

Wrocław, dnia 1 lutego 2024 r.

WSR-OS.6220.69.2023.JM



DECYZJA

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 2023 r., poz. 1094 ze zm.) zwanej dalej - *ustawą ooś*, § 3 ust. 1 pkt 58 lit b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) zwanego dalej - *rozporządzeniem* i art. 104 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 zapoznaniu się z wnioskiem z dnia 16 czerwca 2023 r., Inwestora – spółki Develia Wrocław S.A., ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław – reprezentowanego przez pełnomocnika, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Legnickiej 52A”, przewidzianego do realizacji na części dz. nr 5/1, AM-17, obręb Popowice

orzekam na rzecz spółki Develia Wrocław S.A., ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Legnickiej 52A”, przewidzianego do realizacji na części dz. nr 5/1, AM-17, obręb Popowice.
- II. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia:
 1. Związane z realizacją inwestycji prace powodujące uciążliwy hałas prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00, przy zastosowaniu technologii ich wykonywania, która umożliwi przerwanie prac na czas pory nocy.
 2. Odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas.

3. Stosować urządzenia budowlane w dobrym stanie technicznym, spełniające wymagania w zakresie emisji hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska.
4. Zadbać o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażać w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
5. Wyłączać silniki urządzeń budowlanych w czasie przerw pracy.
6. Zabezpieczyć teren budowy pełnym ogrodzeniem o wysokości min. 2 m.
7. Zastosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu inwestycji, powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych oraz transportu materiałów budowlanych (np. zwilżanie powierzchni placu budowy, zmiatanie na mokro odcinka drogi, na który wyjeżdżać będą pojazdy budowlane).
8. Przed przystąpieniem do prac budowlanych należy przeprowadzić remediację historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie realizacji inwestycji, zgodnie z ustalonym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu planem remediacji.
9. Nie używać do prac ziemnych zanieczyszczonych mas ziemnych.
10. W przypadku wytworzenia na etapie realizacji przedsięwzięcia gleby i ziemi, w tym kamieni, zawierających substancje niebezpieczne, odpady te należy przekazać podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenie na gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi.
11. Odpady wytwarzane na etapie realizacji przedsięwzięcia (w tym odpady gleby i ziemi) magazynować w miejscu ich wytworzenia (tj. na terenie inwestycji, której lokalizacja określona zostanie w pozwoleniu na budowę), w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza miejsce przeznaczone do ich magazynowania.
12. Odpady niebezpieczne magazynować minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom.
13. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w zamykanych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach, ustawionych

w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazywać je uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

14. Wykopy zabezpieczyć przed dopływem wody gruntowej.
15. W przypadku konieczności odwadniania wykopów w trakcie realizacji inwestycji, wody z odwodnienia i placu budowy odprowadzać w sposób niezagrożający terenom sąsiednim i środowisku gruntowo-wodnemu, po uzyskaniu wymaganych zgód w zakresie gospodarki wodnej.
16. W związku z zanieczyszczeniem gruntu, wody odprowadzane z wykopów muszą spełniać wymagania prawne oraz określone przez gestora sieci, w innym przypadku - należy je zgromadzić i odprowadzić do oczyszczalni ścieków, po uzyskaniu wymaganych zgód.
17. Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
18. W przypadku stwierdzenia awarii, prace z użyciem uszkodzonego sprzętu należy niezwłocznie przerwać, a urządzenie to, do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania, umieścić na powierzchni utwardzonej.
19. W przypadku stwierdzenia mikrowycieków płynów eksploatacyjnych, powstałych wskutek awarii sprzętu budowlanego, odcieki te gromadzić w szczelnych pojemnikach do czasu przyjazdu firmy serwisującej.
20. Naprawy oraz obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych, prowadzić poza placem budowy, w miejscach do tego przeznaczonych. Na terenie przedsięwzięcia nie prowadzić napraw sprzętu i maszyn.
21. Zaplecze budowy należy wyznaczyć na terenie o nawierzchni utwardzonej lub zabezpieczonej warstwą nieprzepuszczalną, chroniącej środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnymi zanieczyszczeniami w postaci wycieków, pochodzących z wykorzystywanego sprzętu i maszyn.
22. Zaplecze budowy wyposażać w sorbenty. Substancje chemiczne przechowywać na terenie zaplecza budowy w oryginalnych opakowaniach, pod zadaszeniem.
23. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekiem, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, a powstały odpad niebezpieczny przekazać do utylizacji.
24. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu. Zanieczyszczony grunt

niezwłocznie zabezpieczyć i przekazać do unieszkodliwienia uprawnionemu podmiotowi.

25. Ścieki bytowe z placu budowy odprowadzać do szczelnych zbiorników sanitarnych (przenośnych toalet typu toi-toi) i przekazywać do utylizacji uprawnionym podmiotom.
26. 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.
27. W przypadku, gdy realizacja inwestycji będzie wiązała się z naruszeniem zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków objętych ochroną, przeprowadzenie planowanych czynności może nastąpić dopiero po uzyskaniu stosownego zezwolenia na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych na podstawie art. 56 ustawy o ochronie przyrody.
28. W trakcie realizacji inwestycji, na bieżąco kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt, m.in. małych ssaków, płazów i gadów, a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostateczną kontrolę obecności zwierząt przeprowadzić bezpośrednio przed zasypianiem wykopów.
29. Zabezpieczyć przed uszkodzeniami drzewa i krzewy nieprzeznaczone do usunięcia, znajdujące się w obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca robót budowlanych, m.in. poprzez:
 - a) oszalowanie drzew do wysokości 150-170 cm od poziomu gruntu deskami (deski powinny być zdystansowane od pni za pomocą np. elastycznych rur drenarskich, mat słomianych lub rozciętych jednostronnie opon). Deski mają szczelnie przylegać na całej powierzchni pnia, natomiast dolna część deski ma mieć oparcie w podłożu, i nie ma się opierać na nabiegach korzeniowych, a opaski mocujące szalowanie do pnia należy stosować w odległości co 40-60 cm od siebie, a więc min. 3 na pniu,
 - b) wyznaczenie strefy ochrony drzew, obejmującej obszar rzutu ich korony,
 - c) nieprowadzenie ruchu pojazdów i sprzętu oraz nieskładowanie materiałów budowlanych w obrębie strefy bezpieczeństwa,
 - d) w przypadku konieczności układania projektowanych instalacji podziemnych w obrębie strefy bezpieczeństwa drzew stosowanie metody przecisków podziemnych na głębokości min. 1,2 m poniżej poziomu gruntu.
30. Do planowanych nasadzeń wykorzystać rodzime gatunki drzew i krzewów.

