

Prezydent Wrocławia
Wydział Środowiska i Rolnictwa
ul. Hubska 8-16
50-502 Wrocław

OPINIA

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 4 i ust. 3, 3a i 4 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.), a także §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret 2, pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), odpowiadając na pismo Prezydenta Wrocławia z dnia 27 lutego 2023 r., znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD oraz po analizie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami, w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia, złożonego przez Pełnomocnika – Panią Agnieszkę Świergoń – Wojciechowską BMT Polska Sp. z o.o., reprezentującą Inwestora – EDO Sp. z o.o.

wyrażam opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Kościelżyńskiej we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale, nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazuję na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących wymagań:

1. Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisję do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
2. W pobliżu prowadzenia robót, zaplecze budowy należy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni i wyposażać w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych. Zaplecze budowy stanowić będzie miejsce ewentualnego parkowania maszyn budowlanych oraz miejsce ewentualnych napraw sprzętu budowlanego.
3. Nie wyznaczać zaplecza budowy w pobliżu basenu portowego ani Kanału Żeglugowego.
4. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
5. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekami, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
6. Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych można prowadzić na zapleczu budowy pod warunkiem wyposażenia go w szczelną nawierzchnię zabezpieczającą środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.

7. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego jego pracę należy niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych należy gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami; do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania uszkodzony sprzęt należy umieścić na terenie zaplecza budowy.
8. Ewentualne odpady niebezpieczne magazynować z dala od basenu portowego i Kanału Żeglugowego, w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów zlokalizowanych 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.
9. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie z dala od basenu portowego i kanału żeglugowego, 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.
10. Gospodarkę wodno-ściekową na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, realizować w ramach zawartych umów i uzyskanych zgód wodnoprawnych, w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu oraz terenom sąsiednim.
11. Przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięcia należy wykonać badania zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia, należy opracować i uzgodnić z właściwym Dyrektorem RDOŚ plan remediacji zanieczyszczonej ziemi. Realizacja inwestycji możliwa będzie po wykonaniu remediacji.
12. Zanieczyszczona gleba nie może być wykorzystywana na terenie inwestycji, należy traktować ją jako odpad i przekazać uprawnionemu podmiotowi do zagospodarowania.
13. Podczas realizacji remediacji, w przypadku zawodnienia wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi, nie odprowadzać wód z tych wykopów do środowiska – basenu portowego lub Kanału Żeglugowego ze względu na wysokie prawdopodobieństwo zanieczyszczenia wód z wykopów substancjami z zanieczyszczonej ziemi.
14. Po wykonaniu remediacji, w przypadku zamierzenia odwadniania na dalszym etapie realizacji przedsięwzięcia, wykopów do środowiska – basenu portowego lub Kanału Żeglugowego, jego realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku gdy przeprowadzone badania wody z tych wykopów (wyniki których należy przechowywać do wglądu) wykażą brak przekroczonych norm zanieczyszczeń oraz gdy Inwestor uzyska na to działanie wymaganą zgodę wodnoprawną.
15. Ścieki bytowe z placu budowy należy odprowadzać do przenośnych, szczelnych zbiorników bądź toalet typu toi toi i usuwać regularnie za pośrednictwem uprawnionego podmiotu.
16. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać w całości do sieci kanalizacji sanitarnej gminy po uzyskaniu zgody gestora sieci.
17. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki (przemysłowe) z odwodnienia i mycia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych) oraz ścieki z lokali gastronomicznych (po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu) odprowadzać w całości do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, po uzgodnieniu z gestorem sieci oraz po uzyskaniu wymaganej zgody wodnoprawnej.
18. Na etapie eksploatacji inwestycji, wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu i terenom sąsiednim.
19. Planowane na etapie eksploatacji inwestycji, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia (w tym z obiektów planowanej zabudowy), do Kanału Żeglugowego istniejącym wylotem W1

Dyrektor

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Zarząd Zlewni we Wrocławiu

ul. Wybrzeże Stanisława Wyspiańskiego 39, 50-370 Wrocław

tel.: +48 71 757 20 64 | e-mail: zz-wroclaw@wody.gov.pl

www.wody.gov.pl

o średnicy Ø300 i do basenu portowego istniejącym wylotem W2 o średnicy Ø200, możliwe będzie jedynie w przypadku uzyskania przez Inwestora pozwoleń wodnoprawnych na te działania. Ze względu na zmianę charakterystyki zlewni, Inwestor musi uzyskać nowe pozwolenie wodnoprawne na odprowadzanie wód opadowych do środowiska, gdyż odprowadzanie do wód - wód pochodzących z odwodnienia gruntów w granicach administracyjnych miast wymaga pozwolenia wodnoprawnego.

