



WSR-OS.6220.127.2022.BD

Wrocław, dnia 17.05.2023 r.

**DECYZJA**  
**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: ustawa ooś, § 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 zm.), zwanej dalej: „ustawą Lex deweloper” oraz art. 104 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), zwanej dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.10.2022 r. (data wpływu: 2.11.2022 r.), spółki EDO Sp. z o.o., ul. Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Agnieszkę Wojciechowską - Świergoń, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej 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,

**o r z e k a m**

na rzecz spółki EDO Sp. z o.o.,  
ul. Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej 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.
- II. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia:
  1. Prace budowlane będące źródłem hałasu prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6.00 do 22.00.
  2. Prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie.
  3. Przy organizacji placu budowy należy zwrócić uwagę, aby stosowane urządzenia budowlane spełniały wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska, wynikające z przepisów szczegółowych.
  4. Wykonawca prac zadba o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażone zostaną w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
  5. W czasie przerw pracy silniki urządzeń budowlanych należy wyłączać.

6. Stosować sztuczne bariery (parkany) wokół placu budowy.
7. Unikać warunków sprzyjających pyleniu podczas przesypywania sypkiego materiału (np. załadunek i rozładunek).
8. Zwilżać powierzchnię terenu budowy i sypkiego materiału składowanego na przymach (piasek).
9. Szybko zagospodarować powierzchnię, która została odsłonięta i przez to narażona na emisję wiatrową.
10. 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).
11. Prace prowadzić 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.
12. Nie wyznaczać zaleczonej budowy w pobliżu basenu portowego, ani Kanału Żeglugowego.
13. 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.
14. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
15. 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, niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
16. 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.
17. Przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięcia należy przeprowadzić ocenę zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie inwestycji. W przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości powodujących ryzyko w glebie lub ziemi dla grupy gruntów I, należy przeprowadzić remediację na podstawie decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, w sposób zgodny z ustalonym planem remediacji.
18. Należy stosować się do zakazu używania do prac ziemnych gleby lub ziemi, jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach szczegółowych. Zanieczyszczoną glebę, należy traktować jako odpad i przekazać uprawnionemu podmiotowi do zagospodarowania.
19. 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 zanieczyszczoną ziemi.
20. 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) wykazać brak przekroczonych norm zanieczyszczeń oraz, gdy Inwestor uzyska na to działanie wymaganą zgodę wodnoprawną.
21. Gospodarkę wodno – ściekową realizować w ramach zawartych umów i uzyskanych zgód wodnoprawnych, w sposób niezagrażający środowisku gruntowo – wodnemu oraz terenom sąsiednim.
  22. Odwodnienie wykopów prowadzić w sposób zapewniający, aby zasięg leja depresji nie wykraczał poza granice działki Inwestora i nie oddziaływał szkodliwie na tereny sąsiednie.
  23. W przypadku realizacji prac w basenie portowym, należy zastosować zabezpieczenia minimalizujące negatywny wpływ inwestycji na wodę, szczególnie w zakresie zmętnienia wód, poprzez zastosowanie grodzic oddzielających miejsca wykonywania prac od wody.
  24. Ścieki bytowe z placu budowy należy odprowadzać do przenośnych, szczelnych zbiorników bądź toalet typu toi toi i usuwać regularnie za pośrednictwem uprawnionego podmiotu.
  25. 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.
  26. 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.
  27. Drzewa i krzewy rosnące w obrębie opracowania inwestycji przeznaczone do zachowania należy zabezpieczyć w następujący sposób:
    - 1) pnie wszystkich drzew rosnących w pobliżu należy osłonić i zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi tj.: odeskować na wysokości 2,0 m - 3,0 m od poziomu gruntu (dolna część desek powinna opierać się na podłożu) lub wygrodzić w odległości min. 1,5 m np. siatką ogrodzeniową bez kotwienia w gruncie. Odeskowanie należy przymocować do pnia, w sposób niepowodujący okaleczenia drzewa. Przy oszalowaniu pnia należy stworzyć przestrzeń między deskami, a pniem stosując np. grube maty słomiane, warkocz ze słomy lub opaski z gumy;
    - 2) zachować następujące odległości od skrajni pni drzew i od krzewów do skrajni wykopów:
      - przy drzewach o obwodach pni mniejszych niż 100 cm - minimum 2 m;

- przy drzewach o obwodach pni powyżej 100 cm - minimum równą podwójnemu obwodowi drzewa;
  - przy krzewach - minimum 1 m;
- 3) w przypadku braku możliwości zachowania powyższych odległości zastosować metodę bezrozkopową; elementy sieci wymagające wykonywania wykopów (np. studnie, komory robocze) należy zlokalizować poza rzutami koron drzew;
  - 4) nie utwardzać gruntu w obrębie koron drzew i przy krzewach poprzez ruch pojazdów mechanicznych, składowanie ziemi z wykopów, materiałów budowlanych i ciężkiego sprzętu;
  - 5) nie składować materiałów budowlanych, ziemi, odpadów stałych lub płynnych mogących zmienić chemizm gleby (np. sole, oleje, paliwa) oraz nie zmieniać poziomu gruntu w obrębie drzew i krzewów;
  - 6) wszystkie prace ziemne w obrębie rzutów koron drzew i przy krzewach wykonywać ręcznie w sposób najmniej szkodzący drzewom i bryłom korzeniowym;
  - 7) zaplecze i plac budowy zlokalizować poza terenami zadrzewionymi na terenie odizolowanym od środowiska wodno-gruntowego;
  - 8) w okresie niedoboru wód opadowych, obniżenia poziomu wody gruntowej i innych warunków stresowych należy zastosować nawadnianie zadrzewień stosownie do ich potrzeb.
28. W ramach działań kompensacyjnych za usuwane zadrzewienie należy posadzić nowe drzewa w ilości 736 sztuk. Do nasadzeń drzew i krzewów wykorzystać rodzime gatunki np. dąb szypułkowy *Quercus robur*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, wiąz pospolity *Ulmus minor*, wierzba białasa *Salix alba*, leszczyna pospolita *Corylus avellana* śliwa tarnina *Prunus spinosa*. Sadzonki drzew powinny mieć dobrze wykształconą bryłę korzeniową i koronę. Nowo nasadzonym drzewom i krzewom należy zapewnić pielęgnację i regularne podlewanie.
29. Prace przy realizacji zieleni należy powierzyć specjalistycznej firmie, posiadającej odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje.
- Przy zakładaniu zieleni należy mieć na uwadze następujące wytyczne:
- 1) teren przeznaczony pod nasadzenia należy dokładnie oczyścić z gruzu i innych zanieczyszczeń, w razie potrzeby uzupełnić niedobór gleby ziemią urodzajną;
  - 2) materiał szkółkarski powinien być I klasy, zgodny z „Zaleceniami jakościowymi dla ozdobnego materiału szkółkarskiego” wydanymi przez Związek Szkółkarzy Polskich w 2011 roku, właściwie oznaczony – zaopatrzony w etykiety, na których podana jest nazwa polska i łacińska, odmiana, forma, wybór, wysokość pnia;
  - 3) sadzonki drzew powinny być prawidłowo formowane z zachowaniem pokroju charakterystycznego dla gatunku i odmiany oraz posiadać następujące cechy:
    - pąk szczytowy przewodnika powinien być prawidłowo uformowany;
    - drzewa w formie piennej powinny mieć prosty pień;
    - przyrost ostatniego roku powinien wyraźnie i prosto przedłużać przewodnik;
    - system korzeniowy powinien być zwarty i prawidłowo rozwinięty;
    - na korzeniach szkieletowych powinny występować liczne korzenie drobne;
    - pędy korony u drzew powinny być równomiernie rozmieszczone;
  - 4) sadzonki drzew powinny być nie mniejsze niż 14-16 cm obw. pnia mierzone na wys. 100 cm od podstawy; wys. pnia od podstawy do korony 220 cm, formy kolumnowe i magnolie powinny mieć wysokość nie mniejszą niż 2m; uprawiane w pojemniku lub balotowane;



- 5) sadzonki drzew należy sadzić w doły o wym. 0,7 x 0,7 m; bryła korzeniowa powinna być przykryta warstwą ziemi o grubości 2-5 cm;
  - 6) drzewa sadzone w gruncie rodzimym należy ustabilizować trzema palikami o wys. 250 cm każdy, natomiast sadzone na dachach garaży należy ustabilizować podziemnym systemem z zastosowaniem geosiatki i usztywniającej ją ramy;
  - 7) doły pod drzewa mające rosnąć w gruncie rodzimym należy zaprawić ziemią urodzajną do połowy;
  - 8) po posadzeniu drzew wokół pnia należy uformować ziemną misę, która umożliwi podczas podlewania właściwe doprowadzanie wody do korzeni.
  30. Zachować płat siedliska przyrodniczego 91F0 łęgowe lasy dębowo - wiązowo-jesionowe (*Ficario-Ulmetum*) znajdujący się na działce nr 6/74 AM 22 obręb Kowale od strony Kanału Żeglugowego.
  31. Niezbędną wycinkę drzew i krzewów prowadzić w okresie jesienno-zimowym (od 16 października do końca lutego) pod nadzorem specjalistów: ornitologa, chiropterologa i entomologa. 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.
  32. Pnie drzew usuwanych ze względów sanitarnych i bezpieczeństwa rosnące w obrębie siedliska przyrodniczego, o którym mowa w pkt. II.30, należy pociąć na fragmenty o długości 2,5 – 3 m, nie korować i pozostawić równomiernie w obrębie tego siedliska przyrodniczego.
  33. Przed przystąpieniem do rozbiórki budynków przeprowadzić przy udziale specjalistów ornitologa i chiropterologa ich oględziny pod kątem występowania miejsc gniazdowania ptaków i siedlisk nietoperzy. W przypadku stwierdzenia ich obecności prace prowadzić w terminach i na zasadach wyznaczonych przez ww. specjalistów.
  34. Likwidację trzcinowiska na brzegach basenu portowego należy prowadzić w okresie od 1 września do 31 marca.
  35. Odtworzenie zbiorowiska roślinności wodnej i przywodnej w basenie portowym o powierzchni nie mniejszej niż 14 arów należy prowadzić pod nadzorem specjalisty botanika. Do nasadzeń wykorzystać rodzime gatunki roślin np. pałka szerokolistna *Typha latifolia*, manna mielec *Glyceria Maxima*, żabieniec babka wodna *Alisma plantago - aquatica* i kosaciec żółty *Iris pseudacorus*.
- 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 miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po uzyskaniu zgody gestora sieci.
  3. 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 wodnoprawnej.
  4. Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia, należy zagospodarować w sposób niezagrażający środowisku gruntowo – wodnemu i terenom sąsiednim.
  5. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z terenów utwardzonych należy podczyścić w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem oraz czasowo retencjonować w zbiornikach retencyjnych o odpowiedniej pojemności, zlokalizowanych na terenie nieruchomości przed odprowadzeniem ich do odbiornika.

6. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji wymagane jest zastosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Do Kanału Żeglugowego dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ nie było możliwe zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym.
7. Planowane na etapie inwestycji, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia (w tym obiektów planowanej zabudowy), do kanału Żeglugowego istniejącym wylotem W1 o średnicy  $\varnothing 300$  i do basenu portowego istniejącym wylotem  $\varnothing 200$ , 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 wód pochodzących z odwadniania gruntów w granicach administracyjnych miast wymaga pozwolenia wodnoprawnego.
8. 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.
9. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego, o właściwej pojemności oraz jego utrzymanie w gotowości retencyjnej odpowiada Inwestor.
10. Urządzenia do podczyszczania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków z garaży i działalności gastronomicznej należy utrzymywać w należytym stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
11. W przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji do środowiska, wody te muszą odpowiadać warunkom określonym w przepisach szczegółowych.
12. Po zamontowaniu pierwszych elementów szklanych na budynkach (np. okien, balustrad, osłon szklanych) w okresie nie krótszym niż rok przy udziale specjalisty ornitologa prowadzić weryfikację skuteczności zastosowanych działań ograniczających kolizje ptaków z elementami szklanymi budynków. W przypadku stwierdzenia kolizji ptaków z elementami budynków zastosować działania minimalizujące określone przez ww. specjalistę.
13. Na ścianach budynków pod nadzorem specjalisty ornitologa zamontować 10 budek dla jerzyka *Apus apus* oraz 1 budkę dla pustułki *Falco tinnunculus*, a w płacie siedliska 91F0 zawiesić co najmniej 5 budek dla bogatki *Parus major* i 5 budek dla modraszki *Cyanistes caeruleus*. Budki lęgowe dla ptaków należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym i sanitarnym przez co najmniej 10 lat. Kontrolować stan techniczny zamontowanych budek lęgowych i w miarę potrzeby dokonywać ich naprawy lub wymiany na nowe oraz czyszczenia (budki dla modraszki i bogatki) – tak, aby zapewnić możliwość ich ciągłego wykorzystywania przez ptaki. Ww. prace powinny odbywać się poza okresem lęgowym większości ptaków, czyli w okresie od 15 października do końca lutego.
14. W obrębie planowanych terenów zielonych założyć m.in. łąkę kwietną na powierzchni łącznej nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup> z rodzimych gatunków roślin, np. chaber bławatek *Centaurea cyanus*, dziewanna pospolita *Verbascum thapsus*, kminek zwyczajny *Carum carvi*, krwistąg lekarski *Sanguisorba officinalis*, mniszek lekarski *Taraxacum officinale*, koniczyna biała *Trifolium repens*, wyka ptasia *Viciacacca*, koniczyna białoróżowa *Trfoilium hybridum*. Łąkę kwietną kosić raz do roku po zakończeniu kwitnienia.



