

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

Łódź, dnia 10.09.2025r.

DEK-OŚR-I.6220.8.2025
(Znak komórki merytorycznej)

DECYZJA Nr 58/U/2025
o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia
z dnia 10.09.2025r.

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 84, art. 85 ust. 2 pkt 2 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 58 lit. b 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 (j.t. Dz. U. z 2024r., poz. 572 ze zmianami – zwanej dalej k.p.a), ustawy z dnia 05.07.2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2024r., poz. 195 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 06.02.2025r. pełnomocnika reprezentującego inwestora jakim jest: BUDOMAL DEVELOPMENT SP. z o.o. AB. SP. K z siedzibą w Łodzi przy al. Piłsudskiego 141

Prezydent Miasta Łodzi

- I. Stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia** (w wariantcie inwestorskim) polegającego na „Rozbudowie przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 zlokalizowanego na działkach nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 stanowiącego kontynuację budowanej inwestycji polegającej na budowie garażu podziemnego i parkingu naziemnego na potrzeby realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, obręb P-20”.

II.A Faza realizacji (budowy):

1. Podczas prowadzenia prac budowlanych miejsca do parkowania maszyn budowlanych (zaplecze budowy) należy usytuować na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowo – wodne. Zaplecze budowy należy wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw oraz przeszkolić pracowników odnośnie ich zastosowania;
2. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania;
3. Zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach;
4. Zaplecze budowy (w tym składy materiałów) należy zlokalizować na terenie objętym wnioskiem;
5. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia;
6. Sprzęt i maszyny wykorzystywane podczas realizacji inwestycji muszą spełniać odpowiednie standardy jakościowe, techniczne, wykluczające emisje zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych (oleje, smary, paliwo) do wód i do ziemi. Sprzęt budowlany i transportowy poddawać regularnej kontroli technicznej. W trakcie postoju lub załadunku – silniki należy wyłączać;
7. W celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń (piasek, glina, kamienie itp.); ww. mycie zlokalizować na wydzielonym stanowisku zlokalizowanym na placu budowy;
8. Tankowanie paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie:
 - prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa lub płyty betonowe),
 - na wyznaczonym i opisanym miejscu do tankowania,
 - zbiornik na paliwo będzie to specjalistyczny, szczelny zbiornik z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamykanym szczelnym zbiorniku („zbiornik w zbiorniku”), umiejscowiony w ww. miejscu tankowania,
 - miejsce tankowania pojazdów wyposażać dodatkowo w sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa;
9. Ewentualne naprawy sprzętu budowlanego prowadzić poza terenem inwestycji, tj. w specjalistycznych stacjach serwisowych;
10. Roboty budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu należy prowadzić wyłącznie w porze dnia tj. w godzinach od 6:00 do 22:00. W przypadku uzasadnionym koniecznością ciągłej pracy (np. realizacja ścian szczelinowych) dopuszcza się prowadzić prace w porze nocy. Dopuszcza się również prowadzenie na późniejszym etapie prac wykończeniowych wewnątrz obiektów w porze nocy;

11. Należy opracować i wdrożyć taki plan robót, aby urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w pobliżu zabudowy chronionej akustycznie nie pracowały jednocześnie oraz zoptymalizować wykorzystanie sprzętu budowlanego i środków transportu (np. poprzez zminimalizowanie zbędnych przejazdów);
12. Należy zaplanować wszelkie prace montażowe z użyciem sprzętu i maszyn, które zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w *sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska* (Dz. U. z 2005 r. Nr 263, poz. 2202) podlegają wymaganiom w zakresie ograniczenia emisji hałasu bądź oznaczeniu gwarantowanego poziomu mocy akustycznej. Należy przestrzegać zasady wyłączania silników maszyn i pojazdów w czasie przerw w pracy;
13. Rozwiązania architektoniczno-techniczne projektowanych budynków powinny spełniać wymagania z zakresu akustyki budowlanej i izolacyjności cieplnej;
14. Budynki należy zaprojektować jako spójne stylistycznie z otoczeniem i krajobrazem, z zastosowaniem jak największej ilości naturalnych materiałów budowlanych oraz neutralnej i stonowanej kolorystyki ogrodzeń, dachów i elewacji. Zaleca się nie stosowanie pełnych ogrodzeń betonowych oraz tam gdzie to możliwe, pozostawienie prześwitów pomiędzy dolną granicą ogrodzenia, a ziemią w celu umożliwienia swobodnej migracji drobnym zwierzętom;
15. Do malowania należy wykorzystywać farby i emulsje zawierające niewielkie ilości rozpuszczalników organicznych, ze szczególnym naciskiem na wykorzystywanie substancji wodorozcieńczalnych;
16. Wyeliminować przypadkowe rozsypywanie materiałów pylistych na terenie budowy i drogach wewnętrznych poprzez odpowiednią organizację placu budowy, wykluczyć niezaplanowane składowanie piasku i kruszyw. Transport materiałów pylistych prowadzić pojazdami wyposażonymi w plandeki zabezpieczające przez rozsypywaniem i rozwiewaniem drobnych frakcji pyłowych;
17. Osłonić przed działaniem wiatru składowiska kruszyw, piasku zawierające drobne frakcje pyłowe poprzez przykrywanie plandeką w dni suche i wietrzne;
18. W dni suche i wietrzne stosować zraszanie potencjalnych miejsc wtórnego pylenia;
19. Odpady wytworzone w trakcie budowy należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich miejscach na terenie przedsięwzięcia, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt. Odpady niebezpieczne należy magazynować oddzielnie, w wydzielonym miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych i zwierząt, w oznakowanych, szczelnie zamykanych pojemnikach lub kontenerach, na utwardzonym i szczelnym podłożu. Odpady powstające na etapie budowy i funkcjonowania przedsięwzięcia należy przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie;
20. Zanieczyszczony grunt z wykopów w stopniu przekraczającym standardy jakości gleby lub ziemi, przekazywać do unieszkodliwienia, zgodnie z ustawą o odpadach;
21. W trakcie realizacji przedsięwzięcia należy codziennie kontrolować wykopy, zagłębienia wypełnione wodą mogące powstać w czasie prac realizacyjnych itp., mogące stać się pułapką dla małych zwierząt. W przypadku zaobserwowania uwięzionych zwierząt, należy