- III. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie eksploatacji przedsięwzięcia:
1. Ścieki bytowe, pochodzące z węzłów sanitarnych, odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji, po uzyskaniu zgody gestora sieci.
 2. Ścieki z odwodnienia garażu podziemnego kierować do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do miejskiej sieci kanalizacyjnej, po uzgodnieniu z gestorem sieci i uzyskaniu wymaganych zgód.
 3. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych ścieki z tych lokali przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji podczyszczać w separatorze tłuszczu.
 4. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w sposób niezagrożający środowisku gruntowo-wodnemu i terenom sąsiednim, po uzyskaniu wymaganych zgód i pozwoleń, w ilościach zgodnych z otrzymanymi warunkami.
 5. Wody opadowe i roztopowe, po wcześniejszym podczyszczeniu i zretencjonowaniu w zbiorniku, w ilości określonej przez gestora sieci, odprowadzać do kanalizacji ogólnospławnej. Pozostałą ilość wód opadowych i roztopowych zretencjonować na terenie inwestycji i wykorzystać m.in. do podlewania terenów zielonych.
- IV. Określić wymagania konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś:
1. W celu dotrzymania standardów akustycznych na terenach chronionych przed hałasem:
 - a) na dachu budynku L1 zainstalować:
 - nie więcej niż 2 szt. wentylatorów garażu podziemnego o maksymalnej mocy akustycznej 90 dB każdy, na wysokości ok. 54,3 m n.p.t.,
 - nie więcej niż 130 szt. wentylatorów wentylacji bytowej mieszkań o maksymalnej mocy akustycznej 60 dB każdy, na wysokości ok. 54,3 m n.p.t.
 - b) na dachu budynku L2 zainstalować:
 - nie więcej niż 2 szt. wentylatorów garażu podziemnego o maksymalnej mocy akustycznej 90 dB każdy, na wysokości ok. 48,3 m n.p.t.,
 - nie więcej niż 130 szt. wentylatorów wentylacji bytowej mieszkań o maksymalnej mocy akustycznej 60 dB każdy, na wysokości ok. 48,3 m n.p.t.
 2. Ze względu na lokalizację projektowanego obiektu budowlanego na terenie zanieczyszczonym hałasem drogowym, tramwajowym, kolejowym oraz przemysłowym należy wykonać operat akustyczny w oparciu o wyniki pomiarów hałasu drogowego, kolejowego, tramwajowego oraz przemysłowego

w środowisku. Pomiary te powinny zostać przeprowadzone w punktach pomiarowych wyznaczonych na zasadach określonych zgodnie z referencyjną metodyką pomiarową hałasu drogowego, szynowego i przemysłowego.

Pomiary te powinny określać wielkość emisji:

- hałasu drogowego - od ul. Legnickiej,
- hałasu tramwajowego - od ul. Legnickiej,
- hałasu kolejowego - od linii kolejowej nr 752,
- hałasu przemysłowego - od instalacji oraz parkingów i dróg wewnętrznych należących do CH Magnolia.

Operat akustyczny powinien również uwzględniać źródła hałasu z planowanej inwestycji. W operacie akustycznym określić wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zabezpieczenia przeciw drganiom. 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.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 16 czerwca 2023 r. Inwestor – spółka Develia Wrocław S.A., ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław - reprezentowany przez pełnomocnika, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Legnickiej 52A”, przewidzianego do realizacji na części dz. nr 5/1, AM-17, obręb Popowice. Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy ooś postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia. Organem właściwym w niniejszej sprawie, na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, jest Prezydent Wrocławia. Zgodnie z § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do przedsięwzięć, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 rozporządzenia zmienianego w § 1, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie ww. rozporządzenia, w przypadku których przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia wszczęto i nie zakończono przynajmniej jednego z postępowań w sprawie decyzji, zgłoszeń lub uchwał, o których mowa

w art. 71 ust. 1 oraz art. 72 ust. 1-1b ustawy ooś stosuje się przepisy dotychczasowe. Mając na uwadze powyższe, inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, gdyż swym zakresem obejmuje wykonanie garażu podziemnego realizowanego na potrzeby projektowanej zabudowy o łącznej powierzchni użytkowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą wynoszącej ok. 0,96 ha na obszarze nieobjętym formami ochrony przyrody.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowy wniosek zawierał braki formalne, organ, pismem z dnia 23 czerwca 2023 r., znak: WSR-OS.6220.69.2023.JM, na podstawie art. 64 § 2 k.p.a., wezwał Wnioskodawcę do ich uzupełnienia. W dniu 7 lipca 2023 r. pełnomocnik Inwestora przedłożył stosowne uzupełnienie.

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 ustawy ooś, uznano Wnioskodawcę oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie proponowanym przez Wnioskodawcę.

Organ, po stwierdzeniu kompletności wniosku pod względem formalnym, pismem z dnia 7 lipca 2023 r., znak: WSR-OS.6220.69.2023.JM, zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. W zawiadomieniu organ wskazał miejsce, w którym strony mogą zapoznać się z dokumentacją sprawy oraz składać ewentualne uwagi i wnioski. W toku przedmiotowego postępowania stronom zapewniono możliwość czynnego w nim udziału, w tym zapoznania się z aktami sprawy, a także wypowiadania się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a.

Działając na podstawie art. 7, 50 § 1 i 77 § 1 k.p.a. pismem znak: WSR-OS.6220.69.2023.JM z dnia 7 lipca 2023 r. organ wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie informacji zawartych w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia (zwanej dalej: Kip). W dniu 20 lipca 2023 r. pełnomocnik Inwestora uzupełnił Kip o wymagane informacje. Z uwagi na konieczność wnikliwego przeanalizowania uzupełnionego materiału dowodowego, a następnie uzyskania w trybie art. 64 ustawy ooś opinii organów opiniujących, tut. organ zawiadomieniem z dnia 28 lipca 2023 r., znak: WSR-OS.6220.69.2023.JM, poinformował strony postępowania o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy do 29 września 2023 r., w którym ewentualnie nastąpi też wydanie przez organ ww. postanowienia, zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy ooś. W ww. zawiadomieniu poinformowano również

