

Załącznik 11

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach



WSR-OS.6220.126.2022.AN

Wrocław, dnia 20.04.2023 r.

D E C Y Z J A
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a i 2, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.), zwanej dalej: „ustawą o udostępnianiu informacji”, § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. b oraz pkt. 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), zwanego dalej: „rozporządzeniem”, art. 27 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), zwanej dalej: „ustawą Lex deweloper” oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.), zwanej dalej „k.p.a.”, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.10.2022 r. (data wpływu: 02.11.2022 r.), inwestora – spółki HCS R. Szychliński Sp. k., ul. Krucza 2A, 53-411 Wrocław, działającego przez pełnomocnika Panią Martę Tasz, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina”, na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj,

o r z e k a m

na rzecz spółki HCS R. Szychliński Sp. k.
ul. Krucza 2A, 53-411 Wrocław

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina”, na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj.
- II. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia:
 1. Zwilżać powierzchnię terenu budowy i sypkiego materiału składowanego na przymach (piasek).
 2. Stosować sztuczne bariery (parkany) wokół placu budowy.
 3. Unikać warunków sprzyjających pyleniu podczas przesypywania sypkiego materiału (np. załadunek i rozładunek).

4. Szybko zagospodarować powierzchnię, która została odsłonięta i przez to narażona na emisję wiatrową.
5. Dla zapobieżenia zanieczyszczaniu powierzchni ulic, na które będą wyjeżdżały samochody z placu budowy, przewidzieć techniczne środki do oczyszczania kół (głównie mycie kół, a także zmiatanie na mokro odcinka ulicy, na który będą wyjeżdżały samochody z budowy).
6. Prace budowlane i transportowe związane z realizacją inwestycji, powodujące uciążliwy hałas, wykonywać wyłącznie w porze dziennej (w godzinach od 6.00-22.00).
7. Prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie.
8. Stosować urządzenia budowlane w dobrym stanie technicznym, spełniającym wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska.
9. Zadbąć o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażać w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
10. Przestrzegać zasady wyłączania silników w czasie przerw w pracy.
11. Teren placu budowy zabezpieczyć ogrodzeniem pełnym.
12. Niezbędną wycinkę drzew i krzewów prowadzić w okresie jesienno zimowym (od 16 października do końca lutego). W przypadku usuwania drzew i krzewów w innym okresie, prace te prowadzić wyłącznie po wykluczeniu zasiedlenia przez objęte ochroną ptaki i ich gniazda. W przypadku usuwania drzew dziuplastych, z odwarstwowaną korą należy dokonać inspekcji na okoliczność wykluczenia zasiedlenia przez ssaki i/lub bezkręgowce.
13. Wykonać szczegółowy harmonogram prac związanych z organizacją robót, stref ochronnych, kolejności wykonywania prac, jak i terminu zakończenia prac w celu ochrony zadrzewienia pozostających do zachowania.
14. Na czas realizacji zadania należy powołać Inspektora Nadzoru ds. Zieleni.
15. Przewidzieć strefę wyłączoną z ruchu pojazdów jak i składowania materiałów budowlanych, co najmniej poza rzutem koron drzew.
16. Dokonać analizy względem potencjalnej kolizji zwieszających się gałęzi, konarów z poruszającym się sprzętem i zastosować podwiązanie i/lub ich podparcie.
17. Wykonanie wykopu w rzucie korony drzewa dopuszcza się pod warunkiem, że skrajnia wykopu nie będzie bliżej niż w odległości przynajmniej równej podwójnemu obwodowi pnia pomierzonemu u jego nasady, ale nie bliżej od osi drzewa niż 2 m, jeśli obwód pnia danego drzewa u nasady jest mniejszy niż 1 metr.
18. W przypadku braku możliwości realizacji inwestycji metodą bezwykopową, prace w wykopie otwartym prowadzić ręcznie, w sposób kontrolowany przez inspektora nadzoru dendrologicznego.
19. W celu ochrony przed uszkodzeniami mechanicznymi należy oszalować drzewa na wysokości 2-3,0 m od poziomu gruntu lub wygrodzić w odległości min. 1,5 m np. siatką ogrodzeniową bez kotwienia w gruncie. Przy oszalowaniu pni stworzyć przestrzeń między deskami, a pniem stosując np. warkocze ze słomy lub opaski z gumy.
20. W sąsiedztwie drzew ewentualne planowane wykopy należy wykonywać ręcznie przy użyciu techniki np. AirSpade. Odsłonięty w wykopie system korzeniowy należy odpowiednio zabezpieczyć przed wysuszeniem (lub przemarznięciem), a uszkodzone korzenie po odpowiednim przycięciu zabezpieczyć impregnatem. Optymalnym terminem prac w obrębie strefy korzeniowej jest wiosna i jesień.
21. W okresie niedoboru wód opadowych, obniżenia poziomu wody gruntowej i innych warunków stresowych należy przewidzieć nawadnianie zadrzewienia stosownie do potrzeb celem poprawy warunków siedliskowych.

22. Nie zmieniać poziomów gruntu w obrębie rzutu korony drzew przeznaczonych do zachowania.
23. Przed przystąpieniem do rozbiórki, pod nadzorem specjalisty (ornitologa, chiropterologa) przeprowadzić oględziny pod kątem możliwości zasiedlenia istniejących obiektów budowlanych przez gatunki podlegające ochronie (ptaki, nietoperze). W przypadku stwierdzenia obecności gatunków chronionych lub ich siedlisk, należy uwzględnić ich ochronę w trakcie prowadzonych prac bądź uzyskać, w trybie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, zezwolenie właściwych organów na odstąpienie od zakazów obowiązujących wobec zwierząt należących do gatunków objętych ochroną prawną.
24. Teren inwestycji ogrodzić a wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla drobnych zwierząt: regularnie kontrolować (nie rzadziej niż raz dziennie) w trakcie realizacji inwestycji, a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać w odpowiednie dla nich siedlisko.
25. Do planowanych na terenie inwestycji nasadzeń wykorzystać drzewa i krzewy należące do gatunków rodzimych, z uwzględnieniem gatunków atrakcyjnych dla ptaków i owadów.
26. Prace prowadzić wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
27. W pobliżu prowadzenia robót, zaplecze budowy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni i wyposażać w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych. Zaplecze budowy może stanowić miejsce ewentualnego parkowania maszyn budowlanych oraz miejsce ewentualnych napraw sprzętu budowlanego, pod warunkiem wyposażenia tego terenu w uszczelnioną nawierzchnię.
28. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
29. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekiem, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu, niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
30. Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych prowadzić na zapleczu budowy, o nawierzchni zabezpieczającej środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
31. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego jego pracę należy niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami, do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania, uszkodzony sprzęt umieścić na terenie zaplecza budowy.
32. Ewentualne odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, lokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu, o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Odpady niebezpieczne przekazywać uprawnionym odbiorcom, a miejsca ich magazynowania oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych.
33. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w zamykanych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach, ustawionych w wyznaczonym miejscu, o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

34. W przypadku zawodnienia wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi wody te odprowadzać w sposób niezagrożający środowisku gruntowo – wodnemu oraz terenom sąsiednim.
35. Odwodnienie wykopów prowadzić w sposób zapewniający, aby zasięg leja depresji nie wykraczał poza granice działki inwestora.
36. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów odprowadzane wody podczyścić w osadniku piasku przed odprowadzeniem do odbiornika.
37. W przypadku zamiaru odprowadzenia wód z odwodnienia wykopów do kanalizacji deszczowej gminy, inwestor musi uzyskać na to działanie zgodę gestora sieci.
38. Ścieki bytowe z placu budowy odprowadzać do przenośnych, szczelnych zbiorników (np. toalet typu TOI – TOI) i usuwać regularnie za pośrednictwem uprawnionego podmiotu.
39. W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych na terenie przedsięwzięcia sieci drenarskiej, fakt ten należy zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W przypadku uszkodzenia działającego drenażu koniecznym będzie wykonanie przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób umożliwiający jego dalsze działanie. Prace należy przeprowadzić pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.
40. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji na terenach zanieczyszczonych, należy przeprowadzić remediację w sposób zgodny z planem remediacji ustalonym w drodze decyzji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie i ziemi (w obrębie planowanej inwestycji).
41. Zanieczyszczona gleba nie może być wykorzystywana na terenie inwestycji, należy traktować ją jako odpad i przekazać uprawnionemu podmiotowi do zagospodarowania.
42. Zakazuje się magazynowania odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji, której lokalizacja określona jest w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.
43. Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) prowadzić:
 - w miejscach, o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru,
 - w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w szczególności z wykorzystaniem opakowań, pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków. Dopuszcza się magazynowanie odpadów w pryzmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory, oraz rozprzestrzenianiu się odpadów na nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością, na której jest prowadzone magazynowanie odpadów,
 - w przypadku odpadów niebezpiecznych - także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów lub zbiorników lub systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów

na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne i fizyczne odpadów oraz powodować powstanie uciążliwości zapachowych.

III. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie eksploatacji przedsięwzięcia:

1. Gospodarkę wodno – ściekową realizować w ramach zawartych umów zgodnie z przepisami, w sposób niezagrażający środowisku gruntowo – wodnemu oraz terenom sąsiednim.
2. Ścieki bytowe odprowadzać w całości do sieci kanalizacji sanitarnej gminy po uzyskaniu zgody gestora sieci.
3. Przed retencjonowaniem wód opadowych z powierzchni przedsięwzięcia narażonych na zanieczyszczenia, wody te podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach.
4. Ścieki przemysłowe z odwodnienia i mycia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych) oraz ścieki z gastronomii (po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu) odprowadzać w całości do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, po uzgodnieniu z gestorem sieci oraz po uzyskaniu wymaganej zgody wodno prawnej.
5. Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia, należy zagospodarować w sposób niezagrażający środowisku gruntowo – wodnemu i terenom sąsiednim.
6. W przypadku braku możliwości uzyskania przez inwestora zgód w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, w tym odprowadzania wód opadowych, w planowanych przez inwestora wariantach, wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia zagospodarować w jego granicach, w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego, o właściwej pojemności oraz jego utrzymanie w gotowości retencyjnej odpowiada inwestor.
7. Urządzenia do podczyszczania ścieków z odwodnienia garażu podziemnego utrzymywać w należyтым stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
8. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji wymagane jest zastosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ nie było możliwe, zgodnie z warunkami gestora sieci.

IV. Określić warunki korzystania ze środowiska w projekcie budowlanym:

1. Do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. W operacie akustycznym określić wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zabezpieczenia przeciw drganiom.
2. Uwzględnić wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych, stropów, okien i nawiewników wynikające z Polskiej Normy PN-B-02151-3:2015-10. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych” oraz operatu akustycznego.
3. W celu dotrzymania standardów akustycznych na terenach chronionych przed hałasem, maksymalna liczba oraz parametry zastosowanych punktowych źródeł hałasu na dachach obiektów mieszkaniowych, powinna być następująca:

• **Budynek A:**

1. 1 urządzenie wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 60,7 dB, posadowione na wysokości 55,9 m n.p.t.
2. 1 urządzenie wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 60,7 dB, posadowione na wysokości 32,5 m n.p.t.
3. 1 centrala wentylacyjna, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 63,4 dB, posadowiona na wysokości 55,9 m n.p.t.
4. 1 centrala wentylacyjna, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 63,4 dB, posadowiona na wysokości 26,4 m n.p.t.
5. 2 centrale wentylacyjne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 63,4 dB każda, posadowione na wysokości 33,0 m n.p.t.
6. 6 jednostek zewnętrznych, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowionych na wysokości 55,9 m n.p.t.
7. 1 jednostka zewnętrzna, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB, posadowiona na wysokości 25,9 m n.p.t.
8. 3 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 32,5 m n.p.t.
9. 1 wentylator – wentylacja lokalu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 71 dB, posadowiony na wysokości 55,9 m n.p.t.
10. 26 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 55,9 m n.p.t.
11. 2 urządzenia wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowione na wysokości 42,5 m n.p.t.
12. 11 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 25,9 m n.p.t.
13. 28 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 32,5 m n.p.t.

• **Budynek B:**

1. 1 urządzenie wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62,1 dB, posadowione na wysokości 40,2 m n.p.t.
2. 1 urządzenie wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62,1 dB, posadowione na wysokości 29,2 m n.p.t.
3. 1 urządzenie wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62,1 dB, posadowione na wysokości 22,5 m n.p.t.
4. 1 urządzenie wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62,1 dB, posadowione na wysokości 36,4 m n.p.t.
5. 1 urządzenie wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62,1 dB, posadowione na wysokości 25,9 m n.p.t.
6. 14 jednostek zewnętrznych, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowionych na wysokości 40,2 m n.p.t.
7. 2 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 32,5 m n.p.t.
8. 2 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 19,2 m n.p.t.
9. 4 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB, posadowione na wysokości 25,9 m n.p.t.
10. 2 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 29,2 m n.p.t.
11. 2 wentylatory – wentylacja lokalu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 71 dB każdy, posadowione na wysokości 40,2 m n.p.t.
12. 1 wentylator – wentylacja lokalu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 71 dB, posadowiony na wysokości 32,5 m n.p.t.
13. 1 wentylator – wentylacja lokalu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 71 dB, posadowiony na wysokości 29,2 m n.p.t.
14. 61 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 40,2 m n.p.t.

15. 19 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 32,5 m n.p.t.
16. 10 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 36,4 m n.p.t.
17. 19 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 29,2 m n.p.t.
18. 27 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 25,9 m n.p.t.
19. 18 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 22,5 m n.p.t.
20. 12 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 19,2 m n.p.t.

• **Budynek C:**

1. 1 urządzenie wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62,1 dB, posadowione na wysokości 36,4 m n.p.t.
2. 1 urządzenie wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62,1 dB, posadowione na wysokości 29,2 m n.p.t.
3. 2 urządzenia wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62,1 dB każde, posadowione na wysokości 22,5 m n.p.t.
4. 6 jednostek zewnętrznych, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowionych na wysokości 40,2 m n.p.t.
5. 4 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 32,5 m n.p.t.
6. 4 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 19,2 m n.p.t.
7. 2 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 25,9 m n.p.t.
8. 2 wentylatory – wentylacja lokalu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 71 dB każdy, posadowione na wysokości 40,2 m n.p.t.
9. 1 wentylator – wentylacja lokalu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 71 dB, posadowiony na wysokości 32,5 m n.p.t.
10. 21 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 22,5 m n.p.t.
11. 13 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 25,9 m n.p.t.
12. 12 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 29,2 m n.p.t.
13. 25 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 32,5 m n.p.t.
14. 7 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 36,4 m n.p.t.
15. 26 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 40,2 m n.p.t.
16. 16 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 19,2 m n.p.t.

• **Budynek D:**

1. 1 urządzenie wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 60,7 dB, posadowione na wysokości 22,5 m n.p.t.
2. 3 urządzenia wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 60,7 dB każde, posadowione na wysokości 30,2 m n.p.t.
3. 2 centrale wentylacyjne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 63,2 dB każda, posadowione na wysokości 23,0 m n.p.t.
4. 2 centrale wentylacyjne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 63,2 dB każda, posadowione na wysokości 30,8 m n.p.t.
5. 2 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 22,5 m n.p.t.

6. 4 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 26,4 m n.p.t.
7. 6 jednostek zewnętrznych, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowionych na wysokości 30,2 m n.p.t.
8. 2 wentylatory – wentylacja lokalu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 71 dB każdy, posadowione na wysokości 30,2 m n.p.t.
9. 1 wentylator – wentylacja lokalu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 71 dB, posadowiony na wysokości 26,4 m n.p.t.
10. 76 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 30,2 m n.p.t.
11. 15 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 26,4 m n.p.t.
12. 33 urządzenia wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowione na wysokości 22,5 m n.p.t.

• **Budynek E:**

1. 2 urządzenia wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 60,7 dB każde, posadowione na wysokości 30,2 m n.p.t.
2. 1 urządzenie wentylacji garażu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 60,7 dB, posadowione na wysokości 22,5 m n.p.t.
3. 4 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 30,2 m n.p.t.
4. 4 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 22,5 m n.p.t.
5. 4 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 19,2 m n.p.t.
6. 2 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 15,9 m n.p.t.
7. 2 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 26,4 m n.p.t.
8. 2 wentylatory – wentylacja lokalu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 71 dB każda, posadowione na wysokości 30,2 m n.p.t.
9. 1 wentylator – wentylacja lokalu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 71 dB, posadowiony na wysokości 19,2 m n.p.t.
10. 59 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 30,2 m n.p.t.
11. 12 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 26,4 m n.p.t.
12. 11 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 22,5 m n.p.t.
13. 14 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 19,2 m n.p.t.
14. 17 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 15,9 m n.p.t.

• **Budynek F:**

1. 2 jednostki zewnętrzne, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 85 dB każda, posadowione na wysokości 26,4 m n.p.t.
2. 1 wentylator – wentylacja lokalu, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 71 dB, posadowiony na wysokości 26,4 m n.p.t.
3. 21 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 26,4 m n.p.t.
4. 8 urządzeń wentylacji mieszkań, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 61 dB każde, posadowionych na wysokości 30,2 m n.p.t.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

UZASADNIENIE

Na wniosek z dnia 31.10.2022 r. (data wpływu: 02.11.2022 r.), inwestora – spółki HCS R. Szychliński Sp. k., ul. Krucza 2A, 53-411 Wrocław, działającego przez pełnomocnika Panią Martę Tasz, zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina”, na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj.