- podejmować działania zmierzające do ich uwolnienia. Stwierdzone osobniki należy przenieść poza teren prowadzonych prac, do stanowisk zastępczych odpowiadających ich wymaganiom siedliskowym, biorąc pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku. Przenoszenie zwierząt należy prowadzić w kierunku ich naturalnej migracji. Uszczegóławiając: Otwarte wykopy ziemne należy zabezpieczyć przed możliwością wpadania do nich zwierząt, w szczególności płazów i małych ssaków. Przy braku takiej możliwości należy dokonywać systematycznych kontroli takich miejsc z ewentualnym odłowem uwięzionych zwierząt. Przed niwelacją wykopów i jakichkolwiek zagłębień wypełnionych wodą należy przenieść ewentualnie uwięzione zwierzęta poza teren prowadzonych prac, na siedliska właściwe dla danego gatunku;
22. Masy ziemne powstające w fazie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać do kształtowania terenów zielonych na terenie przedsięwzięcia lub przekazać do odzysku poza instalacjami - z zastrzeżeniem punktu 27 decyzji. Uwaga: zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych;
 23. Organizując plac budowy, winno się uwzględnić doprowadzenie na teren budowy wody do celów technologicznych i sanitarnych oraz zapewnić odpowiednie warunki sanitarne pracownikom. Woda na potrzeby budowlane i dla pracowników będzie pobierana z wodociągu miejskiego w oparciu o warunki określone przez gestora sieci na czas budowy lub dostarczana będzie beczkowozami;
 24. Na czas realizacji przedsięwzięcia na terenie budowy zapewnić szczelne zbiorniki do gromadzenia ścieków bytowych oraz zapewnić odbiór ścieków bytowych z terenu inwestycji na oczyszczalnię ścieków;
 25. Energię elektryczną na etapie realizacji pobierać z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się zastosowanie agregatów prądotwórczych do czasu wykonania stosownego przyłącza sieci elektroenergetycznej;
 26. Prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, a w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych;
 27. Roboty ziemne, w tym niwelację terenu w celu realizacji przedsięwzięcia prowadzić należy w sposób, który nie spowoduje zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na przedmiotowym gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Uwaga: nawierzchnie utwardzone ukształtować w sposób zapewniający właściwy odpływ wód opadowych i roztopowych tj. ze spadkiem do kratek. Tereny do komunikacji należy odpowiednio wyprofilować, aby zapobiegać niekontrolowanemu spływowi wód opadowych na tereny sąsiednie;
 28. W przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku (innych niż wskazany poniżej) 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;
 30. Planowane przedsięwzięcie prowadzić zgodnie z nakazami i zakazami udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 401 o nazwie Niecka Łódzka, na którym to obszarze znajduje się przedmiotowe przedsięwzięcie;

31. Wszelkie studzienki i doły, mogące stanowić dla płazów pułapkę, należy zabezpieczyć przed możliwością dostania się do nich płazów (lub innych drobnych zwierząt);
32. Prace należy prowadzić w sposób nie powodujący łamania zakazów obowiązujących względem gatunków chronionych. W przypadku braku takiej możliwości, przed przystąpieniem do prac należy uzyskać zezwolenie na realizację czynności zakazanych w stosunku do gatunków chronionych, wydawane na podstawie art. 56 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.), zależnie od rodzaju czynności zakazanych i gatunku, przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi lub Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
33. Rozbiórkę lub remont elewacji istniejących na terenie zabudowań prowadzić poza okresem lęgowym, tj. w okresie od 15 sierpnia do 15 marca. W okresie lęgowym ptaków rozbiórkę lub remont elewacji istniejących zabudowań jest możliwa, ale należy ją poprzedzić wizją ornitologiczną zabudowań przeznaczonych do rozbiórki lub remontowanej elewacji. W przypadku znalezienia lęgów ptaków prace zostaną wstrzymane do czasu ich wyprowadzenia;
34. Z uwagi, iż na terenie przedsięwzięcia znajduje się: Hala szedowa dawny Budynek fabryczny z zespołu dawnych Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tłenu „Franciszek Wagner i S-ka” wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie działania polegające na prowadzeniu badań i prac konserwatorskich, restauratorskich, archeologicznych, a także robót budowlanych i wycinki drzew winny być poprzedzone wszelkimi uzgodnieniami, pozwoleniami czy decyzjami Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
35. Przedsięwzięcie zaprojektować i zrealizować w taki sposób, aby ograniczyć skalę wycinki do niezbędnego minimum, tj. wyciąć wyłącznie te drzewa, które kolidują z projektowanym zagospodarowaniem terenu i nie da się zastosować rozwiązań technicznych umożliwiających pozostawienie drzewa w terenie. Uszczegóławiając: wycinkę ograniczyć do następującej maksymalnej skali: 1 szt. drzew oraz ok. 120 m² krzewów.

Ze względu na ochronę ptaków w ich sezonie lęgowym i oddziaływanie związane z ryzykiem bezpośredniego zniszczenia gniazd lub innych siedlisk ptaków oraz wysokie ryzyko płoszenia ptaków w ich sezonie lęgowym, wycinkę należy przeprowadzić poza sezonem lęgowym trwającym od 1 marca do 15 października. Jeśli z różnych względów nie jest możliwe przeprowadzenie ww. czynności poza okresem lęgowym ptaków, np. ze względu na harmonogram prac budowlanych lub zagrożenie bezpieczeństwa, wówczas dopuszcza się wycinkę poza terminem od 15 sierpnia do 15 października. Jednakże należy pamiętać, że planowaną wycinkę należy poprzedzić bezpośrednio (1- 3 dni) ekspertyzą ornitologiczną stwierdzającą brak zasiedlenia ptaków, w tym brak lęgów w rejonie drzewa w przestrzeni o promieniu równym wysokości drzewa planowanego do usunięcia (potwierdzenie braku lęgów powinno odbyć się nie wcześniej niż 3 dni przed planowaną wycinką). Nadzór ornitologiczny obecny przy procesie wycinkowym winien zbadać każde drzewo pod kątem obecności czynnych gniazd i wstrzymać wycinkę do czasu trwałego opuszczenia gniazda lub wystąpić o stosowną derogację do organu ochrony przyrody.