20. W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodnoprawnych, wymienionych w pkt 19, wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia należy zagospodarować w jego granicach, w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności.
21. Przed zretencjonowaniem lub odprowadzeniem do środowiska, wód opadowych z powierzchni przedsięwzięcia narażonych na zanieczyszczenie, wody te należy podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach.
22. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego o właściwej pojemności oraz utrzymanie systemu retencyjnego w gotowości retencyjnej odpowiada Inwestor.
23. W przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji do środowiska, wody te muszą odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. 2019 poz. 1311).
24. W przypadku realizacji prac w basenie portowym, należy zastosować zabezpieczenia minimalizujące negatywny wpływ inwestycji na wodę, szczególnie w zakresie zmętnienia wód, poprzez zastosowanie grodz oddzielających miejsca wykonywania prac od wody.

UZASADNIENIE

W toku prowadzonego postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Prezydent Wrocławia pismem z dnia 24 lutego 2023 r., znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD wystąpił do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu o wyrażenie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określenia ewentualnego zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko ww. przedsięwzięcia, załączając wymagane prawem dokumenty – wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz kartę informacyjną przedsięwzięcia (KIP).

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r. poz. 1839) planowana inwestycja będzie się klasyfikowała do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret 2, pkt 58 lit. b.

Przedmiotem planowanej inwestycji jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Kościelnej we Wrocławiu. Inwestycja realizowana ma być na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale. Całkowita powierzchnia działek to ok. 92 885 m². Inwestycja ma być realizowana w kilku etapach.

Teren na którym realizowane ma być zamierzenie to teren poprzemysłowy, na którym do lat 90 funkcjonowała Wrocławska Stocznia Rzeczna. Na działkach znajdują się obiekty i infrastruktura po tym zakładzie: budynek gospodarczy, basen portowy, suchy dok i elementy suwnic. Elementy wpisane do ewidencji zabytków mają zostać zachowane i odnowione. Na terenie inwestycji znajdują się również inne budynki nie będące pod ochroną konserwatorską, które mają zostać wyburzone.

Dyrektor

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Zarząd Zlewni we Wrocławiu

ul. Wybrzeże Stanisława Wyspiańskiego 39, 50-370 Wrocław

tel.: +48 71 757 20 64 | e-mail: zz-wroclaw@wody.gov.pl

www.wody.gov.pl

Na terenie planowanej inwestycji zaprojektowano 7 kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze. W ramach tych kwartałów przewiduje się maksymalnie 7 budynków podzielonych na 13 brył, usytuowanych na maksymalnie 7 halach garażowych o 1 do 2 kondygnacjach podziemnych. Planowane budynki mieszkaniowe będą posiadały od III do IX kondygnacji z trzema wyżkami do XIV kondygnacji. Planowana liczba mieszkań ok. 1 936. Przy głównych przestrzeniach publicznych w parterach budynków mieszkalnych planowane są usługi. Przestrzeń między budynkami będzie uzupełniona ciągami pieszo-jezdnyymi. Zaplanowane zostały też place, skwery i tereny zielone połączone z przestrzeniami rekreacji. W ramach inwestycji przeprowadzona ma być rewitalizacja obiektów historycznych oraz zlokalizowanie w nich usług handlu, kultury i społecznych. Planuje się również wykonanie slipu do wodowania jednostek pływających.

W projekcie mają zostać zastosowane rozwiązania gwarantujące, że planowane prace nie będą miały wpływu na stosunki wodne w sąsiedztwie inwestycji, a lej depresji nie wystąpi poza granice terenu inwestycji. Ściany wykopu mają być zabezpieczone obudową w postaci ścian szczelnych Larsena lub żelbetowych ścian szczelinowych. Zabezpieczenie wykopu ma być zagłębione ok 2-3 m poniżej występowania warstw słaboprzepuszczalnych. Ściany szczelne wykorzystane mają być do odcięcia dopływu wody do wykopu na czas realizacji robót, zaś żelbetowe ściany szczelinowe będą elementem konstrukcji budynku i nie będą usuwane. Inwestor planuje, że odpompowywana z wykopów woda odprowadzana będzie do Kanału Żeglugowego po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku. Tutejszy organ zaznacza, że będzie to możliwe jedynie w przypadku gdy badania jakości wód z wykopów nie wykażą przekroczenia norm zanieczyszczeń.

W związku z tym, że teren na którym realizowane ma być przedsięwzięcie to teren poprzemysłowy, Inwestor zlecił wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji. 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. Plan zostanie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna). Niedopuszczalne jest stosowanie w celu niwelacji terenu zanieczyszczonej gleby, dla której zostały przekroczone obowiązujące standardy określone w przepisach szczegółowych. Odpady tego typu należy przekazywać uprawnionemu odbiorcy do zagospodarowania. Podczas realizacji remediacji, w przypadku zawodnienia wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi, nie należy odprowadzać wód z tych wykopów do środowiska – Kanału Żeglugowego ani basenu portowego ze względu na wysokie prawdopodobieństwo migracji do nich zanieczyszczeń z ziemi. Po wykonaniu remediacji, w przypadku zamierzenia odwadniania wykopów do środowiska na dalszym etapie realizacji przedsięwzięcia, jego realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku gdy przeprowadzone badania wody z tych wykopów wykażą brak przekroczonych norm zanieczyszczeń oraz gdy Inwestor uzyska na to działanie wymaganą zgodę wodnoprawną.

