

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

Łódź, dnia 26.08.2025r.

DEK-OŚR-I.6220.122.2023

DECYZJA Nr 27/U/2025
o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia
z dnia 26.08.2025r.

Na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 82 ust. 1 pkt 1, art. 85 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1112 ze zm., zwana dalej ustawą OOŚ) oraz na podstawie § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b i pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zmianami, zwanym dalej rozporządzeniem ooś), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 572 ze zm. – zwanej dalej k.p.a) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.11.2023r. Pani pełnomocnika dalszego Inwestora: Commercial Point Sp. z o.o., ul. Konstruktorska 12a, 02-673 Warszawa

Prezydent Miasta Łodzi

określa środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia (w wariantcie alternatywnym) polegającego na budowie hali magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistycznej, instalacji do przesyłu gazu (stacja redukcjno-pomiarowa I stopnia), instalacji do naziemnego magazynowania gazów łatwopalnych LPG/LNG/CNG, parkingów naziemnych oraz drogi o nawierzchni twardej na potrzeby realizacji zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz segmentami biurowo-socjalnymi na terenie działek 93/2, 94/3, 95/1, 96/2, 97/4 w obrębie W-5 (**ul. Brzezińska**) w sposób następujący:

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia (w wariantcie alternatywnym):

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie hali magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistycznej, instalacji do przesyłu gazu (stacja redukcjno-pomiarowa I stopnia),

instalacji do naziemnego magazynowania gazów łatwopalnych LPG/LNG/CNG, parkingów naziemnych oraz drogi o nawierzchni twardej na potrzeby realizacji zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz segmentami biurowo-socjalnymi na terenie działek 93/2, 94/3, 95/1, 96/2, 97/4, obręb W-5, Łódź, przy ul. Brzezińskiej. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 6,92 ha. Zakres przedsięwzięcia obejmuje budowę:

- hali magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistycznej wraz z segmentami biurowo-socjalnymi oraz częściami pomieszczeń technicznych, o powierzchni zabudowy łącznej do 3,26 ha; hala wyposażona będzie w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni), grzewcza zasilana z sieci ciepłowniczej (wszystkie obiekty) lub zasilana gazem (opcja w przypadku braku możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej) i/lub systemem VRF (klimatyzacja z odzyskiem ciepła) i/lub pompy ciepła wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż., kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrotechnicznej, teletechnicznej oraz opcjonalnie odnawialne źródła energii (panele fotowoltaiczne na dachu – opcjonalnie),
- terenów utwardzonych o powierzchni łącznej do 1,93 ha (w tym dróg o długości do 1,2 km oraz parkingów o powierzchni użytkowej łącznej do 1,09 ha),
- budynku pompowni p.poż. wraz ze zbiornikiem wody p.poż. o pojemności min. 950 m³,
- zbiorników retencyjnych wody opadowej o łącznej pojemności min. 1391 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 5,19 ha,
- do 2 zjazdów publicznych,
- zbiorników gazu o pojemności łącznej do 107,2 m³ (LPG/LNG/CNG lub gazu ziemnego) zlokalizowanych poza halą (jako opcja rezerwowa), wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową,
- portierni,

oraz budowę i przebudowę przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej. Na terenach utwardzonych mogą powstać w zależności od potrzeb także takie obiekty jak m.in. wiaty na palety, wiaty na rowery czy wiaty dla osób palących, banery reklamowe. W ramach przedsięwzięcia projektuje się również ekrany akustyczne, w celu zabezpieczenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

II. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

1. Zaplecze budowy wyposażyć w: kontener sanitarny i/lub toalety przenośne, wyznaczone miejsca dla materiałów budowlanych, wyznaczone miejsca tymczasowego gromadzenia odpadów budowlanych, parking dla pojazdów z terenu budowy.
2. Bazę materiałowo-surowcową wykorzystywaną na etapie realizacji zorganizować na

terenie przedsięwzięcia.

3. Miejsca postoju ciężkiego sprzętu oraz bieżącej konserwacji sprzętu zorganizować na podłożu utwardzonym i uszczelnionym (np. mata gumowa) oraz wyposażyć w sorbenty substancji ropopochodnych.
4. Teren budowy ogrodzić i zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.
5. Odpady wytworzone w trakcie budowy oraz eksploatacji przedsięwzięcia należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób i przechowywać w miejscach do tego specjalnie przeznaczonych i oznakowanych (np. kontenery, pojemniki, zbiorniki, wyznaczone miejsca), w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych oraz przed dostępem osób postronnych i zwierząt, a następnie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenia na zbieranie odpadów, odzysk czy unieszkodliwienie.
6. Ziemię i glebę z wykopów wykorzystać na terenie przedsięwzięcia do celów budowlanych oraz do niwelacji terenu i organizacji terenów zielonych, a jej nadmiar przekazać jako odpad uprawnionym podmiotom.
7. W celu zminimalizowania pylenia wtórnego z powierzchni nieutwardzonych stosować ograniczenie prędkości pojazdów poruszających się po terenie przedsięwzięcia. W razie konieczności stosować dodatkowo zraszanie wodą powierzchni pyłących.
8. Prace budowlane związane z użyciem ciężkiego sprzętu budowlanego i transportu ciężkiego prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach 6⁰⁰ – 22⁰⁰.
9. Statyczne wody gruntowe z wykopów gromadzić i odbierać za pomocą wozów asenizacyjnych.
10. Bezpośrednio przed rozpoczęciem budowy przeprowadzić kontrolę przez przyrodnika, w celu sprawdzenia, czy na terenie objętym pracami ziemnymi występują stanowiska lęgowe ptaków oraz osobniki płazów, gadów czy drobnych ssaków. W przypadku ich stwierdzenia podjąć odpowiednie działania wynikające z przepisów prawa, w tym ustawy o ochronie przyrody.
11. W trakcie realizacji przedsięwzięcia należy kontrolować wszystkie wykopy oraz inne miejsca mogące stać się pułapką dla drobnych zwierząt (głównie płazów, małych ssaków). W przypadku uwięzienia zwierząt należy podejmować działania zmierzające do ich uwolnienia. Zwierzęta należy niezwłocznie przenosić na bezpieczne siedliska zastępcze właściwe dla poszczególnych gatunków.
12. Wycinkę należy prowadzić poza sezonem rozrodczym i lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 15 października włącznie. W przypadku konieczności wykonania wycinki w innym terminie, jednakże nie wcześniej niż 15 sierpnia, należy ją poprzedzić bezpośrednią ekspertyzą ornitologiczną stwierdzającą brak zasiedlenia ptaków w rejonie drzewa w przestrzeni o promieniu równym wysokości drzewa planowanego do usunięcia. Nadzór ornitologiczny obecny przy procesie wycinkowym powinien zbadać każde drzewo pod kątem obecności czynnych gniazd i wstrzymać wycinkę do czasu trwałego opuszczenia gniazda. Jeżeli będzie to konieczne należy wystąpić

o stosowną derogację do organu ochrony przyrody.