36. Docelową liczbę drzew i krzewów przewidzianych do wycinki na terenie inwestycji oraz szczegółowy zakres kompensacji z tego tytułu zostanie określony w postępowaniu tut. organu dot. wydania zezwolenia na wycinkę drzew i krzewów w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1478). Należy w tym

miejscu podkreślić, iż skład gatunkowy Inwestor dobierze adekwatnie do panujących warunków siedliskowych. Zaleca się także w części dobrać gatunki drzew i krzewów wytwarzające suche owoce, by w okresie zimy stanowiły pożywienie dla ptaków, a latem miejsca lęgowe. Nasadzenia należy wykonać zgodnie z dobrą praktyką ogrodniczą. Zapewnić późniejszą pielęgnację zieleni. Materiałem nasadzeniowym powinny być drzewa 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;

Zieleń powinna być tak zaprojektowana, aby nie zatrzymywała dostępu słońca do pomieszczeń mieszkalnych, nie zasłaniała widoku na punkty związane z komunikacją (droga, wejście do domu). Odległość zadrzewienia od domu powinna być tak dobrana, aby zieleń nie zasłaniała nadmiernie budynku oraz aby nie utrudniała wysychania ścian w okresach deszczowych. Co ważne, zieleń powinna być zaprojektowana z uwzględnieniem jej roli i zadań, w szczególności w zakresie estetyki i funkcji związanych z jej pozytywnym wpływem na środowisko, a zwłaszcza jako środek jego ochrony przed hałasem oraz zanieczyszczeniem powietrza. Usytuowanie elementów zagospodarowania terenów zieleni powinno być zgodne z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych. Należy unikać nasadzeń w pojedynczych, odległych od siebie kępach, ponieważ nie będzie spełniana ww. funkcji.

37. Drzewa i krzewy nie przeznaczone do wycinki znajdujące się na terenie przedsięwzięcia i w jego pobliżu (np. na trasie dojazdu do placu budowy) należy zabezpieczyć na etapie realizacji przedsięwzięcia przed urazami mechanicznymi i innymi uszkodzeniami poprzez oszalowanie deskami pni drzew z użyciem amortyzacji (np. maty słomiane, rury drenarskie pod szalunkiem z desek), a także wyгородzenie grup drzew lub krzewów. Ww. zabezpieczenie wokół pni zaleca się zastosować do wysokości pierwszych gałęzi (lub do wysokości ok. 150 cm), dolna krawędź desek powinna opierać się o podłoże, a oszalowanie należy przymocować drutem lub taśmą (bez użycia gwoździ lub innych materiałów uszkadzających drzewo);

Dodatkowo: Z uwagi na fakt, że przeprowadzone badania geochemiczne podłoża gruntowego wykazały w przypowierzchniowej warstwie nasypów przekroczenia dopuszczalnych stężeń metali ciężkich: baru (Ba), miedzi (Cu), ołowiu (Pb), cyny (Sn) i cynku (Zn) i stężenia dopuszczalne pozostałymi metalami z listy przebadanych oraz zanieczyszczeń olejami mineralnymi i lokalnie niewielkie przekroczenia niektórych składników WWA 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 Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi.

II.B Faza eksploatacji (funkcjonowania):

1. Do ogrzewania projektowanych budynków zastosować ciepło z sieci ciepłowniczej;

2. W fazie eksploatacji wodę pobierać z wodociągu miejskiego po uzyskaniu warunków gestora sieci;
3. W fazie eksploatacji ścieki socjalne odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej;
4. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych odprowadzać przewodami do studzienek kanalizacyjnych poprzez wpusty uliczne, następnie podczyszczać w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych o przepływie nominalnym nie mniejszym niż 6,006 dm³/s oraz czasowo retencjonować w zbiorniku/ach retencyjnym/ch projektowanym/ch w obrębie terenu inwestycji o pojemności czynnej min. 220 m³.
5. Ścieki z odwodnienia garaży oraz mycia przestrzeni garażowej podczyszczać w separatorach koalescencyjnych w zagłębieniu pod płytą garażową, w wydzielonych pomieszczeniach lub na zewnątrz budynku, a następnie odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
6. Odpady wytworzone w trakcie eksploatacji, należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie;
7. Po zakończeniu procesu inwestycyjnego projektowane przedsięwzięcie będzie źródłem emisji hałasu w porze dziennej i nocnej;
8. Przejazdy samochodów lekkich mieszkańców będą występowały w porze dziennej i nocnej. Docelowe rozwiązania układu komunikacyjnego: wjazd/wyjazd z ul. Gdańskiej oraz z ul. Żeromskiego;
9. Źródłami hałasu będą projektowane zewnętrzne źródła hałasu (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): Punktowe źródła hałasu – ilości maksymalne:

Budynek A':

- 12 szt. wentylatorów dachowych mieszkań, każdy o poziomie mocy akustycznej 55 dB,
- 5 szt. okapów kuchennych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 4 szt. wentylatorów technicznych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 9 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,
- 2 szt. wentylatorów dachowych z komórek, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 2 szt. wyrzutni wentylacji garaży, każdy o poziomie mocy akustycznej 60 dB,

Budynek B:

- 54 szt. wentylatorów dachowych mieszkań, każdy o poziomie mocy akustycznej 55 dB,
- 21 szt. okapów kuchennych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 14 szt. wentylatorów technicznych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 3 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,
- 4 szt. wentylatorów dachowych z komórek, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 4 szt. wyrzutni wentylacji garaży, każdy o poziomie mocy akustycznej 60 dB,

Budynek C:

- 43 szt. wentylatorów dachowych mieszkań, każdy o poziomie mocy akustycznej 55 dB,

- 18 szt. okapów kuchennych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB, 10 szt. wentylatorów technicznych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 12 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,
- 2 szt. wentylatorów dachowych z komórki, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 2 szt. wyrzutni wentylacji garaży, każdy o poziomie mocy akustycznej 60 dB,

Budynek D:

- 41 szt. wentylatorów dachowych mieszkań, każdy o poziomie mocy akustycznej 55 dB,
- 19 szt. okapów kuchennych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 7 szt. wentylatorów technicznych, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 16 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,
- 1 szt. wentylatorów dachowych z komórki, każdy o poziomie mocy akustycznej 50 dB,
- 3 szt. wyrzutni wentylacji garaży, każdy o poziomie mocy akustycznej 60 dB,

Budynek E:

- 4 szt. centrali wentylacyjnych, każda o poziomie mocy akustycznej 65 dB,

Na terenie przedsięwzięcia:

- 2 stacje transformatorowe o poziomie mocy akustycznej 55 dB,
- 2 agregaty prądotwórcze o poziomie mocy akustycznej 60 dB.