IV. Określić wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, w szczególności w projekcie budowlanym:

1. Na budynkach zastosować przeszklenia o niskim współczynniku odbicia, a na elewacjach zamontować np. poziome elementy aluminiowe.
2. 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.
3. 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.
4. 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:
  1. Kwatera zachodni:
    - a. 1 urządzenie wentylacji garażu g1, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 80 dB (w porze nocy 75 dB – praca na I biegu), posadowione na wysokości ok. 23,9 m n.p.t.;
    - b. 1 urządzenie wentylacji garażu g2, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 80 dB (w porze nocy 75 dB – praca na I biegu), posadowienie na wysokości 55,5 m n.p.t.;
    - c. 2 agregaty chłodnicze z pompą ciepła pc1 – pc2, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 95 dB (w porze nocy 86 dB) każdy, posadowienie na wysokości ok. 24,4 m n.p.t.;
    - d. 1 wyrzutnia z pomieszczeń technicznych wp1, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB, posadowienie na wysokości ok. 44,8 m n.p.t.;
    - e. 1 wyrzutnia z pomieszczeń technicznych wp2, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB, posadowienie na wysokości ok. 24,1 m n.p.t.;
    - f. 3 wyrzutnie z pomieszczeń technicznych wp3-wp5, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 27,6 m n.p.t.
    - g. 2 wyrzutnie z pomieszczeń technicznych wp6-wp7, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 31,0 m n.p.t.
    - h. 1 wyrzutnia z pomieszczeń technicznych wp8, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB, posadowienie na wysokości ok. 55,7 m n.p.t.;
    - i. 10 wyrzutni w1 – w10, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 44,6 m n.p.t.;
    - j. 20 wyrzutni w11 – w30, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 27,4 m n.p.t.;
    - k. 20 wyrzutni w31 – w50, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 30,8 m n.p.t.;
    - l. 10 wyrzutni w51 – w60, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 27,4 m n.p.t.;
    - m. 10 wyrzutni w61 – w70, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 55,5 m n.p.t.;
    - n. 10 wyrzutni w71 – w80, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 23,9 m n.p.t.;
    - o. 8 jednostek klimatyzacji j1-j8, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 41,3 m n.p.t.;
    - p. 8 jednostek klimatyzacji j9-j16, o maksymalnym poziomie mocy

- akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 21,2 m n.p.t.;
- q. 40 jednostek klimatyzacji j17-j54, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 27,4 m n.p.t.;
  - r. 11 jednostek klimatyzacji j55-j65, j71-j72, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 30,8 m n.p.t.;
  - s. 9 jednostek klimatyzacji j66-j70, j73-j76, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 55,5 m n.p.t.;
2. Kwartal południowy:
- a. 1 urządzenie wentylacji garażu g6, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 80 dB (w porze nocy 75 dB – praca na I biegu), posadowione na wysokości ok. 27,4 m n.p.t.;
  - b. 1 urządzenie wentylacji garażu g7, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 80 dB (w porze nocy 75 dB – praca na I biegu), posadowione na wysokości ok. 55,5 m n.p.t.;
  - c. 2 agregaty chłodnicze z pompą ciepła każdy pc3 – pc4, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 95 dB (w porze nocy 86 dB) każdy, posadowienie na wysokości ok. 27,9 m n.p.t.;
  - d. 1 wyrzutnia z pomieszczeń technicznych wp9, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB, posadowienie na wysokości ok. 55,7 m n.p.t.;
  - e. 4 wyrzutnie z pomieszczeń technicznych wp10-wp13, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 27,6 m n.p.t.;
  - f. 9 wyrzutni w81 – w89, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 55,5 m n.p.t.;
  - g. 66 wyrzutni w90 – w155, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 26,6 m n.p.t.;
  - h. 12 jednostek klimatyzacji j77-j88, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 55,5 m n.p.t.;
  - i. 54 jednostki klimatyzacji j89-j142, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 27,4 m n.p.t.;
3. Kwartal północny:
- a. 2 urządzenia wentylacji garażu g4,g5 o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 80 dB (w porze nocy 75 dB – praca na I biegu) każde, posadowione na wysokości ok. 27,4 m n.p.t.
  - b. 2 agregaty chłodnicze z pompą ciepła każdy pc5 – pc6, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 95 dB (w porze nocy 86 dB) każdy, posadowienie na wysokości ok. 31,3 m n.p.t.;
  - c. 1 wyrzutnia z pomieszczeń technicznych wp26, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB, posadowienie na wysokości ok. 31,0 m n.p.t.;
  - d. 3 wyrzutnie z pomieszczeń technicznych wp27 –wp29, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 27,6 m n.p.t.;
  - e. 1 wyrzutnia z pomieszczeń technicznych wp30, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB, posadowienie na wysokości ok. 55,5 m n.p.t.;
  - f. 12 wyrzutni w188 – w199, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 55,5 m n.p.t.;
  - g. 40 wyrzutni w200 – w239, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 27,4 m n.p.t.;
  - h. 14 wyrzutni w240 – w253, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 30,8 m n.p.t.;
  - j. 17 jednostek klimatyzacji j143-j159, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 30,8 m n.p.t.;
  - k. 22 jednostki klimatyzacji j160-j181, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 27,4 m n.p.t.;
  - l. 11 jednostek klimatyzacji j182-j192, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 55,5 m n.p.t.;



4. Barki południowe:
  - a. 1 urządzenie wentylacji garażu g8, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 80 dB (w porze nocy 75 dB – praca na I biegu), posadowione na wysokości ok. 24,4 m n.p.t.;
  - b. 2 agregaty chłodnicze z pompą ciepła każdy pc7 – pc8, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 95 dB (w porze nocy 86 dB) każdy, posadowienie na wysokości ok. 24,9 m n.p.t.;
  - c. 2 wyrzutnie z pomieszczeń technicznych wp14-wp15, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 24,6 m n.p.t.;
  - d. 32 wyrzutnie wp156 – wp187, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 24,4 m n.p.t.;
  - e. 28 jednostek klimatyzacji j193-j220, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 24,4 m n.p.t.;
5. Barki północne:
  - a. 1 urządzenie wentylacji garażu g9, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 80 dB (w porze nocy 75 dB – praca na I biegu), posadowione na wysokości ok. 27,9 m n.p.t.;
  - b. 2 agregaty chłodnicze z pompą ciepła pc9 – pc10, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 95 dB (w porze nocy 86 dB) każdy, posadowienie na wysokości ok. 28,4 m n.p.t.;
  - c. 3 wyrzutnie z pomieszczeń technicznych wp16-wp18, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 28,1 m n.p.t.;
  - d. 30 wyrzutni w283 – w312, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 24,4 m n.p.t.;
  - e. 29 wyrzutni w254 – w282, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 27,9 m n.p.t.;
  - f. 30 jednostek klimatyzacji j221-j250, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 27,7 m n.p.t.;
  - g. 15 jednostek klimatyzacji j251-j265, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 24,4 m n.p.t.;
6. Budynki adaptowane:
  - a. 2 wyrzutnie w382-w383, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 8,2 m n.p.t.;
  - b. 2 wyrzutnie w384-w385, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB, posadowienie na wysokości ok. 11,5 m n.p.t.;
  - c. 2 wyrzutnie w386-w387, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 6,0 m n.p.t.;
  - d. 1 wyrzutnia z pomieszczeń technicznych wp31, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB, posadowienie na wysokości ok. 8,4 m n.p.t.;
  - e. 1 wyrzutnia z pomieszczeń technicznych wp32, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB, posadowienie na wysokości ok. 6,2 m n.p.t.;
  - f. 1 wyrzutnia z pomieszczeń technicznych wp33, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB, posadowienie na wysokości ok. 11,7 m n.p.t.;
  - g. 2 jednostki klimatyzacji j266-j267, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 8,2 m n.p.t.;
  - h. 2 jednostki klimatyzacji j268-j269, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 11,5 m n.p.t.;
  - i. 2 jednostki klimatyzacji j270-j271, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 6,0 m n.p.t.;
7. Kwatera wschodni:
  - a. 1 urządzenie wentylacji garażu g3, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 80 dB (w porze nocy 75 dB – praca na I biegu), posadowione na wysokości ok. 30,8 m n.p.t.;
  - b. 2 agregaty chłodnicze z pompą ciepła pc11 – pc12, o maksymalnym

- poziomie mocy akustycznej 95 dB (w porze nocy 86 dB) każdy, posadowienie na wysokości ok. 31,3 m n.p.t.;
- c. 1 wyrzutnia z pomieszczeń technicznych wp19, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB, posadowienie na wysokości ok. 55,7 m n.p.t.;
  - d. 2 wyrzutnie z pomieszczeń technicznych wp20-wp21, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 27,6 m n.p.t.;
  - e. 3 wyrzutnie z pomieszczeń technicznych wp22-wp24, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 31 m n.p.t.;
  - f. 30 wyrzutni w352-w381, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 30,8 m n.p.t.;
  - g. 20 wyrzutni w332-w351, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 37,4 m n.p.t.;
  - h. 10 wyrzutni w322-w331, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 55,5 m n.p.t.;
  - i. 17 jednostek klimatyzacji j272-j288, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 27,4 m n.p.t.;
  - j. 10 jednostek klimatyzacji j289-j298, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 55,5 m n.p.t.;
  - k. 12 jednostek klimatyzacji j310-j321, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 30,8 m n.p.t.;
8. Latarnia:
- a. 1 urządzenie wentylacji garażu g10, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 80 dB (w porze nocy 75 dB – praca na I biegu), posadowione na wysokości ok. 55,5 m n.p.t.;
  - b. 2 agregaty chłodnicze pc13 – pc14, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 95 dB (w porze nocy 86 dB) każdy, posadowienie na wysokości ok. 56,0 m n.p.t.;
  - c. 1 wyrzutnia z pomieszczeń technicznych wp25, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB, posadowienie na wysokości ok. 55,7 m n.p.t.;
  - d. 1 wyrzutnia z pomieszczeń technicznych wp25, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB, posadowienie na wysokości ok. 55,7 m n.p.t.;
  - e. 9 wyrzutni w313-w321, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 55,5 m n.p.t.;
  - f. 11 jednostek klimatyzacji j299-j309, o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każda, posadowienie na wysokości ok. 55,5 m n.p.t.;
- V. Monitorowanie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:  
Zbiornicze raporty zawierające informacje o ustaleniach dotyczących sposobu i zakresu przeprowadzonych działań, o których mowa w punktach II.9, II.30-II.33, III.12-III.14, a także dokumenty potwierdzające udział specjalistów (np. protokół z ustaleń i/lub oświadczenie specjalistów potwierdzające właściwe przeprowadzenie działań) przedłożyć do organu wydającego opinię co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz organu prowadzącego postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w okresie 60 dni od zakończenia poszczególnych prac.

VI. Nadać decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

### **UZASADNIENIE**

Na wniosek z dnia 31.10.2022 r. (data wpływu: 2.11.2022 r.), Inwestora – spółki EDO Sp. z o.o., ul. Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław, reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Agnieszkę Wojciechowską - Świergoń, zostało wszczęte



postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej 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.

Na podstawie dostarczonych przez wnioskodawcę dokumentów, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy ooś, 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 wariantcie 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 ooś);
- podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy Lex deweloper (art. 72 ust. 1b ustawy ooś).

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.6220.127.2022.BD z dnia 3.11.2022 r. (potwierdzenie doręczenia w dniu: 4.11.2022 r.).

Planowana inwestycja, zgodnie z § 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 ooś. Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych będzie wynosiła 8,5 ha, powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 9 ha.

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 10.11.2022 r., znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD).

Ponieważ w powyższej sprawie liczba stron przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś 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 10.11.2022 r., znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD, przesłane do Rady Osiedla Kowale, celem wywieszenia w publicznie dostępnym miejscu.

Równocześnie w dniu 10.11.2022 r. wezwano pełnomocnika Inwestora do złożenia wyjaśnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia, zwanej dalej kip (pismo znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD).

Przedłożony projekt zagospodarowania terenu przedstawiał możliwie największe wykorzystanie nieruchomości na cele budowlane przy dużej ilości wycinek istniejącego zadrzewienia. W pierwotnym projekcie przewidziano do usunięcia cenne drzewa o znacznych rozmiarach i walorach przyrodniczych jak np. o nr inw. 378, 383, 416, 432, 438 - 440. W związku z powyższym należało uwzględnić ich zachowanie i wpisanie w projektowany układ przestrzenny wraz z niezbędnym poprowadzeniem instalacji metodami bezwypokopowymi. Ponadto wezwano Wnioskodawcę do wykonania nasadzeń zieleni w ilości adekwatnej do ilości i jakości usuwanych drzew oraz nasadzenia drzew cennych, rodzimych gatunków o naturalnym pokroju. Ponadto wezwano do uzupełnienia kip w zakresie geologii.



W odpowiedzi na ww. wezwanie, pismami z dnia 22.11.2022 r. oraz 9.12.2022 r. (data wpływu 12.12.2022 r.), pełnomocnik Inwestora zwrócił się dwukrotnie o przedłużenie terminu złożenia wyjaśnień do kip odpowiednio do dnia 16.12.2022 r. i 22.12.2022 r. Pismem z dnia 22.12.2022 r., pełnomocnik złożył wyjaśnienia do kip.

Po przeanalizowaniu uzupełnienia, pismem z dnia 4.01.2023 r. znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD na podstawie art. 7, 50 § 1 i 77 § 1 k.p.a., ponownie zwrócono się o uzupełnienie kip w zakresie zieleni, ochrony przyrody oraz gospodarki wodno – ściekowej. Dokumentacja w ww. zakresie została uzupełniona pismem dnia 23.02.2023 r. We wniosku o wydanie przedmiotowej decyzji, planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane m. in. zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret drugie. Równocześnie Wnioskodawca wniósł o zmianę kwalifikacji przedsięwzięcia. W związku z tym, że powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 9 ha, oraz fakt, że zabudowa mieszkaniowa, która ma być realizowana na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ale o innym przeznaczeniu ustalonym w tym planie (usługi, aktywność gospodarcza), powinna być kwalifikowana jako przedsięwzięcie, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia, kwalifikacja ta została uwzględniona w sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, i 4 ustawy ooś, 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 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, zwanego dalej: RDOŚ, (pismo znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD z dnia 24.02.2023 r., data doręczenia: 28.02.2023 r.), do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, zwanego dalej: PPIS (pismo znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD z dnia 24.02.2023 r., data doręczenia: 28.02.2023 r.), oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zwanego dalej: Dyrektorem Zarządu Zlewni, (pismo znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD z dnia 24.02.2023 r., data doręczenia: 28.02.2023 r.).

Pismem znak: WOOŚ.4220.163.2023.PK.1 z dnia 10.03.2023 r., RDOŚ wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie kip. Biorąc pod uwagę, że dodatkowe informacje dotyczyły przede wszystkim aspektów przyrodniczych, organ prowadzący postępowanie odstąpił od przekazania uzupełnienia z dnia 14.03.2023 r. stanowiącego odpowiedź na wezwanie RDOŚ, pozostałym organom opiniującym.

Postanowieniem z dnia 17.03.2023 r., znak: WOOŚ.4220.163.2023.PK.2, RDOŚ wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jednocześnie zwrócił się o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. opinii oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Na powyższe postanowienie nie służy zażalenie.

PPIS nie wydał opinii w terminie 14 dni, określonym w art. 64 ust. 4 ustawy ooś, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ww. ustawy potraktowano jako brak zastrzeżeń.

Pismem z dnia 6.02.2023 r. (data wpływu: 8.02.2023 r.), znak: SKO 4139/3/22, 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 9.02.2023 r., znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD, tutejszy organ powiadomił SKO, na jakim etapie znajduje się przedmiotowe postępowanie (wysyłka przez e-Puap).

Pismem znak: WR.ZZS.5.4901.66.2023.BM, z dnia 25.04.2023 r. (data wpływu: 28.04.2023 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 oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji



o środowiskowych uwarunkowaniach wymagań dotyczących ochrony środowiska gruntowo - wodnego na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego, zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 28.04.2023 r. znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD, 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 oraz Dyrektora Zarządu Zlewni.