strony o przysługującym im prawie do wniesienia ponaglenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia. Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś wystąpiono o opinię do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu dalej – RDOŚ we Wrocławiu (pismo znak: WSR-OS.6220.69.2023.JM z dnia 8 sierpnia 2023 r., data doręczenia: 10 sierpnia 2023 r.) w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko oraz ewentualnego określenia jej zakresu. Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś organ wystąpił o opinię do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu – dalej PPIS we Wrocławiu (pismo znak: WSR-OS.6220.69.2023.JM z dnia 8 sierpnia 2023 r., data doręczenia: 10 sierpnia 2023 r.) w sprawie wyrażenia opinii w przedmiotowej sprawie. Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś wystąpiono do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (dalej – Dyrektora ZZL we Wrocławiu PGW WP) jako organu właściwego w sprawach ocen wodnoprawnych (pismo znak: WSR-OS.6220.69.2023.JM z dnia 8 sierpnia 2023 r., data doręczenia: 10 sierpnia 2023 r.) o opinię dot. obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia. Pismem z dnia 24 sierpnia 2023 r., znak: WOOŚ.4220.536.2023.WM.1, RDOŚ we Wrocławiu, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a. zawiadomił o braku możliwości wydania opinii w przedmiotowej sprawie w ustawowym terminie. Mając na uwadze konieczność analizy materiału dowodowego, RDOŚ we Wrocławiu wyznaczył nowy termin zajęcia stanowiska do dnia 26 września 2023 r. Następnie, postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2023 r. znak: WOOŚ.4220.536.2023.WM.2 RDOŚ we Wrocławiu wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie, pismem z dnia 25 sierpnia 2023 r. znak: WOOŚ.4220.536.2023.WM.3, RDOŚ we Wrocławiu zwrócił się o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. opinii. PPIS we Wrocławiu w ustawowo określonym terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku (art. 64 ust. 4 ustawy ooś) nie wydał opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś potraktowano jako brak zastrzeżeń. Pismem z dnia 11 września 2023 r. znak: WR.ZZŚ.5.4901.226.2023 (data wpływu: 15 września 2023 r.) Dyrektor ZZL we Wrocławiu PGW WP zawiadomił o braku możliwości wydania opinii w sprawie w ustawowym terminie i wyznaczeniu nowego terminu – do dnia 10 listopada 2023 r., o czym tut. organ zawiadomieniem znak: WSR-OS.6220.69.2023.JM z dnia 22 września 2023 r. poinformował strony postępowania. W ww. zawiadomieniu organ wyznaczył

również nowy termin załatwienia sprawy do 29 grudnia 2023 r. oraz poinformował strony o przysługującym im prawie do wniesienia ponaglenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia. Dyrektor ZZL we Wrocławiu PGW WP pismem z dnia 21 listopada 2023 r. znak: WR.ZZŚ.5.4901.226.2023.KM (data wpływu: 27 listopada 2023 r.) wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków mających na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji, które organ uwzględnił pośrednio w podpunktach II.11.-II.25. oraz III.1.-III.5. sentencji decyzji.

Zawiadomieniem z dnia 8 grudnia 2023 r. znak: WSR-OS.6220.69.2023.JM poinformowano strony o zakończeniu postępowania, a przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a., umożliwiono im zapoznanie się z materiałem zgromadzonym w sprawie i zgłoszenie ewentualnych uwag. W ww. zawiadomieniu organ poinformował strony o wydaniu opinii: RDOŚ we Wrocławiu oraz Dyrektora ZZL we Wrocławiu PGW WP. Ponadto, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., organ zawiadomił o wyznaczeniu nowego terminu na załatwienie sprawy do dnia 16 lutego 2024 r. oraz powiadomił strony o przysługującym im prawie do wniesienia, za pośrednictwem tut. organu, ponaglenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wpłynęły od żadnej ze stron uwagi i wnioski. Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, w uzasadnieniu decyzji o stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, należy zawrzeć informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 tej ustawy, uwzględnionych przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W myśl powyższych przepisów przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, uwzględniono następujące uwarunkowania:

1. Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Legnickiej 52A. Przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane na części dz. nr 5/1, AM-17, obręb Popowice.

W ramach przedsięwzięcia zaprojektowano budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami w parterach. Projekt obejmuje dwa budynki: część północną (L1) oraz część południową (L2). Budynki oddzielone będą od siebie dylatacją (od dachu do fundamentów) i posadowione na wspólnym, dwukondygnacyjnym garażu podziemnym. Na kondygnacjach mieszkalnych zaprojektowano łącznie ok. 294 mieszkania. W parterach budynków zaprojektowano ok. 11 lokali usługowych. Budynki zostały skategoryzowane jako wysokie (XVIII i XVI kondygnacji). Obsługa inwestycji odbywać się będzie poprzez zjazd z działki drogi publicznej - ul. Legnickiej (poprzez działki 4/2 i 4/5, AM-17, obręb Popowice).

Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych (liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy) wyniesie ok. 8 471 m², powierzchnia dróg i miejsc postojowych terenowych wyniesie ok. 1 123 m², w związku z tym łączna powierzchnia użytkowa miejsc garażowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wyniesie ok. 9 594 m².

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej (po zaprojektowaniu i wybudowaniu fragmentu sieci – na podstawie odrębnego opracowania). Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej dn300 (w ul. Dąbrówki). Ścieki z odwodnienia garażu podziemnego będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji ogólnospławnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych, przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji, ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Część wód opadowych odprowadzana będzie w ograniczonej ilości ok. 5 l/s bezpośrednio i ok. 27 l/s po zretencjonowaniu (zbiornik retencyjny o pojemności ok. 30 m³) do kanalizacji ogólnospławnej dn300 w ul. Dąbrówki. Pozostała część wód opadowych zostanie zretencjonowana w drugim zbiorniku retencyjnym o pojemności ok. 47 m³ i zagospodarowana na terenie inwestycji do podlewania zieleni. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych. Projektowane budynki ogrzewane będą ciepłem z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Powierzchnia wydzielona pod inwestycję wynosi ok. 4 836 m² w tym:

- powierzchnia zabudowy – ok. 1 601 m²,
- powierzchnia utwardzona – ok. 2 155 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna na stropie garażu – ok. 755 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym – ok. 324 m².

Powierzchnia planowanej zabudowy wraz z pozostałą powierzchnią przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wyniesie ok. 4 836 m² (ok. 0,4836 ha).