10. Ze względu na lokalizację projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w sąsiedztwie ulic: Gdańskiej oraz Żeromskiego zobowiązuję Inwestora do uwzględnienia w projekcie technicznym wymagań akustyki budowlanej wg normy PN-B-02151-3:2015-10 Akustyka budowlana -- Ochrona przed hałasem w budynkach -- Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych'
11. Zastosować oświetlenie energooszczędne typu LED w korytarzach oraz inteligentne sterowanie oświetleniem w postaci np. czujników ruchu.

III. **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.**

IV. Realizacja przedsięwzięcia wymaga zastosowania materiałów z atestem.

V. **Niniejsza decyzja nie zwalnia z obowiązku uzyskania wszelkich innych uzgodnień, opinii czy decyzji, wydawanych na podstawie odrębnych przepisów prawa, w tym ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2024r. poz. 1292).**

VI. Decyzja nie obejmuje innych przedsięwzięć uwzględnionych w katalogu rozporządzenia ooś, a wymagających uzyskanie odrębnej decyzji środowiskowej.

VII. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie przesądza o realizacji przedsięwzięcia.

VIII. **Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik niniejszej decyzji.**

UZASADNIENIE

Postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, przy ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 (brzmienie pierwotne nazwy przedsięwzięcia) wszczęto na wniosek z dnia 06.02.2025r. pełnomocnika reprezentującego inwestora jakim jest: BUDOMAL DEVELOPMENT SP. z o.o. AB. SP. K z siedzibą w Łodzi przy al. Piłsudskiego 141. W toku prowadzonego postępowania ustanawiano innych pełnomocników w sprawie – stosowne pełnomocnictwa znajdują się w aktach niniejszej sprawy) oraz zmieniono nazwę przedsięwzięcia, które ostatecznie brzmi „Rozbudowa przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 zlokalizowanego na działkach nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 stanowiącego kontynuację budowanej inwestycji polegającej na budowie garażu podziemnego i parkingu naziemnego na potrzeby realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, obręb P-20”.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane przez Prezydenta Miasta Łodzi do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b 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 przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywne. Do wniosku została załączona Karta Informacyjna Przedsięwzięcia datowaną na luty 2025r.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr VI/213/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 06.03.2019 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej*. Jednakże zgodnie z informacją przekazaną przez pełnomocnika Inwestora, przedsięwzięcie będzie realizowane w oparciu o ustawę z dnia 05.07.2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 195). Artykuł 5 ust. 3 ww. ustawy precyzuje, że *cyt. „inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego”*. Stosownie do art. 72 ust. 1b oraz art. 80 ust. 2a ustawy OOŚ

cyt. „wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje również przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (...)” oraz cyt. „Przepisu ust. 2 nie stosuje się do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla inwestycji strategicznych.”

W tym należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z materiałami będącymi w posiadaniu tut. Wydziału „powierzchnie garażowe” i drogi stanowią infrastrukturę towarzyszącą, która w zaistniałym przypadku sprawiła, iż przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających decyzji środowiskowej. „Powierzchnie garażowe” oraz droga stanowi bowiem element inwestycji mieszkaniowej. Biorąc zatem powyższe pod uwagę, w niniejszej decyzji na wstępie wskazano ustawę z dnia 05.07.2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2024r., poz. 195). Pismem z dnia 12.02.2025r. tut. organ powiadomił o ww. wniosku Samorządowe Kolegium Odwoławcze – tym samym organ zrealizował ustawowy obowiązek wynikający wprost z art. 27 ust. 2 ww. ustawy. Z informacji będących w posiadaniu tut. Wydziału wynika, że: teren przy ul. Gdańskiej 127 obejmujący działki ew. o nr 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25, frag. 256/24, obręb P-20, w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi objęty jest jednostką funkcjonalno-przestrzenną: „W3b”. W omawianym przypadku ww. jednostki Studium jako dopuszczalne przeznaczenie z ograniczeniami wskazuje „tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej – wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III”. Przeznaczenie: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej. Dodatkowo teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej – Strefie C.

Z uwagi na fakt, że zarówno wniosek, jak i Karta Informacyjna Przedsięwzięcia załączona do wniosku wymagała złożenia dodatkowych wyjaśnień – Prezydent Miasta Łodzi pismem z dnia 14.02.2025r. wezwał pełnomocnika do uzupełnienia braków. W dniu 26.02.2025r. oraz w dniu 05.03.2025r. pełnomocnik uzupełnił wniosek.

Prezydent Miasta Łodzi pismem z dnia 11.03.2025r. zawiadomił – poprzez obwieszczenie – 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 art. 64 ust.1 pkt 1, 2, 4 ustawy OÖŚ, organ prowadzący postępowanie pismem z dnia 11.03.2025r. wystąpił o opinię co do potrzeby sporządzenia raportu dla planowanego przedsięwzięcia oraz co do zakresu ewentualnego raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Dodatkowo pismem z dnia 26.03.2025r. tut. organ przesłał złożone dodatkowe uzupełnienia do sprawy – uzupełnienia z dni: 17.03.2025r. oraz 24.03.2025r. Przy piśmie przesłano również dokumenty umocowujące nowego pełnomocnika w sprawie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 31.03.2025r. wezwał (za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi) do uzupełnienia Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia w zakresie uwag określonych w ww. piśmie. W dniu 24.04.2025r. pełnomocnik uzupełnił dokumentację. Przy piśmie z dnia 29.04.2025r. organ przesłał złożone uzupełnienie do organów opiniujących. Ponownie - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 22.05.2025r. wezwał (za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi) do uzupełnienia Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia w zakresie uwag określonych w ww. piśmie. W dniu 05.06.2025r. pełnomocnik uzupełnił dokumentację. Przy piśmie z dnia 09.06.2025r. organ przesłał złożone uzupełnienie do organów opiniujących. Po raz trzeci - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 24.06.2025r. wezwał (za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi) do uzupełnienia Karty Informacyjnej. Pismem z dnia 14.07.2025r. pełnomocnik zwrócił się z prośbą o wydłużenie terminu na przedłożenie stosownych uzupełnień. Pismem z dnia 17.07.2025r. tut. organ przychylił się do ww. prośby. W dniu 17.07.2025r. wpłynęło uzupełnienie. Przy piśmie z dnia 21.07.2025r. organ przesłał złożone uzupełnienie do organów opiniujących.