Na podstawie dostarczonych przez wnioskodawcę dokumentów, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy o udostępnieniu informacji, za strony postępowania, zgodnie z art. 74 ust. 3a tej ustawy, uznano wnioskodawcę (reprezentowanego przez pełnomocnika) oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantie zaproponowanym przez wnioskodawcę.

Zgodnie z wnioskiem wydanie przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed:

- uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wydawanej na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (art. 72 ust. 1 pkt. 1 ustawy o udostępnianiu informacji);
- podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy Lex deweloper (art. 72 ust. 1b ustawy o udostępnianiu informacji).

Wobec powyższego, działając na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy Lex deweloper, organ zawiadomił Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu, zwane dalej: SKO, o złożeniu przedmiotowego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach pismem znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN z dnia 04.11.2023 r. (potwierdzenie doręczenia w dniu: 08.11.2022 r.).

Planowana inwestycja, zgodnie § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. b oraz pkt. 55 lit. b tiret drugie, rozporządzenia, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na realizację których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji.

Organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie zapewniając, zgodnie z art. 10 §1 i art. 81 k.p.a., możliwość udziału w każdym stadium postępowania (zawiadomienie - obwieszczenie z dnia 08.11.2022 r., znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN).

Ponieważ w powyższej sprawie liczba stron przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji oraz art. 49 k.p.a. zawiadomienie - obwieszczenie o wszczęciu niniejszego postępowania zostało podane stronom do wiadomości przez zamieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia bip.um.wroc.pl., wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia, a także pismem z dnia 08.11.2022 r., znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, przesłane do Rady Osiedla Tarnogaj, celem wywieszenia w publicznie dostępnym miejscu.

W dniu 09.11.2022 r. wezwano pełnomocnika inwestora do złożenia wyjaśnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia, zwanej dalej: „KIP” (pismo znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN). W odpowiedzi na ww. wezwanie, pismem w dniu 22.11.2022 r., pełnomocnik inwestora zwrócił się, o przedłużenie terminu złożenia wyjaśnień do KIP do dnia 16.12.2022 r. Pismem z dnia 09.12.2022 r. pełnomocnik, ponownie zwrócił się, o przedłużenie terminu złożenia wyjaśnień do dnia 22.12.2022 r. Pismem w dniu 22.12.2022 r., pełnomocnik złożył wyjaśnienia do KIP.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji, organ wystąpił o opinie, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,

a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, zwanego dalej: PPIS (pismo znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN z dnia 29.12.2022 r., data doręczenia: 03.01.2023 r.), do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, zwanego dalej: RDOŚ, (pismo znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN z dnia 29.12.2022 r., data doręczenia: 03.01.2023 r.) oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zwanego dalej: Dyrektorem Zarządu Zlewni, (pismo znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN z dnia 29.12.2022 r., data doręczenia: 03.01.2023 r.).

Pismem z dnia 04.01.2023 r. (data wpływu: 05.01.2023 r.), pełnomocnik zwrócił się, do tutejszego organu, o uwzględnienie dodatkowej kwalifikacji planowanego przedsięwzięcia § 3 ust. pkt. 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia.

W związku z powyższym, pismami z dnia 10.01.2023 r., znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, tutejszy organ zwrócił się do RDOŚ, PPIS oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni, o uwzględnienie ww. kwalifikacji.

Pismem znak: WOOS.4220.6.2023.KS.1 z dnia 17.01.2023 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 06.03.2023 r.

Pismem w dniu 13.01.2023 r. (pismo z dnia: 19.01.2023 r.), znak: WR.ZZŚ.5.4901.2.2023.MB, Dyrektor Zarządu Zlewni zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia zostanie wyrażone w terminie do dnia 03.04.2023 r.

W dniu 20.01.2023 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. pismach: RDOŚ i Dyrektora Zarządu Zlewni zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji oraz art. 49 k.p.a. Jednocześnie tut. organ zawiadomił strony postępowania, o prawidłowej kwalifikacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Postanowieniem znak: ZNS.9022.8.2.2023.MG z dnia 11.01.2023 r. (data wpływu: 20.01.2023 r.), PPIS wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem znak: ZNS.9022.8.2.2023.MG z dnia 23.01.2023 r. (data wpływu: 30.01.2023 r.), PPIS poinformował, że informacje zawarte w uzupełnieniu w zakresie prawidłowej kwalifikacji planowanego przedsięwzięcia nie mają wpływu na zajęte stanowisko pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Wobec tego, PPIS podtrzymał swoje stanowisko zawarte w postanowieniu znak: ZNS.9022.8.2.2023.MG z dnia 11.01.2023 r.

Pismem z dnia 06.02.2023 r. (data wpływu: 08.02.2023 r.), znak: SKO 4139/4/22, SKO zwróciło się, do tut. organu, o nadesłanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia (innej decyzji kończącej postępowanie) lub informacji o ewentualnych opóźnieniach wskazanych w art. 27 ust. 6 ustawy Lex deweloper.

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 13.02.2023 r., znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, tutejszy organ powiadomił SKO, na jakim etapie znajduje się przedmiotowe postępowanie.

Pismem znak: WOOS.4220.6.2023.KS.3 dnia 14.02.2023 r., RDOŚ zwrócił się, do pełnomocnika do złożenia wyjaśnień do KIP. Pełnomocnik złożył wyjaśnienia do KIP do tut. organu oraz do RDOŚ, pismem z dnia 27.02.2023 r.

Postanowieniem z dnia 06.03.2023 r., znak: WOOS.4220.6.2023.KS.3, RDOŚ wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jednocześnie zwrócił się o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. opinii oraz o braku możliwości wniesienia zażalenia na ww. postanowienie.

Pismem znak: WR.ZZŚ.5.4901.2.2023.BM, z dnia 07.03.2023 r. (data wpływu: 13.03.2023 r.), Dyrektor Zarządu Zlewni wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania

na środowisko, jednocześnie zwrócił się, o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. opinii.

W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego, zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 14.03.2023 r. znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, organ zawiadomił strony postępowania o jego zakończeniu, a przed wydaniem decyzji umożliwił zapoznanie się z materiałem zgromadzonym w sprawie i zgłoszenie ewentualnych uwag, wypełniając tym samym dyspozycję art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a. Żadna ze stron nie skorzystała z tej możliwości. Jednocześnie organ zawiadomił strony postępowania o wydaniu opinii przez RDOŚ, PPIS oraz Dyrektora Zarządu Zlewni.

Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt. 2 ustawy o udostępnianiu informacji, w uzasadnieniu decyzji o stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, należy zawrzeć informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1 ww. ustawy.

W myśl powyższych przepisów, uwzględniono następujące uwarunkowania zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia:

1) Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) Skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji:

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj.

Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo, każdy budynek będzie stanowił oddzielny etap.

Zespół będzie obejmował sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi oraz z dwukondygnacyjnymi garażami podziemnymi i garażami na części kondygnacji parteru.

Budynki A, B, C – będą usytuowane w pierwszej linii zabudowy i będą tworzyły zabudowę pierzejową od strony Al. Armii Krajowej. Budynki D, E, F będą lokalizowane w drugiej linii zabudowy.

W środku będzie znajdował się ogólnodostępny plac centralny, o charakterze publicznym, który będzie dostępny zarówno dla mieszkańców, jak i innych użytkowników. Na placu zaprojektowano zielen rekreacyjną, ławki, gazony z zielenią ozdobną (ogrody deszczowe).

Wszystkie budynki, poza budynkiem A, zaprojektowano w formie kwartałów miejskich. Wewnątrz kwartałów będą znajdowały się wewnętrzne dziedzińce, otwierające się w kierunku placu centralnego. Posadzka dziedzińców będzie wyniesiona na poziom I piętra, na stropie garażu projektowanego na części parteru.

Część nadziemna projektowanych budynków będzie przeznaczona na funkcję mieszkalną wielorodzinną, projektowana liczba mieszkań to ok.1442, ponadto w obiektach przewidziano ok. 8866 m² powierzchni usługowej, z czego 525 m² to przedszkole oraz 2 349 m² usługi gastronomiczne.

Budynki zaprojektowano o zróżnicowanej wysokości poszczególnych części. Budynek A będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne garażu. Pozostałe budynki – jedną kondygnację garażu. Budynki zaprojektowano jako żelbetowe, na wyższych kondygnacjach w części murowane.