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 oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem

Planowana inwestycja nie jest powiązania z innymi przedsięwzięciami. Jednakże, w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia znajdują się inwestycje, dla których zaistniał wymóg uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach:

- zlokalizowana na północny-zachód inwestycja pn. „Budynek mieszkaniowo usługowy z garażem podziemnym, ul. Legnicka /Białowieska dz. nr 2/7, 2/4, 3/6, 3/20, 3/19, 18/2, 18/1, 19/2, 19/, AM-11, obręb Popowice”, dla której Prezydent Wrocławia w dniu 22.04.2016 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WSR-OOŚ.6220.10.2016.AN,
- zlokalizowana na zachód inwestycja pn. „Budowa oraz rozbudowa parkingu wielostanowiskowego wraz z budowlami towarzyszącymi służącymi sprzedaży i obsłudze pojazdów wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, przy ul. Legnickiej we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na działce nr 4/4 oraz części działki nr 4/7 AM-17 obręb Popowice, dla której Prezydent Wrocławia w dniu 24.03.2021 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WSR-OS.6220.130.2020.AP,
- zlokalizowana na wschód inwestycja pn. „Doposażenie kompleksu Business Garden Wrocław w awaryjne generatory prądu, dz. nr 3/9, 3/13, 3/14, AM-18, obręb Popowice”, dla której Prezydent Wrocławia w dniu 16.10.2019 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WSR-OS.6220.52.2019.AN.

W analizie skumulowanego oddziaływania na środowisko (w szczególności na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne) uwzględniono rozbudowę i przebudowę parkingu zlokalizowanego na zachód od terenu inwestycji łącznie z wszystkimi źródłami emisji istniejącego centrum handlowego Magnolia Park. Nie uwzględniono inwestycji zlokalizowanej na północny-zachód (decyzja znak: WSR-OOŚ.6220.10.2016.AN), gdyż obszar, na którym mogłoby dochodzić do kumulowania się oddziaływań to teren, na którym były prowadzone wyłącznie prace związane z włączeniem w istniejący układ drogowy oraz przyłączeniem budynku do sieci zewnętrznych. Ponadto, w analizie nie uwzględniono również inwestycji zlokalizowanej na wschód (dotyczącej doposażenia kompleksu

w awaryjne generatory prądu), gdyż uzyskanie decyzji środowiskowej konieczne było z powodu zabudowy zbiorników na olej napędowy.

Uwzględniając charakter i skalę projektowanego przedsięwzięcia oraz przedstawione w Kip analizie, nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko w ujęciu skumulowanym, a tym samym wystąpienia przekroczeń standardów środowiskowych w związku z funkcjonowaniem inwestycji. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z przedstawionymi obliczeniami nie spowoduje znaczącego wpływu na klimat akustyczny w sąsiedztwie inwestycji, nie będzie stanowić zagrożenia dla terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi.

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

Teren inwestycji obecnie jest w całości przekształcony, utwardzony, znajdują się głównie jednokondygnacyjne budynki magazynowo–produkcyjno–usługowe, przeznaczone w całości do rozbiórki. Na terenie nie ma drzew ani krzewów.

Prace wyburzeniowe będą prowadzone przez wykwalifikowanego Wykonawcę wybranego przez Inwestora. Przed przystąpieniem do rozbiórki obiektów zostaną przeprowadzone oględziny pod kątem występowania miejsc bytowania ptaków i nietoperzy. W przypadku stwierdzenia ich obecności zostanie przeprowadzona dodatkowa wizja lokalna przez specjalistę ornitologa/chiropterologa. Jeśli stwierdzona zostanie obecność gatunku chronionego, 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. Teren inwestycji zostanie ogrodzony, co uniemożliwi przedostawanie się większych zwierząt na plac budowy. Na terenie inwestycji mogą wystąpić incydentalne przejścia małych zwierząt, stąd ewentualne pułapki antropogeniczne będą zakrywane oraz kontrolowane na obecność w nich zwierząt. Wszystkie uwięzione zwierzęta będą odławiane i przenoszone na stanowiska o stosownych dla gatunku warunkach siedliskowych. W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych. Dodatkowo, przewiduje się pnącza na elewacji. Nasadzona zostanie zieleń niska w postaci rodzimych gatunków krzewów i traw, gatunków sprzyjającym ptakom, atrakcyjnych dla lokalnej fauny, stanowiących bazę żerowiskową oraz schronienie. Przewiduje się rezygnację z inwazyjnych

gatunków zieleni ozdobnych obcego pochodzenia. Nasadzane będą rośliny odporne na suszę, niewymagające intensywnego podlewania.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na terenie wrażliwym ekologicznie.

Na terenie inwestycji nie ma siedlisk przyrodniczych wymagających specjalnego traktowania, nie występują też żadne chronione gatunki roślin ani grzybów.

Planowane przedsięwzięcie nie powinno znacząco wpłynąć na różnorodność biologiczną.

Na etapie budowy przewidziano szacunkowe zużycie: oleju napędowego - ok. 500 dm³/dobę, wody - ok. 30 m³/dobę. Zapotrzebowanie na energię elektryczną na tym etapie wyniesie - ok. 80 000 kWh/rok. Na etapie eksploatacji inwestycji planuje się zapotrzebowanie na wodę na poziomie ok. 143, 1 m³/dobę. Szacowane zużycie energii elektrycznej wyniesie ok. 2 456 MWh/rok. Moc węzłów cieplnych - ok. 1 335 kW.

d) emisji i występowania innych uciążliwości

Prace budowlane będą związane z emisją zanieczyszczeń do powietrza, emisją hałasu oraz potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego. Etap budowy inwestycji będzie wiązał się z emisją zanieczyszczeń gazowych pochodzących z układów wydechowych silników spalinowych maszyn i urządzeń oraz niektórych prac budowlanych, montażowych i wykończeniowych. Wskutek pracy maszyn i urządzeń budowlanych powstawał będzie również hałas. Powyższe oddziaływania będą miały charakter krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych, nie powodując trwałych zmian w środowisku. 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. Zaplecze budowy zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym, zabezpieczonym warstwą nieprzepuszczalną. Odpady wytworzone na etapie realizacji przedsięwzięcia będą selektywnie gromadzone w wyznaczonych, odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w szczelnych pojemnikach dostosowanych do właściwości magazynowanych odpadów, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom do dalszego zagospodarowania.

Ustabilizowany poziom wody gruntowej w rejonie inwestycji znajduje się na głębokości od 2,20 do 2,70 m p.p.t. (rzędna 114,75 – 114,90 m n.p.m.) oraz 4,80 m p.p.t. (rzędna 112,30 – 112,55 m n.p.m.). Poziom posadowienia fundamentów znajdzie się na głębokości ok. 8,4 m p.p.t.