Organ prowadzący postępowanie w przedmiotowej sprawie uzyskał :

- **postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi** z dnia 21.08.2025r. znak: WOOŚ.4220.156.2025.MGa.9 w których organ ten nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia i nałożenia na inwestora obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- **opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi** z dnia 20.03.2025r. znak: OZNS.90281.19.2025.KD w której organ ten nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko i nałożenia na inwestora obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz pisma z dni:
 - 01.04.2025r. znak: OZNS.90281.19.1.2025.KD
 - 09.05.2025r. znak: OZNS.90281.19.2.2025.KD
 - 13.06.2025r. znak: OZNS.90281.19.3.2025.KD
 - 28.07.2025r. znak: OZNS.90281.19.4.2025.KD podtrzymujące ww. stanowisko
- **opinie Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu** z dnia 28.03.2025r. znak: PS.ZZŚ.4901.87.2025.AC, z dnia 16.05.2025r. znak: PS.ZZŚ.4901.87.2025.1.AC oraz z dnia 30.06.2025r. znak: PS.ZZŚ.4901.87.2025.2.AC w której organ ten również nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia oraz pismo z dnia 30.07.2025r. znak: PS.ZZŚ.4901.87.2025.3.AC podtrzymujące ww. stanowisko.

Podczas postępowania – tut. organ mając na uwadze załączone do akt sprawy pełnomocnictwa oraz treść art. 40 § 2 k.p.a – *Jeżeli strona ustanowiła pełnomocnika, pisma doręcza się pełnomocnikowi. Jeżeli ustanowiono kilku pełnomocników, doręcza się pisma tylko jednemu pełnomocnikowi. Strona może wskazać takiego pełnomocnika - pismem z dnia 28.07.2025r. zwrócił się z prośbą o jednoznaczne wskazanie pełnomocnika do doręczeń. W piśmie z dnia 27.08.2025r. został wskazany pełnomocnik do doręczeń.*

W dniu 13.08.2025r. pełnomocnik dokonał korekty wniosku pierwotnego w zakresie nazwy planowanego przedsięwzięcia. Tut. organ powyższą zmianę uwzględnił w przedmiotowej decyzji.

Pismem z dnia 22.08.2025r. tut. organ zawiadomił Strony o zebranych dowodach w sprawie na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. Z dokumentacją nie zapoznała się żadna Strona postępowania.

Przy wydawaniu niniejszej decyzji, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów, organ opierał się na informacjach zawartych w „*Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia*” oraz jej uzupełnieniach oraz dodatkowo na opiniach organów, o jakich mowa powyżej, zgodnie z którymi:

Przedmiotem postępowania jest przedsięwzięcie polegające na rozbudowie przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 zlokalizowanego na działkach nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 – zadanie II – zachód. Analizowany obszar mieści się w centrum kwartału ulic Gdańskiej, Zamenhoffa, Żeromskiego i Mickiewicza. Część planowanego osiedla posiada pozwolenie na budowę (budynek A) zlokalizowana jest na działkach nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, obręb P-20 (zadanie I – wschód).

Bezpośrednie otoczenie terenu inwestycji tworzą:

- od północy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynek magazynowy i garażowy,
- od wschodu – ulica Gdańska, za nią lokale handlowo-usługowe, zieleniec, dalej zabudowania wielorodzinne,
- od południa – budynki biurowe i usługowe, dalej stacja paliw,
- od zachodu – zabytkowy budynek mieszkalno-biurowy z zespołu Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tłenu „Franciszek Wagner i S-ka”, ul. Żeromskiego, za nią Uniwersytecki Szpital Kliniczny.

Obecnie na terenie inwestycji znajdują się Hala szedowa (wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków) na działce o nr ewid. 256/33, obręb P-20, działka o nr ewid. 256/25, obręb P-20 jest w całości zabudowana przylegającymi do siebie 4 budynkami: 2-kondygnacyjnym budynkiem oświaty nauki i kultury oraz sportu, jeden 2-kondygnacyjny budynek o funkcji niemieszkalnej, dwa 1-kondygnacyjne budynki o funkcji niemieszkalnej. Hala szedowa zostanie częściowo zachowana zgodnie z opiniami Konserwatora Zabytków. Hala szedowa w części będzie zadaszonym budynkiem kubaturowym o funkcji usługowej. W pozostałej większości stanie się ażurową, częściowo zadaszoną konstrukcją.

Łączna ilość miejsc parkingowych dla całej inwestycji wynosić będzie maksymalnie 445, w tym: w garażu podziemnym: do 430 miejsc postojowych, na terenie: do 15 miejsc postojowych. Ilość miejsc parkingowych dla zadania I – wschód (posiadającego pozwolenie na budowę) wyniesie: w garażu podziemnym: do 100 miejsc postojowych, na terenie: do 5 miejsc postojowych. Ilość miejsc parkingowych dla zadania II – zachód wyniesie: w garażu podziemnym: do 330 miejsc postojowych, na terenie: do 10 miejsc postojowych.

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie etapowo.

Bilans terenu dla zakresu „ZADANIE 1” – realizowany:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 1800 m²,
- Powierzchnia zadania 1: ok. 2717 m²,
- Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: min. 0 m²
- Powierzchnia dachów zielonych: min. 545 m²,
- Powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% pow. terenu objętego opracowaniem,
- Powierzchnia utwardzona (np. place, dojścia, drogi, drogi pożarowe parkingi naziemne i inne): maks. 1 430 m² w tym parkingi naziemne wraz z towarzyszącą infrastrukturą maks. 350 m²,
- Liczba miejsc postojowych na terenie: maks. 5 mp.

W tym:

Budynek A':

- Powierzchnia zabudowy: maks. 1800 m²,
- Wysokość zabudowy: maks. 7 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 5000 m²,
- Liczba mieszkań: maks. 80 szt.,
- Liczba lokali usługowych: maks. 7 szt.,
- Szacowana liczba mieszkańców: ok. 230 osób,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: ok. 50 osób,

- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 2717 m²,
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 100 mp,
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny,
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże podziemne.

Bilans terenu dla zakresu „ZADANIE 2.1”:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 2850 m²,
- Powierzchnia zadania 2.1: ok. 4580 m²,
- Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: min. 0 m²,
- Powierzchnia dachów zielonych: min. 950 m²,
- Powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% pow. terenu objętego opracowaniem,
- Powierzchnia utwardzona (np. place, dojścia, drogi, drogi pożarowe i inne): maks. 540 m²,
- Liczba miejsc postojowych na terenie: 0

W tym:

Budynek A:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 750 m²,
- Wysokość zabudowy: maks. 9 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 2500 m²,
- Liczba mieszkań: maks. 30 szt.,
- Liczba lokali usługowych: maks. 2 szt.,
- Szacowana liczba mieszkańców: maks. 75 osób,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: maks. 25 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 4580 m² (uwaga: wspólna hala dla budynków A' i B),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 140 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków A' i B),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże podziemne.