13. Prace dotyczące wykonania wylotu kanalizacji deszczowej zrealizować bez wycinki drzew i krzewów. W przypadku konieczności wycinki, ograniczyć ją do niezbędnego minimum oraz dokonać nasadzeń zastępczych zgodnie ze wskaźnikiem: za 1 m² usuwanych odrostów i krzewów – 1 m² nowych krzewów albo za każde 5 m² usuwanych odrostów i krzewów – 1 pnącze albo za każde 5 m² usuwanych odrostów i krzewów – 1 drzewo).
14. Ograniczyć wycinkę na terenie przedsięwzięcia wyłącznie do drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją, tj. maksymalnie do 445 szt. drzew i do 633 m² krzewów.
15. Zachować na terenie przedsięwzięcia min. 166 szt. drzew i 35 m² krzewów.
16. W celu przywrócenia równowagi przyrodniczej za usunięte drzewa i krzewy, należy wykonać nasadzenia co najmniej 460 szt. drzew, 1000 m² krzewów i 200 m² łąki kwietnej na terenie przedsięwzięcia. Do nasadzeń wykorzystać gatunki rodzime miododajne (zalecana forma naturalna, typowa, nieodmianowa), dostosowane do warunków gruntowo-wodnych, świetlnych, glebowych i charakteru istniejącej zieleni. Do nasadzeń wykorzystać materiał nasadzeniowy w postaci wyrośniętych, wieloletnich sadzonek. Wykorzystywane do nasadzeń rośliny winny mieć prawidłowo ukształtowany system korzeniowy oraz koronę. Sadzonki nie mogą być pokaleczone oraz posiadać oznak chorobowych. Nasadzenia należy przeprowadzić z wyłączeniem miesięcy: czerwiec, lipiec i sierpień.
17. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia zapewnić stosowną opiekę i pielęgnację drzew, a osobniki posadzone w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia, przez pierwsze trzy lata od posadzenia, w okresach bezdeszczowych podlewać, przy czym warunek ten dotyczy okresu wegetacyjnego. Terminy i częstotliwość podlewania dostosować do aktualnych warunków hydrologicznych, pogodowych i siedliskowych. Podlewanie drzew prowadzić tak, by dostarczać drzewom tygodniową minimalną dawkę wody wg wzoru: 20 litrów na osobnik + 20 litrów na każde 2,5 cm pierśnicy drzewa. Dopuszcza się także stosowanie podziemnych i naziemnych systemów nawadniania zapewniających ww. skutek.
18. W ramach kompensacji przyrodniczej za utracone drzewa, mogące być miejscem gniazdowania ptaków, zamontować cztery budki lęgowe dla ptaków małych (typ A).
19. W pobliżu drzew niepodlegających wycinke prace prowadzić ze szczególną ostrożnością, drzewa zabezpieczyć przed urazami mechanicznymi i innymi uszkodzeniami poprzez np. wygrodzenie grup drzew lub oszalowanie pni deskami zamocowanymi za pomocą drutu, z zastosowaniem materiału amortyzującego (mata słomiana, juta itp.). Zminimalizować ruch pojazdów i maszyn budowlanych wokół drzew w obrębie strefy wyznaczonej przez obrys jego korony. W obrębie systemu korzeniowego drzew nie wolno składować materiałów chemicznie i fizycznie szkodliwych dla korzeni i gleby jak np. cement, wapno, oleje, środki impregnujące, paliwa ciekłe itp.

20. Wodę na potrzeby eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia pobierać z przyłącza do sieci wodociągowej.
21. W fazie eksploatacji wytwarzane ścieki bytowe o charakterze sanitarnym i ścieki przemysłowe o charakterze porządkowym, które nie wymagają podczyszczania w miejscu powstania odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
22. Wody opadowe z terenu przedsięwzięcia (z dachów oraz podczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych) odprowadzać do szczelnego zbiornika retencyjnego, a dalej poprzez planowany wylot do cieku Łódka (zrzut awaryjny), zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym.
23. Dopuszcza się wykorzystanie podczyszczonych wód opadowych do nawadniania terenów zielonych lub do instalacji sanitarnej tzw. „szarej”.
24. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych narażonych na zanieczyszczenia przed odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego oczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikami.
25. Ogrzewanie obiektów zapewnić z wykorzystaniem urządzeń zasilanych gazem ziemnym.
26. W przypadku stwierdzenia w trakcie budowy występowania w którymkolwiek miejscu zanieczyszczenia gleby lub ziemi w stopniu przekraczającym określone prawem normy, podczas realizacji inwestycji powinna być wykonana remediacja zanieczyszczonego gruntu w celu doprowadzenia go do obowiązujących norm dla substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi po wcześniejszym uzgodnieniu warunków remediacji z RDOŚ w Łodzi;
27. W przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku (innych niż wskazany powyżej) należy wstrzymać wszelkie roboty budowlane, teren udostępnić do badań archeologicznych, oznaczyć i zabezpieczyć przedmiot oraz miejsce jego odkrycia, a także powiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

Dodatkowo:

28. Nie należy projektować od strony wschodniej i północnej wjazdów, wyjazdów, dróg dojazdowych i doków rozładunkowych - nie dotyczy dróg pożarowych i wyjazdu pożarowego zlokalizowanego od strony północnej oraz wjazdów obsługujących inwestycję od strony południowej na ul. Brzezińską.
29. Nie należy projektować od strony wschodniej i północnej zewnętrznych źródeł emisji hałasu - nie dotyczy wszystkich źródeł emisji hałasu zlokalizowanych na terenie oraz zainstalowanych na ścianach i skraju dachu obiektu od strony wschodniej i północnej.

III. W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji określającej szczegółowe warunki realizacji przedsięwzięcia należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:

- III.1 Zaprojektować zagospodarowanie terenu planowanego przedsięwzięcia o całkowitej powierzchni 6,92 ha, na które składać się będą następujące obiekty:

- a) hala magazynowo-produkcyjno-usługowa wraz z segmentami biurowo-socjalnymi oraz częściami pomieszczeń technicznych o powierzchni zabudowy do 3,26 ha,
 - b) tereny utwardzone o powierzchni do 1,93 ha, w skład których wchodzi drogi wewnętrzne, chodniki i parkingi dla pojazdów osobowych i ciężarowych, place manewrowe,
 - c) tereny zieleni o powierzchni min. 1,73 ha,
 - d) zbiorniki wody ppoż. i pompowni,
 - e) budynki portierni i technika,
 - f) 2 szt. agregatów prądotwórczych,
 - g) naziemne zbiorniki/zbiornik na gaz LPG/LNG/CNG o łącznej pojemności do 107,2 m³ (w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej/gazowej lub niewystarczających zasobów sieci).
- III.2 Zaprojektować budowę infrastruktury towarzyszącej w postaci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągu, sieci gazowej, instalacji elektrycznych i teletechnicznych.
- III.3 Zaprojektować budynek pompowni oraz zespół pomieszczeń technicznych o izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych i dachu wynoszącej min. 23 dB.
- III.4 Zaprojektować budynek hali magazynowo-produkcyjno-usługowej o izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych i dachu wynoszącej min. 23 dB.
- III.5 Zaprojektować maksymalnie następujące źródła emisji hałasu na terenie przedsięwzięcia:
- a) wentylatory dachowe wyciągowe (każdy o poziomie mocy akustycznej do 75 dB) – do 20 szt.,
 - b) urządzenia wentylacyjne z nagrzewnicą gazową do 60 kW (każdy o poziomie mocy akustycznej do 75 dB) – do 12 szt.,
 - c) urządzenia wentylacyjne z nagrzewnicą gazową do 60 kW (każdy o poziomie mocy akustycznej do 40 dB) – do 3 szt.,
 - d) urządzenia chłodnicze (każde o poziomie mocy akustycznej do 70 dB) – do 15szt.,
 - e) wentylatory dachowe wyciągowe EX (każdy o poziomie mocy akustycznej do 75 dB) – do 12 szt.,
 - f) wentylatory dachowe wyciągowe EX (każdy o poziomie mocy akustycznej do 70 dB) – do 3 szt.,
 - g) wentylatory dachowe wyciągowe (każdy o poziomie mocy akustycznej do 70 dB) – do 20 szt.,
 - h) agregaty wody lodowej (każdy o poziomie mocy akustycznej do 85 dB) – do 6 szt.,
 - i) wentylatory ściennie wyciągowe (każdy o poziomie mocy akustycznej do 65 dB) – do 4 szt.,
 - j) urządzenia wentylacyjne z nagrzewnicą gazową do 200 kW (każde o poziomie mocy akustycznej do 75 dB) – do 5 szt.,
 - k) urządzenia chłodnicze (każde o poziomie mocy akustycznej do 75 dB) – do 5 szt.,

- l) pompy ciepła (każda o poziomie mocy akustycznej do 75 dB) – do 5szt.,
- m) agregaty prądotwórcze (każdy o poziomie mocy akustycznej do 108 dB) – do 2 szt.

Podane wartości poziomów mocy akustycznej są wartościami maksymalnymi i dotyczą parametru akustycznego urządzeń w wykonaniu fabrycznym lub urządzeń o wyższych parametrach z zastosowaniem dodatkowych zabezpieczeń akustycznych.

