



Wrocław, dnia 12 lipca 2023 r.

WSR-OS.6220.150.2022.AP.BD

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.) – dalej: ustawa ooś, § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie, pkt 58 lit. b, pkt 62 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.) – dalej: rozporządzenie, 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 ze zm.) – dalej: ustawa Lex deweloper 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 21.12.2022 r. (data wpływu: 22.12.2022 r.), spółki Lotnicza 100 Sp. z o.o., ul. Św. Mikołaja 19, 50-128 Wrocław, działającej przez pełnomocnika Agnieszkę Świergoń - Wojciechowską, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno – rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na działkach nr 3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23 oraz fragmentach działek nr 3/22, 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały, uzupełnionym pismami z dnia 4.01.2023 r. oraz 16.01.2023 r.,

orzekam

na rzecz spółki Lotnicza 100 Sp. z o.o. ul. Św. Mikołaja 19, 50-128 Wrocław

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno – rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na działkach nr 3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23 oraz fragmentach działek nr 3/22, 3/24 AM 2 obręb Gądów Mały.
- II. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia:
 1. Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji realizować 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.
 2. W pobliżu prowadzenia robót, zaplecze budowy należy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażać je w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych. Zaplecze budowy stanowić będzie miejsce

- ewentualnego parkowania maszyn budowlanych oraz miejsce ewentualnych napraw sprzętu budowlanego.
3. Nie wyznaczać zaplecza budowy w pobliżu rzeki Ślęzy ani innych cieków lub zbiorników wodnych.
 4. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielić materiałami izolacyjnymi.
 5. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekami substancji ropopochodnych lub innych materiałów eksploatacyjnych, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie przekazać uprawnionym odbiorcom do dalszego zagospodarowania jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
 6. Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych można prowadzić na zapleczu budowy pod warunkiem wyposażenia go w szczelną nawierzchnię zabezpieczającą środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
 7. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego jego pracę należy niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych należy gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami. Do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania uszkodzony sprzęt należy umieścić na terenie zaplecza budowy.
 8. Prace budowlane i transportowe wykonywane przy użyciu sprzętu powodującego znaczną emisję hałasu prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰.
 9. Odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas.
 10. Stosować sprzęt i urządzenia budowlane w dobrym stanie technicznym, systematycznie poddawane konserwacji, spełniające wymagania w zakresie emisji hałasu określone w przepisach szczegółowych.
 11. Wyłączać silniki urządzeń budowlanych w czasie przerw w pracy.
 12. Zastosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu inwestycji, powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych jak i podczas transportu materiałów budowlanych (np. zwilżanie powierzchni placu budowy, zmiatanie na mokro odcinka drogi, na który wyjeżdżać będą pojazdy budowlane).
 13. Zapewnić stały nadzór przyrodniczy w fazie realizacji przedsięwzięcia.
 14. Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z realizacją inwestycji w okresie od 1 marca do 15 października prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa i chiropterologa, którzy przed jej rozpoczęciem dokonają oględzin drzew i krzewów pod kątem gniazdowania ptaków i miejsc rozrodu nietoperzy, a w przypadku potwierdzenia miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy) wskażą dopuszczalny termin i zasady prowadzenia wycinki. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
 15. Przed przystąpieniem do rozbioru obiektów budowlanych dokonać, przy udziale specjalistów ornitologa i chiropterologa, przeglądu obiektów budowlanych pod kątem występowania miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy), a w przypadku potwierdzenia ich obecności prace prowadzić w terminach i na zasadach wyznaczonych przez ww. specjalistów.
 16. Zabezpieczyć przed uszkodzeniami drzewa i krzewy nieprzeznaczone do usunięcia, znajdujące się w obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca robót budowlanych, m.in. poprzez:
 - wygrodzenie drzew w odległości minimum 1,5 m np. siatką ogrodzeniową bez kotwienia w gruncie lub 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 ściśle przylegać na całej powierzchni

pnia, natomiast dolna część deski ma mieć oparcie w podłożu i nie powinna się opierać na nalebach korzeniowych, a opaski mocujące szalowanie do pnia należy stosować w odległości co 40-60 cm od siebie, a więc minimum 3 sztuki na pniu,