Pismem z dnia 10 maja 2023 r. Fundacja Ekologika, ul. Legnicka 65, 54-206 Wrocław, wystąpiła z wnioskiem o zgłoszenie udziału organizacji ekologicznej w sprawie.

Pismem z dnia 12.05.2023 r. organ wezwał Wnioskodawcę do wykazania interesu społecznego Fundacji Ekologika w tym konkretnym postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Interes społeczny winien być wykazany w sposób konkretny i niewątpliwy, a więc poprzez określenie, jakiego rodzaju wartości istotne i ważne ze społecznego punktu widzenia, podlegałyby ochronie w danym postępowaniu administracyjnym (por. Wyrok NSA z 9.02.2023 r., II GSK 1354/19, LEX nr 3509277). Fundacja powinna była wykazać zasadność udziału w przedmiotowym postępowaniu (por. Wyrok NSA z 9.02.2023 r., II GSK 1354/19, LEX nr 3509277.). Fundacja Ekologika pismem z dnia 15.05.2023 r. wycofała wniosek o zgłoszenie udziału organizacji ekologicznej w sprawie, jednakże zawierał on braki formalne. W związku z powyższym pismem z dnia 16.05.2023 r. Fundacja Ekologika wycofała ww. wniosek z dnia 15.05.2023 r., równocześnie przedkładając nowy kompletny wniosek o wycofanie zgłoszenia udziału organizacji ekologicznej w przedmiotowej sprawie z dnia 10.05.2023 r. W związku z powyższym dalsze procedowanie w tym zakresie stało się bezprzedmiotowe.

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:

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu. Inwestycja realizowana będzie etapowo w co najmniej 7 etapach, ostateczne rozwiązania co do kolejności realizacji przedsięwzięcia zostaną podjęte w toku prowadzonego procesu budowlanego. Dopuszcza się łączenie etapów realizacyjnych lub realizowanie ich jednocześnie. Cztery kwartały będą posiadały zwyżki kompozycyjne, kolejne dwa zlokalizowane zostaną nad basenem portowym i będą nadwieszane nad parterowymi pawilonami usługowymi. Ostatni budynek, będzie obiektem punktowym stanowiącym dominantę i punkt orientacyjny dla całego założenia. Przestrzeń między budynkami będzie uzupełniona ciągami pieszo-jezdnymi oraz ścieżkami spacerowymi. W ramach inwestycji zaplanowano skwery, place i tereny zielone połączone z przestrzeniami rekreacji. Zlokalizowane na terenie obiekty zabytkowe zostaną odnowione, a w ich wnętrzu zostaną zorganizowane: przestrzeń ekspozycyjna, bosmanat, warsztat oraz przestrzeń bazarowa. Ruch kołowy zostanie poprowadzony wokół zabudowy.

W ramach 7 kwartałów przewiduje się maksymalne 7 budynków podzielonych na 13 brył, usytuowanych na maksymalnie 7 halach garażowych.

W projekcie przewidziano szereg przestrzeni publicznych o różnym charakterze, od miejskiego przez portowy po parkowy. Szeroka oferta funkcjonalna zapewnia



atrakcyjność tych przestrzeni dla mieszkańców. W obrębie basenu portowego przewidziano przestrzenie dedykowane wypoczynkowi i rekreacji. Planowane budynki mieszkaniowe posiadają III-IX kondygnacji, z trzema wyższymi (XIV kondygnacji). Wysokość projektowanych obiektów to:

- kwartał północny – wysokości od V do XIV kondygnacji – ok. 23,4 m n.p.t. (140,40 m n.p.m.) – ok. 55 m n.p.t. (172 m n.p.m.),
- kwartał południowy – wysokości od VI do XIV kondygnacji – ok. 26,85 m n.p.t. (143,85 m n.p.m.) – ok. 55 m n.p.t. (172 m n.p.m.),
- kwartał zachodni – wysokości od IV do XIV kondygnacji – ok. 19,95 m n.p.t. (136,95 m n.p.m.) – ok. 55 m n.p.t. (172 m n.p.m.),
- kwartał barek południowych – wysokość od I do V kondygnacji – ok. 10,10 m n.p.t. (127,1 m n.p.m.) – ok. 23,9 m n.p.t. (140,9 m n.p.m.),
- kwartał barek północnych – wysokość od I do VI kondygnacji – ok. 10,1 m n.p.t. (127,1 m n.p.m.) – ok. 27,35 m n.p.t. (144,35 m n.p.m.),
- budynek latarnia – wysokość do XIV kondygnacji – ok. 55 m n.p.t. (172 m n.p.m.),
- kwartał wschodni – wysokość od VI do XIV kondygnacji – ok. 26,85 m n.p.t. (143,85 m n.p.m.) – ok. 55 m n.p.t. (172 m n.p.m.).

Łączna liczba mieszkań to ok. 1 936. Łączna powierzchnia użytkowa usług wynosi ok. 7 166 m<sup>2</sup>.

Dojazdy do budynków zaprojektowano od ul. Kościerzyńskiej.

Szacowana liczba miejsc postojowych łącznie wynosi ok. 2 157 szt., w tym:

- w garażach ok. 2 125 szt.,
- na terenie ok. 32 szt.

Bilans terenu:

Powierzchnia zabudowy - ok. 20 639 m<sup>2</sup>.

Tereny utwardzone ok. 22 790 m<sup>2</sup>, w tym:

- powierzchnia utwardzona chodników - 10 613 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia utwardzona ciągów pieszo - jezdnych - ok. 3 857 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia utwardzona na parkingach - 489 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia utwardzona dróg dla ruchu kołowego i place manewrowe - 7 830 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia biologicznie czynna - ok. 26 256 m<sup>2</sup>, w tym:

- tereny zielone na gruncie rodzimym - ok. 16 590 m<sup>2</sup>;
- tereny zielone na płycie garażu - 9 667 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia basenu portowego - 23 200 m<sup>2</sup>.

Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy będzie wynosiła ok. 72 418 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych wynosi ok. 12 176 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych wynosi 84 594 m<sup>2</sup>; Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 9,2885 ha.

Długość projektowanych dróg wewnętrznych o nawierzchni twardej wynosi ok. 0,592 km.

Przewiduje się rozwiązanie większości garaży, jako podziemne, dwukondygnacyjne. Garaże zalkalizowane będą w większości pod budynkami, a ich obrysy będą wychodzić poza obrysy parteru; dopuszcza się w wyjątkowych sytuacjach rozwiązanie części z nich jako naziemnych hal parkingowych, wypełniających środek dziedzińców stanowiąc w ten sposób wyniesione ponad poziom terenu przestrzenie wspólne. Pod budynkami zabytkowymi oraz w strefie zabytkowych doków portowych nie przewiduje się wykonania garaży podziemnych, a w miejscach zbliżeń do nich zostaną zaprojektowane wzmocnienia zapewniające stabilność naziemnych elementów historycznych. Przewiduje się możliwość wykonania nowych wzmocnień nadbrzeża w miejscu basenu portowego. Ponadto przewiduje się hydroizolację części podziemnych



oraz zastosowanie rozwiązań systemowych w miejscach szczególnie narażonych na agresję wody tj. dylatacje, przerwy technologiczne itp.

Przewiduje się 8 zjazdów do hal garażowych.

Rampy zjazdowe o parametrach:

- szerokość max. 5,5 m,
- nachylenie ramp od 5% do 20 %.

Przewiduje się, że obiekty zostaną konstrukcyjnie podzielone na części wzajemnie zdylatowane na całej wysokości budynku. Poszczególne części w swoich gabarytach nie będą przekraczały wartości 50 m.

Podstawową konstrukcję nośną dla obiektu stanowić będzie monolityczny układ ścian (filarów poprzecznych) i słupów oparty na siatce o rozpiętościach od 3,15 m do 8,40 m. Płyty stropowe żelbetowe, wylwane, krzyżowo zbrojone.

Sztywność przestrzenną projektowanych części budynku zapewnią będzie układ żelbetowych ścian obudowy trzonów komunikacyjnych i układ poprzecznych ścian i tarcz nośnych.

Przewiduje się posadowienie bezpośrednie, na żelbetowej ciągłej płycie fundamentowej (w obrębie każdego z etapów). Dla obiektów, których bryła budynku została zaprojektowana jako nadwieszona nad basenem portowym przewiduje się wsparcie na kolumnach posadowionych w dnie basenu portowego na fundamencie w postaci kesonu opartego na palach.

Poziom posadowienia płyt fundamentowych przyjęto na rzędnych 109,1-108,1m n.p.m. Ze względu na przewidywany napór wody gruntowej, w części garażowej poza obrysem wysokich części nadziemnych przewidywane jest ewentualne kotwienie przez mikropalowanie, przeciwdziałające wypieraniu konstrukcji przez wodę. Przewiduje się wykonanie płyty żelbetowej wraz ze spadkami o grubości podstawowej 50-150cm z lokalnymi przegłębieniami pod słupami oraz z przegłębieniami związanymi z technologią (podszybia dźwigowe, instalacje).

W związku z możliwością występowania stałego ciśnienia hydrostatycznego wód podziemnych na konstrukcję obiektu przewidziano zastosowanie ciężkiej izolacji powłokowej. Ściany zewnętrzne kondygnacji podziemnej przewidziano jako żelbetowe grubości o 25-35 cm (w przypadku zabezpieczenia wykopu w postaci grodzic stalowych) lub ściana szczelinowa.

Garaże będą wentylowane mechaniczne poprzez wentylatory umieszczone na dachach budynków oraz wyposażone w system oddymiania. Wyciąg oraz kompensacja powietrza będzie odbywać się poprzez wentylatory oddymiające umieszczone na terenie lub na dachach budynków.

Ścieki z garaży podziemnych zostaną oczyszczone ze związków ropopochodnych w koalescencyjnym separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem i odprowadzone do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych 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 dwoma istniejącymi wylotami: W1 o średnicy  $\varnothing 300$  do Kanału Żeglugowego oraz wylotem W2 o średnicy  $\varnothing 200$  do basenu portowego. Inwestor posiada decyzję wodnoprawną na odprowadzanie wód opadowych znak WR.ZUZ.5.4211.45.2021.SK z dnia 13 grudnia 2021 r., która zostanie zaktualizowana do nowych warunków wynikających z realizacji inwestycji. Przed odprowadzeniem, wody opadowe z dróg wewnętrznych i parkingów oczyszczane będą w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem. Przewiduje się retencjonowanie wody w zbiornikach retencyjnych oraz retencję rurową, całkowita pojemność systemu retencyjnego będzie wynosić około 800 m<sup>3</sup>. Zbiorniki będą umieszczone w podziemiach lub sąsiedztwie obsługiwanych budynków. Projektuje się



także częściowe zagospodarowanie wód deszczowych do podlewania terenów zielonych.

Całkowite zapotrzebowanie na ciepło wszystkich budynków wyniesie ok. 5,0 MW, z czego ok. 4,05 MW pochodzić będzie z lokalnych kotłowni gazowych, uzupełnieniem systemu grzewczego będą pompy ciepła.

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 dwie inwestycje, dla których zaistniał wymóg uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach środowiskowych:

- w kierunku północnym - Decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 4.12.2015 r. znak: WSR-OOS.6220.11.2015.AN, dla przedsięwzięcia pn.: „Wykonanie instalacji do naziemnego magazynowania gazów płynnych: azotu, tlenu, dwutlenku węgla i argonu, składającej się z czterech zbiorników o pojemności każdego z nich do 10 m<sup>3</sup>”, lokalizowanego na działkach nr 6/29, 6/30 AM22 obręb Kowale przy ul. Kościelżyńskiej 38/40 we Wrocławiu;
- w kierunku wschodnim - Decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 19.01.2019 r. znak: WSR-OS.6220.101.2018.AN dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa od czterech budynków biurowych, do ośmiu budynków biurowo - magazynowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”, dz. nr 16/3, 16/6, 16/7, 13, 14, AM-21, obręb Kowale - inwestycja ta nie została zrealizowana i zgodnie z informacjami zawartymi w kip, do chwili obecnej do obrotu prawnego nie weszła decyzja o pozwoleniu na budowę.

Z graficznej prezentacji wyników symulacji propagacji hałasu z projektowanej zabudowy mieszkaniowej wynika, że nie obserwuje się przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu dla pory dziennej i nocnej na terenach podlegających ochronie akustycznej. Przeprowadzona powyżej analiza akustyczna projektowanych budynków handlowo - usługowych oraz istniejących obiektów wykazała, że inwestycja nie będzie oddziaływała ponadnormatywnie na środowisko akustyczne, nie będzie bowiem powodowała przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach chronionych znajdujących się w otoczeniu.

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

Analizowany teren stanowił część Wrocławskiej Stoczni Recznej (Wasserbauehof Wilhelmsruh, Stocznia Reczna Zacisze) - byłego zakładu przemysłowego wyspecjalizowanego w budowaniu śródlądowych jednostek pływających zlokalizowanych przy ul. Kwidzyńskiej 2 na osiedlu Kowale we Wrocławiu. Stocznia znajdowała się przy Kanale Żegludowym w pobliżu Śluzy Zacisze oraz Mostów Jagiellońskich. Stocznia Reczna Zacisze funkcjonowała do początku lat 90-tych, kiedy to ogłoszona została jej upadłość.

Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję jest częściowo niezabudowany, z pozostałością dawnych zabudowań stoczni rzecznej - budynkiem gospodarczym, basenu portowego z bramką, suchego doku oraz elementów suwnic. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków zostaną zachowane i odnowione. Na terenie znajdują się również inne budynki niebędące pod ochroną konserwatorską, które zostały przeznaczone do wyburzenia. Na terenie zainwestowania znajdują się drzewa i krzewy w części przewidziane do wycinki.

Teren inwestycji podzielono na dwa obszary - obszar A - część północną i obszar B - część południową - zadrzewiony cypel. Część północna to teren przekształcony, znaczna większość obszaru jest pokryta płytami betonowymi, asfaltem, tłuczniem



betonowym i kostką brukową stanowiąc tym samym teren mocno przekształcony antropogenicznie i zasobny w siedliska ruderalne. Dominuje w tych miejscach roślinność szczelin murów, schodów, płyt chodnikowych i asfaltu, wydepczysk, przydroży, poboczy i otoczenia portowych nadbrzeży rzecznych. Stanowi to element biologicznie nieczynny, mocno zdegradowany. Obszar B jest drugim wyróżniającym się obszarem. Jest to część zadrzewiona, zakrzewiona, pomiędzy basenem portowym a Odrą, przedzielony od brzegu Odry płotem, ale stanowiący pewną całość. Jest to obszar zielony, o znamionach przekształconego siedliska 91F0, czyli łęgowych lasów dębowo - łęgowo - jesionowych (Ficario-Ulmetum), które kiedyś porastały nadbrzeża pradoliny Odry wzdłuż jej biegu. Na terenie stoczni nie znaleziono chronionych porostów i grzybów.