III.6 Zaprojektować ekrany akustyczne o następujących parametrach:

- a) ekran akustyczny pochłaniająco-odbijający wzdłuż części wschodniej granicy terenu planowanego przedsięwzięcia: zaczynając od południowo-wschodniego narożnika planowanego przedsięwzięcia przy ul. Brzezińskiej, dalej wzdłuż wschodnich granic planowanego przedsięwzięcia o długości min. 417 m, wysokości min. 2 m, jednolicebowy wskaźnik oceny pochłaniania dźwięku $DL_a > 5$ dB;
- b) ekran akustyczny pochłaniająco-odbijający wzdłuż części północnej granicy terenu planowanego przedsięwzięcia: zaczynając na wysokości południowo-wschodniego narożnika działki sąsiedniej 96/5 obr. W-5 Łódź, dalej wzdłuż południowej granicy tej działki na długości min. 81 m oraz zaczynając na wysokości południowo-wschodniego narożnika działki sąsiedniej 96/5 obr. W-5 Łódź, dalej wzdłuż wschodniej granicy tej działki na długości min. 16 m, wysokości min. 5 m, długości łącznej min. 97 m, jednolicebowy wskaźnik oceny pochłaniania dźwięku $DL_a > 5$ dB.

III.7 Zaprojektować maksymalnie następujące źródła zorganizowanej emisji do powietrza:

- a) do 40 szt. urządzeń gazowych o mocy do 60 kW każde (promiennik/nagrzewnica) – gaz ziemny, emitor pionowy, otwarty, średnica wylotu max. 0,15 m, wysokość wylotu min. 13,0 m. n. p. t.,
- b) do 5 szt. kotłów gazowych o mocy do 90 kW każdy – gaz ziemny, emitor pionowy, otwarty, średnica wylotu max. 0,15 m, wysokość wylotu min. 13,0 m. n. p. t.,
- c) do 12 szt. urządzeń wentylacyjnych z nagrzewnicą do 110 kW każdy – gaz ziemny, emitor pionowy, otwarty, średnica wylotu max. 0,2 m, wysokość wylotu min. 13,0 m. n. p. t.,
- d) do 15 szt. urządzeń wentylacyjnych z nagrzewnicą do 60 kW każdy – gaz ziemny, emitor pionowy, otwarty, średnica wylotu 0,1 m, wysokość wylotu 13,0 m. n. p. t.,
- e) do 15 szt. wentylatorów dachowych przeciwwybuchowych – emitor pionowy, zadaszony, średnica wylotu max. 0,1 m, wysokość wylotu min. 13,0 m. n. p. t.,
- f) do 5 szt. urządzeń wentylacyjnych z nagrzewnicą do 200 kW każdy – gaz ziemny, emitor pionowy, otwarty, średnica wylotu 0,15 m, wysokość wylotu 13,0 m. n. p. t.,
- g) do 2 szt. pomp ppoż. – emitor boczny, średnica wylotu max. 0,2 m, wysokość wylotu min. 4,5 m. n. p. t.,
- h) do 2 szt. agregatów prądotwórczych. – emitor boczny, średnica wylotu max. 0,2 m,

wysokość wylotu min. 4,5 m. n. p. t.

- III.8 Do oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, przed ich odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego lub kanalizacji, zaprojektować separator substancji ropopochodnych z osadnikiem o przepustowości nominalnej nie mniejszej niż 23,2 l/s.
- III.9 Do odprowadzania wód opadowych z terenu przedsięwzięcia zaprojektować szczelny zbiornik retencyjny o pojemności min. 1391 m³ dla maksymalnej powierzchni utwardzonej do 5,19 ha.
- IV. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.
- V. Realizacja przedsięwzięcia wymaga zastosowania materiałów z atestem.
- VI. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie przesądza o realizacji przedsięwzięcia.
- VII. Niniejsza decyzja nie zwalnia z obowiązku uzyskania wszelkich innych uzgodnień, opinii czy decyzji, wydawanych na podstawie odrębnych przepisów prawa.
- VIII. Decyzja nie obejmuje instalacji oraz innych przedsięwzięć uwzględnionych w katalogu rozporządzenia ooś, a wymagających uzyskania odrębnej decyzji środowiskowej.
- IX. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia wszczęto na wniosek z dnia 27.11.2023r. (uzupełnionym z dnia 07.12.2023r.) Pani pełnomocnika dalszego Inwestora: Commercial Point Sp. z o.o., ul. Konstruktorska 12a, 02-673 Warszawa.

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b i pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 ze zm.), dla których uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane i przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywne. Do wniosku została załączona Karta Informacyjna Przedsięwzięcia (dalej jako KIP) datowana na 13.11.2023r.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na fakt, że załączona do wniosku dokumentacja wymagała złożenie dodatkowych wyjaśnień – Prezydent Miasta Łodzi pismem z dnia 12.12.2023r. wezwał pełnomocnika do uzupełnienia KIP. Pismem z 18.12.2023r. pełnomocnik uzupełnił wniosek.

Obwieszczeniem z dnia 27.12.2023r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania oraz o możliwości składania uwag i wniosków. Powyższe obwieszczenie zostało również opublikowane w BIP Urzędu Miasta Łodzi. Realizując ustawowy obowiązek wynikający wprost z ustawy *OOŚ*, organ prowadzący postępowanie pismem z dnia 27.12.2023r. wystąpił o zaopiniowanie warunków realizacji ww. przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Organ prowadzący postępowanie w przedmiotowej sprawie uzyskał:

- opinię sanitarną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego 93-189 Łódź, ul. Przybyszewskiego 10, z dnia 10.01.2024r. znak: PPIS.ZNS.90281.2.2024.17.MK w której organ ten stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko i nałożenia na inwestora obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska 90-113 Łódź, ul. Traugutta 25 z dnia 16.01.2024r. znak: WOOŚ.4220.1.2024.DKr 2 w którym to organ ten stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia i nałożenia na inwestora obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu z dnia 08.02.2024r. znak: PS.ZZŚ.4901.29.2024.AC w której organ ten nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.

Mając powyższe na uwadze, Prezydent Miasta Łodzi w dniu 14.02.2024r. wydał postanowienie w którym stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie hali magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistycznej, instalacji do przesyłau gazu (stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia), instalacji do naziemnego magazynowania gazów łatwopalnych LPG/LNG/CNG, parkingów naziemnych oraz drogi o nawierzchni twardej na potrzeby realizacji zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz segmentami biurowo-socjalnymi na terenie działek 93/2, 94/3, 95/1, 96/2, 97/4 w obrębie W-5 (ul. Brzezińska), tym samym nałożył na Inwestora obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko ww. przedsięwzięcia w zakresie określonym w art. 66 ust. 1 ustawy *OOŚ*. Prezydent Miasta Łodzi pismem z dnia 14.02.2024r. zawiadomił – poprzez obwieszczenie – strony o wydanym postanowieniu. Powyższe obwieszczenie zostało również opublikowane w BIP Urzędu Miasta Łodzi.

Na podstawie art. 63 ust. 5 ustawy OOŚ, organ prowadzący postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaje postanowienie o zawieszeniu postępowania w sprawie wydania tej decyzji, do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – w związku z powyższym Prezydent Miasta Łodzi w dniu 22.03.2024r. wydał postanowienie w którym zawiesił z urzędu przedmiotowe postępowanie. Idąc dalej – pismem z dnia 22.03.2024r. zawiadomił – poprzez obwieszczenie – strony o wydanym postanowieniu. Powyższe obwieszczenie zostało również opublikowane w BIP Urzędu Miasta Łodzi.

W dniu 15.05.2024r. do tut. organu wpłynęło pismo pełnomocnika Inwestora z załączonym Raportem oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn.: budowa zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją oraz segmentami biurowo-socjalnymi, na terenie działek 93/2, 94/3, 95/1, 96/2, 97/4, obręb W-5, dzielnica Łódź-Widzew, Miasto Łódź, województwo łódzkie (Łódź, ul. Brzezińska). Raport został sporządzony w kwietniu 2024 roku, przez zespół pracowników MIKO pracownia ochrony środowiska, ul. Filtrowa 26, Piotrków Trybunalski. Kierownik zespołu: mgr inż. Elżbieta Mikuła-Kocikowska.