- dokonanie analizy względem potencjalnej kolizji zwieszających się gałęzi, konarów z poruszającym się sprzętem i zastosowanie podwiązania i/lub ich podparcia,
 - wyznaczenie strefy ochrony drzew nieprzeznaczonych do wycinki, obejmującej obszar rzutu korony drzew,
 - nieprowadzenie ruchu pojazdów i sprzętu oraz nieskładowanie materiałów budowlanych, w obrębie strefy ochrony drzew,
 - niedopuszczanie do zmian poziomów gruntu w obrębie rzutu korony drzew przeznaczonych do zachowania,
 - wykonywanie wykopów w rzucie korony drzewa wyłącznie pod warunkiem, że skrajnia wykopu nie będzie bliżej niż w odległości przynajmniej równej podwójnemu obwodowi pnia pomierzonemu u jego nasady, ale nie bliżej od osi drzewa niż 2 m, jeśli obwód pnia danego drzewa u nasady jest mniejszy niż 1 m,
 - w przypadku konieczności układania projektowanych instalacji podziemnych w obrębie strefy ochrony drzew stosowanie metody przecisków podziemnych na głębokości min. 1,2 m poniżej poziomu gruntu,
 - wykonywanie ewentualnych wykopów w sąsiedztwie drzew ręcznie przy użyciu techniki np. AirSpade, zabezpieczenie odsłoniętego w wykopie systemu korzeniowego przed wysuszeniem (lub przemarznięciem),
 - stosowanie nawadniania zadrzewienia stosownie do potrzeb celem poprawy warunków siedliskowych w okresie niedoboru wód opadowych, obniżenia poziomu wody gruntowej i innych warunków stresowych.
17. 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 ostatnią kontrolę obecności zwierząt przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
18. Przed rozpoczęciem robót budowlanych ogrodzić teren inwestycji ogrodzeniem pełnym, uniemożliwiającym wchodzenie zwierząt na teren budowy.
19. Na terenie inwestycyjnym w trakcie realizacji inwestycji powiesić łącznie 60 budek dla ptaków i nietoperzy pod nadzorem ornitologa i chiropterologa. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia danej budki w sposób uniemożliwiający zasiedlenie przez ptaki należy wymienić ją na nową. Budki utrzymać przez okres minimum 5 lat funkcjonowania przedsięwzięcia.
20. Zaprojektować łąki kwietne o łącznej sumie powierzchni minimum 270 m² z wykorzystaniem rodzimych i wieloletnich gatunków traw i bylin. Zamontować domki dla owadów.
21. Wykonać nasadzenia w liczbie 114 sztuk drzew. Wszystkie sadzonki winny posiadać obwód pnia minimum 20/25 cm oraz stanowić gatunki przystosowane do warunków miejskich, o większej odporności na choroby i szkodniki oraz o dłuższej żywotności, w tym m.in. drzewa rodzime i nieinwazyjne, miododajne, wytwarzające suche owoce będące pożywieniem dla ptaków w okresie zimowym. Do planowanych nasadzeń wykorzystać takie gatunki z rodzaju, jak m.in.: jarząb *Sorbus*, leszczyna *Corylus L.*, róża *Rosa*, głóg *Crataegus L.*, czeremcha zwyczajna *Padus avium*, ałyczka *Prunus cerasifera*, rokitnik, ligustry, cisy, czarne bzy, kalina *Viburnum L.*, śliwa tarnina *Prunus spinosa L.*, jeżyna *Rubus L.* Nowonasadzonym drzewom i krzewom należy zapewnić pielęgnację i regularne podlewanie.
22. Główną aleję na terenie inwestycji, prowadzącą z południowego wschodu na północny zachód, obsadzić dużymi klasycznymi gatunkami drzew alejowych.
23. Stosować się do zakazu 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.
24. Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) należy prowadzić na terenie utwardzonym, z dala od rzeki Ślęzy i innych cieków lub zbiorników wodnych:
- a) w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru;
 - b) 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;
 - c) 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;
 - d) 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.
25. Miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych oznaczyć i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych.
26. Odpady przekazywać do zagospodarowania wyłącznie uprawnionym podmiotom, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych.
27. Gospodarkę wodno-ściekową na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, realizować w ramach zawartych umów i uzyskanych zgód wodnoprawnych, w sposób niezagrożający środowisku gruntowo-wodnemu oraz terenom sąsiednim.
28. Należy opracować i uzgodnić z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu projekt planu remediacji gruntów na terenie przedsięwzięcia w związku ze stwierdzonym zanieczyszczeniem. Realizacja inwestycji możliwa będzie po wykonaniu remediacji.
29. Podczas realizacji remediacji, w przypadku zawodnienia wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi, nie odprowadzać wód z tych wykopów do rzeki Ślęzy, ani innych cieków lub zbiorników wodnych. Wody te należy przekazać uprawnionemu odbiorcy do zagospodarowania.
30. Zanieczyszczona gleba nie może być wykorzystywana na terenie inwestycji, należy traktować ją jako odpad i przekazać uprawnionemu podmiotowi do zagospodarowania.
31. Po wykonaniu remediacji, w przypadku zamiaru odwadniania na dalszym etapie realizacji przedsięwzięcia, wykopów do rzeki Ślęzy, jego realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku, gdy przeprowadzone badania wody z tych wykopów (wyniki, które należy przechowywać do wglądu) wykażą brak przekroczonych norm zanieczyszczeń oraz, gdy inwestor uzyska na to działanie wymaganą zgodę wodnoprawną.
32. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu odprowadzane wody podczyścić w osadniku płasku przed odprowadzeniem do odbiornika. Odwodnienie wykopów prowadzić w sposób zapewniający, aby zasięg leja depresji nie oddziaływał szkodliwie na tereny sąsiednie.

33. Zaplecze budowy wyposażać w toalety przenośne (typu TOI-TOI) lub przenośne kontenery sanitarne, posiadające bezodpływowy zbiornik ścieków. Powstające ścieki regularnie wywozić, za pośrednictwem podmiotów uprawnionych, do oczyszczalni ścieków.
 34. W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych na terenie przedsięwzięcia sieci drenarskiej, fakt ten należy zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W przypadku uszkodzenia działającego drenażu koniecznym będzie wykonanie przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób umożliwiający jego dalsze działanie. Prace należy przeprowadzić pod nadzorem Inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.
 35. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać w całości do sieci kanalizacji gminy po uzyskaniu zgody gestora sieci.
 36. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki (przemysłowe) z odwodnienia i mycia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych) odprowadzać w całości do zewnętrznej kanalizacji, po uzgodnieniu z gestorem sieci oraz po uzyskaniu wymaganej zgody wodnoprawnej.
 37. Ścieki pochodzące z ewentualnej działalności gastronomicznej (lokale usługowe) przed odprowadzeniem do kanalizacji należy podczyścić na separatorze tłuszczu.
 38. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z terenów utwardzonych narażonych na zanieczyszczenie przed retencjonowaniem lub odprowadzeniem do odbiornika albo kanalizacji należy podczyścić w separatorze substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem.
 39. Ścieki z odwodnienia garaży przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji należy podczyścić na separatorze substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem.
 40. Urządzenia do podczyszczania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków z garaży i działalności gastronomicznej należy utrzymywać w należytych stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
 41. Na etapie eksploatacji inwestycji, wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu i terenom sąsiednim.
 42. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji na etapie eksploatacji wymagane jest zastosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. Do sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ nie było możliwe, zgodnie z warunkami gestora sieci.
 43. Na etapie eksploatacji inwestycji, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia (w tym z obiektów planowanej zabudowy) do rzeki Ślezy, możliwe będzie jedynie w przypadku uzyskania przez inwestora pozwoleń wodnoprawnych na te działania. Odprowadzane do środowiska z terenu przedsięwzięcia wody opadowe i roztopowe muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
 44. W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodnoprawnych, o których mowa w podpunkcie 43, wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia należy zagospodarować w jego granicach. W tym celu należy wykonać systemy retencyjne o odpowiedniej pojemności oraz utrzymywać je w gotowości retencyjnej.
- III. Określić wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o oś, w szczególności w projekcie budowlanym:
1. Do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. W operacie

akustycznym określić wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zabezpieczenia przeciw drganiom.

2. Uwzględnić wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych, stropów, okien i nawlewników wynikające z Polskiej Normy PN-B-02151-3:2015-10. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych” oraz operatu akustycznego.
3. W celu dotrzymania standardów akustycznych na terenach chronionych przed hałasem zastosować punktowe źródła o następujących parametrach:
 - **Budynek M1b:**
 - 2 urządzenia wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 73 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 76 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 86 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 68 dB, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 6 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 68 dB, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 55 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - **Budynek M1a:**
 - 2 urządzenia wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 73 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 76 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 86 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 68 dB, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 6 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 68 dB, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 55 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - **Budynek M3:**
 - 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 84 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 73 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 86 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 68 dB, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 6 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 68 dB, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 55 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - **Budynek M2a:**

- 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 84 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 73 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 86 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 68 dB, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 6 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 68 dB, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 55 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- **Budynek M2b:**
- 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 84 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 73 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 86 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 68 dB, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 6 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 68 dB, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 55 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy o oś postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczynają się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia. Organem właściwym w niniejszej sprawie na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy o oś jest Prezydent Wrocławia.