W ramach sporządzania przedmiotowej dokumentacji wykonano badania terenowe, zapoznano się z dostępną literaturą. Przeprowadzono analizę dostępnych siedlisk w celu ustalenia, dla jakich gatunków są tu dogodne warunki do rozrodu i bytowania. Do najcenniejszych elementów przyrody należy ww. fragment lasu łęgowego 91F0 z zamieszkującą go fauną. Ze względu na obecność starych drzew, warstwy podrostu, krzewów, runa, martwych drzew są tu dogodne warunki do łęgów wielu gatunków ptaków, rozrodu owadów nietoperzy, bytowania płazów. Do cennych siedlisk należy duży pas trzcin, będący potencjalnym miejscem łęgów dla szeregu gatunków ptaków, schronieniem dla narybku, płazów.

Z gatunków chronionych roślin stwierdzono w basenie portowym obecność salwinii pływającej. Nie stwierdzono gatunków chronionych bezkręgowców, pomimo stwierdzenia gatunków żywicielskich motyli z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej i obecności wielu starych dębów – potencjalnego miejsca rozrodu chrząszczy z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej.

Nie stwierdzono obecności gatunków płazów i gadów objętych ochroną gatunkową, jednakże zlokalizowano miejsca potencjalnego ich występowania, w tym rozrodu. Basen stoczni stanowi optymalne siedlisko występowania dwóch gatunków żab zielonych: żaby wodnej *Pelophylax esculentus* i żaby śmieszki *P. ridibundus*. Szczególnie atrakcyjna jest północno-zachodnia część basenu, z płaskim brzegiem i pasem trzcin. Sam basen może też stanowić miejsce ich zimowania (gatunki te zimują na dnie zbiorników wodnych). Drugim potencjalnym miejscem występowania żab zielonych jest północny brzeg kanału żeglugowego, który co prawda wykracza poza granice niniejszego opracowania, ale należy go traktować jako integralną część obszaru porośniętego lasem łęgowym. W tych samych miejscach spodziewać się można występowania przedstawiciela gadów – zaskrońca zwyczajnego *Natrix natrix*. W dobrze nasłonecznionych miejscach graniczących z północnym brzegiem basenu stoczni można się również spodziewać występowania jaszczurki zwinki *Lacerta agilis*. Na tym terenie znajduje się dużo odpadów oraz stosów gałęzi, w których gatunek ten często znajduje optymalne siedliska.

W czasie przeprowadzonych badań 21 i 24 października 2022 r. stwierdzono na terenie stoczni rzecznej obecność następujących ptaków: na wodzie w kanale zaobserwowano od 2 do 12 krzyżówek, 1 nurkującego za rybami kormorana. Na brzegu kanału zaobserwowano czaplę siwą. Cały czas obserwowano pojedyncze wrony siwe – obserwowano do 5 sztuk jednocześnie, znaleziono stare gniazdo wrony siwej na topoli. Najwięcej obserwacji ptaków pochodzi z pasa lasu łęgowego. Obserwacje dotyczyły grupy żerujących ptaków: czyże, modraszki, bogatki, raniuszki. Obserwowano też pojedyncze ptaki: kos, szpak, dzięcioł duży, sówka, srokosz. O zmroku słyszano głos puszczyka. Na podstawie cech siedliska lasu łęgowego oraz trzcinowiska określono potencjalne gatunki łęgowe w tym lesie. Przedstawiono dane z literatury na temat zimujących na Odrze i jej kanałach ptaków wodnych.

W czasie kontroli stwierdzono na terenie dawnej stoczni rzecznej przy ul. Kościerzyńskiej cztery gatunki chronionych ssaków. Ślady żerowania bobra europejskiego odnotowano na cyplu oddzielającym basen stoczni od kanału żeglugowego. Drzewa rosnące wzdłuż południowej i północnej granicy terenu stanowią też żerowiska i miejsca schronienia dwóch gatunków nietoperzy: karlika drobnego i



karlika większego. Nad terenem stoczni żerował też borowiec wielki. Nie znaleziono natomiast schronień nietoperzy w budynkach znajdujących się na obszarze stoczni. Najcenniejszym fragmentem jest zadrzewienie łęgowe porastające cypel oddzielający basen stoczni od kanału żeglugowego, który stanowi dla nietoperzy i bobra żerowisko oraz dostarcza schronień. Dla nietoperzy częścią trasy migracji jaką są zadrzewienia pasowe porastające brzegi kanału żeglugowego i powodziowego. Zagrożeniem dla chronionych gatunków ssaków byłoby (co nie jest planowane) zagospodarowanie zadrzewienia łęgowego na cyplu lub wycinka części drzew - nadmierne prześwietlenie. Wycinka drzew będzie prowadzona pod nadzorem chiropterologa. W przypadku konieczności zniszczenia siedlisk (zajętych przez nietoperze dziupli lub szczelin), Inwestor uzyska odpowiednie zezwolenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i zamontuje odpowiednie schronienia zastępcze. Bezpośrednio przed rozbiórką budynków zostanie przeprowadzona ponowna kontrola chiropterologiczna w celu sprawdzenia, czy w budynkach nie ma nietoperzy. W przypadku ich obecności Inwestor uzyska odpowiednie zezwolenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska na zniszczenie siedliska. We wnętrzu zadrzewienia na cyplu oddzielającym basen stoczni od kanału żeglugowego nie będzie montowane oświetlenie. W przypadku pozostałych terenów będą stosowane lampy z obudowami kierującymi światło bezpośrednio na ziemię i ograniczając tym samym jego rozpraszanie na boki, zwłaszcza na drzewa rosnące wzdłuż południowej granicy.

Na terenie inwestycji zinwentaryzowano 666 szt. drzew i krzewów.

W związku z pismem z dnia 10.11.2022 r. znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD Inwestor zlecił wykonanie oceny wartości przyrodniczej i krajobrazowej wybranych drzew o nr 378, 383, 416, 432, 438, 439, 440.

Po wprowadzeniu zmian w zakresie zagospodarowania terenu zachowano drzewa o ww. numerach, a liczba drzew zaplanowanych do usunięcia zmniejszyła się z 267 szt. do 188 szt., z czego 105 szt. drzew jest suchych i w złym stanie sanitarnym. Drzew znajdujących się w kolizji jest 83 szt.

Projektowane nasadzenia w całości kompensować będą niezbędne wycinki zieleni istniejącej (w zakresie drzew jak i krzewów).

Planowana inwestycja może być realizowana przy zastosowaniu zalecanych działań minimalizacyjnych i kompensujących:

- na obszarze cypla planuje się jedynie prace porządkowe polegające na usunięciu zalegających tam odpadów oraz wycince drzew i krzewów w złym stanie sanitarnym,
- wycinka drzew i krzewów zostanie przeprowadzona pod nadzorem ornitologa, chiropterologa i specjalisty od bezkręgowców,
- drzewa wycinane na cyplu zostaną pocięte na 2,5 - 3 m kawałki (bez korowania) i rozłożone równomiernie w obrębie łęgu poza ścieżką,
- w przypadku rozbiórki budynków, w których nie stwierdzono dotychczas gniazd ptaków, przed planowaną rozbiórką, o ile będzie wykonywana w sezonie lęgowym ptaków, zostanie przeprowadzona ponowna inwentaryzacja w celu ustalenia, czy nie pojawiły się nowe gniazda (w obiektach przeznaczonych do rozbiórki),
- prace mające na celu likwidację pasa trzcinowiska będą prowadzone poza sezonem rozrodczym ptaków i ptaków oraz okresem rozwoju kijanek żab zielonych,
- w ramach inwestycji przewiduje się odtworzenie zniszczonego pasa trzcinowiska w innym miejscu w obrębie istniejącego tu akwenu wodnego, o powierzchni nie mniejszej niż 14 arów, miejsce powinno być nasłonecznione (np. przy północnym brzegu kanału portowego), przewiduje się odtworzenie trzcinowiska zarówno w formie szuwaru wysokiego (trzcinowiska, szuwaru turzycowego, oczeretowego, mannowego i innych w oparciu o materiał hodowlany gatunków rodzimych, naturalnie występujących w Polsce) jak i zbiorowisk roślinnych toni wodnej, pływających makrofity: grążela i grzybieni oraz kęp szczawiu lancetowatego,



- w zakresie świadomego kształtowania zieleni w mieście w oparciu m. in. o ograniczenie miejskiej wyspy ciepła oraz w zgodzie z prawidłowym gospodarowaniem zasobami wodnymi, przewiduje się:
  - kształtowanie roślinności w formie czyżni – zakrzewień okrajkowych lasu mieszanego o wysokich walorach siedliskowych,
  - wykonanie nasadzeń łąk kwietnych, muraw kserotermicznych oraz drzew i krzewów o jadalnych owocach, przy wykorzystaniu gatunków rodzimych,
  - wykonanie nasadzeń znacznej ilości drzew i krzewów, pnączy, a także założenie na terenie przedsięwzięcia łąk kwietnych, co oprócz redukcji efektu miejskiej wyspy ciepła, czy zwiększenia obiegu wody (transpiracja) przyczyni się do zwiększenia bioróżnorodności omawianego terenu, przy wykorzystaniu gatunków rodzimych,
  - ograniczenie do minimum powierzchni trawników i zastąpienie stref rekreacyjnych ekstensywnymi murawami wielogatunkowymi o znacznie ograniczonych potrzebach pielęgnacyjnych, rzadszym reżimie koszenia i łąkowym charakterze,
  - utworzenie oszczędnych, niewymagających podlewania, nawożenia, czy chemicznej ochrony wielogatunkowych muraw magazynujących wodę,
  - zagospodarowanie dachów w formie zieleni ekstensywnej,
  - wprowadzenie licznych krajobrazowo ekosystemowych interwencji, w tym: uzupełnienie zagospodarowania o elementy o znaczeniu siedliskowym: np. grube kłody drewniane, nasypy kamienne układane z elementów betonowych, zapewniających habitaty dla owadów, w tym dzikich zapylaczy,
  - wprowadzenie rozwiązań rozszczelniających powierzchnie terenu i opóźniających spływ wody do kanalizacji deszczowej oraz pokrycie dachów zabudowy mieszkaniowej roślinnością (tzw. dachy „zielone”) kserotermiczną,
- założono posadzenie 736 szt. drzew, gatunków rodzimych, odpowiednich do siedliska i analogicznych do otaczających inwestycję zbiorowisk roślinnych łągu, grądu oraz typowe dla innych lokalnych zbiorowiska nadrzecznych wiklin i czyżni,
- nasadzenia zostaną wykonane po zakończeniu realizacji inwestycji. Inwestor zapewni pielęgnację nowoposadzonej zieleni w okresie nie krótszym niż 3 lata od jej posadzenia. Pielęgnacja zieleni będzie wykonywana przez wykwalifikowanych pracowników danej wspólnoty lub przez specjalistyczną firmę zewnętrzną. Całość nasadzeń realizowana będzie przy zastosowaniu wysokojakościowego materiału szkółkarskiego, wielokrotnie przesadzanego w trakcie procesu produkcji,
- przewiduje się umieszczenie na budynkach 10 podwójnych budek dla jerzyków bezpośrednio pod dachami, oraz 1 budkę dla pustułki oraz w lesie łągowym 5 budek dla bogatki i 5 dla modraszki,
- środki zabezpieczające przed kolizjami ptaków z powierzchniami przeszkłonymi
  - rozróżnia się trzy podstawowe mechanizmy prowadzące do kolizji: efekt lustra,
    - efekt latarni morskiej oraz efekt przezroczystości elementów szklanych: o efekt lustra - budynki zostały zaprojektowane jako zwarta bryła bez wystających elementów szklanych, które mogłyby stanowić przeźroczystą przeszkodę narażającą ptaki na kolizję. Transparentność przeszkleń będzie ograniczona np. poprzez dobór materiałów z markerami i wzorami na szybach lub ograniczenie refleksyjności. Wzory ograniczające transparentność będą spełniać tzw. Zasadę „powierzchnia dłoni” czyli przestrzeń między sąsiednimi wzorami/nadrukami/naklejkami nie może być większa niż powierzchnia dłoni). Refleksyjność należy ograniczyć poprzez dobór szkła



- o współczynniku odbicia zewnętrznego (Lr) mniejszym lub równym 15%;
- elementy fasadowe ze szkleniem bez refleksu (tak zwane „neutralne”) zostaną ponadto uzupełnione elementami aluminiowymi, które będą stanowiły wyraźny i dominujący element wyrazu architektonicznego. Dzięki zastosowaniu głębokich elementów aluminiowych (szczegóły zostaną określone na etapie projektu wykonawczego w porozumieniu z dostawcą elementów, niemniej jednak głębokość w rozwiązaniu projektowanym będzie wynosiła co najmniej 20 cm) efekt odbicia na szkłe neutralnym zostanie praktycznie całkowicie zminimalizowany – przy kącie patrzenia zbliżonym do kąta prostego w stosunku do tafli szklanej przy szkłe neutralnym odbicie praktycznie nie występuje, natomiast przy kącie zbliżonym do równoległego do tafli szklanej (odbicie wówczas pojawia się nawet przy szkłe neutralnym) elementy aluminiowe będą przesłaniały płaszczyznę szklenia redukując zagadnienie refleksu na fasadzie,
  - problem wpływu budynku na ptaki będzie też monitorowany w trakcie i po realizacji przedsięwzięcia. W przypadku, gdy rozwiązania projektowe okażą się niewystarczające lub któreś z miejsc budynków będzie szczególnie newralgiczne – na fasadzie zostaną zastosowane (naklejone/zamontowane) dodatkowe oznakowania takie jak: markery graficzne – w postaci kropek w odpowiednim rozstawie lub folia UV.
  - rozwiązania z zakresu oświetlenia zewnętrznego mają na celu redukcję zanieczyszczenia przestrzeni sztucznym światłem. Zostanie zastosowana strategia oświetleniowa obejmująca rozwiązania proekologiczne z wykorzystaniem wydajnych systemów skupiających światło tam gdzie jest potrzebne i pracując wtedy kiedy jest to niezbędne. Zapewnienie mroku nocą ma ogromne znaczenie dla komfortu życiowego wszystkich mieszkańców, lepszego snu, odpoczynku, redukcji stresu. Nie przewiduje się montowania oświetlenia we wnętrzu zadrzewienia na cyplu.

Jak już wcześniej wspomniano w projekcie założono posadzenie 736 szt. drzew, gatunków rodzimych, odpowiednich do siedliska i analogicznych do otaczających inwestycję zbiorowiska roślinnych łągu, grądu oraz typowe dla innych lokalnych zbiorowiska nadrzecznych wiklin i czyżni.