Z uwagi na fakt, iż nie istniały okoliczności stanowiące o konieczności odmowy podjęcia postępowania, Prezydent Miasta Łodzi w dniu 24.05.2024r. wydał postanowienie, w którym podjął z urzędu przedmiotowe postępowanie. Pismem z dnia 24.05.2024r. zawiadomił – poprzez obwieszczenie – strony o wydanym postanowieniu. Powyższe obwieszczenie zostało również opublikowane w BIP Urzędu Miasta Łodzi.

Pismem z dnia 31.05.2024r. organ wezwał do uzupełnienia Raportu. W dniu 27.06.2024r. pełnomocnik przedłożył Aneks do Raportu. Pismem z dnia 09.07.2024r. organ – po zapoznaniu się z Aneksem – wezwał ponownie pełnomocnika do złożenia wyjaśnień. Odpowiedź na powyższe wpłynęła w dniu 26.07.2024r.

Realizując ustawowy obowiązek wynikający wprost z art. 77 ustawy OOŚ, organ prowadzący postępowanie pismem z dnia 16.08.2024r. wystąpił o uzgodnienie/zaopiniowanie warunków realizacji ww. przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie celem dołączenia Raportu do akt sprawy.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z 23.09.2024r. znak: WOOŚ.4221.76.2024.PMa wezwał (za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi) do uzupełnienia Raportu w zakresie uwag określonych w ww. piśmie. Jednocześnie poinformował, że dotrzymanie terminu ustawowego wydania orzeczenia kończącego postępowanie uzgadniające warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest możliwe z uwagi na

konieczność dokonania dodatkowych ustaleń w sprawie. Pełnomocnik przy piśmie z dnia 14.10.2024r. zwrócił się z prośbą o wydłużenie terminu na udzielenie odpowiedzi. W dniu 12.11.2024r. wypłynęło odpowiednie uzupełnienie. Przy piśmie z dnia 18.11.2024r. tut. organ przesłał ww. uzupełnienie do organów opiniujących/uzgadniających. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z 14.01.2025r. znak: WOOŚ.4221.76.2024.PMa.4 ponownie wezwał (za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi) do uzupełnienia Raportu w zakresie uwag określonych w ww. piśmie. W dniu 30.01.2025r. wypłynęło odpowiednie uzupełnienie. Przy piśmie z 03.02.2025r. tut. organ przesłał ww. uzupełnienie do organów opiniujących/uzgadniających.

Organ prowadzący postępowanie w przedmiotowej sprawie uzyskał:

- opinię sanitarną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego 93-189 Łódź, ul. Przybyszewskiego 10, z dnia 11.09.2024r. znak: ONZS.90281.2.1.2024.MK w której organ ten zaopiniował pozytywnie warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia

W tym miejscu należy zaznaczyć – biorąc pod uwagę treść ww. opinii sanitarnej – że, pismem z dnia 20.09.2024r. tut. organ zwrócił się z prośbą do pełnomocnika o jednoznaczną informację w zakresie skomunikowania planowanego przedsięwzięcia. W dniu 02.10.2024r. wpłynęła odpowiedź. Organ skierował również pismo do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi z prośbą o doprecyzowanie/wyjaśnienie powyższych zapisów opinii sanitarnej z dnia 11.09.2024r. w świetle przesłanego przy piśmie z dnia 16.08.2024r. materiału dowodowego. Pismem z dnia 17.10.2024r. organ ustosunkował się do ww. pisma. Dodatkowo – organ przekazał ww. opinię sanitarną oraz pismo z dnia 17.10.2024r. do pełnomocnika w celu zapoznania się z dokumentami oraz wyrażenia swojego stanowiska w tej sprawie. Treść odpowiedzi została uwzględniona w niniejszej decyzji.

oraz pisma z dni:

- 25.11.2024r. znak: OZNS.90281.2.2.2024.MK
 - 12.02.2025r. znak: OZNS.90281.2.3.2024.MK podtrzymujące ww. stanowisko.
- postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska 90-113 Łódź, ul. Traugutta 25 z dnia 17.02.2025r. znak: WOOŚ.4221.76.2024.PMa.6 w którym to uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji.

W związku z ww. postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi w którym to uzgodnił i określił realizację ww. przedsięwzięcia oraz wskazał w punkcie 5, że cyt. „(...) W opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi wariant alternatywny przedmiotowego przedsięwzięcia opisany w raporcie jest korzystniejszy dla środowiska” – tut. organ – kierując się zasadą, że środowisko stanowi dobro publiczne,

natomiast jego ochrona, zgodnie z art. 74 ust. 2 Konstytucji RP, *jest obowiązkiem władz publicznych* – zwrócił się z prośbą do pełnomocnika o jednoznaczną informację, czy przyjętym do realizacji wariantem przedsięwzięcia będzie wariant alternatywny. Pismem z dnia 13.05.2025r. pełnomocnik potwierdził, że przyjętym do realizacji przedsięwzięcia będzie wariant alternatywny.

Mając powyższe na uwadze – pismem z dnia 15.05.2025r. organ ponownie wystąpił na podstawie art. 77 ustawy *OOŚ* o uzgodnienie/zaopiniowanie warunków realizacji ww. przedsięwzięcia w wariantcie alternatywnym do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi pismem z 09.06.2025r. wezwał (za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi) do uzupełnienia Raportu w zakresie uwag określonych w ww. piśmie. W dniu 30.06.2025r. wypłynęło odpowiednie uzupełnienie. Przy piśmie z dnia 02.07.2025r. tut. organ przesłał ww. uzupełnienie do organów opiniujących/uzgadniających.

Tym samym organ prowadzący postępowanie w przedmiotowej sprawie uzyskał:

- postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska 90-113 Łódź, ul. Traugutta 25 z dnia 22.05.2025r. znak: WOOS.4221.76.2024.PMa.7 w którym to uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji w wariantcie alternatywnym oraz pismo z dnia 07.07.2025r. w którym podtrzymał stanowisko wyrażone w ww. postanowieniu;
- opinię sanitarną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego 93-189 Łódź, ul. Przybyszewskiego 10, z dnia 10.07.2025r. znak: ONZS.90281.2.5.2024.MK w której organ ten zaopiniował pozytywnie warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia;
- pismo Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu z dnia 20.06.2024r. znak: PS.ZZŚ.4901.29.2024.1.AC w której organ ten ^{cyt.} „(...) informuje, że podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone w opinii z dnia 8 lutego 2024 r. znak: PS.ZZŚ.4901.29.2024.AC podtrzymanej pismem z dnia 20 czerwca 2025 r. znak: PS.ZZŚ.4901.29.2024.1.AC. Na etapie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, o której mowa w art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy *ooś* Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu pismem z dnia 8 lutego 2024 r. znak: PS.ZZŚ.4901.29.2024.AC wydał opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W odpowiedzi na uzupełnienie Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 15 maja 2025 r. znak: DEK-OŚR-I.6220.122.2023 przekazujące w załączeniu informacje o przyjętym do realizacji wariantcie alternatywnym, Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu pismem z dnia 20 czerwca 2025 r. znak:

*PS.ZZŚ.4901.29.2024.1.AC podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w w/w opinii (...)”
oraz pismo z dnia 22.07.2025r. podtrzymujące ww. stanowisko wyrażone w ww. piśmie.*

Realizując obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w podejmowaniu decyzji wymagających takiego udziału, na podstawie art. 33 ust. 1 ustawy OOS, Prezydent Miasta Łodzi ogłoszeniem zawiadomił o przeprowadzaniu procedury oceny oddziaływania na środowisko projektowanego przedsięwzięcia oraz o możliwości zapoznawania się z dokumentacją sprawy i składania w formie pisemnej, ustnej uwag i wniosków do treści raportu, w terminie 30 dni. Przedmiotowe ogłoszenie ukazało się w prasie lokalnej w dniu 24.03.2025r. Jednocześnie zostało opublikowane na stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi. W toku prowadzenia postępowania na tym etapie z udziałem społeczeństwa nie zostały zgłoszone żadne uwagi i wnioski, w terminie wskazanym w obwieszczeniu. W toku prowadzenia procedury związanej z wydaniem niniejszej decyzji nie zgłosiły się osoby, które wyraziłyby chęć zapoznania się z dokumentacją w ramach udziału społeczeństwa. Pismem z dnia 29.04.2025r. tut. organ zawiadomił Strony o zebranych dowodach w sprawie na podstawie art. 10 § 1 KPA. Dodatkowo, organ zawiadomił o zebranych dowodach w sprawie poprzez publiczne obwieszczenie. Żadna ze stron nie zapoznała się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie. Organ ponownie pismem z dnia 28.07.2025r. zawiadomił Strony o zebranych dowodach w sprawie na podstawie art. 10 § 1 KPA. Żadna ze stron oraz inne osoby (inaczej: społeczeństwo) nie zapoznały się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie. Co należy podkreślić, wariant alternatywny na czas udziału społeczeństwa oraz w czasie informowania stron o zebranych materiałach dowodowych był szczegółowo opisany i wskazany w przedłożonej dokumentacji i nie stanowił nowych i nieznanych tut. organowi informacji.