Na wniosek przedłożony pismem z dnia 21.12.2022 r. (data wpływu: 22.12.2022 r.) spółki Lotnicza 100 Sp. z o.o. ul. Św. Mikołaja 19, 50-128 Wrocław, działającej przez pełnomocnika, uzupełniony pismami z dnia 4.01.2023 r. (data wpływu: 10.01.2023 r.) oraz 16.01.2023 r., zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno – rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu, przewidzianego do realizacji na działkach nr 3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23 oraz fragmentach działek nr 3/22, 3/24 AM 2 obręb Gądów Mały. Jak wynika z wniosku przedmiotowe przedsięwzięcie stanowi inwestycję, która będzie realizowana w trybie ustawy Lex deweloper.

Z uwagi na fakt, że w momencie wpływu przedmiotowego wniosku w organie prowadzone było postępowanie znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno – rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu, przewidzianego do realizacji na działkach nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/22 oraz fragmentach działek 3/21, 3/23, 3/24

AM 2 obręb Gądów Mały organ w pierwszej kolejności rozpoznał, czy nie zachodzi tożsamość sprawy i czy wnioskodawca zamierza zmienić zakres już procedowanego wniosku, wzywając wnioskodawcę do wyjaśnień w tym zakresie pismami z dnia 29.12.2022 r. i 11.01.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP. Zgodnie z wyjaśnieniami wnioskodawcy, przedstawionymi w pismach z dnia 4.01.2023 r. (data wpływu: 10.01.2023 r.) i 16.01.2023 r. przedmiotowa inwestycja stanowi inne/alternatywne przedsięwzięcie, dla którego Inwestor zamierza uzyskać niezależną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Przewiduje on realizację wyłącznie jednego z tych przedsięwzięć. Organ dokonał porównania obydwu przedsięwzięć stwierdzając, że ich zakresy nie są zbieżne, przedsięwzięcie objęte aktualnym wnioskiem ma ograniczony zakres w stosunku do przedsięwzięcia przedstawionego w postępowaniu znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP. Przedsięwzięcia te różnią się m.in. powierzchnią projektowanej zabudowy mieszkaniowej i garaży, liczbą budynków i ich układem przestrzennym, a także rozwiązaniami technologicznymi zatem nie są tożsame. Zgodnie z wnioskiem wydanie przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy Lex deweloper (art. 72 ust. 1b ustawy ooś).

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.6220.150.2022.AP z dnia 27.12.2022 r. (potwierdzenie doręczenia w dniu: 30.12.2022 r.).

Na podstawie przedłożonego wniosku ustalono, że Inwestycja ta zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret drugie, pkt 58 lit. b i pkt 62 rozporządzenia należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, gdyż swym zakresem obejmuje wykonanie na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ani otulinami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy wynoszącej ok. 3,1745 ha tj. przekraczającej określoną w § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret drugie wartość progową 2 ha. Organ uwzględnił, że zabudowa mieszkaniowa, która ma być realizowana na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale o innym przeznaczeniu ustalonym w tym planie, powinna być kwalifikowana jak nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż ustalenia obowiązującego planu (z którymi zabudowa ta jest niezgodna) nie znajdują w jej przypadku zastosowania (por. Wyrok WSA w Warszawie z 27.10.2020 r., IV SA/Wa 1427/20, LEX nr 3152712.).
- garaży o powierzchni użytkowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą ok. 2,9639 ha tj. przekraczającej 0,5 ha;
- dróg o nawierzchni twardej o całkowitej długości ok. 1,289 km, tj. przekraczającej 1 km.

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 (reprezentowanego przez pełnomocnika) oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariancie zaproponowanym przez wnioskodawcę.

Ponieważ w przedmiotowym postępowaniu liczba stron przekracza 10, po stwierdzeniu kompletności wniosku pod względem formalnym, pismem z dnia 17.01.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś oraz art. 49 k.p.a., organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, poprzez obwieszczenie. Powyższe zawiadomienie-obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia bip.um.wroc.pl. Ponadto pismo to zostało

wywieszone na tabl. ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz skierowane do właściwej terytorialnie Rady Osiedla. W zawiadomieniu tym 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.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś wystąpiono o opinię do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, dalej – RDOŚ (pismo znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP z dnia 17.01.2023 r., data doręczenia: 19.01.2023 r.) w sprawie obowiązków 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 (pismo znak: WSR-OS.6220.150.2023.AP z dnia 17.01.2023 r., data doręczenia: 19.01.2023 r.).

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś wystąpiono do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, dalej – Dyrektor Zarządu Zlewni, jako organu właściwego w sprawach ocen wodnoprawnych (pismo znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP z dnia 17.01.2023 r., data doręczenia: 19.01.2023 r.) o opinię dotyczącą obowiązków przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Postanowieniem z dnia 2.02.2023 r. znak: WOOS.4220.54.2023.WM.2 RDOŚ, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. RDOŚ wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit b ustawy ooś, które zostały uwzględnione w punkcie II podpunktach 2, 5, 8, 14-22 sentencji niniejszej decyzji. W postanowieniu RDOŚ wskazano na konieczność pozostawienia martwego drewna i naturalnych zarośli w okolicy stawu, warunek ten nie został uwzględniony w niniejszej decyzji, gdyż znajdujący się na działce 3/24 AM-2 obręb Gądów Mały staw/zbiornik wodny znajduje się poza terenem inwestycji (w odległości ok. 130 m od terenu przedsięwzięcia). Na postanowienie RDOŚ nie służy zażalenie.

Ponadto RDOŚ pismem z dnia 28.02.2023 r. znak: WOOS.4220.54.2023.WM.2 zwrócił się o poinformowanie stron postępowania o wydaniu powyższego postanowienia.

Pismem WR.ZZŚ.5.4901.23.2023.MB z dnia 31.01.2023 r. (data wpływu: 06.02.2023 r.), działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., Dyrektor Zarządu Zlewni zawiadomił o niemożności załatwienia sprawy w ustawowym terminie ze względu na skomplikowany charakter sprawy oraz konieczność szczegółowego przeanalizowania jej dokumentacji oraz poinformował, że jego stanowisko w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia zostanie wyrażone do dnia 19.04.2023 r. Tutejszy organ, działając na podstawie art. 10 k.p.a zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 7.02.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP poinformował strony postępowania o powyższym.

Pismem z dnia 8.02.2023 r. znak: SKO 4139/7/22 SKO, powołując się na art. 27 ust. 1 - 6 ustawy Lex deweloper, zwróciło się o przekazanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (innej decyzji kończącej postępowanie) lub informacji o ewentualnych opóźnieniach wskazanych w art. 27 ust. 6 ustawy Lex deweloper. Niezbędne wyjaśnienia i informacje na temat przebiegu niniejszego postępowania zostały przekazane do SKO pismem z dnia 9.02.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP.