Ze względu na prowadzenie prac ziemno-fundamentowych poniżej poziomu wód gruntowych, Inwestor przewidział zastosowanie technologii zabezpieczających wykop przed dopływem wody gruntowej (tj. palisada z kolumn DSM, grodzice stalowe, ścianka szczelna). Technologia zabezpieczenia wykopu oraz budynków

zostanie wybrana po analizie konstrukcji i na podstawie ekspertyzy technicznej. Nie przewiduje się monitoringu hydrogeologicznego. Zgodnie z zapewnieniami Inwestora, wszystkie trzy rozwiązania gwarantują, że planowane prace nie będą miały wpływu na stosunki wodne w sąsiedztwie inwestycji, lej depresji nie wystąpi. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów (np. z wód opadowych) odpompowywana woda odprowadzana będzie do zewnętrznej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku.

Na etapie eksploatacji inwestycji źródła emisji do powietrza stanowić będą: wentylatory dachowe (wyrzucające powietrze z garażu podziemnego) oraz pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. Paliwa spalane w silnikach pojazdów i zanieczyszczenia wyrzucane do atmosfery przez wentylatory dachowe będą źródłem emisji: pyłu, tlenku węgla, benzenu, węglowodorów alifatycznych i aromatycznych, tlenków azotu oraz tlenków siarki. Budynki ogrzewane będą ciepłem z miejskiej sieci ciepłowniczej. Przeprowadzona w Kip analiza oddziaływania inwestycji na środowisko wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie przedsięwzięcia nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu.

W fazie eksploatacji źródłami hałasu na terenie inwestycji będą przede wszystkim: 4 wentylatory dachowe (o mocy akustycznej ok. 90 dB pojedynczego urządzenia) i ok. 260 wentylatorów wentylacji mieszkań (o mocy akustycznej ok. 60 dB pojedynczego urządzenia), a także pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. Ruch pojazdów będzie się odbywać przez całą dobę. Pojazdy poruszać się będą z prędkością ok. 20 km/h. Z przedstawionej w Kip graficznej prezentacji wyników symulacji propagacji hałasu wynika, że eksploatacja inwestycji nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie, w tym na zabudowę mieszkaniową wielorodziną zlokalizowaną w odległości ok. 170 m na północ od granic terenu inwestycji.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej (po zaprojektowaniu i wybudowaniu fragmentu sieci - odrębnym opracowaniem). Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej dn300 (w ul. Dąbrówki). Ścieki z odwodnienia garażu podziemnego będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji ogólnospławnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych, przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji, ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Część wód opadowych odprowadzana będzie w ograniczonej ilości ok. 5 l/s bezpośrednio i 27 l/s po zretencjonowaniu (zbiornik retencyjny o pojemności ok. 30 m³) do kanalizacji ogólnospławnej dn300 w ul. Dąbrówki. Pozostała część wód opadowych zostanie

zretencjonowana w drugim zbiorniku retencyjnym o pojemności ok. 47 m³ i zagospodarowana na terenie inwestycji do podlewania zieleni. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych.

Na etapie eksploatacji obiektu mogą pojawić się odpady komunalne związane z bytowaniem użytkowników obiektów oraz odpady z utrzymania zieleni. Powstające odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu w oznakowanych kontenerach, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego ich 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 lub 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 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. Obiekty 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.

Na etapie realizacji zostaną zastosowane techniczne sposoby ograniczenia ryzyka awarii i katastrof budowlanych: systemy techniczne wspomagające ochronę ppoż., systemy oceny bezpieczeństwa eksploatacji obiektów sąsiadujących oraz placu budowy, systemy monitoringu budowy.

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

Na etapie 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	10
4.	Opakowania z tworzyw sztucznych	15 01 02	10
5.	Opakowania z drewna	15 01 03	10
6.	Opakowania z metali	15 01 04	10
7.	Opakowania wielomateriałowe	15 01 05	10
8.	Opakowania ze szkła	15 01 07	10
9.	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	15 01 10*	3,2
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*	1,6
11.	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	15 02 03	1,6
12.	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	17 01 01	4 265
13.	Gruz ceglany	17 01 02	3 706
14.	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	17 01 03	240
15.	Drewno	17 02 01	573
16.	Szkło	17 02 02	17
17.	Tworzywa sztuczne	17 02 03	38
18.	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	17 03 02	100
19.	Żelazo i stal	17 04 05	20
20.	Mieszanki metali	17 04 07	292
21.	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	17 04 11	38
22.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB)	17 05 03*	5 963
23.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	17 05 04	51 233
24.	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	17 08 02	380
25.	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	17 09 04	509
26.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	1
27.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	6

*odpady niebezpieczne

Zgodnie z Kip, wszystkie odpady powstające na terenie budowy będą magazynowane selektywnie, w wyznaczonych miejscach, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do ich zagospodarowania.

Na etapie 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*	0,6
2.	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06	28
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	14
5.	Szkło	20 01 02	14
6.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	20 01 35*	0,5
7.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	20 01 36	0,5
8.	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	23
9.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	227
10.	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	20 03 06	0,3
11.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	1

*odpady niebezpieczne

Zgodnie z Kip, gospodarka odpadami na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będzie prowadzona z zachowaniem wymagań Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia oraz ustawą o odpadach. Powstające na etapie eksploatacji odpady będą magazynowane selektywnie, w wydzielonym pomieszczeniu na odpady w oznakowanych, szczelnych i opisanych kontenerach/pojemnikach. Odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom do ich 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.

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

Planowane przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane na części dz. nr 5/1, AM-17, obręb Popowice.

Na terenie inwestycji obowiązują postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr XXIV/883/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części zespołów urbanistycznych Popowice Centrum i Gądów Centrum we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2020 r., poz. 4038), dalej - *mpzp*. Teren inwestycji znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako 3U, 5KDW i 3KD-L z przeznaczeniem m.in. jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się:

- od północy: zabudowa usługowo-handlowa, dalej ulica Legnicka,
- od zachodu: parking terenowy, a dalej centrum handlowe Magnolia Park,
- od południa: parking terenowy,
- od wschodu: ul. Dąbrówki, a dalej - tereny PKP.

Najbliższą zabudowę podlegającą ochronie akustycznej stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana na północ w odległości ok. 170 m od granic terenu inwestycji.

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. Inwestycja nie znajduje na terenie, na którym występują siedliska łąkowe ani ujścia rzek.

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

Teren inwestycji nie jest położony w granicach obszarów Natura 2000.

Najbliżej obszar Natura 2000, tj. specjalny obszar ochrony siedlisk Las Pilczycki (PLH020069) znajduje się w odległości ok. 2,3 km. Inwestycja realizowana będzie w odległości ok. 1,3 km od granic korytarza ekologicznego Dolina Odry Środkowej KPdC-19A.