Przy wydawaniu niniejszej decyzji, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów, organ opierał się na informacjach zawartych w Raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz jego uzupełnieniach oraz dodatkowo na pismach organów, o jakich mowa powyżej, zgodnie z którymi:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie hali magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistycznej, instalacji do przesyłu gazu (stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia), instalacji do naziemnego magazynowania gazów łatwopalnych LPG/LNG/CNG, parkingów naziemnych oraz drogi o nawierzchni twardej na potrzeby realizacji zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz segmentami biurowo-socjalnymi na terenie działek 93/2, 94/3, 95/1, 96/2, 97/4, obręb W-5, Łódź, przy ul. Brzezińskiej. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 6,92 ha.

Otoczenie przedmiotowego terenu stanowią:

- od północy – tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, za nimi ul. Beskidzka, za nią tereny zabudowy zagrodowej, najbliższa zabudowa znajduje się w odległości ok. 20 m od granicy planowanego przedsięwzięcia,
- od zachodu – zabudowa usługowo-handlowa, najbliższa zabudowa znajduje się w odległości ok. 56 m od granicy planowanego przedsięwzięcia,
- od południa – ul. Brzezińska, za nią tereny objęte MPZP (Uchwała nr LXXX/1683/14), zgodnie z którym przeznaczone są pod tereny zabudowy usługowej (1U, 2U, 3U, 11U), za nimi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (1MN, 2MN, 3MN) oraz zieleń urządzona – park z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji (1ZP) i ogrody działkowe (1ZD), najbliższa zabudowa znajduje się w odległości ok. 27 m od granicy planowanego przedsięwzięcia,
- od wschodu – fragment terenu niezabudowanego, za nim budynek mieszkalny jednorodzinny, za nim ul. Okrętowa, za nią zabudowa mieszkalna jednorodzinna, najbliższa zabudowa znajduje się w odległości ok. 20 m od granicy planowanego przedsięwzięcia.

Granica najbliższej zabudowy mieszkaniowej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie od strony północnej oraz w odległości 20 m od granicy planowanego przedsięwzięcia od strony wschodniej.

Zakres przedsięwzięcia obejmuje budowę:

- hali magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistyczna wraz z segmentami biurowo-socjalnymi oraz częściami pomieszczeń technicznych, o powierzchni zabudowy łącznej do 3,26 ha; hala wyposażona będzie w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni), grzewcza zasilana z sieci ciepłowniczej (wszystkie obiekty) lub zasilana gazem (opcja w przypadku braku możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej) i/lub systemem VRF (klimatyzacja z odzyskiem ciepła) i/lub pompy ciepła wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż., kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrotechnicznej, teletechnicznej oraz opcjonalnie odnawialne źródła energii (panele fotowoltaiczne na dachu – opcjonalnie),
- terenów utwardzonych o powierzchni łącznej do 1,93 ha (w tym dróg o długości do 1,2 km oraz parkingów o powierzchni użytkowej łącznej do 1,09 ha),
- budynku pompowni p.poż. wraz ze zbiornikiem wody p.poż. o pojemności min. 950 m³,
- zbiorników retencyjnych wody opadowej o łącznej pojemności min. 1391 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 5,19 ha,
- do 2 zjazdów publicznych,
- zbiorników gazu o pojemności łącznej do 107,2 m³ (LPG/LNG/CNG lub gazu ziemnego) zlokalizowanych poza halą (jako opcja rezerwowa), wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową,
- portierni,

oraz budowę i przebudowę przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Na terenach utwardzonych mogą powstać w zależności od potrzeb także takie obiekty jak wiaty na palety, wiaty na rowery czy wiaty dla osób palących, banery reklamowe itp. Przedsięwzięcie może być realizowana etapami tzn. może być realizowana część hali i parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą (każdy etap będzie mógł funkcjonować samodzielnie).

Powierzchnia planowanego przedsięwzięcia (do przekształcenia) będzie wynosić łącznie całość ok. 6,92 ha, w tym:

- powierzchnia zabudowy łącznie: do 3,26 ha,
- powierzchnia utwardzeń łącznie: do 1,93 ha.
- powierzchnia biologicznie czynna (łącznie): min. 1,73 ha.

Teren planowanej inwestycji położony jest pomiędzy ulicami: Brzezińska, Okrętowa i Beskidzka w Łodzi. Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze przekształconym działalnością człowieka. Stanowi on nieużytki i pozostałości po starych sadach. Na całym terenie znajdują się pozostałości dawnych ogrodzeń z siatki i betonowych. W północno-zachodniej części terenu znajdują się zabudowania lub ich pozostałości planowane do wyburzenia. Zieleń na tym terenie stanowi mieszaną z dziczących drzew owocowych, dawnej plantacji oraz samosiejek drzew (głównie lekko nasienne jak topola czy brzoza) oraz w części przy zabudowaniach roślin ozdobnych. Przedmiotowy rejon w pobliżu planowanego przedsięwzięcia uzbrojony jest w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazową oraz elektroenergetyczną.

W przedmiotowym zespole planowana jest praca ciągła, na 3 zmiany przez 7 dni w tygodniu, 365 dni w roku. Przewidywana ilość zatrudnionych pracowników wyniesie ok. 600 osób, w tym 100 pracowników administracyjnych oraz 500 pracowników fizycznych. Wjazd i wyjazd z terenu inwestycji realizowany będzie od strony południowej terenu inwestycji od ul. Brzezińskiej. Przewiduje się natężenie ruchu na poziomie: 240 samochodów osobowych i dostawczych na dobę oraz 46 samochodów ciężarowych na dobę. W ww. warunkach tut. organ zastrzegł, że nie należy projektować od strony wschodniej i północnej wjazdów, wyjazdów, dróg dojazdowych i doków rozładunkowych - nie dotyczy dróg pożarowych i wyjazdu pożarowego zlokalizowanego od strony północnej oraz wyjazdów obsługujących inwestycję od strony południowej na ww. ul. Brzezińską.

Przedmiotowa hala przeznaczona będzie pod wynajem powierzchni do prowadzenia działalności gospodarczej, a towarzysząca jej infrastruktura przeznaczona jest do umożliwienia właściwego i bezpiecznego funkcjonowania. Przewiduje się prowadzenie działalności związanej z hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i opakowanych produktów spożywczych,

kompletacje, przeładunek, obsługę logistyczną, cross-docking, usługi dodatkowe (VAS – np. etykietowanie, zgrzewanie przy użyciu maszyny zgrzewającej, budowa displayów, przepakowywanie). Usługi dodatkowe nie będą źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza, emisji hałasu. Hala może być również przeznaczona pod prowadzenie działalności związanej ze świadczeniem usług w zakresie spedycji i dystrybucji towarów. Hala wyposażona będzie w części lub całości w system wysokiego regałowania. Obsługa za- i wytowarowania odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych (akumulatory kwasowe), żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych. Przewiduje się również możliwość wykorzystania wózków widłowych gazowych, które pracować będą wewnątrz obiektów w obrębie doków załadunkowych i nie będą stanowić źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz istotnego źródła hałasu. W przypadku wynajęcia hali pod magazyny wysokiego składowania praca w danym obiekcie polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Towar składowany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią. W takim magazynie nie zakłada się rozpakowywania artykułów, natomiast mogą odbywać się rozdziały ilościowe w oryginalnych opakowaniach. Części hali mogą być również przeznaczone jako chłodnie/mroźnie pod składowanie hurtowych ilości artykułów spożywczych np. warzyw, nabiału, mięsa, co będzie wiązało się z eksploatacją urządzeń chłodniczych. W poszczególnych częściach hali odbywać się będzie tzw. nieuciążliwa produkcja lekka m.in. (lub podobne) produkcja światłowodów, produkcja elementów metalowych, dekoracji, produkcja drobnych narzędzi ogrodniczych. Przewiduje się również możliwość wynajęcia fragmentu lub całości hali podmiotowi zajmującego się sprzedażą farmaceutyków. W takiej sytuacji w danej części obiektu mogą pojawić się wydzielone przestrzenie przeznaczone pod małe chłodnie.