Pismem z dnia 5.02.2023 r. (data wpływu: 8.02.2023 r.) osoba fizyczna wystąpiła o włączenie jej do kręgu przedmiotowego postępowania. Pismem z dnia 20.02.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP, wyjaśniając zasady wyznaczania kręgu stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, działając na podstawie art. 7, 50 § 1 i 77 § 1 k.p.a. organ zwrócił się o doprecyzowanie informacji zawartych we wniosku dotyczących interesu prawnego tej osoby w przedmiotowym postępowaniu.

W dniu 20.02.2023 r. w siedzibie organu, z dokumentacją sprawy zapoznał się pełnomocnik wnioskodawcy zgodnie z art. 73 § 1 k.p.a.

Postanowieniem znak: ZNS.9022.8.7.2023.MG z dnia 2.02.2023 r. (data wpływu: 27.02.2023 r.) PPIS we Wrocławiu wyraził stanowisko, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem z dnia 7.03.2023 r. (data wpływu: 9.03.2023 r.), odpowiadając na pismo organu z dnia 20.02.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP, osoba fizyczna przedłożyła dodatkowe wyjaśnienia, które miały na celu wykazanie, iż jest ona stroną przedmiotowego postępowania. Pismem z dnia 20.03.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP organ poinformował przedmiotową osobę, że nie jest ona stroną przedmiotowego postępowania i w szerokim uzasadnieniu wyjaśnił swoje stanowisko. Pismem z dnia 20.03.2023 r., powołując się na art. 73 § 1 k.p.a., osoba ta wniosła o udostępnienie akt w postaci skanów na wskazany adres mailowy. Wobec nieuznania ww. osoby za stronę postępowania organ postanowieniem z dnia 29.03.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP, działając na podstawie art. 74 § 2 k.p.a odmówił jej udostępnienia akt sprawy w trybie art. 73 § 1 k.p.a. Równocześnie organ poinformował tę osobę o przysługującym jej prawie do dostępu do informacji w trybie udostępnienia informacji o środowisku zgodnie z ustawą ooś. Pismem z dnia 5.04.2023 r. osoba ta wniosła zażalenia na pismo z dnia 20.03.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP wyjaśniające, że nie jest ona stroną ww. postępowania oraz na postanowienie Prezydenta Wrocławia z dnia 29.03.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP o odmowie udostępnienia akt. ww. sprawy. Zgodnie z art. 144, w związku z art. 133 k.p.a. organ pismem z dnia 7.04.2023 r. przekazał przedmiotowe zażalenia wraz z aktami sprawy do SKO. Zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 7.04.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP, w myśl art. 144 i 131 k.p.a. poinformowano strony postępowania o powyższym. Ponadto pismem z dnia 7.04.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP poinformowano osobę wnoszącą przedmiotowe zażalenia o przekazaniu ich do SKO. Postanowieniem z dnia 17.04.2023 r. znak: SKO 4213.4.2023 SKO stwierdziło niedopuszczalność zażalenia na pismo tegoż organu z dnia 20.03.2023 r., gdyż na odmowę przyznania przyznania strony w formie informacji zawartej w piśmie ani na postanowienie organu administracji o odmowie dopuszczenia do udziału w sprawie w charakterze strony, nie przysługuje zażalenie. Oznacza to, że zażalenie na takie pismo, czy postanowienie jest niedopuszczalne w rozumieniu art. 134, w związku z art. 144 k.p.a. Postanowieniem z dnia 17.04.2023 r. znak: SKO 4213.5.2023 SKO utrzymało w mocy postanowienie tegoż organu z dnia 29.03.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP, odmawiające udostępnienia przedmiotowej osobie fizycznej akt niniejszej sprawy.

Pismem znak: WR.ZZŚ.5.4901.23.2023.MG z dnia 24.04.2023 r. (data wpływu: 28.04.2023 r.) Dyrektor Zarządu Zlewni wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Działając na podstawie art. 64 ust. 3a, w związku z art. 82 ust. 1 pkt. 1 lit b ustawy ooś Dyrektor Zarządu Zlewni wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków mających na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego, które zostały uwzględnione w punkcie II podpunktach 1 - 8 i 14 - 22 sentencji niniejszej decyzji. W niniejszej decyzji nie zostały uwzględnione warunki odnoszące się do odprowadzania wód z wykopów oraz wód opadowych do „zbiornika wodnego/stawu zlokalizowanego na terenie inwestycji/przedsięwzięcia”, gdyż jak już wyjaśniono wcześniej obiekt ten znajduje się poza terenem inwestycji. Ponadto w piśmie z dnia 16.01.2023 r. Wnioskodawca wyjaśnił, że wody opadowe z terenu inwestycji będą odprowadzane w całości do rzeki Ślęzy, rezygnując z planowanego odprowadzenia ich do zbiornika wodnego/stawu zlokalizowanego w południowo – wschodniej części działki nr 3/24 AM-2 obręb Gądów Mały.

Po zebraniu materiału dowodowego organ zawiadomieniem - obwieszczeniem z dnia 4.05.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP zawiadomił strony postępowania o jego zakończeniu, a przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a., umożliwił im zapoznanie się z materiałem

zgromadzonym w sprawie i zgłoszenie ewentualnych uwag. W zaawodomleniu tym organ poinformował również o wydaniu ww. opinii przez RDOŚ, PPIS oraz Dyrektora Zarządu Zlewni. W trakcie trwania tego terminu do organu wpłynęły nw. uwagi:

I. Pismem z dnia 10.05.2023 r. (data wpływu 11.05.2023 r.) wpłynęło zgłoszenie organizacji ekologicznej tj. Fundacji Ekologika, ul. Legnicka 65, 54-206 Wrocław, do udziału w przedmiotowym postępowaniu na prawach strony. Jako podstawę prawną we wniosku wskazano art. 44 ustawy ooś oraz § 5 Statutu Fundacji, zarejestrowanej w dniu 10 marca 2014 r.

Zgodnie z art. 44 ust. 1 ustawy ooś organizacje ekologiczne, które powołując się na swoje cele statutowe, zgłaszają chęć uczestniczenia w określonym postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa, uczestniczą w nim na prawach strony. Organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach ma za zadanie zapewnić udział społeczeństwa w postępowaniu, w ramach którego przeprowadza ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z art. 79 ust. 1 ww. ustawy ooś. Będące przedmiotem postępowania przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie, pkt 58 lit. b i pkt 62 rozporządzenia, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (a tym samym udziału społeczeństwa) może być wymagane fakultatywnie. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć obligatoryjnie wymagających przeprowadzenia postępowania z udziałem społeczeństwa. W przedmiotowym postępowaniu nie była przeprowadzana ocena oddziaływania na środowisko, zatem nie wymagało ono udziału społeczeństwa. W związku z powyższym organizacja ekologiczna nie ma możliwości uczestniczenia w przedmiotowym postępowaniu na prawach strony - art. 44 ust. 1 ustawy ooś w tym przypadku nie ma zastosowania.