Planowane i przykładowe rodzaje i ilości drzew:

- *Acer campestre*, klon polny - Ac, 65 szt.
- *Acer platanoides*, klon zwyczajny - Apl, 56 szt.
- *Acer pseudoplatanus*, klon jawor - Aps, 28 szt.
- *Alnus glutinosa*, olsza czarna - Ag, 19 szt.
- *Corylus avellana*, leszczyna pospolita - Ca, 42 szt.
- *Carpinus betulus*, grab pospolity - Cb, 62 szt.
- *Crataegus monogyna*, głóg jednoszykowy - Cm, 54 szt.
- *Fraxinus exelsior*, jesion wyniosły - Fe, 34 szt.
- *Malus sylvestris*, jabłoń dzika - Ms, 18 szt.
- *Populus cinerea*, topola szara - Pc, 7 szt.
- *Populus tremula*, topola osika - Pt, 6 szt.
- *Prunus avium*, czereśnia ptasia - Pa, 42 szt.
- *Prunus spinosa*, śliwa tarnina - Ps, 24 szt.
- *Quercus robur*, dąb szypułkowy - Qr, 52 szt.
- *Salix alba*, wierzba biała - Sal, 7 szt.
- *Salix aurita*, wierzba uszata - Sau, 14 szt.
- *Salix purpurea*, wierzba purpurowa - Sp, 17 szt.
- *Salix viminalis*, wierzba wiciowa - Sv, 15 szt.
- *Sorbus aucuparia*, jarząb pospolity - Sa, 27 szt.
- *Tilia cordata*, lipa drobnolistna - Tc, 114 szt.
- *Ulmus minor*, wiąz pospolity - Um, 21 szt.



- Ulmus glabra, wiąz górski - Ug, 12 szt.

Nasadzenia realizowane będą strefami odpowiadającymi obszarom projektowanego założenia:

- Droga przy śluzie - razem 37 drzew szpaler przy kwartale zachodnim;
- Kwartal zachodni - razem 42 drzewa;
- Ulica wewnętrzna - razem 61 drzew;
- Oś portowa - razem 39 drzew;
- Kwartal północny - razem 38 drzew;
- Kwartal południowy - razem 38 drzew;
- Suchy dok - razem 42 drzewa;
- Plac stoczniowy - razem 13 drzew;
- Szpalery północne - razem 32 drzewa;
- Slip - zachód - razem 102 drzewa;
- Slip - wschód - razem 25 drzew;
- Plac portowy - razem 25 drzew;
- Nabrzeże portowe - razem 21 drzew;
- Szpaler przy kwartale wschodnim - razem 126 drzew;
- Kwartal wschodni - razem 32 drzewa;
- Droga przy latarni - razem 33 drzewa;
- Oraz dodatkowo 30 drzew.

Szczegółowe dane dotyczące ilości nasadzeń w poszczególnych wyodrębnionych strefach zostaną przygotowane na etapie przygotowania projektu budowlanego (szczegółowy plan nasadzeń wraz z projektem zieleni wykonany przez architekta krajobrazu).

Nasadzenia zostaną wykonane po zakończeniu realizacji inwestycji. Inwestor zapewni pielęgnację nowoposadzonej zieleni w okresie nie krótszym niż 3 lata od jej posadzenia. Pielęgnacja zieleni będzie wykonywana przez wykwalifikowanych pracowników danej wspólnoty lub przez specjalistyczną firmę zewnętrzną.

Całość nasadzeń realizowana będzie przy zastosowaniu wysokojakościowego materiału szkółkarskiego, wielokrotnie przesadzanego w trakcie procesu produkcji.

Wszystkie podane parametry materiału nasadzeniowego oraz gatunki roślin (w tym: drzew, krzewów, bylin, pnączy i traw ozdobnych) są parametrami wstępnymi do uszczegółowienia na dalszych etapach projektowania, jednak zostanie zachowana równoważna wartość przyrodnicza przedstawionego materiału roślinnego oraz jego standardy wielkościowe.

Przed przystąpieniem do rozbiórki obiektów zostaną przeprowadzone ponowne oględziny pod kątem występowania miejsc bytowania ptaków i nietoperzy 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 - w zależności od reżimu ochronnego gatunku i rodzaju planowanych czynności Inwestor wystąpi z wnioskiem odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Rozbiórka obiektów w przypadku potwierdzenia występowania miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy), prowadzona będzie w terminach wyznaczonych przez ww. specjalistów.

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 (Dz.U.2016.1395). 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).

W przypadku niemożliwych do wykluczenia kolizji ze stanowiskami zwierząt lub roślin gatunków chronionych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 poz. 2380 ze zm.) oraz



rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409), w stosunku do których obowiązują zakazy określone w ww. rozporządzeniach, przed rozpoczęciem prac Inwestor winien uzyskać odrębne zezwolenie właściwego organu na czynności zakazane w stosunku do tych gatunków, zgodnie z art. 56, w związku z art. 51 i 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.), a w przypadku uzyskania takiego zezwolenia - prace prowadzić z uwzględnieniem warunków wynikających z zezwolenia.

Po przeanalizowaniu przedłożonej kip oraz jej uzupełnień stwierdzić należy, że przy zastosowaniu warunków określonych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji, przedsięwzięcie nie będzie wywierać znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym na obszary natura 2000, ww. korytarz ekologiczny Dolina Odry Środkowej KPdC-19A oraz bioróżnorodność biologiczną.

Bilans mediów na etapie realizacji:

- zużycie oleju napędowego - ok. 500 litrów/dobę;
- zużycie wody - ok. 2,5 dm<sup>3</sup>/s;
- zapotrzebowanie na energię elektryczną - ok. 180 MWh.

Zużycie podstawowych surowców i materiałów na etapie eksploatacji inwestycji:

- szacowane roczne zapotrzebowanie na wodę - ok. 140 000 m<sup>3</sup>/rok,
- szacowane zużycie energii elektrycznej - ok. 8 300 MWh/rok,
- moc kotłowni gazowych - ok. 4,05 MW,
- szacowane roczne zapotrzebowanie na ciepło - ok. 3 600 MWh/rok.

*d) emisji i występowania innych uciążliwości:*

Prace budowlane będą związane z emisją zanieczyszczeń do powietrza, emisją hałasu oraz potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo - glebowego. Podczas budowy wpływ na powietrze atmosferyczne będą miały emisje pochodzące z:

- eksploatacji sprzętu wykorzystywanego podczas budowy,
- eksploatacji środków transportu,
- niektórych prac budowlanych, montażowych i wykończeniowych (np. prace spawalnicze, malarskie - emisja o bardzo ograniczonej skali i niewielkim zasięgu).

Lokalnie oddziaływanie może zaznaczyć się w postaci wzrostu zapylenia powietrza a przede wszystkim - także lokalnie - w postaci wzrostu stężeń substancji emitowanych przez silniki samochodów ciężarowych, obsługujących budowę. Jak wynika z kip skala tego oddziaływania i jego zasięg będą niewielkie ze względu na fakt, że natężenie ruchu pojazdów ciężkich, generowanego przez budowę, ograniczy się do kilku, a maksymalnie kilkunastu samochodów na godzinę. Prace ziemne spowodują odsłonięcie powierzchni terenu. Na odsłoniętym terenie może wystąpić erozja wiatrowa podczas silnych podmuchów wiatru i może lokalnie występować wzrost zapylenia powietrza.

Źródłem hałasu na etapie realizacji będzie sprzęt budowlany i środki transportu. Oddziaływanie akustyczne na etapie realizacji inwestycji będzie miało jednak charakter przejściowy i ustanie wraz z zakończeniem prac. Ponadto, zgodnie z kip przy organizacji placu i planu budowy używane będą urządzenia spełniające kryteria dotyczące ich mocy akustycznej, wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska.

Poziom posadowienia płyt fundamentowych przyjęto na rzędnych 109,1-108,1 m n.p.m. Ze względu na przewidywany napór wody gruntowej, w części garażowej poza obrysem wysokich części nadziemnych przewidywane jest ewentualne kotwienie przez mikropalowanie, przeciwdziałające wypieraniu konstrukcji przez wodę. Woda gruntowa występuje głównie jako poziom o zwierciadle swobodnym (rzędna 113,60 - 115,20 m n.p.m.).

W ramach inwestycji zostaną zastosowane rozwiązania gwarantujące, że planowane prace nie będą miały wpływu na stosunki wodne w sąsiedztwie inwestycji, a lej depresji nie wystąpi poza granice terenu przedsięwzięcia. Ściany wykopu zostaną



zabezpieczone obudową w postaci ścian szczelnych Larsena lub żelbetonowych ścian szczelinowych. Zabezpieczenie wykopu ma być zagłębione do ok. 2 - 3 m poniżej występowania warstw słaboprzepuszczalnych. Ściany szczelne będą wykorzystane do odcięcia odpływu 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. Dyrektor Zarządu Zlewni w swojej opinii zaznaczył, 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 ziemi dla grupy gruntów I (m.i. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z RDOŚ, 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 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 przeprowadzane badania wody z tych wykopów wykażą brak przekroczonych norm zanieczyszczeń oraz gdy Inwestor uzyska na to działanie wymaganą zgodę wodnoprawną. Inwestycja na etapie budowy będzie wymagała poboru wody zarówno dla zaspokojenia potrzeb socjalnych pracowników, jak i dla celów technologicznych („mokre” prace budowlane). Źródłem wody będzie sieć wodociągowa. Z tytułu poboru wody etap inwestycji nie będzie miał znaczącego wpływu na środowisko. Na tym etapie nie będą powstawały znaczące ilości ścieków. Problem ścieków sanitarnych związanych z pracą ludzi na budowie zostanie rozwiązany poprzez ustawienie „suchych toalet”. Oddziaływania na etapie realizacji inwestycji będą miały charakter krótkotrwały, odwracalny i ustąpią po zakończeniu planowanych prac, nie powodując trwałych zmian w środowisku. Ponadto, zgodnie z klp wszelkie roboty budowlane wykonywane będą wyłącznie w porze dziennej, przy użyciu sprawnego sprzętu. Odpady powstałe w wyniku realizacji przedsięwzięcia będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zaplecze budowy zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym. W fazie eksploatacji można wyróżnić dwie kategorie źródeł emisji do powietrza - źródła stacjonarne (wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garaży i emitory kotłowni gazowych) oraz pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. Projektowane budynki ogrzewane będą z lokalnych kotłowni gazowych jako rozwiązanie alternatywne planuje się uzupełnienie systemu grzewczego o pompy ciepła. Szacowane natężenie ruchu pojazdów w ciągu doby wyniesie ok. 4597 pojazdów: w ciągu dnia: 4378 pojazdy oraz w porze nocy 219. Projektowana inwestycja ogrzewana będzie ciepłem wytworzonym we własnych kotłowniach gazowych:

- kwartał zachodni – 2 kotły o mocy 525 kW każdy (łącznie 1050 kW) - emitory k1a, i k1b, średnica  $\varnothing$  250mm,
- kwartał południowy – 2 kotły o mocy 450 kW każdy (łącznie 900 kW) - emitory k2a, i k2b, średnica  $\varnothing$  250mm,
- kwartał północny – 2 kotły o mocy 325 kW każdy (łącznie 650 kW) - emitory k3a, i k3b, średnica  $\varnothing$  250mm,



- barki północne – 2 kotły o mocy 200 kW każdy (łącznie 400 kW) - emitory k4a, i k4b, średnica  $\varnothing$ 250mm,
- barki południowe – 2 kotły o mocy 150 kW każdy (łącznie 300 kW) - emitory k5a, i k5b, średnica  $\varnothing$  250mm,
- kwartał wschodni – 2 kotły o mocy 225 kW każdy (łącznie 450 kW) - emitory k6a, i k6b, średnica  $\varnothing$  250mm,
- latarnia – 2 kotły o mocy 150 kW każdy (łącznie 300 kW) - emitory k7a, i k7b, średnica  $\varnothing$  250mm.

Kotłownie gazowe będą zaopatrywane w gaz ziemny PN-C-04753-E, o charakterystyce zgodnej z normą PN-C-04753:2002. W perspektywie 3 do 5 lat pojawi się możliwość podłączenia inwestycji do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Zgodnie z pismem Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, Departament Monitoringu Środowiska, dotyczącym aktualnego stanu zanieczyszczenia powietrza w rejonie terenu inwestycji spośród monitorowanych substancji (pył PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, benzen, NO<sub>2</sub>, Pb) normy pyłu PM<sub>2,5</sub>, są przekroczone według *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r., poz. 845)* oraz *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r., Nr 16, poz.87)*. Średnie stężenie pyłu PM<sub>2,5</sub> w 2021 r. wyniosło 23  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  przy dopuszczalnej wartości 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Tło obrazuje stan istniejący - jest to teren przemysłowy, gdzie obecnie firmy zewnętrzne prowadzą działalność. Przed rozpoczęciem prac budowlanych przewiduje się wyburzenie istniejących obiektów, teren zostanie zrewitalizowany, nastąpi zmiana funkcji z przemysłowej na mieszkaniową. Z obliczeń wynika, że najwyższa wartość stężenia średniorocznego pyłu PM<sub>2,5</sub> ze wszystkich źródeł uwzględnionych w obliczeniach wynosi 0,015  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  co stanowi 0,075% wartości dopuszczalnej obowiązującej obecnie (tj. 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

Jak wynika z analizy przedstawionej w kip, inwestycja sama w sobie nie powinna emitować ilości substancji powodujących przekroczenia dopuszczalnych wartości substancji w powietrzu, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu. (Dz. U. z 2021 r., poz. 845).

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. 10 urządzeń usuwających powietrze z garaży podziemnych (o mocy akustycznej ok. 80 dB(A) pojedynczego urządzenia – w porze nocy pracują na I biegu przy mocy akustycznej ok. 75dB(A)),
- urządzenia wentylujące mieszkania łącznie ok. 387 urządzeń (o mocy akustycznej do ok. 65 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- urządzenia wentylujące przestrzenie techniczne - łącznie ok. 33 urządzeń (o mocy akustycznej ok. 75 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- agregaty chłodnicze z funkcją pompy ciepła – łącznie ok. 14 urządzeń (o mocy akustycznej ok. 95 dB(A) – w nocy urządzenia pracują przy obniżonej mocy akustycznej 86 dB(A)),
- jednostki zewnętrzne ok. 321 szt. (o mocy akustycznej ok. 70 dB(A) pojedynczego urządzenia).

Zakłada się możliwość zastosowania stacjonarnych źródeł hałasu o mocach akustycznych wyższych niż zakładane w niniejszej analizie, przy zastosowaniu działań minimalizujących poziom hałasu i ograniczających poziom mocy akustycznej urządzeń, poprzez np. zainstalowanie wyciszeń, obudów czy paneli dźwiękoizolacyjnych. Działania te ograniczą poziom mocy akustycznych urządzeń odpowiednio do mocy akustycznych wymienionych powyżej. Konieczność zainstalowania urządzeń o wyższych mocach mogłaby wynikać np. z braku dostępności odpowiednich urządzeń na rynku, konieczności spełnienia wymagań bhp i ppoż. (większa wymiana powietrza) itp.