- Budynek A – podstawowa funkcja: mieszkalna,
- kondygnacje:

- ✓ -1, -2: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne,
- ✓ 0, 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia),

- ✓ 2: funkcja biurowa (coworking)
- ✓ 3- 14: funkcja mieszkalna.
- Budynek B – podstawowa funkcja: mieszkalna,
- kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne,
 - ✓ 0: funkcja usługowa (handel, gastronomia), garaż wbudowany,
 - ✓ 1, funkcja mieszkalna, usługowa (gastronomia),
 - ✓ 2- 11: funkcja mieszkalna.
- Budynek C – podstawowa funkcja: mieszkalna,
- kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne,
 - ✓ 0: funkcja usługowa (handel, gastronomia), garaż wbudowany,
 - ✓ 1: funkcja mieszkalna, usługowa (gastronomia),
 - ✓ 2- 11: funkcja mieszkalna.
- Budynek D – podstawowa funkcja: mieszkalna,
- kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne,
 - ✓ 0: funkcja usługowa (handel, przedszkole), garaż wbudowany,
 - ✓ 1- 11: funkcja mieszkalna.
- Budynek E – podstawowa funkcja: mieszkalna,
- kondygnacje:
 - ✓ -1, -2: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne,
 - ✓ 0: funkcja usługowa (handel), garaż wbudowany,
 - ✓ 1- 8: funkcja mieszkalna.
- Budynek F – podstawowa funkcja: mieszkalna,
- kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne,
 - ✓ 0: funkcja usługowa (handel),
 - ✓ 1- 7: funkcja mieszkalna.

Dojazdy do budynków zaprojektowano od strony ulic: Bogedaina i Tarnogajskiej. Zjazdy będą prowadziły na drogi wewnętrzne, z których zaprojektowano zjazdy do wbudowanych garaży wielostanowiskowych. Nie planuje się miejsc postojowych na terenie, wszystkie miejsca postojowe zostaną lokalizowane w dwukondygnacyjnych garażach podziemnych w budynku A, w pozostałych budynkach na jednej kondygnacji podziemnej, a także częściowo w parterze budynków.

Usytuowanie projektowanych garaży - wbudowane w budynki:

- budynek A: 2 kondygnacje podziemne,
- budynki B, C, D, E: 1 kondygnacja podziemna, część parterów,
- budynek F: 1 kondygnacja podziemna.

Obrys garaży podziemnych będzie wychodził poza obrys kondygnacji nadziemnych.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych a także na dachach budynków.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

W budynkach zaprojektowano następujące instalacje: ciepłej wody i cyrkulacji, zimnej wody użytkowej, hydrantową (zasilającą hydranty), kanalizacji sanitarnej, kanalizacji porządkowej garażu, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, teletechniczną, wentylacji mechanicznej wywiewnej i klimatyzacji mieszkań i lokali usługowych, wentylacji bytowej i oddymiania garażu.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Dla mieszkań zaprojektowano system wentylacji oparty o wentylatory dachowe. Nawiew powietrza do mieszkań realizowany będzie nawiewnikami ciśnieniowymi okiennymi. Dla lokali usługowych zaprojektowano system wentylacji

i klimatyzacji oparty o wentylatory dachowe, centrale wentylacyjne i jednostki klimatyzacyjne.

Dla garażu podziemnego projektuje się wentylację mechaniczną wywiewną działającą w oparciu o system detekcji CO z funkcją okresowego przewietrzania. Oparta jest ona o 18 wentylatorów dachowych z tłumikami akustycznymi.

Zaprojektowano wentylację bytową garażu. Nawiew powietrza do każdego garażu odbywać się będzie poprzez studzienki lub otwory nawiewne w ścianach zewnętrznych oraz perforowaną bramę wjazdową, wywiew wentylatorami kanałowymi umieszczonymi na dachu. Dla wyeliminowania przenoszenia się nadmiernego hałasu przy wentylatorach wyciągowych będą zastosowane tłumiki akustyczne.

Ponadto, została zaprojektowana wentylacja pożarowa garażu. Ze względu na powierzchnię garaży przekraczającą 1500 m², w garażach zaplanowano wentylację oddymiającą. Napływ powietrza odbywał się będzie poprzez otwory kompensacyjne, wywiew za pomocą wentylatorów oddymiających montowanych na szachtach do oddymiania. Szachty będą zabudowane klapami wentylacji pożarowej od strony garaży.

Budynki o jednej kondygnacji podziemnej posadowione zostaną powyżej ustabilizowanego zwierciadła wody gruntowej. Natomiast projektowany poziom posadowienia dwukondygnacyjnych garaży w budynku A to ok. 7 m p.p.t., tj. ok. 1 metra poniżej zwierciadła wody gruntowej.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj. Powierzchnia wydzielona pod inwestycję: 37357 m².

Bilans powierzchni.

Bilans terenu	[m²]
Powierzchnia terenu inwestycji, w tym:	ok. 37 357
Powierzchnia zabudowy	ok. 19 243
Powierzchnia przyziemia (liczona do bilansu terenu)	ok. 17 287
tereny utwardzone, w tym:	ok. 14 105
– drogi	ok. 3 489
– chodniki i ciągi piesze	ok. 10 616
zieleni, w tym	ok. 5 965
– zieleni na stropie garażu	ok. 1 799
– zieleni na gruncie	ok. 4 186
– zieleni na dachach (ujęta w powierzchni przyziemia)	ok. 5 821
– zieleni na patio (ujęta w powierzchni przyziemia)	ok. 2 762

Rodzaj powierzchni	[m²]
Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy	ok. 35 607
Powierzchnia dróg i miejsc postojowych	ok. 3 489
Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych	ok. 39 096

Zestawienie miejsc postojowych	[szt.]
miejsca parkingowe w garażach podziemnych i w parterze	ok. 1249
miejsca parkingowe zewnętrzne	brak
Łącznie	ok. 1249

Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 3,7357 ha.

Długość projektowanych dróg wewnętrznych o nawierzchni twardej wynosi ok. 0,237 km.

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

W zasięgu 100 m od terenu inwestycji znajdują się inwestycje, dla których wydane zostały decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach:

– „Zespół budynków hotelowo – usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej przy ul. Klimasa we Wrocławiu”, dz. nr 10/12, 10/14, 10/15, 10/19, 10/21 AM - 5 obręb Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OS.6220.20.2019.BD, z dnia 31.01.2020 r. (zlokalizowana na południe),

– „Przebudowa, remont Al. Armii Krajowej – Rowerem w obie strony po Al. Armii Krajowej we Wrocławiu, etap I – część 2”, dz. nr 3/2, 4/153, AM-12, dz. nr 21, 16, AM-30, dz. nr 13, AM-40, obręb Południe oraz dz. nr 4, 7/1, AM-3 obręb Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OS.6220.106.2021.EP, z dnia 29.12.2021 r. (zlokalizowana na północny wschód inwestycja).

W analizie skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz inwestycji zlokalizowanej na południe (znak WSR-OS.6220.20.2019.BD). W analizie nie uwzględniono inwestycji zlokalizowanej na północny ze względu na to, że jest to inwestycja zupełnie innego rodzaju, dotyczy budowy ścieżki rowerowej.

Przeprowadzona analiza skumulowanego oddziaływania inwestycji projektowanej i sąsiedniej na środowisko wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu oraz na tereny chronione akustycznie znajdujące się w otoczeniu tych inwestycji. Dopuszczalne poziomy hałasu będą zachowane.

- c) Różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:

- Zużycie podstawowych surowców, materiałów i paliw na etapie realizacji inwestycji:

- zużycie oleju napędowego – ok. 500 litrów/dobę,
- zużycie wody – ok. 30 m³/dobę,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – ok. 11 000 kWh/miesiąc.

- Zużycie podstawowych surowców i materiałów na etapie eksploatacji inwestycji:

- zapotrzebowanie na wodę - ok. 768 m³/dobę,
- szacowane zużycie energii elektrycznej - ok. 3,9 MWh/rok,
- moc węzłów cieplnych – ok. 6903 kW.

Teren inwestycji jest kształtem zbliżony do prostokąta, dłuższym bokiem przyległy do Alei Armii Krajowej. Jest to teren aktualnej bazy Przedsiębiorstwa Transportowo - Sprzętowego "Transbud - Wrocław" Sp. z o.o. Zlokalizowany jest w centralnej części obecnego osiedla Tarnogaj. Teren ten jest stosunkowo płaski. Na terenie zlokalizowane są budynki – biurowy pięciokondygnacyjny, budynki usługowe, magazynowe i składowe oraz stacja paliw. Na obszarze inwestycji występuje zieleń wysoka i krzewiasta. Wszystkie obiekty przeznaczone są do rozbiórki. W obrębie działek występuje infrastruktura techniczna – instalacje zewnętrzne wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz elementy instalacji elektroenergetycznych.