Jednocześnie pismem z dnia 12.05.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP, wyjaśniono Wnioskodawcy, że przepis art. 44 ustawy ooś stanowi lex specialis względem art. 31 k.p.a. W postępowaniach, w których udział społeczeństwa nie jest wymagany, organizacje ekologiczne uczestniczą na ogólnych zasadach, a zatem po spełnieniu wymagań wynikających z art. 31 § 1 k.p.a., czyli gdy cel statutowy organizacji jest zgodny z przedmiotem postępowania oraz za udziałem organizacji w postępowaniu przemawia interes społeczny (por. Wyrok NSA z 23.03.2021 r., III OSK 84/21, LEX nr 3153042, Wyrok WSA w Gliwicach z 20.05.2021 r., II SA/GI 165/21, LEX nr 3182605.).

Równocześnie wezwano Wnioskodawcę do wykazania interesu społecznego Fundacji Ekologika w tym konkretnym postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, przy czym interes społeczny powinien 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 prowadzi działalność w zakresie ochrony zasobów przyrodniczych, rozwoju działalności na rzecz środowiska, przeciwdziałania zagrożeniom zdrowia obywateli, działań wspierających na rzecz ochrony środowiska, ekologii, co wynika z ww. § 5 Statutu Fundacji.

W dniu 29.05.2023 r. do organu wpłynęło uzupełnienie Fundacji Ekologika z dnia 24.05.2023 r. W piśmie Fundacja, wskazała powody, dla których za dopuszczeniem do udziału w postępowaniu na prawach strony przemawia interes społeczny. Równocześnie do wniosku zostało dołączone pełnomocnictwo do reprezentowania ww. Fundacji m.in. w postępowaniu znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP.

Dokonując konkretyzacji interesu społecznego, jako wartości szczególnie istotne i ważne ze społecznego punktu widzenia w odniesieniu do prowadzonego postępowania administracyjnego, Fundacja Ekologika wymieniła, że teren planowanej inwestycji położony jest w bliskim sąsiedztwie rzeki Ślęzy, natomiast w stosunku do tego obszaru trwają analizy pod kątem objęcia

ochroną prawną Doliny Ślęzy w kontekście przestrzennym. Fundacja Ekologika chce mieć pewność, że realizacja inwestycji nie kolduje z planami ochrony tego terenu. Teren inwestycji jest terenem przemysłowym, na którym mieściły się Zakłady Przedsiębiorstwa Robót Kolejowych we Wrocławiu. Celem działań podjętych przez Fundację Ekologika w tej konkretnej sprawie jest ustalenie, czy w toku prowadzonego postępowania w sposób wyczerpujący zbadano, jaki wpływ na przyszłych mieszkańców osiedla mieszkaniowego będzie miał rodzaj działalności prowadzonej w przeszłości na przedmiotowym terenie (historyczne zanieczyszczenia gruntu), a także obecnie prowadzonej działalności na terenach sąsiednich. Ponadto wskazując powody, dla których za dopuszczeniem do udziału w postępowaniu na prawach strony przemawia interes społeczny, Wnioskodawca wymienił konieczność kontroli przestrzegania prawa oraz prawidłowości procedury.

Zgodnie z art. 31 § 1 pkt 2 k.p.a. organizacja społeczna może w sprawie dotyczącej Innej osoby występować z żądaniem dopuszczenia jej do udziału w postępowaniu jeżeli jest to uzasadnione celami statutowymi tej organizacji i gdy przemawia za tym interes społeczny.

Fundacja Ekologika spełnia ww. przesłanki, aby móc uczestniczyć w przedmiotowym postępowaniu na prawach strony, mianowicie: udział Fundacji jest uzasadniony celami statutowymi i przemawia za tym interes społeczny. W związku z powyższym Prezydent Wrocławia Postanowieniem z dnia 1.06.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP.BD dopuścił Fundację Ekologika, ul. Legnicka 65, 54-206 Wrocław, do udziału na prawach strony w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, równocześnie zawiadamiając pozostałe strony postępowania poprzez obwieszczenie z dnia 1.06.2023 r. znak: WSR-OS.6220150.2023.AP.BD.

Jednocześnie pismem z dnia 1.06.2023 r. znak: WSR-OS.6220150.2023.AP.BD, poinformowano pełnomocnika Fundacji, że uczestnicząc w postępowaniu na prawach strony zgodnie z art. 73 § 3 k.p.a. ma możliwość sporządzania notatek, kopii lub odpisów akt sprawy, na takich samych zasadach i terminach jak pozostałe strony postępowania. W dniu 6.06.2023 r. upoważniony pełnomocnik Fundacji zapoznał się z aktami sprawy oraz sporządził dokumentację fotograficzną, a pismem z dnia 16.06.2023 r. wystąpił do organu o umożliwienie zajęcia stanowiska oraz niepodejmowanie czynności, które mogłyby prowadzić do pominięcia strony w terminie do 30.06.2023 r. Prawo do czynnego udziału wszystkich stron w postępowaniu w każdym jego stadium, w tym możliwości składania uwag i wniosków w sprawie wynika z art. 10 k.p.a. i terminy te dla wszystkich stron postępowania są takie same.

Pismem z dnia 5 lipca 2023 r. Fundacja Ekologika, reprezentowana przez pełnomocnika, przedłożyła stanowisko organizacji społecznej w sprawie.