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

Ścieki bytowe na etapie realizacji przedsięwzięcia gromadzone będą w zbiornikach mobilnych toalet typu toi toi, a na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą odprowadzane do kanalizacji gminy na warunkach ustalonych z gestorem sieci.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki z odwodnienia garaży w budynkach będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej, miejskiej kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu.

Inwestor planuje, że na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wody opadowe z terenu inwestycji odprowadzane będą dwoma istniejącymi wylotami: W1 o średnicy Ø300 do Kanału Żeglugowego i W2 o średnicy Ø200 do basenu portowego. Pozostała część wód opadowych ma być retencjonowana (w zbiornikach retencyjnych i rurowych) o łącznej pojemności ok. 800 m³. Zbiorniki umieszczone mają zostać w podziemiach lub sąsiedztwie obsługiwanych budynków. Inwestor planuje także częściowe zagospodarowanie wód do deszczowych do podlewania terenów zielonych. W celu

Dyrektor

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Zarząd Zlewni we Wrocławiu

ul. Wybrzeże Stanisława Wyspiańskiego 39, 50-370 Wrocław

tel.: +48 71 757 20 64 | e-mail: zz-wroclaw@wody.gov.pl

www.wody.gov.pl

zwiększenia retencji Inwestor zakłada, że wszystkie dachy zabudowy mieszkaniowej będą pokryte roślinnością kserotermiczną, czyli będą to tzw. dach zielone. Ponadto na terenie osiedla planowana jest zieleń urządzone, której jednym z elementów będą kwietne łąki. Dodatkowo Inwestor deklaruje wprowadzenie rozwiązań rozszczelniających powierzchnie terenu, mających za zadanie opóźnienie spływu wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

Inwestor deklaruje, że wody opadowe z jezdni, chodników, terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do środowiska zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami.

Inwestor posiada decyzję wodnoprawną na odprowadzenie wód opadowych istniejącymi wylotami W1 o średnicy Ø300 do Kanału Żeglugowego o W2 o średnicy Ø200 do basenu portowego, jednakże odprowadzenie wód opadowych z terenu przedsięwzięcia do Kanału Żeglugowego i basenu portowego za pomocą tych urządzeń, ze względu na zmianę charakteru zlewni, będzie możliwe jedynie po uzyskaniu nowego pozwolenia wodnoprawnego.

W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodnoprawnych opisanych powyżej, wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia należy zagospodarować w jego granicach, w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności.

W celu zminimalizowania niebezpieczeństwo skażenia i zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego, w fazie budowy, Inwestor zamierza zaplecze budowy, na którym będzie parkował ten sprzęt, zorganizować na terenie utwardzonym, np. płytami betonowymi. W rejonie parkowania sprzętu i maszyn roboczych zapewniona zostanie dostępność sorbentów do likwidacji ew. rozlewów olejów. Obsługa pojazdów i maszyn związana z użyciem substancji płynnych ropopochodnych (uzupełnianie paliwa, wymiana materiałów smarnych) prowadzona będzie poza placem budowy. Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie będą wykonywane naprawy sprzętu i maszyn. W przypadku stwierdzenia awarii prace z użyciem danego sprzętu zostaną przerwane. Uszkodzone urządzenie zostanie umieszczone na powierzchni utwardzonej zabezpieczającej przed możliwością przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowego. Sprzęt odtransportowany zostanie do miejsca serwisowania.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Odra w granicach Wrocławia o kodzie RW60001213399. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) - JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest umiarkowany potencjał ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [przewodność elektrolityczna w 20°C (maksymalna dopuszczalna wartości w wodzie: do 2740 µS/cm)]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Odry w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Odry w obrębie JCWP (dla troci wędrownej) oraz dobry stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników stan dobry.

Przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie 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 chemiczny i dobry stan ilościowy. Na terenie inwestycji nie znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami chronionymi. Teren inwestycji znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących jej wpływ na środowisko oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

Dyrektor

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Zarząd Zlewni we Wrocławiu

ul. Wybrzeże Stanisława Wyspiańskiego 39, 50-370 Wrocław

tel.: +48 71 757 20 64 | e-mail: zz-wroclaw@wody.gov.pl

www.wody.gov.pl

Jednocześnie zwracam się do Prezydenta Wrocławia, aby w toku prowadzonego postępowania, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego poinformował strony postępowania o wydaniu niniejszej opinii.

Z-CA DYREKTORA
Robert Łazik

Do wiadomości:

1. Pani Agnieszka Świergoń - Wojciechowska, BMT Polska S p. z o.o., ul. Mennicza 13, 50-057 Wrocław.
2. ZZŚ a/a

sprawę prowadzi:

Dział Zarządzania Środowiskiem

Email: zys.wroclaw@wody.gov.pl

Dyrektor

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Zarząd Zlewni we Wrocławiu

ul. Wybrzeże Stanisława Wyspiańskiego 39, 50-370 Wrocław

tel.: +48 71 757 20 64 | e-mail: zz-wroclaw@wody.gov.pl

www.wody.gov.pl