Teren porośnięty jest drzewami i krzewami, w części przeznaczonymi do wycinki. Inwestor wystąpi o uzyskanie zgody na wycinkę drzew. W zezwoleniu na wycinkę odpowiedni organ wskaże warunki ewentualnej kompensacji przyrodniczej. Drzewa i krzewy przeznaczone do zachowania zostaną odpowiednio zabezpieczone. Przed przystąpieniem do rozbiórki budynków zostaną przeprowadzone oględziny pod kątem występowania miejsc bytowania ptaków i nietoperzy. W przypadku stwierdzenia ich obecności zostanie przeprowadzona dodatkowa wizja lokalna przez specjalistę ornitologa/chiropterologa w celu weryfikacji, czy są to gatunki chronione. Jeśli tak, inwestor uzyska zezwolenie na odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do danego gatunku. Rozbiórka w przypadku potwierdzenia występowania miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy), prowadzona będzie w terminach wyznaczonych przez odpowiednich w tym zakresie specjalistów. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na terenie wrażliwym ekologicznie. Na terenie inwestycji nie ma siedlisk przyrodniczych wymagających specjalnego traktowania, nie występują też żadne chronione gatunki roślin ani grzybów. W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleni urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych, a także na dachach budynków. W środku założenia znajduje się ogólnodostępny plac centralny, o charakterze publicznym. Na placu zaprojektowano zieleni rekreacyjną, ławki, gazony z zielenią ozdobną (ogrody deszczowe). W ramach nasadzeń kompensacyjnych przewiduje się nasadzenie drzew na gruncie rodzimym oraz w donicach. Projekt zieleni zakłada nasadzenia roślin odpornych na suszę, niewymagających intensywnego podlewania. Nasadzona zostanie zieleni wysoka i niska w postaci rodzimych gatunków drzew i krzewów, gatunków sprzyjającym ptakom, atrakcyjnych dla lokalnej fauny, stanowiących bazę żerowiskową oraz schronienie. Zaplanowano nasadzenia roślin miododajnych w celu wspierania owadów zapylających. Planowane przedsięwzięcie nie powinno znacząco wpłynąć na różnorodność biologiczną.

d) Emisji i występowania innych uciążliwości:

Źródłem zanieczyszczeń do powietrza na etapie realizacji inwestycji będą emisje pochodzące z eksploatacji sprzętu wykorzystywanego podczas budowy, środków transportu oraz niektórych prac budowlanych, montażowych i wykończeniowych. Lokalnie oddziaływanie może zaznaczyć się w postaci wzrostu zapylenia powietrza. Prace związane z realizacją inwestycji będą miały charakter przejściowy. Oddziaływanie przedsięwzięcia na stan aerosanitarny w fazie realizacji będzie miało niewielki zasięg i ustąpi po zakończeniu prac.

W trakcie robót budowlanych wykorzystywany będzie sprzęt budowlany i środki transportu, stanowiące źródło hałasu i drgań. Stosowane urządzenia będą spełniały kryteria dotyczące mocy akustycznej. Po zakończeniu prac budowlanych wszystkie niedogodności akustyczne ustaną. Prace ziemno – budowlane i transportowe powodujące uciążliwy hałas będą wykonywane wyłącznie w porze dziennej (godz. 6.00-22.00).

Na etapie realizacji inwestycji będą powstawały odpady związane z pracami rozbiórkowymi, ziemnymi oraz budowlanymi m.in.: gruz betonowy, gleba i ziemia z wykopów, odpady komunalne.

Powstające na tym etapie odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni. Następnie odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom w celu zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu, o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych.

W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego zaplecze budowy, na którym będzie parkował sprzęt budowlany będzie zorganizowane na terenie utwardzonym np. płytami betonowymi oraz plac budowy będzie wyposażony w sorbenty do likwidacji ewentualnych rozlewów olejów.

Źródłem wody na etapie budowy będzie sieć wodociągowa. Ścieki bytowe, z etapu budowy, będą odprowadzane do przenośnych toalet typu toi – toi.

Budynki o jednej kondygnacji podziemnej posadowione zostaną powyżej ustabilizowanego zwierciadła wody gruntowej. Natomiast projektowany poziom posadowienia dwukondygnacyjnych garaży w budynku A to ok. 7 m p.p.t., tj. ok. 1 metra poniżej zwierciadła wody gruntowej.

Obudowę wykopu zaplanowano wykonać ze ścianki szczelinowej, która będzie stanowiła jednocześnie konstrukcję ścian zewnętrznych części podziemnej budynku. Ściankę szczelinową planuje się zagłębić ok. 50 - 100 cm wgłąb utworów nieprzepuszczalnych, po określeniu ich poziomu w dokumentacji geologiczno - inżynierskiej. Wstępnie zakłada się ich występowanie na poziomie 14 - 15 m p. p. t. W przypadku, jeśli warstwy nieprzepuszczalne nie zostaną zidentyfikowane do poziomu 18 m p. p. t., zakłada się wykonanie ścianek szczelinowych do poziomu 9 m p. p. t. oraz zamknięcie wykopu od spodu korkiem betonowym na poziomie posadowienia (góra korka na poziomie 7 m p.p.t.).

Pompowanie wody z wykopu planuje się za pomocą pomp zatapialnych w rzapiach, z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku i po dokonaniu odpowiednich zgłoszeń do właściwych organów). Sposób wykonywania prac nie przewiduje obniżania wód gruntowych poza obszarem wykopu (poza wykopem nie powstaje lej depresji).

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia zaplanowano wycinkę drzew. Wycinka będzie prowadzona poza okresem lęgowym. Wykonywanie prac dotyczących usuwania drzew/krzewów poza tym okresem będzie prowadzone wyłącznie po uzgodnieniu ze specjalistą przyrodnikiem (np. ornitolog, chiropterolog).

Drzewa przeznaczone do zachowania zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi oraz będą wyznaczane strefy bezpieczeństwa drzew.

W fazie eksploatacji można wyróżnić dwie kategorie źródeł emisji do powietrza – źródło stacjonarne (wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garażu podziemnego) oraz pojazdy poruszające się drogach wewnętrznych. Budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Źródłem emisji zorganizowanej będą wentylatory dachowe (g1-g18) wentylujące przestrzeń garaży podziemnych.

Źródłem emisji niezorganizowanej będą samochody poruszające się po drodze wewnętrznej.

Przeprowadzona analiza oddziaływania inwestycji na środowisko wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie przedsięwzięcia nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu.

W fazie eksploatacji źródłami hałasu na terenie inwestycji będą urządzenia wentylacyjne (dachowe), a także ruch samochodów osobowych.

Wśród planowanych zewnętrznych źródeł hałasu będą:

- wentylatory dachowe – łącznie ok. 18 urządzeń usuwających powietrze z garaży podziemnych (o mocy akustycznej ok. 60,7 - 62,1 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- wentylatory wentylacji lokali - łącznie ok. 15 urządzeń (o mocy akustycznej do ok. 71 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- wentylatory wentylacji mieszkań - łącznie ok. 619 urządzeń (o mocy akustycznej do ok. 61 dB(A) pojedynczego urządzenia),

– jednostki zewnętrzne ok. 80 szt. (o mocy akustycznej do ok. 85 dB(A) pojedynczego urządzenia),

– centrale wentylacyjne – łącznie ok. 8 szt. o mocy akustycznej do ok. 63,2 dB(A) pojedynczego urządzenia.

Przyjęte natężenie samochodów osobowych poruszających się w ciągu jednej godziny wjeżdżających (i wyjeżdżających) na teren założono na poziomie ok. 312 pojazdów, zatem w ciągu 8 najmniej korzystnych godzin dnia na teren inwestycji wjedzie i wyjedzie ok. 2496 pojazdów, natomiast w najmniej korzystnej godzinie nocy ok. 31 poj.

Szacowane natężenie ruchu pojazdów w ciągu doby wyniesie ok. 2629 pojazdów (samochodów osobowych) tj. 2504 pojazdy w porze dnia i 125 w porze nocy.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna znajduje się przy ul. Klimasa na południe od terenu inwestycji w odległości ok. 185 m.

Przeprowadzona analiza akustyczna wykazała, że hałas pochodzący z analizowanych obiektów nie będzie powodował przekroczeń dopuszczalnych norm hałasowych na terenach chronionych akustycznie.

Na etapie eksploatacji budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garażu podziemnego będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu.

Wody opadowe odprowadzane będą w ograniczonej ilości (założono ok. 5 l/s) do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Bogedaina i Armii Krajowej. Pozostała część wód opadowych będzie retencjonowana (w zbiornikach retencyjnych i rurowych), o łącznej pojemności ok. 762 m³. Przewiduje się także częściowe zagospodarowanie wód deszczowych na terenie inwestycji do podlewania terenów zielonych, w ogrodach deszczowych oraz w warstwie drenażowo - retencyjnej dachów zielonych.

Biorąc pod uwagę powyższe, inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo - wodne.

Funkcjonowanie budynków wiązać się będzie z powstawaniem odpadów. Będą one zbierane selektywnie i magazynowane w oznakowanych kontenerach, w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania. Odpady powstające z remontów i prac serwisowych zostaną przez firmę zewnętrzną, zagospodarowane zgodnie z przepisami.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleni urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych, a także na dachach budynków.

