższy obszar został wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 198, poz. 1226).

Mając na uwadze przedmioty ochrony ww. obszaru wymienione w Standardowym Formularzu Danych dla tego obszaru i zakres przedsięwzięcia należy wykluczyć możliwość negatywnego wpływu na te siedliska i gatunki oraz inne objęte ochroną w ramach sieci obszarów Natura 2000. Dla obszaru Stawy w Brzeszczach PLB120009 ustanowiono plan zadań ochronnych [Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Stawy w Brzeszczach PLB120009 zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 30 stycznia 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Stawy w Brzeszczach PLB120009, zmienione ponownie Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 6 lipca 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Stawy w Brzeszczach PLB120009; <http://dzienniki.slask.eu/legalact/2014/4431/>].

Przedmiotowa inwestycja nie będzie źródłem zidentyfikowanych zagrożeń dla przedmiotów ochrony oraz nie wpłynie na możliwość osiągnięcia celów działań ochronnych.

Z danych przestrzennych będących w posiadaniu tut. organu wynika, że teren przedsięwzięcia (działka nr 2512/63), w części zachodniej znajduje się w zasięgu korytarza migracji ssaków kopytnych (K/LPK-LM/2). Realizacja przedsięwzięcia w części w zasięgu ww. korytarza nie spowoduje zawężenia jego światła, a tym samym nie wpłynie znacząco na jego funkcjonalność.

Teren, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie zlokalizowany jest w znacznej odległości od granicy państwa (ok. 51 km), zatem biorąc pod uwagę rodzaj planowanego przedsięwzięcia i skalę oddziaływania nie ma ryzyka wystąpienia transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Eksploracja przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zapewnienie dobrego stanu technicznego instalacji zminimalizuje ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej czy negatywnych skutków katastrofy naturalnej.

Planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do rodzaju instalacji, dla których istnieje

możliwość utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 poz. 647 ze zm.). Planowana działalność nie będzie się zaliczała do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w ww. ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

W zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obszary o znaczeniu archeologicznym. Ponadto w granicach terenu inwestycji, jak i jej oddziaływania nie występują stanowiska archeologiczne i działki te nie są objęte strefą ochrony archeologicznej.

Inwestycja nie będzie mieć istotnie negatywnego wpływu na klimat oraz nie będzie stanowić znaczącej przyczyny niekorzystnych zmian klimatu.

Teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*.

Analizowana inwestycja położona jest w zasięgu jednolitej części wód powierzchniowych Mleczna o kodzie: PLRW200006211889 oraz w zasięgu jednolitej części wód podziemnych o numerze PLGW2000145.

Zakres planowanego przedsięwzięcia nie wpłynie na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych, o których mowa w art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*, a ustanowionych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. 2023 r. poz.300).

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze objętym ryzykiem oraz zagrożeniem powodziowym – teren, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie jest objęty mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, które zostały opracowane w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK) i zamieszczone w Hydroportalu prowadzonym przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej (adres strony: <http://wody.isok.gov.pl>) – omawiany obszar znajduje się na arkuszu mapy o nr : M-34-63-C-a-2, ale położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Teren znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Uwzględniając rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia oraz przewidywane oddziaływania, 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 stwierdzono, że inwestycja nie będzie źródłem znaczącego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska, zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji.

W związku z powyższym wyrażono opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, określając zarazem zgodnie z art. 64 ust. 3a ustawy ooś, obowiązki działań mających na celu poszanowanie i ochronę zasobów przyrodniczych na etapie realizacji przedsięwzięcia.

Przed wydaniem decyzji (zgodnie z art. 10 KPA) organ prowadzący postępowanie zawiadomieniem znak: ZŚ.KW-0708.2025 oraz obwieszczeniem znak: ZŚ.ZD-0182.2025 z dnia 12.12.2025 r. poinformował strony o zakończeniu postępowania dowodowego i możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych materiałów. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski stron postępowania.

Po przeanalizowaniu całości zgromadzonego materiału dowodowego, po uzyskaniu wymaganych opinii odstąpiono w postępowaniu od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym orzeczono jak

w sentencji.

Integralną część decyzji stanowi charakterystyka przedsięwzięcia – załącznik Nr 1.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach za pośrednictwem Burmistrza Miasta Łęczyny, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Stronom służy również prawo do zrzeczenia się odwołania co skutkuje tym, że decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach należy dołączyć do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 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*. Złożenie wniosku powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna (z zastrzeżeniem art. 72 ust. 4 oraz 4b ww. ustawy).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu, ani nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich, a wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154) pobrano opłatę skarbową za decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w wysokości 205,00 zł. Potwierdzenie przelewu z dnia 28.08.2025 r. dokonanego na rachunek Urzędu Miasta Łęczyny pozostaje w aktach sprawy organu wydającego decyzję.

**z up. Burmistrza Miasta
Zastępca Burmistrza**

mgr inż. Krzysztof Magosz

Otrzymują:

1. Katarzyna Piwowarska
ul. Kościelniaka 82 ZL, 41-403 Mysłówice
2. W przedmiotowej sprawie ustalono powyżej 10 stron postępowania, w związku z art. 74 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, stosuje się przepis art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach
Plac Grunwaldzki 8-10
40-127 Katowice
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Katowicach
Plac Grunwaldzki 8-10
40-127 Katowice
3. Powiatowa Stacja Epidemiologiczno-Sanitarna w Tychach
ul. Budowlanych 131, 43-100 Tychy
4. Starostwo Powiatowe w Bieruniu
ul. św. Kingi 1, 43-155 Bieruń

Kopia: ZŚ a/a