Budynek B

- Powierzchnia zabudowy: maks. 2100 m²,
- Wysokość zabudowy: maks. 9 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 6500 m²,

- Liczba mieszkań: maks. 120 szt.,
- Liczba lokali usługowych: 0
- Szacowana liczba mieszkańców: maks. 370 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 4580 m² (uwaga: wspólna hala dla budynków A i B),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 140 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków A i B),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny,
- Przeznaczenie uzupełniające: garaże podziemne.

Bilans terenu dla zakresu „ZADANIE 2.2:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 2800 m²,
- Powierzchnia zadania 2.2: ok. 6265 m²,
- Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: min. 0 m²,
- Powierzchnia dachów zielonych: min. 1260 m²,
- Powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% pow. terenu objętego opracowaniem,
- Powierzchnia utwardzona (np. place, dojścia, drogi, drogi pożarowe parkingi naziemne i inne): maks. 4 465 m² w tym parkingi naziemne wraz z towarzyszącą infrastrukturą maks. 750 m²
- Liczba miejsc postojowych na terenie: maks. 10,

W tym:

Budynek C:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 1200 m²,
- Wysokość zabudowy: maks. 9 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 6200 m²,
- Liczba mieszkań: maks. 100 szt.,
- Liczba lokali usługowych: maks. 3 szt.,
- Szacowana liczba mieszkańców: maks. 300 osób,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: maks. 30 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 6265 m² (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 190 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny,
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże podziemne.

Budynek D:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 1100 m²,

- Wysokość zabudowy: maks. 9 kondygnacji,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 6500 m²,
- Liczba mieszkań: maks. 85 szt.,
- Liczba lokali usługowych: maks. 6 szt.,
- Szacowana liczba mieszkańców: maks. 200 osób,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: maks. 50 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 6265 m² (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 190 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże podziemne.

Budynek E:

- Powierzchnia zabudowy: maks. 500 m²,
- Wysokość zabudowy: maks. 2 kondygnacje,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja,
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: maks. 450 m²,
- Liczba mieszkań: 0
- Liczba lokali usługowych: maks. 4 szt.,
- Szacowana liczba pracowników w usługach: maks. 50 osób,
- Powierzchnia garażu podziemnego (liczona po obrysie zew.): maks. 6265 m² (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym: maks. 190 mp (uwaga: wspólna hala dla budynków C, D i E),
- Przeznaczenie podstawowe: budynek usługowy.

Lokalizacja wjazdu i wyjazdu na teren nieruchomości – bezpośrednio z ulic Gdańskiej oraz Żeromskiego.

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:

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia:

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. Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w obszarze jego oddziaływania będą prowadzone prace rozbiórkowe.

a. etap realizacji:

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie energii elektrycznej, paliw silnikowych, materiałów i surowców oraz wody w ilości niezbędnej do wykonania prac budowlanych. Materiałochłonność prowadzonej budowy nie powinna odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu. Obiekty będą zaprojektowane w oparciu o najnowsze dostępne i sprawdzone technologie. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia zapotrzebowanie na poszczególne surowce i energię wynikać będzie z zaspokojenia podstawowych potrzeb związanych z funkcjonowaniem gospodarstw domowych. W kip określono szacunkowe zapotrzebowanie na wodę, paliwa, energię, materiały i surowce.

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

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie budowy. Prace budowlane będą powodować charakterystyczne dla tego rodzaju przedsięwzięć oddziaływania, takie jak emisja hałasu z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego, emisja pyłów i gazów do atmosfery ze spalania paliw w pojazdach transportu oraz z pracy urządzeń budowlanych, emisja ścieków bytowych w związku z funkcjonowaniem zaplecza budowy, emisja wód opadowych i roztopowych oraz gruntowych z przestrzeni wykopów podczas prowadzenia prac ziemnych, emisja odpadów, oddziaływania na środowisko przyrodnicze i krajobraz w związku z przekształceniem terenu. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono na inwestora warunek określony w sentencji niniejszego postanowienia, dotyczący konieczności prowadzenia prac budowlanych uciążliwych akustycznie w porze dziennej. Ponadto na etapie realizacji będą stosowane środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, w tym należy zapobiegać nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, do transportu materiałów pylistych należy stosować na samochodach dostawczych szczelne skrzynie ładunkowe (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy będzie także zabezpieczony przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń.

Odpady wytworzone w trakcie budowy będą gromadzone selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie. Z uwagi na obecny sposób zagospodarowania terenu objętego wnioskiem, teren inwestycji będzie wymagać odpowiedniego przygotowania – przeprowadzenia rozbiórki istniejących obiektów budowlanych, powierzchni utwardzonych z trylinki oraz infrastruktury towarzyszącej, w wyniku czego powstaną głównie odpady z prac rozbiórkowych (głównie z grupy 17). Po przeprowadzeniu prac rozbiórkowych i uporządkowaniu terenu, rozpocznie się etap prac budowlanych związany z realizacją planowanego przedsięwzięcia, w wyniku czego powstawać będą głównie odpady budowlane i niewielkie ilości odpadów komunalnych.

W związku z realizacją przedsięwzięcia w miejscu, w którym stwierdzono przekroczenia standardów jakości środowiska w gruncie należy przeprowadzić ocenę zanieczyszczenia powierzchni ziemi zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W związku z przekroczeniami standardów jakości środowiska w gruncie należy wykonać remediację zanieczyszczonego gruntu w celu doprowadzenia go do obowiązujących norm dla substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi, po wcześniejszym uzgodnieniu warunków remediacji z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi – warunek uwzględniony w niniejszej decyzji.

Z załączonej do KIP - DOKUMENTACJI WSTĘPNYCH BADAŃ CHEMICZNYCH I STANU ŚRODOWISKA GRUNTOWEGO przy ul. Gdańskiej 127 wynik, że przeprowadzone badania wykazały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w próbkach gruntów pobranych z przypowierzchniowej warstwy nasypów w odniesieniu do Załącznika nr 1 ust. 2 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395). W próbce gruntu:

- pobranej z otworu nr 1 (działka ew. nr 256/34 obręb P-20) z głębokości 0,5 m p.p.t. stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych stężeń metali ciężkich takich jak: bar, miedź, ołów i cynk.
- pobranej z otworu nr 2 (działka ew. nr 256/33 obręb P-20) z głębokości 0,6 m p.p.t. stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych zawartości metali ciężkich: baru, miedzi, ołowiu, cyny i cynku oraz węglowodorów aromatycznych: benzo(a)antracenu, chryzenu i benzo(a)pirenu.