- e) Ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu:

Nie przewiduje się ryzyka wystąpienia poważnej awarii, uwzględniając używane substancje i stosowane technologie.

Głównym zagrożeniem dla najbliższego otoczenia i ludzi przebywających na terenie przedsięwzięcia może być możliwość wystąpienia pożaru. Minimalizacja ryzyka wystąpienia tego zagrożenia zostanie osiągnięta przez wypełnienie przez inwestora wymagań zawartych w przepisach dotyczącej ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

W celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej lub naturalnej, planowana inwestycja będzie wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz przepisami zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Na etapie eksploatacji regularnie będą wykonywane przeglądy techniczne obiektów.

- Planowane przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na zmiany klimatu.
- f) Przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach, gdy planuje się ich powstawanie.

Rodzaje i ilości odpadów planowanych do wytworzenia na etapie realizacji inwestycji (rozbiórka i budowa):

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
1.	Inne oleje hydrauliczne	Odpadowe oleje hydrauliczne 13 01	Oleje odpadowe i odpady ciekłych paliw (z wyłączeniem olejów jadalnych oraz grup 05, 12 i 19) 13	13 01 13*	0,01
2.	Syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe	Odpadowe oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe - 13 02		13 02 06*	0,01
3.	Opakowania z papieru i tektury	Odpady opakowaniowe (włącznie z selektywnie gromadzonymi komunalnymi odpadami opakowaniowymi) 15 01		15 01 01	30
4.	Opakowania z tworzyw sztucznych		15 01 02	30	
5.	Opakowania z drewna		15 01 03	30	
6.	Opakowania z metali		15 01 04	30	
7.	Opakowania wielomateriałowe		15 01 05	30	
8.	Opakowania ze szkła		15 01 07	30	
9.	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	15 01	Odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach 15	15 01 10*	10
10.	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne 15 02		15 02 02*	5
11.	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02			15 02 03	5
12.	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	Odpady materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej 17 01	Odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych) 17	17 01 01	9 800
13.	Gruz ceglany			17 01 02	10 060
14.	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia			17 01 03	652
15.	Zmieszane lub wysegregowane odpady z betonu, gruzu ceglanoego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia zawierające substancje niebezpieczne			17 01 06*	980
16.	Drewno	Odpady drewna, szkła i tworzyw sztucznych 17 02		17 02 01	1600
17.	Szkło			17 02 02	50
18.	Tworzywa sztuczne			17 02 03	112
19.	Odpady drewna, szkła i tworzyw sztucznych zawierające lub zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. drewniane podkłady kolejowe)			17 02 04*	10
20.	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	Mieszanki bitumiczne, smoła i produkty smołowe 17 03		17 03 02	300
21.	Żelazo i stal	Odpady i złomy metaliczne oraz stopów metali 17 04		17 04 05	80
22.	Mieszanki metali			17 04 07	800
23.	Odpady metali zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi			17 04 09*	24
24.	Kable inne niż wymienione w 17 04 10			17 04 11	112
25.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB)	Gleba i ziemia (włączając glebę i ziemię z terenów		17 05 03*	20 720

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
26.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	zanieczyszczonych oraz urobek z pogłębiania) 17 05		17 05 04	207 200
27.	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	Materiały budowlane zawierające gips 17 08		17 08 02	1090
28.	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	Inne odpady z budowy, remontów i demontażu 17 09		17 09 04	1450
29.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	Odpady komunalne segregowane i gromadzone selektywnie (z wyłączeniem 15 01) 20 01	Odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie 20	20 01 08	1
30.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	Inne odpady komunalne 20 03		20 03 01	6

* - odpady niebezpieczne

Powstające na tym etapie odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni. Następnie odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom w celu zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Część odpadów, które powstaną na terenie inwestycji w fazie rozbiórki i budowy mogą być klasyfikowane jako odpady niebezpieczne. Gruz i beton po rozbiórce budynków istniejących zostanie rozkruszony przed wywiezieniem natomiast odzyskana stal zostanie zełomowana.

Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych.

Szacowane ilości mas ziemnych powstałych z wykopu pod garaże podziemne w trakcie robót to ok. 129 50 m³ czyli ok. 207 200Mg.

Rodzaje i ilości odpadów planowanych do wytworzenia na etapie eksploatacji inwestycji.

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/rok		
1.	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	13 05 02*	0,6	Odpad będzie odbierany bezpośrednio z separatora; Odpad jest wydobywany w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.	
2.	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06	140	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	
3.	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	19 08 09	0,6	Odpad odbierany będzie bezpośrednio z separatora; Odpad wydobywany jest w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.	
4.	Papier i tektura	20 01 01	70	Selektywnie w odpowiednio oznakowanych	

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/rok		
5.	Szkło	20 01 02	70	kontenerach.	
6.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	20 01 35*	1,4	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach sprzedających detalicznej sprzętu, punktach serwisowych, w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK lub podmiotom odbierającym odpady ZSEE z gospodarstw domowych.	
7.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	20 01 36	1,4		
8.	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	112	Selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach/workach.	
9.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	1116	Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	
10.	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	20 03 06	0,3	Odpad odbierany będzie bezpośrednio ze studzienki w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.	
11.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	2	Gromadzone w odpowiednio oznakowanych kontenerach, ustawianych okresowo przez w miejscu ogólnodostępnym. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	

* - odpady niebezpieczne

Funkcjonowanie budynków wiązać się będzie z powstawaniem odpadów.

Odpady komunalne będą zbierane selektywnie i magazynowane w oznakowanych kontenerach, w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania. Odpady powstające z remontów i prac serwisowych zostaną przez firmę zewnętrzną zagospodarowane zgodnie z przepisami.

g) Zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:

Planowane przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter oraz skalę, a także przeprowadzone analizy z których wynika, że inwestycja nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych norm, nie będzie powodowało zagrożenia dla zdrowia ludzi.

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

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj.

Teren inwestycji to teren poprzemysłowy. Zlokalizowana jest tam baza Przedsiębiorstwa Transportowo - Sprzętowego "Transbud - Wrocław" Sp. z o.o. Teren ten jest stosunkowo płaski. Na terenie zlokalizowane są budynki – biurowy pięciokondygnacyjny, budynki usługowe, magazynowe i składowe oraz stacja paliw. W centralnej części zlokalizowany jest utwardzony plac parkingowy. Na obszarze inwestycji występuje zieleń wysoka i krzewiasta. Wszystkie obiekty przeznaczone są do rozbiórki.

Teren porośnięty jest drzewami i krzewami, w części przeznaczonymi do wycinki.

Otoczenie obszaru planowanej inwestycji stanowi od:

- północy: Aleja Armii Krajowej,
- zachodu: tereny aktywności gospodarczej i usług (stacja paliw, poczta, szkoła jazdy i inne),
- wschodu: ul. biskupa Bernarda Bogedaina a za nią Park Tarnogajski,

– południa: zabudowa magazynowo - usługowa.

Najbliższy teren podlegający ochronie akustycznej, to Park Tarnogajski zlokalizowany na wschód po przeciwnej stronie ul. bp. Bernarda Bogedaina (w odległości ok. 20 m od granic terenu inwestycji) oraz schronisko im. Św. Brata Alberta dla bezdomnych zlokalizowany przy ul. bp. Bernarda Bogedaina (ok. 90 m na południowy wschód).

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna znajduje się przy ul. Klimasa na południe od terenu inwestycji w odległości ok. 185 m.

Inwestycja znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej: „mpzp”:

- w rejonie ulic Łagiewnickiej i biskupa Bernarda Bogedaina we Wrocławiu, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr XIV/381/19 z dnia 17.10.2019 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2019 r. Nr 94, poz. 166 (data ogłoszenia: 28.10.2019 r.).

Teren planowanej inwestycji jest oznaczony w mpzp symbolami: 3U i 2KDL.

Dla obszaru oznaczonego symbolem 3U ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi;
- 2) handel detaliczny wielkopowierzchniowy;
- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 4) produkcja drobna;
- 5) magazyny i handel hurtowy;
- 6) transport;
- 7) stacje paliw;
- 8) uczelnie wyższe;
- 9) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 10) obiekty infrastruktury technicznej;
- 11) infrastruktura drogowa.

Dla obszaru oznaczonego symbolem 2KL ustala się przeznaczenie – ulice.