Z graficznej prezentacji wyników symulacji propagacji hałasu wynika, że eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zarówno dla pory dziennej jak i nocnej. Potwierdzają to dodatkowe obliczenia przeprowadzone w punktach obserwacyjnych T1-T2 oraz Z1.

Obliczenia w punktach przeprowadzono na:

- elewacji najbliższej zabudowy podlegającej ochronie akustycznej: liceum nr XIV tereny zabudowy związanej z czasowym pobytem dzieci i młodzieży (norma obowiązuje w porze dnia),
- granicy terenu ww. liceum oraz przedszkola - tereny zabudowy związanej z czasowym pobytem dzieci i młodzieży (norma obowiązuje w porze dnia).

Na podstawie wyników otrzymanych w poszczególnych punktach obserwacyjnych z poziomami dopuszczalnymi stwierdzono, że:

- najwyższy równoważny poziom dźwięku w zadanych punktach obserwacji w porze dnia obliczono w punkcie Z15.OG tj. 40,6 dB;
- najwyższy równoważny poziom dźwięku w zadanych punktach obserwacji w porze nocy obliczono w punkcie Z15.OG tj. 33,2 dB;

Przewiduje się, że natężenie ruchu w porze dziennej będzie wynosić ok. 4597 pojazdów:

- w ciągu dnia: 4378 pojazdy;
- w porze nocy 219.

Przedstawione w dokumentacji sprawy wyniki analizy akustycznej wykazały, że planowana inwestycja nie powinna powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej.

Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Na etapie eksploatacji inwestycji zapotrzebowanie na wodę wyniesie ok. 140 000 m<sup>3</sup>/rok. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Przewidywana ilość ścieków sanitarnych będzie wynosiła ok. 140 000 m<sup>3</sup>/rok.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki z odwadniania 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  $\varnothing 300$  do Kanału Żeglugowego i W2 o średnicy  $\varnothing 200$  do basenu portowego. Pozostała część wód opadowych ma być retencjonowana (w zbiornikach retencyjnych i rurowych) o łącznej pojemności ok. 800 m<sup>3</sup>. Zbiorniki mają zostać umieszczone w podziemiach lub sąsiedztwie obsługiwanych budynków. Inwestor planuje także częściowe zwiększenia retencji Inwestor zakłada, że wszystkie dachy zabudowy mieszkaniowej będą pokryte roślinnością kserotermiczną, czyli będą to tzw. dachy zielone. Ponadto na terenie osiedla planowana jest zieleń urządzona, której jednym z elementów będą kwietną 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 jedni, chodników, terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do środowiska zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami.

Inwestor posiada decyzję wodnoprawną na odprowadzanie wód opadowych istniejącymi wylotami W1 o średnicy  $\varnothing 300$  do kanału Żeglugowego i W2 o średnicy  $\varnothing 200$  do basenu portowego, jednakże odprowadzanie 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.

Odpady powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą gromadzone selektywnie, a następnie przekazywane firmie posiadającej właściwe uprawnienia do ich odbioru.

Funkcjonowanie zespołu budynków mieszkalnych wiązać się będzie z powstawaniem odpadów komunalnych, m. in.: związanych z bytowaniem mieszkańców oraz odpady o charakterze komunalnym powstające w części usługowej. Powstające odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu w oznakowanych kontenerach, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

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

Dla planowanego przedsięwzięcia nie występuje ryzyko wystąpienia poważnej awarii, katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu zastosowanych technologii i użytych materiałów, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu. Planowane przedsięwzięcie ze względu na brak znaczących emisji gazów cieplarnianych (ogrzewanie budynków będzie pochodziło z lokalnych kotłowni gazowych oraz pomp ciepła) nie wpłynie na nasilenie się zmian klimatycznych. Eksploatacja inwestycji nie będzie miała bezpośredniego wpływu na klimat w skali lokalnej i globalnej, w szczególności z uwagi na charakter i lokalną skalę inwestycji. Jak wynika z kip przewiduje się stosowanie standardowych materiałów budowlanych i rozwiązań technologicznych wpływających na ograniczanie emisji zanieczyszczeń, ilości wytwarzanych odpadów i wykorzystywanych surowców. Budynki zostaną wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, a prace budowlane będą prowadzone w sposób zorganizowany z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, co ograniczy ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej.

*f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadku gdy planuje się ich powstawanie:*

W trakcie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie następujących ilości i rodzajów odpadów:

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg]
1.	Inne oleje hydrauliczne	13 01 13*	0,01
2.	Syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe	13 02 06*	0,01
3.	Opakowania z papieru i tektury	15 01 01	38
4.	Opakowania z tworzyw sztucznych	15 01 02	38
5.	Opakowania z drewna	15 01 03	38
6.	Opakowania z metali	15 01 04	38
7.	Opakowania wielomateriałowe	15 01 05	38
8.	Opakowania ze szkła	15 01 07	38
9.	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	15 01 10*	12
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)	15 02 02*	6



Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg]
11.	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	15 02 03	6
12.	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	17 01 01	12 825
13.	Gruz ceglany	17 01 02	13 190
14.	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	17 01 03	855
15.	Drewno	17 02 01	2100
16.	Szkło	17 02 02	147
17.	Tworzywa sztuczne	17 02 03	4
18.	Odpady drewna, szkła i tworzyw sztucznych zawierające lub zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. drewniane podkłady kolejowe)	17 02 04*	10
19.	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	17 03 02	390
20.	Mieszanki metali	17 04 07	1050
21.	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	17 04 11	150
22.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	17 05 04	53638
23.	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	17 08 02	1430
24.	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	17 09 04	1900
25.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	1
26.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	6

\*odpady niebezpieczne

Zgodnie z kip wszystkie odpady powstające na terenie budowy będą magazynowane selektywnie, w szczelnych odpowiednio oznakowanych pojemnikach/kontenerach w wydzielonym miejscu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom posiadającym możliwości techniczne do ich zagospodarowania. Szacowana ilość mas ziemnych powstałych z wykopu pod garaże podziemne w trakcie robót to: ok. 335 227 m<sup>3</sup>, czyli ok. 536364 Mg.

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 (Dz.U.2016.1395). 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).

Założono, że 10% z powstałych z wykopu mas ziemnych może być zanieczyszczona zatem ok. 53 636Mg.

W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia ziemi na terenie, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. 2016, poz. 1395) zostaną opracowane dodatkowe badania zanieczyszczenia powierzchni ziemi, w celu uszczegółowienia zasięgu i stopnia zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Dopiero wówczas będzie możliwe określenie dokładnego zasięgu i ilości zanieczyszczonych mas. W kip wskazano szacunki zanieczyszczonych i niezanieczyszczonych mas ziemnych.



Odpady będą przekazywane wyłącznie podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie odpadów, ewentualnie osobom fizycznym na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz. U. z 2016 poz. 93). Przekazanie odpadów podmiotowi posiadającemu wpis w BDO jako transportujący odpady nie zwalnia wytwórcy odpadów z odpowiedzialności za wytworzone odpady.

Podczas eksploatacji inwestycji przewiduje się wytwarzanie następujących ilości i rodzajów odpadów:

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg/rok]
1.	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	13 05 02*	10,6
2.	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06	170
3.	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	19 08 09	0,6
4.	Papier i tektura	20 01 01	85
5.	Szkło	20 01 02	85
6.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	20 01 35*	1,6
7.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23i 20 01 35	20 01 36	01,6
8.	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	136
9.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	30 03 01	1360
10.	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	20 03 06	0,3
11.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	2

\*odpady niebezpieczne

Odpady powstające w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą zbierane selektywnie w wyznaczonych miejscach, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

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

Z przedstawionych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy wynika, że realizacja i eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu zastosowanych technologii i użytych materiałów, nie będzie powodować zagrożeń dla zdrowia ludzi. Eksploatacja planowanej inwestycji nie wiąże się z emisjami, które mogłyby stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi, emisja pyłów będzie ograniczona w zakresie zgodnym z obowiązującymi standardami. Ponadto Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu nie wniósł zastrzeżeń dla przedmiotowej inwestycji pod względem wymagań higienicznych i sanitarnych dla zdrowia ludzi. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu nie wniósł zastrzeżeń w zakresie lokalizacji planowanego przedsięwzięcia.

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

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu. Inwestycja realizowana będzie etapowo w co najmniej 7 etapach, ostateczne rozwiązania co do kolejności realizacji



przedsięwzięcia zależą od uwarunkowań rynkowych. Dopuszcza się łączenie etapów realizacyjnych lub realizowanie ich jednocześnie.

Inwestycja przewidziana jest do realizacji na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale.

Otoczenie obszaru planowanej inwestycji stanowi od:

- północy: ul. Kościerzyńska oraz obiekty przemysłowo-magazynowe;
- zachodu: tereny niezagospodarowane porośnięte drzewami, dalej aleja Jana Kochanowskiego;
- wschodu: obiekty przemysłowo-magazynowe oraz usługowe;
- południa: Kanał Żeglugowy Odry.

Najbliższy teren podlegający ochronie akustycznej stanowi teren Liceum Ogólnokształcącego nr XIV - zlokalizowany na północny zachód w odległości ok. 125 m od granic terenu inwestycji.

Dla terenu inwestycji uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- nr 651: Uchwała Nr XIV/379/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej i stoczni rzecznej Zacisze we Wrocławiu, teren oznaczony jest w mpzp symbolami: 1AG, 2U, 1KDW i 1WS (6/31, 6/32, 6/33, 6/74 AM 22 obręb Kowale);
- nr 387: Uchwała Nr LVI/1720/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Mostów Jagiellońskich we Wrocławiu, teren oznaczony jest w mpzp symbolami: 1U i 1KDW (dz. nr 6/55, 6/72, 6/73 AM 22 obręb Kowale).

Planowana inwestycja nie jest zgodna z zapisami mpzp. Inwestycja mieszkaniowa ma być realizowana w oparciu o ustawę Lex deweloper. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy Lex deweloper Inwestor za pośrednictwem Prezydenta Miasta Wrocławia wystąpi z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do Rady Miejskiej Wrocławia. Rada Miejska, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych.

Teren inwestycji to teren poprodukcyjny.

- a) *obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek*

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze wodno – błotnym oraz innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych.

- b) *obszary wybrzeży i środowisko morskie,*

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze wybrzeży.

- c) *obszary górskie lub leśne,*

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach górskich, ani leśnych.

- d) *obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych*

Na przedmiotowym terenie nie występują obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.



- e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody. Analizowany obszar nie jest położony w granicach obszarów Natura 2000. Najbliżej położony obszar chroniony: specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy w Dolinie Odry (PLH020017) znajduje się w odległości ok. 4 km. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie korytarza ekologicznego Dolina Odry Środkowej PKdC-19A.

Na terenie planowanej inwestycji nie stwierdzono występowania gatunków roślin wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG oraz gatunków roślin podlegających ochronie prawnej wg. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin Dz.U. 2014 poz. 1409. Jedynym wyjątkiem jest stwierdzenie w basenie portowym 2 małych kępek salwinii pływającej *Salvinia natans*. Roślina objęta w Polsce ścisłą ochroną gatunkową. Umieszczona jest na czerwonej liście roślin i grzybów Polski w grupie gatunków narażonych na wymarcie (kategoria zagrożenia V). Dla salwinii pływającej *Salvinia natans* występującej w basenie portowym planowana inwestycja nie stanowi zagrożenia. Na terenie stoczni nie znaleziono chronionych porostów i grzybów.

Poszczególne budynki osiedla mieszkaniowego będą posadowione poza obszarem płatu siedliska przyrodniczego 91F0 łęgowego lasu dębowo - wiązowo-jesionowego. Jeden budynek znajdzie się w pobliżu początku pasa zadrzewień. Na terenie, który zajmie, znajdują się pojedyncze drzewa, w tym wiele osobników gatunku obcego – robinii akacjowej. Właściwe siedlisko jest położone na wschód od budynków. Nie będą w nim lokowane budynki. Zachowanie ścieżki gruntowej idącej przez to siedlisko nie zagrazi jego istnieniu. Niezbędne jest natomiast wywiezienie odpadów wywożonych na teren tego siedliska w poprzednich latach.

Przed wydaniem decyzji co do zgody na wycinkę drzew w obrębie fragmentu łągu zostanie ponownie przeanalizowana konieczność wycięcia poszczególnych drzew na jego obszarze w konsultacji z botanikiem. Jeśli drzewo stanowi zagrożenie, będzie pozostawione w tzw. formie świadka, czyli zostanie wycięta korona, a pozostawiony pień np. wysokości 6 m, nie zagrażający już mieszkańcom. Drzewa będą wycinane od góry po kawałku, by jak w najmniejszym stopniu uszkodzić inne drzewa, podrost i krzewy. Drzewa po wycięciu zostaną pocięte na 2,5 – 3 m kawałki i nie będą korowane. Zostaną one rozłożone równomiernie w obrębie łągu poza ścieżką. Martwe drewno leżące już na dnie lasu zostanie pozostawione.

- f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia

Zgodnie z pismem GIOŚ, Departament Monitoringu Środowiska, dotyczącym aktualnego stanu zanieczyszczenia powietrza w rejonie terenu inwestycji spośród monitorowanych substancji (pył PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, benzen, NO<sub>2</sub>, Pb) normy pyłu PM<sub>2,5</sub>, są przekroczone (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 roku w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu). Średnie stężenie pyłu PM<sub>2,5</sub> w 2021 roku wyniosło 23 µg/m<sup>3</sup> przy normie 20 µg/m<sup>3</sup>.

Głównym źródłem hałasu związanym z funkcjonowaniem planowanego przedsięwzięcia będzie ruch samochodów oraz zewnętrzne urządzenia wentylacyjne. Inwestycja nie wiąże się z uciążliwościami w zakresie środowiska akustycznego. Planuje się instalację nowoczesnych urządzeń wyposażonych standardowo w rozwiązania ograniczające ich moc akustyczną. Zabudowa zostanie zaprojektowana 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 (Dz.U.2022.1225 t.j.),



- normą PN-B-02151-3:2015-10 - Akustyka budowlana, Ochrona przed hałasem w budynkach, Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych.

Działki nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale nie figurują w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi prowadzonym na podstawie art. 101c ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.) oraz bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku zgodnie z art. 26a ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2187), prowadzonych przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Ponadto Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu nie prowadził postępowań w ww. zakresie względem wskazanego terenu. Jednakże z ww. rejestrów wynika jednocześnie, że teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie ww. działek oznaczony jako działka ew. nr 16/6 AM 21, obręb Kowale, oznaczony jest jako teren, na którym występuje potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, tym samym istnieje duże ryzyko, że przedmiotowy teren również może być zanieczyszczony, za czym przemawia także poprzemysłowy charakter tych działek.