W opinii organu w ww. piśmie, nie przedstawiono żadnych nowych i konkretnych argumentów, w jakim zakresie planowana inwestycja mogłaby negatywnie oddziaływać na życie i zdrowie przyszłych mieszkańców. Przytoczone w piśmie przykłady dotyczące lokalizacji inwestycji na terenie przemysłowym, na którym występują historyczne zanieczyszczenia terenu, a także kwestie związane z oddziaływaniem ponadnormatywnego hałasu na przyszłych mieszkańców, zostały zawarte w opisie przedsięwzięcia, a także były przedmiotem analizy w toku prowadzonego przez organ postępowania. Ponadto ww. organizacja wniosła nw. uwagi:

1. Fundacja Ekologika wskazała, że zakres inwestycji deweloperskiej jest na tyle znaczny oraz istotny pod kątem bezpieczeństwa oraz ochrony zdrowia i życia przyszłych mieszkańców, że uzasadnia to przeprowadzenie pełnego raportu oddziaływania na środowisko:

W tym miejscu należy wyjaśnić, że celem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest przede wszystkim określenie warunków realizacji danego przedsięwzięcia, planowanego sposobu zagospodarowania terenu, a także wymagań dotyczących ochrony środowiska koniecznych do uwzględnienia w projekcie budowlanym, tak aby planowane przedsięwzięcie nie oddziaływało

negatywnie na środowisko, zdrowie ludzi, w tym przyszłych mieszkańców. Przedstawione w klp informacje dowodzą, że oddziaływanie przedmiotowej inwestycji jest w pełni przewidywalne i nie będzie ono wywoływało negatywnego wpływu na najbliższe otoczenie. Jeśli na podstawie klp można stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie będzie w sposób istotny oddziaływać na środowisko, to w sposób oczywisty nie jest konieczne powielanie tych informacji w raporcie oddziaływania na środowisko. Przedstawione w klp i jego uzupełnieniach dane co do skali, rodzaju i oddziaływania na środowisko nie budziły wątpliwości organu i pozwalały na określenie jego skutków środowiskowych.

Ponadto organy opiniujące przedsięwzięcie na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy ooś tj. RDOŚ, PPIS oraz Dyrektor Zarządu Zlewni dysponowały przy wydawaniu opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko kompletną dokumentacją. Żaden z tych organów nie stwierdził obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwarunkowania wynikające z art. 63 ust. 1. ustawy ooś, w ocenie tutejszego organu nie zachodziła konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zatem organ odstąpił od tego obowiązku i wydał decyzję stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, co zastało zawarte w sentencji niniejszej decyzji

2. Realizacja Inwestycji poza ustaleniami studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

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, 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 ooś, zatem organ nie dokonywał oceny zgodności przedmiotowej inwestycji z ustaleniami obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 pkt 1 ustawy Lex deweloper 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, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Jak wskazano w klp teren Inwestycji jest terenem przemysłowym, na którym mieściły się zakłady Przedsiębiorstwa Robót Kolejowych we Wrocławiu. Na działkach przeznaczonych pod zabudowę znajdują się obiekty po przedmiotowym zakładzie, przeznaczone do rozbiórki. Zatem zarzut dotyczący faktu, że w aktach sprawy w postępowaniu o wydanie niniejszej decyzji brak jest dowodu na przeprowadzenie analizy możliwości zastosowania ustawy Lex deweloper jest bezpodstawny.

Abstrahując od powyższego, należy mieć na uwadze, że zapisy obowiązującego na tym terenie mpzp sugerują, że na terenie oznaczonym symbolem 1AG dopuszczono współfunkcjonowanie inwestycji o różnorodnym charakterze: od zabudowy mieszkaniowej (w wydzielaniu wewnętrznym), uczelni wyższych, placówek medycznych, przez działalność produkcyjną, magazynową do gospodarki odpadami, czy stacji paliw. Powyższe oznacza, że na terenie tym możliwe jest funkcjonowanie zarówno przedsięwzięć powszechnie uznawanych za nieuciągliwe, jak i tych, które społecznie są mniej akceptowalne. Każdy

z podmiotów podejmujących działalność na przedmiotowym terenie zobowiązany jest przestrzegać zasady, zgodnie z którą eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny (art. 144 Poś). Organ podkreśla również, że rolą decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest rozpoznanie oddziaływania przedsięwzięcia i wskazanie środków minimalizujących to oddziaływanie na środowisko, co w niniejszej sprawie zostało uczynione. Konflikt stron postępowania, opierający się wyłącznie na potencjalnych skargach wynikających z odmiennego charakteru sąsiadujących ze sobą inwestycji nie może determinować postępowania środowiskowego, czy stanowić wyłącznej przesłanki do nałożenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia, którego oddziaływanie zostało de facto rozpoznane i jest przewidywalne.

3. Radykalne historyczne zanieczyszczenie terenu:

Inwestor w przedłożonej klp wskazał, że teren przedmiotowych działek został umieszczony w aktualizacji wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi. Informacje te zostały przekazane do RDOŚ przez Prezydenta Wrocławia w 2022 r. Z załączonej do wniosku dokumentacji wynika, że grunt na przedmiotowym terenie jest zanieczyszczony metalami ciężkimi (bar, cyna, kadm, miedź, ołów), wielopierścieniowymi węglowodorami aromatycznymi oraz substancjami ropopochodnymi (suma węglowodorów C6-C12, składników frakcji benzyn i suma węglowodorów C12-C35, składników frakcji oleju). Zważywszy na uzyskane wyniki analiz laboratoryjnych gruntu, stwierdzono, że konieczne jest przeprowadzenie remediacji gruntów, w których wykryto obecność substancji w ilościach powodujących ryzyko dla zdrowia ludzi lub środowiska.

Proces remediacji zostanie poprzedzony sporządzeniem projektu planu remediacji, i przedłożony do RDOŚ w celu uzyskania decyzji zatwierdzającej ten plan, aby zanieczyszczony teren został przywrócony do stanu niezagrażającego ludziom i środowisku. Organ w pkt II ppkt 28 – 31 sentencji niniejszej decyzji określił warunki, które mają na celu zobowiązanie Inwestora do przeprowadzenia remediacji w związku ze stwierdzonym zanieczyszczeniem, a także przystąpienie do realizacji inwestycji dopiero po jej wykonaniu.

Biorąc pod uwagę powyższe, zawarte w piśmie Fundacji przykłady i wnioski, pozyskane z protokołu kontroli NIK dotyczącej działań organów administracji publicznej w zakresie usuwania historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi znak: KSI.430.004.2018 ner ew. 2/2019/P/18/047/KSI (data zatwierdzenia 26.06.2019 r.), jak np.: *„(...) pozostawienie spraw remediacji w rękach inwestorów bez jakiegokolwiek kontroli, może nie chronić w dostateczny sposób członków wspólnoty samorządowej(...)”*, dla tego konkretnego postępowania są nietrafione, a ewentualny zarzut pominięcia obowiązków z tym związanych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest bezpodstawny.

Ponadto należy mieć na uwadze, że dla tego terenu była wcześniej wydana decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 3.04.2023 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno – rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu, przewidzianego do realizacji na działkach nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/22 oraz fragmentach działek 3/21, 3/23, 3/24 AM-2 obręb Gądów Mały, w której organ również nałożył warunki, że przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przeprowadzić remediację tego terenu.