W hali przewiduje się budowę zespołów socjalno-biurowych wyposażonych w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne, porządkowe. Zaprojektowano również zespół pomieszczeń technicznych (pomieszczenia wyposażone w transformator oraz rozdzielnie elektryczne średniego i niskiego napięcia) obsługujących zakład. Przy zespołach technicznych przewiduje się budowę małego zespołu administracyjnego.

W hali zakłada się możliwość ładowania wózków widłowych (kwasowych). Na terenie inwestycji przewiduje się wykonanie stanowisk ładowania samochodów elektrycznych. Agregaty prądotwórcze oraz pompy ppoż. będą urządzeniami awaryjnymi, wykorzystywanymi wyłącznie w przypadku wystąpienia sytuacji pożaru i braku dostawy energii elektrycznej. W normalnych warunkach funkcjonowania przedsięwzięcia instalacje te nie będą wykorzystywane za wyjątkiem okresowego sprawdzania stanu technicznego silników spalinowych awaryjnych pomp ppoż. i agregatów prądotwórczych (poprzez ich okresowe uruchomienie raz w miesiącu).

Mając na względzie kryteria i uwarunkowania określone w art. 63 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *ustawy OOS*, tut. organ określa poniżej szczegółowo rodzaj i charakterystykę przedmiotowego przedsięwzięcia zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji, tut. organ informuje co następuje:

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia związana jest 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 jest etapem najdłuższym w czasie.

W fazie budowy wystąpią emisje: hałasu z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego, pyłów i gazów do atmosfery ze spalania paliw w pojazdach transportu oraz z pracy urządzeń budowlanych, ścieków bytowych, statycznych wód gruntowych oraz deszczowych z wykopów podczas prowadzenia prac ziemnych, odpadów do środowiska.

Podczas prowadzonych prac budowlanych związanych z planowanym przedsięwzięciem będzie występować emisja zanieczyszczeń gazowych oraz pyłowych. Emisja ta będzie miała charakter nieorganizowany – jej źródło będą stanowić pojazdy oraz maszyny budowlane poruszające się po terenie w związku z prowadzonymi pracami. Zasięg oddziaływania tych emisji ze względu na krótkotrwały okres prowadzenia prac będzie trudny do oszacowania, a same emisje będą miały charakter lokalny. Emisje te przemieszczają się w czasie kolejnych godzin prac, a następnie znikają po ich zakończeniu. Podczas prowadzonych prac budowlanych zostaną przedsięwzięte środki, w celu ograniczenia uciążliwości związanych z emisją pyłów w fazie budowy.

Roboty budowlane prowadzone będą zgodnie ze sztuką budowlaną i zachowaniem należytej uwagi w sposób pozwalający na uniknięcie zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w obszarze jego oddziaływania, nie będą prowadzone prace rozbiórkowe dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jednakże na potrzeby realizacji przedsięwzięcia przewiduje się prace rozbiórkowe dwóch budynków mieszkalnych.

Oddziaływania z placu budowy głównie ze względu na ograniczoną w czasie emisję do atmosfery oraz jej nieorganizowany charakter (emisja z przemieszczających się maszyn i samochodów z całego placu budowy), nie będą miały żadnego istotnego wpływu na stan czystości atmosfery. Emisja zanieczyszczeń występująca w trakcie budowy ze względu na ograniczony czas jej występowania, nie będzie miała uciążliwego wpływu na stan czystości atmosfery.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą głównie odpady z grupy 15 i 17. Odpady powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia będą magazynowane selektywnie

(w zamykanych szczelnych pojemnikach lub kontenerach oznaczonych odpowiednim kodem odpadu) na bazie/placu budowy, w wyznaczonym zadaszonym i ogrodzonym boksie na terenie izolowanym, wyposażonym w szczelne zamykane i opisane pojemniki lub kontenery. Wytworzone odpady będą przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Odpady niebezpieczne będą magazynowane selektywnie w oznakowanych, szczelnych pojemnikach ze szczelnym zamknięciem, wykonanych z materiałów odpornych na działanie chemiczne magazynowanych odpadów niebezpiecznych, na utwardzonym, szczelnym podłożu w magazynie odpadów niebezpiecznych. Zakłada się, że ziemia i gleba z wykopów zostanie zagospodarowana do celów niwelacji terenu i organizacji terenów zielonych. Praktycznie całość planuje się wykorzystać. Nadmiarowa ziemia i gleba z terenu budowy, która nie zostanie wykorzystana na miejscu będzie zagospodarowana jako odpad.

Ścieki bytowe powstałe na etapie realizacji odprowadzane będą do zbiorników przenośnych toalet i odbierane przez podmioty posiadające stosowne pozwolenia w zakresie gospodarki ściekowej. Zaplecze budowy zostanie zlokalizowane na terenie inwestycji. Podczas prowadzenia prac budowlanych miejsca do parkowania maszyn budowlanych (zaplecze budowy) zostaną zlokalizowane na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowo-wodne, a także zostanie wyposażone w sorbenty.

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. Ewentualna likwidacja przedsięwzięcia, prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi.

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia będzie wiązała się z wykorzystaniem wody, surowców, materiałów oraz energii. Do realizacji przedsięwzięcia wykorzystane będą m.in. następujące materiały i surowce: cement, wapno, chemia budowlana, zaprawy, kleje, płyty gipsowe, gips, ceramika budowlana, pustaki, PCV, materiały izolacyjne, tynki, stal, beton, żelbet, materiały ognioodporne i inne materiały budowlane. Zużycie materiałów nie będzie odbiegało od zużycia surowców dla analogicznych przedsięwzięć. Szacunkowe zapotrzebowanie na media na etapie realizacji przedstawia się następująco: woda w ilości ok. 50-200 m³/d; energia elektryczna w ilości ok. 250 kWh/rok; paliwo w ilości ok. 100 l/d. Szacunkowe zapotrzebowanie na media dla stanu docelowego planowanego przedsięwzięcia na etapie eksploatacji przedstawia się następująco: woda w ilości ok. 8650,5 m³/rok; energia elektryczna w ilości ok. 30000 MWh/rok; gaz w ilości ok. 4 000 tys. m³/rok; ON na potrzeby agregatów w ilości ok. 7 m³/rok.

Eksploracja przedmiotowego przedsięwzięcia powodować będzie oddziaływanie na środowisko w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego, emisji hałasu, powstawania ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych oraz wytwarzania odpadów.

Źródłami emisji zorganizowanej do powietrza na terenie planowanego przedsięwzięcia będą: urządzenia gazowe (promiennik/nagrzewnica), kotły gazowe, gazowe urządzenia wentylacyjne z nagrzewnicą, wentylatory dachowe przeciwwybuchowe odprowadzające zanieczyszczenia z procesu ładowania akumulatorów. W sytuacjach awaryjnych pracować będą pompy p.poż. i agregaty prądotwórcze. Źródłami emisji niezorganizowanej będą pojazdy poruszające się po terenie zakładu. W oparciu o przeprowadzoną analizę rozprzestrzeniania substancji w powietrzu stwierdza się, że emisja substancji do powietrza z analizowanego terenu nie będzie powodowała przekroczeń standardów jakości środowiska – wartości odniesienia i poziomów dopuszczalnych poza terenem zakładu. W związku z przedstawionymi wynikami obliczeń stanu jakości powietrza, emisja substancji zanieczyszczających z terenu przedsięwzięcia nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza.