W zasięgu oddziaływania inwestycji nie stwierdzono występowania siedlisk łąkowych ani siedlisk chronionych gatunków grzybów.

W obszarze oddziaływania przedsięwzięcia nie występują też obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt ani siedliska przyrodnicze objęte ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody – w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

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

Inwestor zlecił wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W związku z przekroczeniami zawartości cynku, ołowiu i miedzi dla gruntów I na terenie inwestycji, jak wskazano w Kip, Inwestor zleci opracowanie planu remediacji. Plan ten zostanie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu remediacji.

W pobliżu terenu inwestycji nie ma przekroczeń norm dotyczących dopuszczalnych stężeń w powietrzu substancji 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 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu.

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,

– 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, w sposób zapewniający spełnienie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku wewnątrz pomieszczeń.

Ze względu na fakt, że teren jest zlokalizowany w sąsiedztwie linii kolejowej Inwestor zlecił opracowanie operatu akustycznego. W celu ochrony przyszłych mieszkańców budynku, w oparciu o pomiary hałasu, przeprowadzono obliczenia na fasadach projektowanego budynku i na podstawie otrzymanych wartości określono minimalną wymaganą izolacyjność poszczególnych fasad.

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

Obszar inwestycji znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytków archeologicznych. W tej strefie przed rozpoczęciem prac ziemnych należy uzyskać opinię właściwych służb ochrony zabytków.

Najbliższe zabytki wpisane do ewidencji lub rejestru zabytków znajdują się poza obszarem oddziaływania przedsięwzięcia.

h) gęstość zaludnienia

Przedsięwzięcie realizowane będzie w rejonie miasta o gęstości zaludnienia wynoszącej ok. 1 181 os./km². 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

Inwestycja zlokalizowana jest poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP).

Teren planowanej inwestycji znajduje się w granicach jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) RW60001213399 Odra w granicach Wrocławia, zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry jej status to: silnie zmieniona część wód o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem wyznaczonych dla niej celów środowiskowych. Głównym źródłem presji troficznych determinujących stan wód JCWP jest odpływ miejski (wody opadowe). Głównym źródłem presji zasilających – ścieki przemysłowe

i komunalne, natomiast źródłem presji hydromorfologicznych: prostowanie koryta - rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle piętrzące - rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle regulacyjne (opaski brzegowe, ostrogi, tamy podłużne) - rzeki główne i rzeki pozostałe, wały przeciwpowodziowe - rzeki główne i rzeki pozostałe; źródłem presji chemicznych: źródła rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski. Wskaźnikami, dla których cel środowiskowy jest zagrożony przez presję występującą w zlewni są: fizykochemiczne (przewodność, azot azotanowy), biologiczne (fitoplankton, makrobezkręgowce), chemiczne (benzo(a)piren). Wyznaczone dla niej cele środowiskowe to umiarkowany potencjał ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość w wodzie: do 2740 $\mu\text{S}/\text{cm}$)]); pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Odra 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 Odra w obrębie JCWP (dla troci wędrowniej) oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Dla tej JCWP ustalono odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych do 2027 r. związane z nieosiągnięciem (lub zagrożeniem) celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: azot azotanowy, IFPL, MMI. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi a w odniesieniu do substancji priorytetowych – brakiem możliwości technicznych i nieproporcjonalnością kosztów. Dla tej JCWP ustalono również odstępstwo polegające na ustaleniu mniej rygorystycznego celu środowiskowego związane z nieosiągnięciem celu środowiskowego w zakresie wskaźników: przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C, benzo(a)piren(w). Jest to spowodowane czynnikami, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Warunkiem odstępstw jest pełne i terminowe wdrożenie programu określonych działań. Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 109 o kodzie PLGW6000109, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego (dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy). Uwzględniając rodzaj, charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących jej wpływ

na środowisko oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz możliwość osiągnięcia celów środowiskowych. Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

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

Teren inwestycji obecnie jest w całości przekształcony, utwardzony, znajdują się głównie jednokondygnacyjne budynki magazynowo-produkcyjno-usługowe, przeznaczone w całości do rozbiórki. Teren dz. nr 5/1 ma nawierzchnię utwardzoną asfaltową oraz z płyt betonowych. W jego obrębie znajduje się instalacja zewnętrzna wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz energetyczna. Instalacje są odłączone i unieczynnione. Na terenie nie ma drzew ani krzewów.

Uwzględniając planowaną infrastrukturę techniczną, a także jej zakładane obciążenie, można stwierdzić, że funkcjonowanie przedsięwzięcia nie spowoduje wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności.

Realizacja inwestycji nie wpłynie zatem znacząco na zwiększenie i złożoność oddziaływania w odniesieniu do istniejącej infrastruktury.

W procesie projektowania obiektów zostało uwzględnione obciążenie istniejącej infrastruktury technicznej:

- budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej (po zaprojektowaniu i wybudowaniu fragmentu sieci - odrębnym opracowaniem);
- ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej dn300 w ul. Dąbrówki. Ścieki z odwodnienia garażu podziemnego

będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej - do zewnętrznej kanalizacji ogólnospławnej;

- Inwestor złożył wniosek o wydanie warunków przyłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej. Wody opadowe odprowadzane będą w ograniczonej ilości ok. 5 l/s bezpośrednio i 27 l/s po zretencjonowaniu (zbiornik retencyjny o pojemności ok. 30 m³) do kanalizacji ogólnospławnej dn300 w ul. Dąbrówki. Pozostała ilość wód opadowych zostanie zretencjonowana w drugim zbiorniku retencyjnym o pojemności ok. 47 m³ i zagospodarowana na terenie inwestycji (np. do podlewania zieleni). Wody opadowe z powierzchni utwardzonych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych;
- budynki ogrzewane będą ciepłem z miejskiej sieci ciepłowniczej.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania

Uciążliwości związane z realizacją inwestycji ustaną wraz z zakończeniem prac budowlanych. Funkcjonowanie inwestycji, przy zastosowaniu planowanych rozwiązań, w tym chroniących środowisko, nie powinno ponadnormatywnie oddziaływać na warunki gruntowo-wodne, powietrze atmosferyczne, gospodarkę wodno-ściekową i gospodarkę odpadami 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

Prognozowane oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko zamyka się w najbliższym obszarze terenu inwestycji.