Inwestor zobowiązał się, że początek prac związanych z realizacją inwestycji będzie miał miejsce dopiero po przeprowadzeniu prac remediacyjnych. Zaniechania w tym zakresie przez Innych Inwestorów w Innych lokalizacjach kraju, nie stanowią podstawy do stwierdzenia i założenia z góry, że planowany przez Inwestora na przedmiotowym terenie proces remediacji zostanie zaniechany, czy też wykonany w sposób nieprawidłowy, a tym samym nieskuteczny. Jak już wcześniej wskazano, organem właściwym do

zatwierdzenia projektu planu remediacji jest RDOŚ, który przed wydaniem decyzji w tym zakresie, ma obowiązek zweryfikowania, czy zaproponowany przez Inwestora sposób prowadzenia remediacji jest właściwy i bezpieczny dla środowiska.

4. Wysokie wskaźniki zanieczyszczenia hałasem, pochodzącym z samej realizowanej inwestycji:

Przepisy art. 114 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.), zwanej dalej *Poś*, określają, że jeżeli na terenach zamkniętych oraz na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa, szpitale, domy pomocy społecznej lub budynki związane ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach. W związku z powyższym organ uznał za wystarczające informacje zawarte w kip, według których projektowana zabudowa mieszkaniowa 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.2019.1065 t.j. z późn. zm.);
- 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;

tak, aby zapewnić spełnienie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.

Ponadto uwzględniając, że ww. art. 114 ust. 1 ustawy *Poś* stanowi, że przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 *Poś*, a dla przedmiotowego przedsięwzięcia teren inwestycji w mpzp przeznaczony jest pod aktywność gospodarczą, nie jest on więc terenem chronionym akustycznie. Z tego względu w punkcie III. ppkt. 1 i 2 sentencji decyzji dodatkowo nałożono na Wnioskodawcę warunki w tym zakresie, które zapewnią zastosowanie odpowiednich rozwiązań akustycznych mających na celu zabezpieczenie przyszłych mieszkańców Inwestycji.

II. W dniu 11.05.2023 r. ponownie ta sama osoba fizyczna, o której mowa wcześniej, prowadząca działalność gospodarczą, tym razem reprezentowana przez pełnomocnika, złożyła wniosek o zawieszenie postępowania na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. oraz ponowne udostępnienie na podstawie art. 73 k.p.a. akt sprawy. Do wniosku załączono skan pełnomocnictwa uwierzytelnionego elektronicznie przez radcę prawnego potwierdzonego za zgodność z oryginałem. Na skanie widniało oznaczenie, że dokument ten został podpisany elektronicznie, jednakże nie przekazano tego dokumentu w postaci elektronicznej umożliwiającej weryfikację podpisu. W związku z powyższym pismem z dnia 15.05.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o oryginał lub pełną wersję elektroniczną uwierzytelnionego opisu pełnomocnictwa. Wniosek został uzupełniony w przedmiotowym zakresie pismem z dnia 31.05.2023 r. (data wpływu 5.06.2023 r.).

Pismem z dnia 13.06.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP.BD organ wyjaśnił pełnomocnikowi, że:

- Wnioskiem z dnia 5.02.2023 r., uzupełnionym pismem z dnia 7.03.2023 r., reprezentowana przez niego osoba fizyczna, wystąpiła do organu o włączenie do kręgu stron przedmiotowego postępowania. Pismem z dnia 20.03.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP Prezydent Wrocławia wyjaśnił, że organ po przeanalizowaniu całości zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego, nie znalazł materiałno - prawnej podstawy potwierdzającej, iż tej osobie fizycznej przysługuje status strony w przedmiotowym postępowaniu. W związku z powyższym osoba fizyczna pismem z dnia 5.04.2023 r. za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia wniosła do SKO, zażalenie na ww. pismo z dnia 20.03.2023 r.

Informujące o niedopuszczeniu do udziału w postępowaniu. Postanowieniem z dnia 17.04.2023 r. znak: SKO 4213.4.2023, SKO stwierdziło niedopuszczalność zażalenia. Postanowienie jest ostateczne.

W toku prowadzonego postępowania do chwili obecnej nie pojawiły się nowe dowody w sprawie znajdujące odzwierciedlenie w konkretnej normie prawnej, które potwierdzałyby, że osoba fizyczna nabyła status strony przedmiotowego postępowania.

W związku z powyższym organ ponownie wyjaśnił, że działki należące do tej osoby fizycznej, znajdują się w odległości przekraczającej ustawowe kryterium wynoszące 100 m od terenu inwestycji, określone w art. 74 ust. 3a pkt 1 ustawy ooś. Ponadto z akt sprawy nie wynikało, aby w wyniku realizacji przedmiotowej Inwestycji doszło na nich do przekroczenia standardów jakości środowiska oraz mogło dojść do wprowadzenia ograniczenia w ich zagospodarowaniu.

- Pismem z dnia 20.03.2023 r. ww. osoba fizyczna na podstawie art. 73 § 1 k.p.a., wystąpiła z wnioskiem o udostępnienie akt sprawy w postaci skanów. Prezydent Wrocławia Postanowieniem z dnia 29.03.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP odmówił udostępnienia akt sprawy znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP, dotyczącej wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W związku z powyższym osoba fizyczna pismem dnia 5.04.2023 r. za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia wniosła do SKO zażalenie na ww. Postanowienie Prezydenta Wrocławia z dnia 29.03.2023 r. (WSR-OS.6220.150.2022.AP) w sprawie odmowy udostępnienia akt sprawy. Postanowieniem z dnia 17.04.2023 r. znak: SKO 4213.5.2023, SKO utrzymało w mocy zaskarżone Postanowienie, przy czym w dniu 10.05.2023 r. została wniesiona na nie Skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu (sprawa jest w toku).

W związku z powyższym skoro w postępowaniu środowiskowym prowadzonym przez Prezydenta Wrocławia osoba fizyczna nie uzyskała statusu strony, to nie mogła i nadal nie może skorzystać z uprawnień przewidzianych w art. 73 k.p.a. Zatem Prezydent Wrocławia Postanowieniem z dnia 13.06.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP.BD ponownie odmówił udostępnienia akt sprawy. Równocześnie organ poinformował o przysługującym osobie fizycznej prawie do dostępu do informacji w trybie udostępnienia informacji o środowisku zgodnie z ustawą ooś.