- pobranej z otworu nr 3 (działka ew. nr 256/33 obręb P-20) z głębokości 0,5 m p.p.t. stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych zawartości metali ciężkich: ołowiu i cynku, a także zawartość miedzi na granicy stężenia dopuszczalnej zawartości. Ponadto w badanej próbce stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych stężeń węglowodorów aromatycznych:benzo(a)antracenu,chryzenu,benzo(b)fluorantenu,benzo(k)fluorante, benzo(a)pirenu, indeno(1,2,3-cd)pirenu oraz benzo(g,h,i)perylenu.

Mając na uwadze powyższe konieczne jest oszacowanie ilości mas ziemnych, które na etapie realizacji przedsięwzięcia będą kwalifikowane jako odpad, w tym niebezpieczny. W oparciu o przepisy odrębne konieczne będzie wywiezienie ich poza teren przedsięwzięcia, a wydobycie i transport tych mas wiązać się będzie uciążliwościami dla środowiska wymagającymi stosownej analizy i określenia warunków minimalizujących oddziaływanie, jeśli wyniknie to z tej analizy.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie przekształconym antropogenicznie, w większości zabudowanym i utwardzonym. W związku z planowaną inwestycją konieczna będzie wycinka 1 szt. drzewa i ok. 120 m² krzewów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi w postanowieniu z dnia 21.08.2025r. wskazał w punkcie 2 informacje dotyczące nasadzeń zastępczych. Organ odstąpił od uwzględnienia powyższego w decyzji uzasadniając to w sposób następujący: Przedłożone i zaproponowane koncepcje i propozycje zagospodarowania terenu na etapie sporządzania karty informacyjnej przedsięwzięcia, z uwagi na bardzo wczesny etap projektowania inwestycji nie uwzględniają rzetelnej kompensacji przyrodniczej. Zdaniem tut. organu ustalenie kompensacji przyrodniczej powinno następować w momencie procedowania wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew. Dopiero na tym etapie organ administracji publicznej jest w stanie określić wartość przyrodniczą, kulturową i krajobrazową usuwanych drzew a na podstawie szczegółowego projektu zagospodarowania terenu (będącego obligatoryjnym elementem wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew) zbadać możliwość wykonania nasadzeń zamiennych. Prezydent Miasta Łodzi podziela pogląd, że kompensacja przyrodnicza powinna polegać na wykonaniu nasadzeń zastępczych wykonanych w lokalizacjach umożliwiającym im prawidłowy wzrost i rozwój do parametrów i pokrojów charakterystycznych dla posadzonych gatunków drzew z jednoczesnym uwzględnieniem ich trwałego charakteru. Zobowiązanie organu wydającego zezwolenia na usunięcie drzew zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i ustalonej kompensacji na podstawie przedłożonych informacji zawartych w KIP może skutkować pozorną i nietrwałą kompensacją. Ponadto należy wskazać, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, zasadą jest odpłatność za usuwanie drzew czy krzewów, natomiast nasadzenia zastępcze mają jedynie charakter fakultatywny. Ustalenie opłaty lub nałożenie obowiązku wykonania nasadzeń zamiennych należy do rozstrzygnięć uznaniowych i nie ma charakteru związanego. Jednocześnie jeżeli usunięcie drzew i krzewów podlega obowiązkowi opłatowemu (zgodnie z art. 84 ust. 1 ww. ustawy) to uszczerbek w środowisku pozostaje

zrekompensowany w postaci pobrania opłaty administracyjnej za przeznaczone do usunięcia drzewa i krzewy, która to zostanie przeznaczona na zakup, posadzenie i pielęgnację drzew i krzewów na terenach będących we władaniu Miasta.

b. etap eksploatacji:

Energia elektryczna na etapie eksploatacji pobierana będzie z sieci elektroenergetycznej. Woda pobierana będzie do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami gestora sieci. Przedsięwzięcie na etapie funkcjonowania zaopatrywane będzie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Pobór wody winien być zgodny z wydanymi przez zarządcę warunkami przyłączenia do sieci. Zapotrzebowanie na energię cieplną na potrzeby grzewcze i użytkowe pokrywane będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej. Ścieki sanitarne na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do zbiornika retencyjnego, na terenie własnym nieruchomości oraz poprzez retencję na dachach zielonych. Doprecyzowując: Wody opadowe i roztopowe spływające z powierzchni utwardzonych projektowanego zabudowy będą odprowadzane przewodami do studzienek kanalizacyjnych poprzez wpusty uliczne, następnie podczyszczane w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych oraz czasowo retencjonowane w zbiorniku/ach retencyjnym/ch projektowanym/ch w obrębie terenu inwestycji. Zakłada się zastosowanie separatora substancji ropopochodnych dla przepływu Q_{nom} 6,006 dm³/s. Dodatkowo ścieki sanitarne pochodzące z posadzek garaży podziemnych będą podczyszczane w separatorach koalescencyjnych. Separatory zlokalizowane będą pod posadzką garażu, w wydzielonych pomieszczeniach lub na zewnątrz budynku. Wody opadowe i roztopowe spływające z dachów również będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych, jednak bez podczyszczania jako tzw. wody czyste. Wody te zostaną następnie skierowane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przez gestora sieci. Planuje się wykonanie maksymalnie 9 podziemnych, szczelnych zbiorników retencyjnych, odpornych na działanie szkodliwych substancji i korozję o łącznej pojemności minimalnej 220 m³ (w tym uwzględniony współczynnik bezpieczeństwa – 30%). Zastosowane zostaną regulatory odpływu do kanalizacji miejskiej. Ścieki do kanalizacji odprowadzane będą z wydajnością zgodną z warunkami określonymi przez gestora sieci. Wody gromadzone w zbiorniku będą mogły być wykorzystane do podlewania terenów zielonych w granicach inwestycji.