Ponadto, przedstawiona w Kip analiza skumulowanego oddziaływania nie wykazała możliwości ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z sąsiednimi inwestycjami.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania

Inwestor zaproponował działania mające na celu ograniczenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko poprzez zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko, w tym odpowiednich urządzeń eliminujących bądź ograniczających negatywny wpływ na środowisko, które zostały przedstawione w Kip.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza przewidziano m.in.: zraszanie dróg wjazdowych i wyjazdowych z budowy oraz dróg wewnętrznych, ogrodzenie placu budowy, stosowanie sprzętu w dobrym stanie technicznym, szybkie zagospodarowanie powierzchni, która została odsłonięta i przez to narażona na emisję wiatrową, a także wyznaczenie ciągów komunikacyjnych na terenie budowy oraz utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym w celu ograniczenia pylenia.

W celu ograniczenia emisji hałasu zgodnie z Kip podczas prac budowlanych zostaną zastosowane następujące rozwiązania:

- związane z realizacją inwestycji prace ziemno-budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, tj. od godz. 6:00 do godz. 22:00,
- prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas będą odpowiednio zaplanowane i rozłożone w czasie,
- stosowane urządzenia budowlane będą 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,
- w czasie przerw w pracy silniki urządzeń budowlanych będą wyłączane.

Dla zminimalizowania zagrożenia zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego zaplecze budowy, na którym będzie parkował sprzęt będzie zorganizowane na terenie utwardzonym, wyposażonym w sorbenty. Obsługa pojazdów i maszyn związana z użyciem substancji płynnych ropopochodnych (uzupełnianie paliwa, wymiana materiałów smarnych) będzie prowadzona poza placem budowy. Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie będą wykonywane naprawy sprzętu i maszyn. W przypadku stwierdzenia awarii prace z użyciem danego sprzętu zostaną przerwane. Uszkodzone urządzenie zostanie umieszczone na powierzchni utwardzonej zabezpieczającej przed możliwością przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowego. Sprzęt

odtransportowany zostanie do miejsca serwisowania. W przypadku występowania mikrowycieków płynów eksploatacyjnych, które powstały w przypadku awarii sprzętu odcieki będą gromadzone w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami do czasu przyjazdu firmy serwisującej urządzenie. Na potrzeby socjalne pracowników oraz dla celów technologicznych woda będzie pobierana z sieci wodociągowej. Ścieki bytowe związane z pracą ludzi na budowie będą odprowadzane do przenośnych toalet zwanych jako toi-toi.

Powstające na etapie realizacji odpady będą zbierane w sposób selektywny i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich do zagospodarowania.

Na etapie eksploatacji inwestycji, w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przewiduje się zasilanie budynków w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej. W przypadku garażu zlokalizowanego na kondygnacjach podziemnych, ograniczeniu uciążliwości służyć będzie odpowiednio zaprojektowany system wentylacji. Powietrze wentylacyjne, niosące ładunki gazów i pyłów, zostanie wyprowadzone ponad dachy budynków, co gwarantuje szybkie rozproszenie emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

Zgodnie z Kip, w zakresie ochrony przed hałasem zabudowa została zaprojektowana zgodnie z normą PN-B-02151-3:2015 (Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem. Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych). Ponadto, parametry akustyczne projektowanych źródeł hałasu nie będą przekraczać wartości określonej w Kip.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia, w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego, ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej dn300 w ul. Dąbrówki. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji ogólnospławnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Wody opadowe odprowadzane będą w ograniczonej ilości (ok. 5 l/s) bezpośrednio i po zretencjonowaniu w zbiornik retencyjnym o pojemności ok. 30 m³ (ok. 27 l/s) do kanalizacji ogólnospławnej dn300 w ul. Dąbrówki. Pozostała ilość wód opadowych zostanie zretencjonowana w drugim zbiorniku retencyjnym o pojemności ok. 47 m³ i zagospodarowana na terenie inwestycji do podlewania zieleni. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych.

Prowadzenie prawidłowej gospodarki odpadami na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia, poprzez m.in. magazynowanie odpadów w sposób zorganizowany, a także systematyczne przekazywanie do zagospodarowania przez uprawnione podmioty, ograniczy możliwość ich negatywnego oddziaływania na środowisko.

W celu ograniczenia oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie jego realizacji i eksploatacji w punktach II. i III. sentencji decyzji tut. organ określił warunki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś.

Warunki określone w podpunktach II.1.-II.6. mają na celu ograniczenie emisji hałasu z terenu budowy na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienie korzystania z urządzeń budowlanych spełniających wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska. W podpunktach II.6.-II.7. nałożono warunki, których wypełnienie ograniczy skutki zapylenia na etapie budowy. Biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób wykorzystania terenu inwestycji oraz stwierdzone przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko dla zdrowia ludzi lub środowiska, w podpunkcie II.8. nałożono warunek, dotyczący obowiązku przeprowadzenia remediacji, w sposób zgodny z ustalonym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu planem remediacji.

Warunki nałożone w podpunktach II.9.-II.10. wskazują na niedopuszczalność wykorzystywania do prac ziemnych zanieczyszczonej gleby lub ziemi oraz konieczność przekazania uprawnionym podmiotom do zagospodarowania odpadów zawierających substancje niebezpieczne, zgodnie z zasadami zawartymi w art. 27 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. Warunki nałożone w podpunktach II.11.-II.13. określają zasady gospodarowania odpadami oraz wskazują na konieczność zapewnienia odpowiednich miejsc i sposobów magazynowania odpadów oraz obowiązek przekazania ich uprawnionym podmiotom do zagospodarowania. Miejsca magazynowania odpadów powinny uwzględniać wymagania rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów.

Warunki nałożone w podpunktach II.14.-II.16. mają na celu zabezpieczenie przed wystąpieniem zjawiska leja depresji poza terenem inwestycji oraz zapewnienie odprowadzania wód z odwodnienia i wód opadowych powstających na etapie realizacji przedsięwzięcia w sposób niezagrożający środowisku wodno-gruntowemu. W podpunktach II.17.-II.24. określono warunki, których celem

jest właściwa organizacja zaplecza budowy i ograniczenie do minimum wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych, do środowiska gruntowo-wodnego. Warunek w podpunkcie II.25. nałożono w celu właściwego zagospodarowania ścieków bytowych na etapie realizacji inwestycji.

Celem warunku nałożonego w podpunkcie II.26. jest zagwarantowanie, że prace związane z rozbiórką obiektów budowlanych prowadzone przy udziale specjalistów ornitologa i chiropterologa będą wykonywane bez szkody dla chronionych gatunków zwierząt, w szczególności ptaków i nietoperzy.