- a) Obszary wodno - błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łęgowe oraz ujścia rzek:
W zasięgu oddziaływania niniejszego przedsięwzięcia nie występują obszary wodno - błotne, ani inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, ani siedliska łęgowe i ujścia rzek.
- b) Obszary wybrzeży i środowisko morskie:
Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze wybrzeży ani w środowisku morskim.
- c) Obszary górskie lub leśne:
Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarach górskich i leśnych.
- d) Obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych:
Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach objętych ochroną, w tym strefach ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych.
- e) Obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody:
Na obszarze planowanej inwestycji nie występują formy ochrony przyrody wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
Planowane do realizacji przedsięwzięcie w całości znajduje się poza granicami obszarów Natura 2000 (najbliżej położony obszar Natura 2000 – obszar mający znaczenie dla Wspólnoty – Grądy w Dolinie Odry, znajduje się w odległości około 1,5 km od terenu inwestycji) i nie będzie miało wpływu na te obszary.
W zasięgu oddziaływania inwestycji nie znajdują się korytarze ekologiczne.
Korytarz ekologiczny - Dolina Odry Środkowej KPdC-19A, znajduje się w odległości ok. 1,5 km.

Na przedmiotowym terenie nie występują chronione gatunki grzybów.

- f) Obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia:
Planowane przedsięwzięcie będzie lokalizowane na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina. Teren inwestycji narażony jest przede wszystkim na hałas drogowy i częściowo tramwajowy. Ze względu na lokalizację projektowanej inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie al. Armii Krajowej oraz ul. Tarnogajskiej, normy hałasu będą przekroczone na tym terenie, w porze dnia i nocy. Powyższe wynika zarówno ze sporządzonej w 2022 r. Strategicznej mapy hałasu Wrocławia jak i pomiarów hałasu przeprowadzonych przez inwestora.
W uwagi na powyższe, na zlecenie inwestora został opracowany operat akustyczny, w którym w oparciu o pomiary hałasu zostały wskazane wytyczne dotyczące wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych, tak żeby dopuszczalne normy wewnątrz pomieszczeń były zachowane.
Zgodnie z deklaracją inwestora budynki zostaną zaprojektowane zgodnie z przepisami działu IX Ochrona przed hałasem i drganiami, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tak, aby zapewnić spełnienie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach. Inwestor planuje zastosować rozwiązania techniczne, za pomocą których zapewniona zostanie użytkownikom projektowanych budynków mieszkalnych ochrona przed ponadnormatywnym hałasem.
Ponadto, inwestor zlecił wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r., w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Zostanie on uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna).
- g) Obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne:
Na terenie objętym mpzp ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM na całym obszarze objętym planem. W tej strefie, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- h) Gęstość zaludnienia:
Na terenie lokalizacji inwestycji gęstość zaludnienia wynosi ok. 3022 os/km².
- i) obszary przylegające do jezior:
Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.
- j) obszary ochrony uzdrowiskowej:
Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.
- k) Wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:
Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest na obszarze jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Oława od Podgródki do ujścia, o kodzie PLRW600011133499. Zgodnie z zapisami planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód, o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim dobry potencjał ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny, o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D, zapewnienie ciągłości cieku według wymagań gatunków chronionych oraz dobry stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników stan dobry.
Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 109, o kodzie PLGW6000109, która charakteryzuje

się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ilościowy i dobry stan chemiczny.

Planowana inwestycja nie znajduje się w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Obszar planowanego przedsięwzięcia nie jest położony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Po przeanalizowaniu KIP, uwzględniając rodzaj, charakter, skalę i lokalizację planowanego przedsięwzięcia, które będzie realizowane przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących wpływ dla środowiska oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego wpływu przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

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

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

Jak wynika z załączonych informacji o planowanym przedsięwzięciu funkcjonowanie inwestycji nie będzie ponadnormatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo - wodne, powietrze atmosferyczne oraz ze względu na hałas, gospodarkę wodno-ściekową i odpadową.

- b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:

Planowana inwestycja nie będzie miała transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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

Na etapie eksploatacji budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garażu podziemnego będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu.

Wody opadowe odprowadzane będą w ograniczonej ilości (założono ok. 5 l/s) do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Bogedaina i Armii Krajowej. Pozostała część wód opadowych będzie retencjonowana (w zbiornikach retencyjnych i rurowych), o łącznej pojemności ok. 762 m³. Przewiduje się także częściowe zagospodarowanie wód deszczowych na terenie inwestycji do podlewania terenów zielonych, w ogrodach deszczowych oraz w warstwie drenażowo - retencyjnej dachów zielonych.

Budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

- d) prawdopodobieństwa oddziaływania:

Jak wynika z załączonych informacji o planowanym przedsięwzięciu, w okresie realizacji przedsięwzięcia można spodziewać się uciążliwości i oddziaływań w zakresie:

- wytwarzania odpadów,
- zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych,
- emisji hałasu,
- zanieczyszczenia powietrza.

Prawdopodobieństwo negatywnego oddziaływania na etapie funkcjonowania inwestycji przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko jest niskie.

- e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:
Wszelkie uciążliwości występujące w okresie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkoterminowy, a uciążliwości z nią związane ustaną wraz z zakończeniem prac. Natomiast oddziaływania występujące na etapie eksploatacji nie będą powodowały ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko.
- f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:
W zasięgu 100 m od terenu inwestycji znajdują się inwestycje, dla których wydane zostały decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach:
– „Zespół budynków hotelowo – usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej przy ul. Klimasa we Wrocławiu”, dz. nr 10/12, 10/14, 10/15, 10/19, 10/21 AM - 5 obręb Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OS.6220.20.2019.BD, z dnia 31.01.2020 r. (zlokalizowana na południe),
– „Przebudowa, remont Al. Armii Krajowej – Rowerem w obie strony po Al. Armii Krajowej we Wrocławiu, etap I – część 2”, dz. nr 3/2, 4/153, AM-12, dz. nr 21, 16, AM-30, dz. nr 13, AM-40, obręb Południe oraz dz. nr 4, 7/1, AM-3 obręb Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OS.6220.106.2021.EP, z dnia 29.12.2021 r. (zlokalizowana na północny wschód inwestycja).
W analizie skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz inwestycji zlokalizowanej na południe (znak WSR-OS.6220.20.2019.BD). W analizie nie uwzględniono inwestycji zlokalizowanej na północny ze względu na to, że jest to inwestycja zupełnie innego rodzaju, dotyczy budowy ścieżki rowerowej.
Przeprowadzona analiza skumulowanego oddziaływania inwestycji projektowanej i sąsiedniej na środowisko wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu oraz na tereny chronione akustycznie znajdujące się w otoczeniu tych inwestycji. Dopuszczalne poziomy hałasu będą zachowane.
- g) możliwości ograniczenia oddziaływania:
W celu ograniczenia oddziaływań na etapie budowy inwestycji inwestor zobowiązał się do poniższych działań:
W zakresie emitowanego hałasu oraz wibracji:
• Prace budowlane i transportowe związane z realizacją inwestycji, powodujące uciążliwy hałas, będą wykonywane wyłącznie w porze dziennej (w godzinach od godz. 6.00-22.00),
• będą przestrzegane zasady wyłączania silników w czasie przerw w pracy.
W zakresie ochrony powietrza:
• będzie zwilżana powierzchnia terenu budowy i sypkiego materiału składowanego na przyzmach (piasek),
• będą stosowane sztuczne bariery (parkany) wokół placu budowy,
• będą unikane warunków sprzyjających pyleniu podczas przesypywania sypkiego materiału (np. załadunek i rozładunek),
• dla zapobieżenia zanieczyszczaniu powierzchni ulic, na które będą wyjeżdżały samochody z placu budowy, będą przewidziane techniczne środki do oczyszczania kół (głównie mycie kół, a także zmiatanie na mokro odcinka ulicy, na który będą wyjeżdżały samochody z budowy).

Dodatkowo, zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy o udostępnianiu informacji organ określił w punktach II i III sentencji decyzji istotne warunki w celu ograniczenia oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie jego realizacji i eksploatacji, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b tej ustawy.

W punkcie II, w podpunktach 1 - 5 nałożono warunki, które mają na celu m.in. ograniczyć skutki zapylenia na etapie budowy. Warunki określone w podpunktach 6 - 11 mają na celu ograniczenie emisji hałasu z terenu budowy na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienie korzystania z urządzeń budowlanych. W podpunktach 12 - 25 określono warunki, których celem jest m. in. zminimalizowanie negatywnego oddziaływania związanego z wycinką drzew, ochronę drobnych zwierząt mogących przedostać się na teren inwestycji, ochronę mogących występować na tym terenie ptaków oraz wykonanie nasadzeń. W podpunktach 26 - 39 nałożono warunki określone przez Dyrektora Zarządu Zlewni oraz tutejszy organ, których celem jest m. in.: właściwa organizacja zaplecza budowy, ograniczenie do minimum wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych do środowiska gruntowo - wodnego oraz ochronę urządzeń melioracyjnych. W podpunktach 40 - 43 nałożono warunki, których celem jest prowadzenie prawidłowej gospodarki odpadami.