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 (Dz.U.2016.1395). 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).

g) *obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne*

Analizowany teren stanowił część Wrocławskiej Stoczni Recznej (Wasserbauehof Wilhelmsruh, Stocznia Reczna Zacisze) – byłego zakładu przemysłowego wyspecjalizowanego w budowaniu śródlądowych jednostek pływających zlokalizowanych przy ul. Kwidzyńskiej 2 na osiedlu Kowale we Wrocławiu. Stocznia znajdowała się przy Kanale Żegludowym w pobliżu Śluzy Zacisze oraz Mostów Jagiellońskich.

Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję jest częściowo niezabudowany, z pozostałościami dawnych zabudowań stoczni rzecznej – budynkiem gospodarczym, basenu portowego z bramką, suchego doku oraz elementów suwnic. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków zostaną zachowane i odnowione. Na terenie znajduje się również inne budynki nie będące pod ochroną konserwatorską, które zostały przeznaczone do wyburzenia.

Teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony zabytków archeologicznych wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Mostów Jagiellońskich we Wrocławiu przyjętym uchwałą nr LVI/1720/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Mostów Jagiellońskich we Wrocławiu, oraz w strefie ochrony konserwatorskiej i w strefie ochrony zabytków archeologicznych, wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej i stoczni rzecznej Zacisze we Wrocławiu przyjętym uchwałą nr XIV/379/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej i stoczni rzecznej Zacisze we Wrocławiu.

Na działce nr 6/72 AM-22, obręb Kowale, znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr 15/101/79-29 AZP(śląd



osadnictwa z okresu neolitu). Dla prac ziemnych wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu. Pozwolenie to należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę lub przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

*h) gęstość zaludnienia*

Przedsięwzięcie realizowane będzie w rejonie miasta o małej gęstości zaludnienia wynoszącej od ok. 578 [lud./km<sup>2</sup>]. Z uwagi na charakter przedsięwzięcia, jego skalę i ograniczony zasięg nie przewiduje się by inwestycja mogła wywierać negatywny wpływ na ludność.

*i) obszary przylegające do jezior*

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

*j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej*

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

*k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe*

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 właściwa 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość 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 obrębie JCWP (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 nr 109 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 kopii, 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 celu środowiskowego.

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,*  
Z uwagi na zasięg oddziaływania przedsięwzięcia oraz jego usytuowanie nie będzie ono miało transgranicznego oddziaływania na środowisko.
- c) *charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidzianego momentu rozpoczęcia oddziaływania,*  
Uwzględniając planowaną i istniejącą infrastrukturę techniczną, a także jej zakładane obciążenie stwierdzić można, że funkcjonowanie ocenianego przedsięwzięcia nie spowoduje wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności. Projektowane przedsięwzięcie nie wpłynie znacząco na zwiększenie i złożoność oddziaływania w odniesieniu do istniejącej infrastruktury. Ponadto przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji w niniejszej decyzji nałożono warunek mający na celu zastosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu. Do odbiornika dopuszcza się odprowadzanie wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ nie było możliwe, zgodnie z warunkami gestora sieci.
- d) *prawdopodobieństwa oddziaływania,*  
Uciążliwości związane z realizacją inwestycji ustaną wraz z zakończeniem prac budowlanych. Natomiast funkcjonowanie inwestycji, przy zastosowaniu planowanych rozwiązań, w tym chroniących środowisko, nie powinno ponadnormatywnie oddziaływać na warunki gruntowo - wodne, powietrze atmosferyczne, gospodarkę wodno-ściekową i odpadową oraz klimat akustyczny i środowisko przyrodnicze, a prawdopodobieństwo jego szkodliwego oddziaływania na 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,*  
Z graficznej prezentacji wyników symulacji propagacji hałasu z projektowanego kompleksu wraz z istniejącym obiektem wynika, że nie obserwuje się przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu dla pory dziennej i nocnej na terenach podlegających ochronie akustycznej. Przeprowadzona powyżej analiza akustyczna projektowanych budynków handlowo - usługowych oraz istniejących obiektów wykazała, że inwestycja nie będzie oddziaływała ponadnormatywnie na środowisko akustyczne, nie będzie bowiem powodowała przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach chronionych znajdujących się w otoczeniu.
- g) *możliwości ograniczenia oddziaływania,*  
Na etapie realizacji przedsięwzięcia Inwestor zadeklarował w kip rozwiązania chroniące środowisko, w tym:
- zwilżanie powierzchni terenu (np. nawierzchni nieutwardzonej, po której poruszają się pojazdy) i zwilżanie sypkiego materiału składowanego na przymach (piasek);



- zastosowanie sztucznych barier, w postaci m. in. parkanów okalających plac budowy;
- dla zapobieżenia zanieczyszczeniu powierzchni ulic, na które będą wyjeżdżały samochody z placu budowy, przewiduje się techniczne środki do oczyszczania kół, a przede wszystkim zamiatanie na mokro odcinka ulicy, na który wyjeżdżają samochody z budowy;
- związane z realizacją inwestycji prace ziemno-budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, od godz. 6:00 do godz. 22:00;
- prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas będą odpowiednio zaplanowane i rozłożone w czasie;
- przy organizacji placu budowy zostanie zwrócona uwaga, aby stosowane urządzenia budowlane spełniały wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska, wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska;
- wykonawca prac zadba o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażone zostaną w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne;
- w czasie przerw w pracy silniki urządzeń budowlanych będą wyłączane;
- w celu ograniczenia emisji pyłów i hałasu należy zabezpieczyć teren budowy pełnym ogrodzeniem;
- zaplecze budowy zostanie zlokalizowane na terenie o utwardzonym podłożu;
- problem ścieków sanitarnych związanych z pracą ludzi na budowie zostanie rozwiązany poprzez ustawienie „suchych toalet”;
- powstające odpady będą zbierane w sposób selektywny i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich do zagospodarowania.

Ponadto na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy oś organ określił w punkcie II i III sentencji decyzji warunki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b tej ustawy. Warunki określone w podpunktach 1-6 punktu II. mają na celu ograniczenie oddziaływania akustycznego na etapie realizacji inwestycji na pobliskie tereny chronione akustycznie. W podpunktach 7-10 punktu II. nałożono warunek, który ma na celu ograniczyć skutki zapylenia na etapie budowy. W podpunktach 11-16 punktu II. określono warunki mające na celu zapewnienie właściwej organizacji zaplecza budowy i ograniczenie do minimum wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych, do środowiska gruntowo-wodnego. Z załączonej dokumentacji wynika, że dla terenu przeznaczonego pod realizację planowanego przedsięwzięcia Inwestor zlecił wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U.2016.1395). Z tego względu w podpunktach 17-20 punktu II decyzji nałożono obowiązek przeprowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie inwestycji oraz dostosowania się do wytycznych wynikających z ewentualnej remediacji. Warunki w punktach 21-24 punktu II wskazują na konieczność zapewnienia ochrony stosunków wodnych na terenie przedsięwzięcia. Zgodnie z zasadami zawartymi w art. 27 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, w celu zapewnienia właściwego sposobu postępowania z odpadami wytwarzanymi na etapie realizacji przedsięwzięcia w sentencji decyzji nałożono warunek podpunktów 25-26 punktu II. Warunki w punkcie II. podpunktu 27 mają na celu zabezpieczenie drzew i krzewów narażonych na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji prac, w szczególności poprzez zminimalizowanie zagrożenia uszkodzenia pni drzew i ich korzeni oraz przeciwdziałanie nadmiernemu zagęszczeniu gleby w bezpośrednim sąsiedztwie drzew i krzewów, a także zmniejszenie napowietrzania gleby w obrębie systemów korzeniowych podczas prowadzenia robót. Warunki w punkcie II. podpunktów 28-29 mają na celu ograniczenia wpływu inwestycji na otaczający



krajobraz. Dodatkowo zapisy te przyczynią się do zwiększenia lokalnej różnorodności biologicznej oraz niedopuszczenie do wprowadzenia do środowiska przyrodniczego i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi. Warunek w punkcie II. podpunkt 30 ma na celu zachowanie płatu siedliska przyrodniczego 91F0 łęgowe lasy dębowo – wiązowo - jesionowe (*Ficario-Ulmetum*) - wymienionego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. 2014 r., poz. 1713), stanowiącego teren o zwiększonej różnorodności biologicznej. Zapis podpunktów 31-32 punktu II. nałożono z uwagi na fakt, iż w ramach realizacji przedsięwzięcia prowadzona będzie wycinka drzew i krzewów, które mogą stanowić schronienia m.in. dla chronionych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt gatunków ptaków i nietoperzy. Zwrócić przy tym należy uwagę, że w stosunku do gatunków ptaków i nietoperzy objętych ochroną obowiązują zakazy określone w ww. rozporządzeniu (m.in. zakaz niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania). Udział specjalistów ornitologa i chiropterologa ma zagwarantować, iż prace związane z wycinką drzew i krzewów będą realizowane z minimalizacją szkód dla ptaków i nietoperzy. Dodatkowo warunek ten przyczyni się do zwiększenia zasobów martwego drewna w siedlisku 91F0 oraz przyczyni się do zwiększenia jego różnorodności biologicznej, m.in. przez stworzenie dogodnych siedlisk dla drobnych gatunków zwierząt. Warunek podpunktu 33 punktu II. nałożono w celu zagwarantowania, iż rozbiórka obiektów budowlanych oraz prace budowlane będą wykonywane przy udziale wskazanych specjalistów z ograniczeniem szkód dla chronionych gatunków ptaków i nietoperzy. Zapis podpunktu 34 punktu II. nałożono, aby ograniczyć wpływ likwidacji trzcinowiska stanowiącego potencjalne siedlisko gatunków płazów i gadów chronionych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. Zapis podpunktu 35 punktu II. ma na celu odtworzenie zbiorowiska roślinności wodnej i przywodnej w basenie portowym. Dodatkowo warunek ten przyczyni się do zwiększenia lokalnej różnorodności biologicznej, a udział specjalisty botanika ma zapewnić prawidłowość wykonania zaplanowanych działań.

Podpunkty 27.1, 27.5, 27.6, 30-35 punktu II. są wypełnieniem zalecenia RDOŚ wyrażonego w punktach II.1 - II.7 postanowienia znak: WOOŚ.4220.163.2023.PK.2 z dnia 17.03.2023 r.

Warunki nałożone w podpunktach 1-11 punktu III. decyzji mają na celu zapewnienie właściwego odprowadzenia ścieków i wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji. Zapis podpunktu 12 punktu III. ma na celu zminimalizowanie możliwości kolizji ptaków z przezroczystymi elementami (powierzchniami przeszklonymi) budynków na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Udział specjalisty ornitologa ma zapewnić właściwą reakcję w przypadku zaistnienia kolizji ptaków z elementami budynków, nieprzewidzianych na etapie planowania inwestycji, co zminimalizuje ryzyko negatywnego oddziaływania na gatunki ptaków. Warunek podpunktu 13 punktu III. ma przyczynić się do stworzenia miejsc łęgowych i schronień dla bogatki, modraszka, pustułki i jerzyka gatunków ptaków chronionych na mocy ww. rozporządzenia Ministra Środowiska i często zasiedlających tereny zurbanizowane. Nadzór wskazanego specjalisty winien zapewnić prawidłowość wykonania zaplanowanych działań. Zapis podpunktu 14 punktu III. ma na celu ograniczenie wpływu inwestycji na otaczający krajobraz. Dodatkowo zapis ten przyczyni się do zwiększenia lokalnej różnorodności biologicznej oraz niedopuszczenie do wprowadzenia do środowiska przyrodniczego i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi. Podpunkty 12-14 punktu III. są wypełnieniem zalecenia RDOŚ wyrażonego w punktach II.9-II.11 postanowienia znak: WOOŚ.4220.163.2023.PK.2 z dnia 17.03.2023 r.



Na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy ooś organ określił w punkcie IV. sentencji decyzji wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c tej ustawy w celu zapewnienia zastosowania rozwiązań zadeklarowanych przez Inwestora oraz ograniczenia emisji hałasu na etapie funkcjonowania inwestycji oraz w celu zminimalizowania możliwości kolizji ptaków z przezroczystymi elementami (powierzchniami przeszklonymi) budynków na etapie eksploatacji przedsięwzięcia. Udział specjalisty ornitologa ma zapewnić właściwą reakcję w przypadku zaistnienia kolizji ptaków z elementami budynków, nieprzewidzianych na etapie planowania inwestycji, co zminimalizuje ryzyko negatywnego oddziaływania na gatunki ptaków.

Podpunkt 1 punktu IV. jest wypełnieniem zalecenia RDOŚ wyrażonego w punkcie II.8 postanowienia znak: WOOŚ.4220.163.2023.PK.2 z dnia 17.03.2023 r.

Ponadto, zgodnie z art. 82 ust. 2 lit. c ustawy ooś, nałożono obowiązek monitorowania, określając jego zakres, termin i obowiązki co do przedłożenia informacji o jego wynikach regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska i organowi wydającemu decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązki te przedstawiono w punkcie V sentencji decyzji.

W punkcie VI. sentencji decyzji organ przychylił się do wniosku inwestora o nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W myśl art. 108 § 1 k.p.a. decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami, bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. Podstawą do nałożenia na przedmiotową decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach rygoru natychmiastowej wykonalności jest: zaspokojenie interesu społecznego oraz wyjątkowo ważny interes strony. Wnioskodawca uprawdopodobnił, że przedmiotowa inwestycja i jej wykonanie służy zabezpieczeniu interesu społecznego, jak i ważnego interesu Inwestora, a tym samym umożliwi to:

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

Za nadaniem rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji przemawia zarówno inny interes społeczny, jak też wyjątkowo ważny interes strony, o czym świadczą poniższe okoliczności.

Przedmiotowa inwestycja jest realizowana w trybie ustawy Lex deweloper. Jest ona programem rządowym, którego celem jest ograniczanie barier administracyjno-prawnych w zakresie budowy mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach. Dlatego też głównym założeniem projektowanej ustawy było wprowadzenie regulacji umożliwiających znaczące przyspieszenie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a jej celem przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury administracyjne związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, które doprowadzą do przyspieszenia przebiegu procesu inwestycyjnego.