W przypadku niemożliwych do wykluczenia kolizji ze stanowiskami zwierząt, roślin lub grzybów gatunków chronionych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów, 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, a w przypadku uzyskania takiego zezwolenia – prace prowadzić z uwzględnieniem warunków wynikających z zezwolenia (warunek w podpunkcie II.27.).

Warunek w podpunkcie II.28. nałożono w celu ograniczenia śmiertelności płazów i gadów (oraz innych drobnych zwierząt) w trakcie realizacji inwestycji.

Celem warunku nałożonego w podpunkcie II.29. jest zabezpieczenie zieleni wysokiej, narażonej na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji prac.

Warunek w podpunkcie II.30. ma na celu niedopuszczenie do wprowadzenia do środowiska przyrodniczego oraz rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi. Przyczyni się też do ograniczenia wpływu inwestycji na otaczający krajobraz.

Przestrzeganie warunków określonych w podpunktach III.1.-III.5. pozwoli na właściwe i bezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego zagospodarowanie ścieków oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji.

Mając na względzie konieczność dotrzymania standardów akustycznych na terenach chronionych przed hałasem, w punkcie IV. sentencji decyzji tut. organ, na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy ooś, określił wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy ooś dotyczące ilości i parametrów emitorów hałasu. Wskazane dane dotyczące planowanych

do zastosowania punktowych źródeł hałasu wynikają z wykonanej w ramach Kip analizy w zakresie akustycznego oddziaływania przedsięwzięcia.

Ponadto, mając na względzie lokalizację inwestycji na terenie zanieczyszczonym hałasem drogowym, tramwajowym, kolejowym oraz przemysłowym, w punkcie IV.2 sentencji decyzji organ nałożył obowiązek dołączenia do dokumentacji projektowej operatu akustycznego, celem wykazania, że w pomieszczeniach dotrzymane będą standardy akustyczne.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej mpzp), jeżeli plan ten został uchwalony.

Na terenie inwestycji obowiązują postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/883/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części zespołów urbanistycznych Popowice Centrum i Gądów Centrum we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r., poz. 4038). Teren obejmujący dz. nr 5/1, AR-17, obręb Popowice znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako 3U, 5KDW i 3KD-L z przeznaczeniem m.in. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (dopuszczoną w granicach wydzielenia wewnętrznego A). Zakres i funkcje projektowanej zabudowy wpisują się w kategorie przeznaczeń ustalonych w mpzp, tym samym planowane przedsięwzięcie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym w mpzp obowiązującym dla terenu inwestycji. Jednakże, ostatecznie, rozstrzygnięcie o zgodności z ustaleniami mpzp konkretnych rozwiązań projektowych, m.in. w zakresie szczegółowego zagospodarowania i zabudowy terenu inwestycji, nastąpi po analizie kompletnego projektu architektoniczno-budowlanego na etapie postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę.

Po przeanalizowaniu materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, biorąc pod uwagę ww. uwarunkowania, tj. rodzaj i zakres planowanego przedsięwzięcia, jak również opinie RDOŚ we Wrocławiu i Dyrektora ZZL we Wrocławiu PGW WP, po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, zgodnie z art. 129 k.p.a. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

2. Zgodnie z art. 127a k.p.a., 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. Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest niemożność zaskarżenia decyzji do organu odwoławczego i wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

Wniesiono opłatę skarbową w wysokości 205 zł za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz 17 zł za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor

Wydziału Środowiska

Otrzymują:

1. – pełnomocnik Inwestora – spółki: Develia Wrocław S.A.,
ul. Powstańców Śląskich 2-4, 53-333 Wrocław – adres wg rozdzielnika
2. Legnicka Business House Sp. z o.o., ul. Legnicka 56, 54-204 Wrocław
3. Kasama Investments Sp. z o.o., ul. Mokotowska 1, 00-604 Warszawa - adres
do korespondencji: Dyrekcja Magnolia Park, ul. Legnicka 58, 54-204 Wrocław
4. Vastint Poland Sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 16 B, 02-092 Warszawa
5. Polskie Koleje Państwowe S.A., Aleje Jerozolimskie 142 A, 02-305 Warszawa
6. – adres wg rozdzielnika
7. – adres wg rozdzielnika
8. – adres wg rozdzielnika
9. Gmina Wrocław, Wydział Nieruchomości Komunalnych, Al. M. Kromera 44,
51-163 Wrocław
10. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu, ul. Długa 49, 53-633 Wrocław
11. aa

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu
3. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Załącznik do decyzji
Prezydenta Wrocławia
z dnia 1 lutego 2024 r.
WSR-OS.6220.69.2023.JM

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

(na podstawie przedłożonej Karty informacyjnej przedsięwzięcia):

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Legnickiej 52A. Przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane na części dz. nr 5/1, AM-17, obręb Popowice.

W ramach przedsięwzięcia zaprojektowano budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami w parterach. Projekt obejmuje dwa budynki: część północną (L1) oraz część południową (L2). Budynki oddzielone będą od siebie dylatacją (od dachu do fundamentów) oraz posadowione na wspólnym dwukondygnacyjnym garażu podziemnym.

Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych (liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy) wyniesie ok. 8 471 m², powierzchnia dróg i miejsc postojowych terenowych wyniesie ok. 1 123 m², w związku z tym łączna powierzchnia użytkowa miejsc garażowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wyniesie ok. 9 594 m².

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej (po zaprojektowaniu i wybudowaniu fragmentu sieci – na podstawie odrębnego opracowania).

Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej dn300 (w ul. Dąbrówki). Ścieki z odwodnienia garażu podziemnego będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji ogólnospławnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych, przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji, ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Część wód opadowych odprowadzana będzie w ograniczonej ilości ok. 5 l/s bezpośrednio i ok. 27 l/s po zretencjonowaniu (zbiornik retencyjny o pojemności ok. 30 m³) do kanalizacji ogólnospławnej dn300 w ul. Dąbrówki. Pozostała część wód opadowych zostanie zretencjonowana w drugim zbiorniku retencyjnym o pojemności ok. 47 m³ i zagospodarowana na terenie inwestycji do podlewania zieleni. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych.

Projektowane budynki ogrzewane będą ciepłem z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Powierzchnia wydzielona pod inwestycję wynosi ok. 4 836 m² w tym:

- powierzchnia zabudowy – ok. 1 601 m²,
- powierzchnia utwardzona – ok. 2 155 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna na stropie garażu – ok. 755 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym – ok. 324 m².

Powierzchnia planowanej zabudowy wraz z pozostałą powierzchnią przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wyniesie ok. 4 836 m² (ok. 0,4836 ha).

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor

Wydziału Środowiska