Źródłami hałasu na terenie planowanego przedsięwzięcia będą: wentylatory dachowe wyciągowe, urządzenia wentylacyjne z nagrzewnicą gazową, urządzenia chłodnicze, wentylatory dachowe wyciągowe EX, agregaty wody lodowej, wentylatory ściennie wyciągowe, pompy ciepła. Źródłem hałasu będą również pojazdy poruszające się po terenie przedsięwzięcia. Istotnym kubaturowym źródłem hałasu będą pomieszczenia techniczne oraz obiekt pompowni wody pożarowej (pompownia), gdzie zlokalizowane będą dwie pompy o poziomie mocy akustycznej 115 dB(A). Pompownia i pomieszczenia techniczne będą posiadać izolacyjność ścian i dachu na poziomie min. 23 dB. Pompy pracować będą tylko w przypadku sytuacji awaryjnej związanej z pożarem. Przyjęto, że budynek hali będzie posiadał izolacyjność ścian i dachu min. 23 dB. W celu dotrzymania standardów akustycznych dla najbliższej istniejącej zabudowy mieszkaniowej zaprojektowano ekrany akustyczne. Przeprowadzona w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko analiza wyników obliczeń modelowania emisji poziomów hałasu w środowisku wskazuje, że planowane przedsięwzięcie nie będzie wpływać ponadnormatywnie na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej, przy czym jest konieczne wykonanie ekranów akustycznych, aby dotrzymać standardów akustycznych dla najbliższych terenów zabudowy mieszkaniowej.

Woda wykorzystywana będzie do zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników oraz w celach utrzymania porządku na terenie obiektu. Zakład zaopatrywany będzie w wodę z sieci wodociągowej. Dobowe zużycie wody kształtować się będzie na poziomie ok. 23,7 m³/d. Ilość powstających ścieków będzie analogiczna do ilości pobieranej wody. Ścieki bytowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia odprowadzane będą do szczelnego zbiornika retencyjnego. Ewentualny nadmiar wód opadowych będzie odprowadzany poprzez planowany wylot do cieku Łódka (zrzut

awaryjny), zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym. Nie przewiduje się prac w korycie rzeki Łódka, planuje się jedynie wykonać wylot kanalizacji deszczowej. W ramach przedsięwzięcia planowany jest szczelny zbiornik retencyjny o pojemności min. 1391 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 5,19 ha. Wody opadowe pochodzące z powierzchni utwardzonych oraz dachów przed odprowadzeniem do odbiornika będą podlegały podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych. Na podstawie obliczeń w raporcie ooś dobrano osadnik piasku i separator substancji ropopochodnych o przepustowości min. 23,2 l/s.

Na etapie eksploatacji inwestycji wytwarzane odpady pochodzą z funkcjonowania najemców, którym zostaną wynajęte hale oraz z eksploatacji i utrzymania porządku na terenie inwestycji. W związku z eksploatacją i utrzymaniem porządku na terenie przedsięwzięcia powstawać będą odpady z grupy 15, 16, 18 i 20. Odpady gromadzone będą selektywnie, w specjalistycznych pojemnikach i kontenerach ustawionych w wyznaczonych miejscach magazynowania odpadów. Po uzbieraniu ilości transportowej odpady przekazywane będą uprawnionym w tym celu odbiorcom, posiadającym stosowne zezwolenia, w celu poddania odpadów odzyskowi bądź unieszkodliwieniu. W pierwszej kolejności wytwarzane odpady przekazane będą do zagospodarowania w procesie recyklingu, a jeżeli będzie to niewykonalne ze względów technologicznych lub ekonomicznych, do unieszkodliwienia.

Planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Na terenie instalacji nie będą się znajdowały rodzaje, kategorie i ilości substancji niebezpiecznych, kwalifikujących zakład do zakładu o zwiększonym ryzyku lub zakładu o dużym ryzyku zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138).

Przedmiotowe przedsięwzięcie na etapie realizacji oddziaływać będzie okresowo i krótkotrwale, zaś na etapie eksploatacji oddziaływanie będzie długotrwałe o charakterze ciągłym. Zakres oddziaływania realizacji przedsięwzięcia (roboty budowlane i montażowe) będzie ograniczony lokalnie i czasowo (okres wykonania robót budowlanych). Natomiast realizacja inwestycji zmieni oddziaływanie związane z dotychczasowym użytkowaniem terenu.

Biorąc pod uwagę usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych – uwzględniającym: obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na

występowanie gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody oraz ochronę prawną ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1292), tut. organ informuje co następuje:

W związku z realizacją przedsięwzięcia planuje się wycinkę drzew i krzewów. Do wycinki przeznaczono do 445 szt. drzew i 633 m² krzewów. Do zachowania wskazano 166 szt. drzew oraz 35 m² krzewów zlokalizowanych wzdłuż ul. Okrętowej i Brzezińskiej oraz wzdłuż północnej części terenu granicy terenu. W celu wyrównania strat przyrodniczych Wnioskodawca planuje wykonanie nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej oraz łąk kwietnych tj. 460 szt. drzew, 1000 m² krzewów i 200 m² łąk kwietnych. Dodatkowo na terenie inwestycji wśród nasadzeń zostaną zamontowane cztery budki lęgowe dla ptaków małych (typ A), a na obszarze łąki kwietnej dwa domki dla trzmieli i dzikich pszczoł.

W związku z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia zajdzie konieczność przeprowadzenia wycinki drzew i krzewów zgodnie z warunkami zamieszczonymi w sentencji niniejszego postanowienia. Inwestor w ramach wniosku zaplanował przeprowadzenie stosownych nasadzeń, które mają zrównoważyć planowaną wycinkę. Nasadzenia nowej roślinności stanowią w świetle powyższego integralną część przedsięwzięcia. Planowane przez wnioskodawcę nasadzenia, uwzględniając ich cel, są jedną z przesłanek, którymi kierował się tutejszy organ formułując niniejsze uzgodnienie. A zatem jest to jeden z istotnych warunków realizacji przedsięwzięcia, które powinien znaleźć swoje odzwierciedlenie w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Istotny, jak każdy pozostały wskazany w niniejszym postanowieniu.

Prace dotyczące wykonania wylotu kanalizacji deszczowej zrealizować bez wycinki drzew i krzewów. W przypadku konieczności wycinki, ograniczyć ją do niezbędnego minimum oraz dokonać nasadzeń zastępczych zgodnie ze wskaźnikiem: za 1 m² usuwanych odrostów i krzewów – 1 m² nowych krzewów albo za każde 5 m² usuwanych odrostów i krzewów – 1 pnącze albo za każde 5 m² usuwanych odrostów i krzewów – 1 drzewo).

Przeprowadzona inwentaryzacja przyrodnicza na terenie oraz w otoczeniu przedsięwzięcia nie wykazała obecności roślin i zwierząt objętych prawną ochroną gatunkową.

Posiadanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie zwalnia z obowiązku uzyskania wymaganych przepisami prawa zezwoleń, pozwoleń oraz innych decyzji administracyjnych. W przypadku zasiedlenia terenu przedsięwzięcia przez chronione gatunki roślin, zwierząt, bądź grzybów, przed przenoszeniem osobników gatunków chronionych, przed rozpoczęciem prac mogących doprowadzić do zniszczenia osobników gatunków chronionych i ich siedlisk,

umyślnego płoszenia bądź niepokojenia, lub mogących mieć inny negatywny wpływ na gatunki chronione należy uzyskać stosowne zezwolenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych oraz w strefie ochronnej ujęć wód i na obszarze ochronnym zbiorników wód śródlądowych. Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży i poza obszarami górskimi i leśnymi. Z przedstawionej dokumentacji nie wynika by w rejonie przedsięwzięcia występowały ujścia rzek, w tym siedliska łęgowe. Planowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie na którym standardy jakości środowiska nie zostały przekroczone.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2024 r. poz. 1478). Najbliżej zlokalizowane obszarowe formy ochrony przyrody (do 5 km, zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska) to: Park Krajobrazowy Wniesień Łódzkich w odległości ok. 2,3 km (wraz z otuliną w odległości ok. 1,5 km). Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Sucha dolina w Moskulach w odległości 3,5 km oraz rezerwat przyrody Las Łagiewnicki w odległości ok. 3,9 km. Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem należącym do Europejskiej Sieci Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Buczyzna Janinowska PLH100017 w odległości ok. 11,7 km.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na odległość, skalę, rodzaj, charakterystykę, oraz krótkotrwały i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie będzie miało negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmiot ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym na obszary Natura 2000.