Inwestor zdecydował się na wykonanie planowanej inwestycji właśnie w oparciu o ww. ustawę, zakładając, że wybudowane mieszkania pozwolą, w możliwie najszybszym terminie, zaspokoić potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności, a sama realizacja inwestycji pozwoli dać pracę wielu osobom, a co za tym idzie poczucie bezpieczeństwa i stabilności finansowej dla wielu rodzin.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem szeregu innych decyzji i pozwoleń. Decyzja ta pełni rolę swoistej promesy względem ewentualnego przyszłego zezwolenia na realizację przedsięwzięcia, a określone w niej środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Decyzja środowiskowa określa, przy zachowaniu jakich warunków może zostać zrealizowana inwestycja, aby nie stanowiła nadmiernego zagrożenia dla



środowiska i aby takie zagrożenia zminimalizować" (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 września 2021 r., sygn. akt III OSK 2545/21). Zgodnie z art. 72 ust. 1 i 1b ustawy ooś, wydanie decyzji środowiskowej jest wymagane przed uzyskaniem określonych decyzji realizacyjnych, w tym pozwolenia na budowę danej inwestycji, czy też właśnie przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy Lex deweloper, a więc stanowi jeden z wielu etapów procesu inwestycyjnego, zmierzającego do realizacji określonej inwestycji. Możliwość zaś posługiwania się tą decyzją w celu inicjowania kolejnych postępowań administracyjnych, związanych z przedmiotową inwestycją, jak i przedsięwzięciami z nią powiązanymi, jest niezwykle istotna z punktu widzenia złożonego charakteru procesu inwestycyjnego dotyczącego przedsięwzięcia. Nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności jest z tego względu niezbędne, aby Inwestor mógł natychmiast posługiwać się tą decyzją na potrzeby procesu inwestycyjnego, a tym samym inicjować działania konieczne do jego prowadzenia. Zwłoka w zakresie podejmowania tych działań może skutkować opóźnieniami w prowadzeniu procesu budowlanego i znacząco opóźnić realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, co w konsekwencji zagrażałoby dobrom chronionym. Inwestor na realizację przedsięwzięcia do chwili obecnej poniósł znaczne nakłady finansowe i jest zobowiązany do dochowania terminów wyznaczonych w harmonogramie realizacyjnym i finansowym prac. Wydłużenie procesu uzyskania ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. budowy, skutkować będzie nie tylko utratą możliwości prowadzenia dalszego procesu inwestycyjnego, związanego z uzyskaniem kolejnych aktów administracyjnych, ale także może prowadzić do realnej straty finansowej. Wszelkie opóźnienia w realizacji inwestycji budowlanych powodują wzrost kosztów w sposób, który może zachwiać stabilnością finansową całego przedsięwzięcia.

Ponadto należy podkreślić, że na terenie inwestycji występuje bogata fauna i flora, zatem gotowość do realizacji inwestycji w okresie późnojesiennym i zimowym niewątpliwie będzie miało korzystny wpływ na środowisko przyrodnicze oraz wypełnienie warunków określonych w sentencji decyzji na etapie realizacji przedsięwzięcia. W powyższym okresie nie występuje tak wysoka aktywność ptaków jak wiosną, a także nie przypada wówczas okres lęgowy ptaków. Żeby to jednak było możliwe, konieczne jest sprawne przeprowadzenie wymaganej prawem procedury wobec inwestycji w okresie letnim. Dlatego też zasadnym jest nadanie przedmiotowej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Charakter decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia również nie sprzeciwia się nadaniu jej rygoru natychmiastowej wykonalności. W orzecznictwie przyjmuje się, że nie ma przeszkód, aby nieostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nadać rygor natychmiastowej wykonalności. Skutkiem nadania nieostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach rygoru natychmiastowej wykonalności nie będzie obowiązek wykonania tej decyzji, gdyż obowiązek ten będzie realizowany po uzyskaniu ostatecznego zezwolenia inwestycyjnego. Można w odniesieniu do nieostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zaopatrzonej w rygor natychmiastowej wykonalności mówić o możliwości jej wykonania w znaczeniu szerokim, co należy utożsamiać z mocą prawną pozwalającą na wywoływanie wszystkich skutków związanych z jej pozostawianiem w obrocie prawnym i wywoływaniem skutków prawnych (por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31 maja 2019 r. sygn. akt IV SA/Wa 700/19, Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 maja 2016 r. sygn. akt II OSK 1066/15).

W związku z powyższym nadanie decyzji środowiskowej przedmiotowego rygoru pozwala na użycie jej w tym celu, jeszcze przed rozpoznaniem ewentualnych odwołań, co z pewnością wpłynie na czas realizacji inwestycji. Niezbędność niezwłocznego wdrożenia decyzji w życie i realizacji inwestycji niewątpliwie leży w interesie strony w postaci konieczności przeciwdziałania realnej i poważnej stracie finansowej Inwestora. Mając powyższą argumentację na uwadze, a także wymiar społeczny planowanej



inwestycji, należy stwierdzić, iż odpowiada ona przesłankom, o których mowa w art. 108 § 1 k.p.a.

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.

Po przeanalizowaniu materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, biorąc pod uwagę ww. uwarunkowania, tj. rodzaj i zakres planowanego przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, czas trwania, zasięg oddziaływania oraz jego odwracalność, jak również opinie RDOŚ i Dyrektora Zarządu Zlewni po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji decyzji.

### **P o u c z e n i e**

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. 127a k.p.a.).

Wnieśli 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



#### Otrzymują:

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

#### Do wiadomości:

1. Pani Agnieszka Wojciechowska Świergoń, BMT Polska Sp. z o.o., ul. Mennicza 13, 50 - 057 Wrocław - pełnomocnik spółki EDO Sp. z o.o., ul. Pretficza 21/18, 53-328 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,



Załącznik do decyzji  
Prezydenta Wrocławia  
z dnia 17.05.2023 r.  
WSR-OS.6220.127.2022.BD

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

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu. Inwestycja realizowana będzie etapowo w co najmniej 7 etapach, ostateczne rozwiązania co do kolejności realizacji przedsięwzięcia zostaną podjęte w toku prowadzonego procesu budowlanego. Dopuszcza się łączenie etapów realizacyjnych lub realizowanie ich jednocześnie. Cztery kwartały będą posiadały zwyczajki kompozycyjne, kolejne dwa zlokalizowane zostaną nad basenem portowym i będą nadwieszane nad parterowymi pawilonami usługowymi. Ostatni budynek, będzie obiektem punktowym stanowiącym dominantę i punkt orientacyjny dla całego założenia. Przestrzeń między budynkami będzie uzupełniona ciągami pieszo-jezdnyymi oraz ścieżkami spacerowymi. W ramach inwestycji zaplanowano skwery, place i tereny zielone połączone z przestrzeniami rekreacji. Zlokalizowane na terenie obiekty zabytkowe zostaną odnowione, a w ich wnętrzu zostaną zorganizowane: przestrzeń ekspozycyjna, bosmanat, warsztat oraz przestrzeń bazarowa. Ruch kołowy zostanie poprowadzony wokół zabudowy.

W ramach 7 kwartałów przewiduje się maksymalne 7 budynków podzielonych na 13 brył, usytuowanych na maksymalnie 7 halach garażowych.

W projekcie przewidziano szereg przestrzeni publicznych o różnym charakterze, od miejskiego przez portowy po parkowy. Szeroka oferta funkcjonalna zapewnia atrakcyjność tych przestrzeni dla mieszkańców. W obrębie basenu portowego przewidziano przestrzeń dedykowaną wypoczynkowi i rekreacji.

Planowane budynki mieszkaniowe posiadają III-IX kondygnacji, z trzema zwyczajkami (XIV kondygnacji). Wysokość projektowanych obiektów to:

- kwartał północny – wysokości od V do XIV kondygnacji – ok. 23,4 m n.p.t. (140,40 m n.p.m.) – ok. 55 m n.p.t. (172 m n.p.m.),
- kwartał południowy – wysokości od VI do XIV kondygnacji – ok. 26,85 m n.p.t. (143,85 m n.p.m.) – ok. 55 m n.p.t. (172 m n.p.m.),
- kwartał zachodni – wysokości od IV do XIV kondygnacji – ok. 19,95 m n.p.t. (136,95 m n.p.m.) – ok. 55 m n.p.t. (172 m n.p.m.),
- kwartał baryk południowych – wysokość od I do V kondygnacji – ok. 10,10 m n.p.t. (127,1 m n.p.m.) – ok. 23,9 m n.p.t. (140,9 m n.p.m.),
- kwartał baryk północnych – wysokość od I do VI kondygnacji – ok. 10,1 m n.p.t. (127,1 m n.p.m.) – ok. 27,35 m n.p.t. (144,35 m n.p.m.),
- budynek latarnia – wysokość do XIV kondygnacji – ok. 55 m n.p.t. (172 m n.p.m.),
- kwartał wschodni – wysokość od VI do XIV kondygnacji – ok. 26,85 m n.p.t. (143,85 m n.p.m.) – ok. 55 m n.p.t. (172 m n.p.m.).

Łączna liczba mieszkań to ok. 1 936. Łączna powierzchnia użytkowa usług wynosi ok. 7 166 m<sup>2</sup>.

Dojazdy do budynków zaprojektowano od ul. Kościerzyńskiej.

Szacowana liczba miejsc postojowych łącznie wynosi ok. 2 157 szt., w tym:

- w garażach ok. 2 125 szt.,
- na terenie ok. 32 szt.

Bilans terenu:

Powierzchnia zabudowy – ok. 20 639 m<sup>2</sup>.

Tereny utwardzone ok. 22 790 m<sup>2</sup>, w tym:

- powierzchnia utwardzona chodników – 10 613 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia utwardzona ciągów pieszo – jezdnych – ok. 3 857 m<sup>2</sup>;



- powierzchnia utwardzona na parkingach – 489 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia utwardzona dróg dla ruchu kołowego i place manewrowe – 7 830 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia biologicznie czynna – ok. 26 256 m<sup>2</sup>, w tym:

- tereny zielone na gruncie rodzimym – ok. 16 590 m<sup>2</sup>;
- tereny zielone na płycie garażu – 9 667 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia basenu portowego – 23 200 m<sup>2</sup>.

Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy będzie wynosiła ok. 72 418 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych wynosi ok. 12 176 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych wynosi 84 594 m<sup>2</sup>; Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 9,2885 ha.

Długość projektowanych dróg wewnętrznych o nawierzchni twardej wynosi ok. 0,592 km. Przewiduje się rozwiązanie większości garaży, jako podziemne, dwukondygnacyjne. Garaże zalkalizowane będą w większości pod budynkami, a ich obrysy będą wychodzić poza obrysy parteru; dopuszcza się w wyjątkowych sytuacjach rozwiązanie części z nich jako naziemnych hal parkingowych, wypełniających środek dziedzińców stanowiąc w ten sposób wyniesione ponad poziom terenu przestrzenie wspólne. Pod budynkami zabytkowymi oraz w strefie zabytkowych doków portowych nie przewiduje się wykonania garaży podziemnych, a w miejscach zbliżeń do nich zostaną zaprojektowane wzmocnienia zapewniające stabilność naziemnych elementów historycznych. Przewiduje się możliwość wykonania nowych wzmocnień nadbrzeża w miejscu basenu portowego. Ponadto przewiduje się hydroizolację części podziemnych oraz zastosowanie rozwiązań systemowych w miejscach szczególnie narażonych na agresję wody tj. dylatacje, przerwy technologiczne itp.

Przewiduje się 8 zjazdów do hal garażowych.

Rampy zjazdowe o parametrach:

- szerokość max. 5,5 m,
- nachylenie ramp od 5% do 20 %.

Przewiduje się, że obiekty zostaną konstrukcyjnie podzielone na części wzajemnie zdylatowane na całej wysokości budynku. Poszczególne części w swoich gabarytach nie będą przekraczały wartości 50 m.

Podstawową konstrukcją nośną dla obiektu stanowić będzie monolityczny układ ścian (filarów poprzecznych) i słupów oparty na siatce o rozpiętościach od 3,15 m do 8,40 m. Płyty stropowe żelbetowe, wylewane, krzyżowo zbrojone.

Sztywność przestrzenną projektowanych części budynku zapewnią układ żelbetowych ścian obudowy trzonów komunikacyjnych i układ poprzecznych ścian i tarcz nośnych.

Przewiduje się posadowienie bezpośrednie, na żelbetowej ciągłej płycie fundamentowej (w obrębie każdego z etapów). Dla obiektów, których bryła budynku została zaprojektowana jako nadwieszona nad basenem portowym przewiduje się wsparcie na kolumnach posadowionych w dnie basenu portowego na fundamencie w postaci kesonu opartego na palach.

Poziom posadowienia płyt fundamentowych przyjęto na rzędnych 109,1-108,1m n.p.m. Ze względu na przewidywany napór wody gruntowej, w części garażowej poza obrysem wysokich części nadziemnych przewidywane jest ewentualne kotwienie przez mikropalowanie, przeciwdziałające wypieraniu konstrukcji przez wodę. Przewiduje się wykonanie płyty żelbetowej wraz ze spadkami o grubości podstawowej 50-150cm z lokalnymi przegłębieniami pod słupami oraz z przegłębieniami związanymi z technologią (podszybia dźwigowe, instalacje).

W związku z możliwością występowania stałego ciśnienia hydrostatycznego wód podziemnych na konstrukcję obiektu przewidziano zastosowanie ciężkiej izolacji powłokowej. Ściany zewnętrzne kondygnacji podziemnej przewidziano jako żelbetowe



grubości o 25-35 cm (w przypadku zabezpieczenia wykopu w postaci grodzic stalowych) lub ściana szczelinowa.

Garaże będą wentylowane mechaniczne poprzez wentylatory umieszczone na dachach budynków oraz wyposażone w system oddymiania. Wyciąg oraz kompensacja powietrza będzie odbywać się poprzez wentylatory oddymiające umieszczone na terenie lub na dachach budynków.

Ścieki z garaży podziemnych zostaną oczyszczone ze związków ropopochodnych w koalescencyjnym separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem i odprowadzone do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych 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 dwoma istniejącymi wylotami: W1 o średnicy  $\varnothing 300$  do Kanału Żeglugowego oraz wylotem W2 o średnicy  $\varnothing 200$  do basenu portowego. Inwestor posiada decyzję wodnoprawną na odprowadzanie wód opadowych znak WR.ZUZ.5.4211.45.2021.SK z dnia 13 grudnia 2021 r., która zostanie zaktualizowana do nowych warunków wynikających z realizacji inwestycji. Przed odprowadzeniem, wody opadowe z dróg wewnętrznych i parkingów oczyszczane będą w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem. Przewiduje się retencjonowanie wody w zbiornikach retencyjnych oraz retencję rurową, całkowita pojemność systemu retencyjnego będzie wynosić około 800 m<sup>3</sup>. Zbiorniki będą umieszczone w podziemiach lub sąsiedztwie obsługiwanych budynków. Projektuje się także częściowe zagospodarowanie wód deszczowych do podlewania terenów zielonych.

Całkowite zapotrzebowanie na ciepło wszystkich budynków wyniesie ok. 5,0 MW, z czego ok. 4,05 MW pochodzić będzie z lokalnych kotłowni gazowych, uzupełnieniem systemu grzewczego będą pompy ciepła.

Z UP. PREZIDENT,  
*Małgorzata Demianowicz*  
DYREKTOR  
Wydziału Środowiska