W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia, ze względu na charakter projektowanych obiektów trudno jest przewidzieć wszystkie rodzaje odpadów oraz oszacować ich ilość. Przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych z grupy 20, jak również odpadów opakowaniowych z grupy 15, 17 i 20. Powstające odpady będą segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach, w szczelnych pojemnikach, a następnie będą przekazywane do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia. Sposób

postępowania oraz dalsze zagospodarowanie odpadów będzie zgodne z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi oraz zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

W kip opisano rodzaje i wielkości emisji, a także potencjalne wystąpienie innych uciążliwości w związku z funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Opisano sposób prowadzenia prac i w odniesieniu do potencjalnych oddziaływań wskazano rozwiązania, które zapewnią ograniczenie tych oddziaływań do minimum. Prowadzenie prac na warunkach określonych w kip i w sentencji niniejszej decyzji powinno zapewnić brak wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań.

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

Na terenie przedsięwzięcia w fazie eksploatacji wystąpią następujące źródła emisji hałasu komunikacyjnego po terenie oraz hałas ze źródeł stacjonarnych, związany z pracą instalacji wentylacji mieszkań, lokali usługowych i parkingu podziemnego oraz pracą stacji transformatorowej, które zostały opisane w warunkach sentencji mniejszego postanowienia. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z przedstawionymi w kip obliczeniami nie spowoduje znaczącego klimatu akustycznego w sąsiedztwie, nie będzie stanowić zagrożenia dla najbliższych położonych terenów chronionych akustycznie.

Źródłem emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będzie ruch pojazdów samochodowych po drogach wjazdowych i wewnętrznych oraz emisja z garaży podziemnych. W związku z przedstawionymi w kip wynikami obliczeń stanu jakości powietrza emisja substancji zanieczyszczających z terenu inwestycji nie spowoduje uciążliwego oddziaływania na stan jakości powietrza. Do ogrzewania projektowanych budynków zastosowane zostanie ciepło z sieci ciepłowniczej.

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

Z informacji zawartych w kip wynika, że nie przewiduje się kumulacji oddziaływań z innymi przedsięwzięciami. W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji. Wszelkie prace związane

z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego. W przypadku realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

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 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022r., poz. 840 ze zmianami), tut. organ informuje co następuje:

Planowane do realizacji przedsięwzięcie znajduje się poza formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). Najbliżej względem analizowanego terenu (do 5 km zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska), obszarową formą ochrony przyrody jest rezerwat przyrody Polesie Konstantynowskie w odległości ok. 1,8 km. Teren realizacji przedsięwzięcia położony jest poza obszarami Natura 2000. Najbliżej położonym obszarem należącym do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy nad Lindą PLH100022 w odległości ok. 14,4 km. Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na znaczną odległość od ww. obszarów oraz krótkotrwałą i odwracalną charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji i brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie powinno mieć negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie, w tym na obszary Natura 2000.

Obszar przedsięwzięcia nie przecina, ani nie leży w zasięgu korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym i/lub krajowym. Nie odnotowano również występowania lokalnych korytarzy ekologicznych. Z tego nie wynika, aby w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia znajdowały się jeziora, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary wodno-błotne i obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszary górskie, obszary leśne, morza i obszary wybrzeży, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej, obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia.

Na analizowanym obszarze znajduje się zabytek objęty ochroną w planie wpisany do gminnej ewidencji zabytków (E10.04 – hala Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tłenu „Franciszek

Wagner i S-ka”) – Hala szedowa. Hala zostanie częściowo zachowana zgodnie z opiniami Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym „Planem 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) Ner do Dobrzyńki o kodzie RW600010183219. JCWPd o kodzie GW600072 charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz chemicznym. Jest ona monitorowana, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest niezagrażona. JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia. JCWP o nazwie Ner do Dobrzyńki o kodzie RW600010183219 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 od osiągnięcia celów środowiskowych w trybie art. 4 ust. 4, ust. 5i 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). Ustalono, że teren na którym zlokalizowane będzie przedsięwzięcie nie leży w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

Biorąc powyższe pod uwagę:

- Opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu w której to uznał, że *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 po przeanalizowaniu całości sprawy nie widzi przeciwwskazań do realizacji przedsięwzięcia, gdyż istnieje możliwość zarówno na etapie budowy jak i podczas eksploatacji ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi”*,

- Postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi w którym to stwierdził^{cyt.} „(...) Po analizie dokumentacji dotyczącej przedmiotowego przedsięwzięcia, uwzględniając jego poszczególne fazy: realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji, z uwagi na rodzaj, charakterystykę, skalę oraz usytuowanie, stwierdzono brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości, intensywności lub złożoności. Przyjęte działania minimalizujące wskazane w kip oraz warunki określone w sentencji niniejszego postanowienia będą wystarczające do zapewnienia właściwego przebiegu prac pod względem minimalizacji oddziaływania na środowisko. Mając powyższe na uwadze uznano za zasadne odstąpienie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (...)”.

oraz dodatkowo kryteria określone w ustawie OOS, dotyczące rodzaju, charakteru, usytuowania i skali oddziaływania inwestycji na środowisko, organ prowadzący postępowanie stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia (w wariantcie inwestorskim) polegającego na:

„Rozbudowie przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży podziemnych i parkingów naziemnych na potrzeby realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, ul. Gdańskiej 127, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 zlokalizowanego na działkach nr ewid. 256/33, 256/25 oraz 256/35 (dawniej fragm. 256/24) obręb P-20 stanowiącego kontynuację budowanej inwestycji polegającej na budowie garażu podziemnego i parkingu naziemnego na potrzeby realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami oraz infrastrukturą techniczną w Łodzi, **ul. Gdańskiej 127**, dz. nr ewid. 256/34, 189/13, 189/6, obręb P-20”,

tym samym określił istotne warunki oraz wymagania korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 i ust. 4 ustawy OOS 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 OOS 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 2023r. poz. 682 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 OOS 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 OOS, 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 OOS. 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 2021r., poz. 1070 ze zmianami) z którego wynika, iż do zadań Inspekcji Ochrony Środowiska należy wykonywanie zadań określonych w ustawie OOS.

Pouczenie

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 2025 r. poz. 1154 ze zm.)

Załącznik:

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

z up. PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
Michał Baryła
Dyrektor Wydziału
Ochrony Środowiska i Rolnictwa
Urzędu Miasta Łodzi

Otrzymują:

1. **Pan**
pełnomocnik
BUDOMAL DEVELOPMENT SP. Z O.O. AB.SP.K.
Al. Piłsudskiego 141
92-318 Łódź

2. Strony podstępowania 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.