Omawiane przedsięwzięcie nie znajduje się w granicach korytarza ekologicznego.

Dla planowanego przedsięwzięcia brak jest transgranicznego oddziaływania na środowisko ze względu na skalę i położenie w centralnej Polsce. Inwestycja leży poza obszarem o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Warty w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600072 oraz w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Łódka o kodzie RW600010183232. JCWPd

o kodzie GW600072 charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym oraz ilościowym. Jest ona monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest niezagrażona. JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia. JCWP o nazwie Łódka o kodzie RW600010183232 posiada status silnie zmienionej części wód o złym stanie. Jest ona monitorowana i jest określona jako „zagrożona” nieosiągnięciem celów

środowiskowych. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 i ust. 7 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie rodzajów inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1752).

Biorąc powyższe pod uwagę oraz:

- Opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu, w której to uznał *cyt. „(...) Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie oraz przy założeniu realizacji określonych w sentencji warunków stwierdza się brak możliwości znaczącego oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód i nie stwierdza się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia, na realizację celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (...)”*
- Opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi w której to stwierdził *cyt. „(...) Z punktu widzenia wymagań higienicznych i zdrowotnych Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi nie widzi przeciwwskazań do realizacji inwestycji, gdyż oddziaływanie na etapie budowy będzie miało charakter krótkotrwały i dodatkowo zostaną zastosowane odpowiednie środki minimalizujące. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji projektowana instalacja docelowo zastąpi eksploatowane obecnie na terenie elektrociepłowni jednostki węglowe, przyczyniając się do trwałej poprawy stanu jakości powietrza na terenie miasta Łodzi”,*
- Postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi w którym to stwierdził *cyt. „(...) Informacje zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i jego dodatkowych uzupełnieniach są na tyle szczegółowe, aby ocenić oddziaływanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego na środowisko. Mając powyższe na uwadze nie wskazano potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko. Planowane przedsięwzięcie po zrealizowaniu zgodnie z zaproponowanymi w raporcie o oddziaływaniu na środowisko rozwiązaniami techniczno-technologicznymi i organizacyjnymi, nie będzie stwarzało zagrożenia dla środowiska”*

oraz dodatkowo kryteria określone w ustawie *OOŚ*, dotyczące rodzaju, charakteru, usytuowania i skali oddziaływania inwestycji na środowisko, organ prowadzący postępowanie określił istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia (w wariantcie alternatywnym) polegającego na:

budowie hali magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistycznej, instalacji do przesyłau gazu (stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia), instalacji do naziemnego magazynowania gazów łatwopalnych LPG/LNG/CNG, parkingów naziemnych oraz drogi o nawierzchni twardej na potrzeby realizacji zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz segmentami biurowo-socjalnymi na terenie działek 93/2, 94/3, 95/1, 96/2, 97/4 w obrębie W-5 (ul. Brzezińska)

ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Wobec powyższego, po przeprowadzeniu niniejszego postępowania Prezydent Miasta Łodzi biorąc pod uwagę:

- ustalenia własne,
- opinie organów opiniujących/uzgadniających,
- ustalenia zawarte w Karcie Informacyjnej oraz jej uzupełnieniach,
- ustalenia zawarte w Raporcie Oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz jego uzupełnieniach,
- brak uwag i wniosków stron postępowania oraz społeczeństwa

wydał niniejszą decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 i ust. 4 ustawy *OOŚ* decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust.1, oraz zgłoszenia o którym mowa w ust.1a. 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. 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 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, 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, 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.

Zgodnie również z art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy OOŚ wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych – wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 725 ze zmianami). W art. 72 ust. 2 ww. ustawy ustawodawca przewidział odstępstwa od tej zasady. Według art. 72 ust. 2 pkt 1a, wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie stosuje się m.in. w przypadku zmiany decyzji, o których mowa w ust. 1 pkt 1, a więc decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, polegających na zmianie zatwierdzonego projektu budowlanego dotyczącej charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, w szczególności: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji, oraz charakterystycznych parametrów drogi w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego – które, co ważne nie spowodują zmian uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Oznacza to, że zmiana uprzednio wydanego pozwolenia na budowę dotycząca charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, jest dopuszczalna bez uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o ile nie dojdzie do zmian uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Biorąc powyższe pod uwagę istotne jest to, aby zmiana charakterystycznego parametru nie wpłynęła na zmianę uwarunkowań określonych w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Niniejsza decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach określa warunki realizacji przedsięwzięcia, ale i warunki jego późniejszej eksploatacji, co zostało wskazane powyżej. Art. 136a ustawy OOŚ wskazuje, że jeżeli przedsięwzięcie jest realizowane lub zrealizowane, a podmiot w związku z realizacją, eksploatacją lub likwidacją tego przedsięwzięcia narusza warunki, wymogi oraz obowiązki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b w zakresie fazy realizacji, lit. e oraz pkt 2 i 5 OOŚ, określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, podlega administracyjnej karze pieniężnej, tj. karze w wysokości od 5000 zł do 1 000 000 zł. Karę pieniężną, w drodze decyzji, wymierza Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Łodzi, biorąc pod uwagę liczbę i wagę stwierdzonych naruszeń, co wynika wprost z ww. art. 136a ust. 3 ww. ustawy OOŚ. Powyższe podyktowane jest również treścią art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 1991r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 425 ze zmianami) z którego wynika, iż do zadań Inspekcji Ochrony Środowiska należy wykonywanie zadań określonych w ustawie OOŚ.

P o u c z e n i e

1. Od decyzji służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, wniesione za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Zgodnie z zapisami art. 107 §1 pkt 7) Kpa, strony mają prawo do zrzeczenia się odwołania wobec tut. organu. Zrzeczenie, o którym mowa wyżej, następuje w formie oświadczenia. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
3. Niniejsza decyzja nie zwalnia od konieczności uzyskania odrębnego zezwolenia na odstępstwa od zakazów wymienionych w art. 51 i 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), w przypadku, gdy realizacja prac wiąże się z naruszeniem zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków roślin, grzybów i zwierząt podlegających ochronie gatunkowej

Organ pobrał opłatę skarbową za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz za dokumenty stwierdzające udzielenie pełnomocnictw, zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.)

Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy OOŚ

z up. PREZYDENTA MIASTA ŁODZI

Michał Baryła

Dyrektor Wydziału

Ochrony Środowiska i Rolnictwa

Urzędu Miasta Łodzi

Otrzymują:

1. **Pani**
pełnomocnik dalszy
 Commercial Point Sp. z o.o.
 ul. Konstruktorska 12a
 02-673 Warszawa
adres do korespondencji:
 ul.

2. strony postępowania na podstawie art. 49 k.p.a

Do wiadomości:

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi

ul. Traugutta 25

90-113 Łódź

Adres skrzynki e-Doręczeń: AE:PL-13053-50316-TJUHB-33

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi

ul. Przybyszewskiego 10

93-189 Łódź

Adres skrzynki e-Doręczenia: AE:PL-89271-16846-AUUGH-25

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu

Plac Wojewódzki 7

98-200 Sieradz

Adres skrzynki e-Doręczenia: AEL-23518-12764-AWUGF-21

Decyzja zawiera 27 stron.

Sprawę prowadziła: główny specjalista Malwina Macherzyńska tel. (042) 638 47 79
e-mail: m.macherzynska@uml.lodz.pl

Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Macie Państwo prawo do dostępu i sprostowania danych, ograniczenia przetwarzania danych, usunięcia danych, wniesienia sprzeciwu i cofnięcia wyrażonej zgody, na zasadach określonych w ogólnym rozporządzeniu. Klauzula informacyjna jest dostępna na stronie www.bip.uml.lodz.pl pod każdą ze spraw realizowanych przez Urząd Miasta Łodzi.