W punkcie III (podpunkty 1 - 8) nałożono warunki mające na celu prawidłowe prowadzenie gospodarki wodno - ściekowej na etapie eksploatacji inwestycji.

W punkcie IV sentencji decyzji, organ określił wymagania dotyczące ochrony środowiska w projekcie budowlanym zgodnie art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji. W podpunktach 1 - 2 nałożono warunki dotyczące konieczności dołączenia operatu akustycznego i określenia w nim wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zabezpieczenia przeciw drganiom, zgodnie z Polską Normą PN-B-02151-3:2015. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych”. W podpunkcie 3 nałożono warunek dotyczący liczby i parametrów projektowanych punktowych źródeł hałasu w planowanych budynkach oraz został określony w celu dotrzymania standardów akustycznych na terenach chronionych przed hałasem.

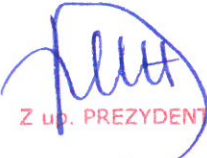
Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami mpzp, jeżeli plan ten został uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej, dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy Lex deweloper. Zgodnie z wnioskiem inwestycja będzie realizowana w oparciu o ww. ustawę, a wydanie niniejszej decyzji następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w myśl art. 72 ust. 1b ustawy o udostępnianiu informacji, zatem organ nie dokonywał oceny zgodności przedmiotowej inwestycji z ustaleniami obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu oraz rodzaj i skalę możliwego oddziaływania, obszar geograficzny, liczbę ludności, wielkość i złożoność oddziaływania z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej, prawdopodobieństwo oddziaływania, czas trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania, zakres przewidywanych w ramach inwestycji prac, lokalizację przedsięwzięcia, jego skalę i cel, po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za pośrednictwem organu, który ją wydał w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia (zgodnie z art. 129 §1 i §2 k.p.a.).
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (zgodnie z art. 127 a k.p.a.).

Wniesiono opłatę skarbową w wysokości 205 zł za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz 17 zł za pełnomocnictwo.


Z up. PREZYDENTA
Małgorzata Demianowicz
DYREKTOR WYDZIAŁU
ŚRODOWISKA I ROLNICTWA



Otrzymują:

1. Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 k.p.a.,
2. aa.

Do wiadomości:

1. Pani Marta Tasz, BMT Polska Sp. z o.o., ul. Mennicza 13, 50 – 057 Wrocław - pełnomocnik spółki HCS R. Szychliński Sp. k., ul. Krucza 2A, 53-411 Wrocław.
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – wysyłka przez ePUAP,
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – wysyłka przez ePUAP,
4. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – wysyłka przez ePUAP,

**Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia:
(na podstawie przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia)**

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj.

Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo, każdy budynek będzie stanowić oddzielny etap.

Zespół będzie obejmował sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi oraz z dwukondygnacyjnymi garażami podziemnymi i garażami na części kondygnacji parteru.

W środku będzie znajdował się ogólnodostępny plac centralny, o charakterze publicznym, który będzie dostępny zarówno dla mieszkańców, jak i innych użytkowników. Na placu zaprojektowano zieleń rekreacyjną, ławki, gazony z zielenią ozdobną (ogrody deszczowe).

Wszystkie budynki, poza budynkiem A, zaprojektowano w formie kwartałów miejskich. Wewnątrz kwartałów będą znajdowały się wewnętrzne dziedzińce, otwierające się w kierunku placu centralnego. Posadzka dziedzińców będzie wyniesiona na poziom I piętra, na stropie garażu projektowanego na części parteru.

Część nadziemna projektowanych budynków będzie przeznaczona na funkcję mieszkalną wielorodzinną, ponadto w obiektach przewidziano ok. 8866 m² powierzchni usługowej, z czego 525 m² to przedszkole oraz 2349 m² usługi gastronomiczne.

Budynki zaprojektowano o zróżnicowanej wysokości poszczególnych części. Budynek A będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne garażu. Pozostałe budynki – jedną kondygnację garażu.

- Budynek A – podstawowa funkcja: mieszkalna,
 - kondygnacje:
 - ✓ -1, -2: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne,
 - ✓ 0, 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia),
 - ✓ 2: funkcja biurowa (coworking)
 - ✓ 3- 14: funkcja mieszkalna.
- Budynek B – podstawowa funkcja: mieszkalna,
 - kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne,
 - ✓ 0: funkcja usługowa (handel, gastronomia), garaż wbudowany,
 - ✓ 1, funkcja mieszkalna, usługowa (gastronomia),
 - ✓ 2- 11: funkcja mieszkalna.
- Budynek C – podstawowa funkcja: mieszkalna,
 - kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne,
 - ✓ 0: funkcja usługowa (handel, gastronomia), garaż wbudowany,
 - ✓ 1: funkcja mieszkalna, usługowa (gastronomia),
 - ✓ 2- 11: funkcja mieszkalna.
- Budynek D – podstawowa funkcja: mieszkalna,
 - kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne,

- ✓ 0: funkcja usługowa (handel, przedszkole), garaż wbudowany,
- ✓ 1- 11: funkcja mieszkalna.
- Budynek E – podstawowa funkcja: mieszkalna,
- kondygnacje:
 - ✓ -1, -2: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne,
 - ✓ 0: funkcja usługowa (handel), garaż wbudowany,
 - ✓ 1- 8: funkcja mieszkalna.
- Budynek F – podstawowa funkcja: mieszkalna,
- kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne,
 - ✓ 0: funkcja usługowa (handel),
 - ✓ 1- 7: funkcja mieszkalna.

Dojazdy do budynków zaprojektowano od strony ulic: Bogedaina, Tarnogajskiej i Armii Krajowej. Zjazdy będą prowadziły na drogi wewnętrzne, z których zaprojektowano zjazdy do wbudowanych garaży wielostanowiskowych. Wszystkie miejsca postojowe zostaną lokalizowane w dwukondygnacyjnych garażach podziemnych w budynku A, w pozostałych budynkach na jednej kondygnacji podziemnej, a także częściowo w parterze budynków.

Usytuowanie projektowanych garaży - wbudowane w budynki:

- budynek A: 2 kondygnacje podziemne,
- budynki B, C, D, E: 1 kondygnacja podziemna, część parterów,
- budynek F: 1 kondygnacja podziemna.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych a także na dachach budynków.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Dla mieszkań zaprojektowano system wentylacji oparty o wentylatory dachowe. Nawiew powietrza do mieszkań realizowany będzie nawiewnikami ciśnieniowymi okiennymi. Dla lokali usługowych zaprojektowano system wentylacji i klimatyzacji oparty o wentylatory dachowe, centrale wentylacyjne i jednostki klimatyzacyjne.

Dla garażu podziemnego projektuje się wentylację mechaniczną wywiewną działającą w oparciu o system detekcji CO z funkcją okresowego przewietrzania. Oparta jest ona o wentylatory dachowe z tłumikami akustycznymi.

Zaprojektowano wentylację bytową garażu. Nawiew powietrza do każdego garażu odbywać się będzie poprzez studzienki lub otwory nawiewne w ścianach zewnętrznych oraz perforowaną bramę wjazdową, wywiew wentylatorami kanałowymi umieszczonymi na dachu.

Ponadto, została zaprojektowana wentylacja pożarowa garażu. Ze względu na powierzchnię garaży przekraczającą 1500 m², w garażach zaplanowano wentylację oddymiającą.

Powierzchnia wydzielona pod inwestycję: 37357 m².

Bilans powierzchni.

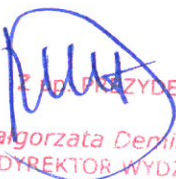
Bilans terenu	[m ²]
Powierzchnia terenu inwestycji, w tym:	ok. 37 357
Powierzchnia zabudowy	ok. 19 243
Powierzchnia przyziemia (liczona do bilansu terenu)	ok. 17 287
tereny utwardzone, w tym:	ok. 14 105
– drogi	ok. 3 489
– chodniki i ciągi piesze	ok. 10 616
zieleni, w tym	ok. 5 965
– zieleni na stropie garażu	ok. 1 799
– zieleni na gruncie	ok. 4 186
– zieleni na dachach (ujęta w powierzchni przyziemia)	ok. 5 821
– zieleni na patio (ujęta w powierzchni przyziemia)	ok. 2 762

Rodzaj powierzchni	[m ²]
Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy	ok. 35 607
Powierzchnia dróg i miejsc postojowych	ok. 3 489
Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych	ok. 39096

Zestawienie miejsc postojowych	[szt.]
miejsca parkingowe w garażach podziemnych i w parterze	ok. 1249
miejsca parkingowe zewnętrzne	brak
Łącznie	ok. 1249

Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 3,7357 ha.

Długość projektowanych dróg wewnętrznych o nawierzchni twardej wynosi ok. 0,237 km.


Małgorzata Depianowicz
 DYREKTOR WYDZIAŁU
 ŚRODOWISKA I ROLNICTWA