- Odpowiadając na wniosek w części dotyczącej zawieszenia niniejszego postępowania na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., poinformowano Wnioskodawcę, że w przedmiotowej sprawie nie istnieją przesłanki obligatoryjnego zawieszenia postępowania z urzędu. Rozpoznanie przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu skargi osoby fizycznej na postanowienie SKO z dnia 17.04.2023 r. znak: SKO4213.5.2023, utrzymującego w mocy postanowienie Prezydenta Wrocławia z dnia 29 marca 2023 r. w przedmiocie odmowy udostępnienia akt sprawy nie stanowi zagadnienia wstępnego, o którym mowa w przytoczonym wyżej przepisie prawa. Z utrwalonego już orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, że od rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego powinno zależeć rozpatrzenie sprawy administracyjnej w ogóle, nie zaś wydanie decyzji o określonej treści. Istota prejudycjalności wyraża się więc w tym, że brak jej uprzedniego rozstrzygnięcia wyklucza każde, a więc zarówno pozytywne, jak i negatywne dla strony zakończenie postępowania administracyjnego. To zaś, że wynik innego postępowania może mieć wpływ na treść decyzji nie przesądza samo o istnieniu zagadnienia wstępnego (por. Wyrok WSA we Wrocławiu z dn. 16 marca 2023 r., LEX 3515015). Podstawy zawieszenia postępowania administracyjnego wyrażone w art. 97 § 1 k.p.a. należy interpretować ścisłając, a uregulowane tam pojęcie zagadnienia wstępnego nierozzerwalnie związane jest z uzależnieniem w sposób realny, a nie hipotetyczny rozpatrzenia sprawy i wydania decyzji od rozstrzygnięcia tego zagadnienia. Samo

stwierdzenie, że wynik innego postępowania może mieć wpływ na losy sprawy administracyjnej, nie daje jeszcze podstaw do zawieszenia postępowania, jeżeli w chwili orzekania możliwe jest rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji (por. Wyrok WSA w Warszawie z dn. 29 grudnia 2022 r., LEX 3509264).

Ponadto odnosząc się do przytoczonych we wniosku przykładów dotyczących zagadnienia wstępnego, jakim jest np. ustanowienie kuratora sprawującego zarząd majątkiem masy spadkowej (art. 30 § 5 k.p.a.) poinformowano, że zgodnie z art. 74 ust. 3c ustawy ooś w przypadku, gdy w dniu wszczęcia postępowania w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dokument, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 tj. np. wypis i wyrys z rejestru gruntów, zawiera nieaktualne dane lub w przypadku gdy dane te stały się nieaktualne na skutek śmierci jednej ze stron tego postępowania, nie stosuje się art. 97 § 1 pkt 1 i 4 k.p.a. W takim przypadku mają zastosowanie przepisy określone w 74 ust. 3f i 3g pkt 1 ustawy ooś.

W dniu 26.06.2023 r. (data wpływu 3.07.2023 r.) do organu wpłynęło pismo pełnomocnika osoby fizycznej w którym ponownie zwrócono się m.in. o zawieszenie przedmiotowego postępowania w trybie art. 97 § 1 pkt 1 i 4 k.p.a. Pismem z dnia 11.07.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP.BD organ poinformował Wnioskodawcę, że podtrzymuje dotychczasowe stanowisko w kwestiach podniesionych w jego treści, które zostało szczegółowo przedstawione w piśmie z dnia 13.06.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP.BD oraz Postanowieniu Prezydenta Wrocławia z dnia 13.06.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP.BD.

III. W dniu 17.05.2023 r. do tut. organu wpłynął wniosek Fundacji Pro – Terra Centrum Edukacji Ekologicznej dla Zrównoważonego Rozwoju, ul. Engeströma 24/5, 60-751 Poznań, reprezentowanej przez pełnomocnika, dotyczący kolejnego zgłoszenia udziału na prawach strony w przedmiotowym postępowaniu prowadzonym pod sygnaturą: WSR-OS.6220.150.2022.AP, jako uprawniona organizacja ekologiczna na podstawie art. 44 ustawy ooś, zarejestrowanej w dniu 25.05.2009 r. Biorąc pod uwagę, że żądania zawarte we wnioskach o zgłoszenie Fundacji Ekologika i Fundacji Pro Terra były w swej treści identyczne, analogicznie pismem z dnia 18.05.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP (data doręczenia 29.05.2023 r.), organ wyjaśnił Wnioskodawcy, że przepis art. 44 ustawy ooś nie ma zastosowania w przedmiotowym postępowaniu i stanowi *lex specialis* względem art. 31 k.p.a.

Wobec powyższego równocześnie wzywano Wnioskodawcę do:

- wykazania Interesu społecznego Fundacji Pro -Terra Centrum Edukacji Ekologicznej dla Zrównoważonego Rozwoju w tym konkretnym postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- załączenia do akt sprawy zgodnie z art. 33 § 3 k.p.a. oryginału lub urzędowo poświadzonego odpisu pełnomocnictwa (do przedmiotowego wniosku, został dołączony jedynie skan tego dokumentu);

w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego pisma.

W dniu 7.06.2023 r. (pismo z dnia 1.06.2023 r., data nadania 2.06.2023 r.) do organu wpłynęła odpowiedź na wezwanie wraz z uzasadnieniem spełnienia przez Wnioskodawcę przesłanek Interesu społecznego do udziału w tym konkretnym postępowaniu wraz z informacją, że oryginał pełnomocnictwa został wysłany odrębnym pismem.

Biorąc pod uwagę, że w wyznaczonym terminie nie został usunięty przez Wnioskodawcę brak formalny wniosku tj. oryginał pełnomocnictwa, zgodnie z art. 64 § 2 k.p.a., wniosek o dopuszczenie do udziału na prawach strony Fundacji Pro - Terra Centrum Edukacji Ekologicznej dla Zrównoważonego Rozwoju został pozostawiony bez rozpoznania, o czym organ poinformował Wnioskodawcę pismem z dnia 14.06.2023 r.

Pismem z dnia 15.05.2023 r. znak: SKO.5000.43.2023 SKO, poinformowało, że w dniu 12.05.2023 r. wpłynęła skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

we Wrocławiu na Postanowienie SKO z dnia 17.04.2023 r. znak: SKO.4213.5.2023 utrzymujące w mocy zaskarżone postanowienie Prezydenta Wrocławia z dnia 29.03.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2011.AP odmawiające udostępnienia akt sprawy. Pismem z dnia 25.05.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP.BD organ przekazał akta sprawy do SKO.

W dniu 22.05.2023 r. z aktami sprawy zapoznał się pełnomocnik Inwestora. W ślad za tym pismami z dnia 29.05.2023r i 9.06.2023 r. (data wpływu 12.06.2023 r.) zostały wniesione przez Inwestora opinie prawne dotyczące procedury wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Organ zapoznał się z ich treścią. Inwestor m.in. wniósł o niezwłoczne zakończenie postępowania poprzez wydanie decyzji administracyjnej, bez ponownego zawiadomienia stron o zakończeniu postępowania. Argumentując swoje stanowisko Inwestor reprezentowany przez pełnomocnika powołał się m.in. na art. 27 ust. 1 ustawy Lex deweloper w którym zostało określone, że decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie (data złożenia wniosku: 22.12.2022 r.).

Wszystkie czynności podejmowane w toku prowadzonego postępowania przez organ prowadzący postępowanie były podejmowane niezwłocznie, a zgodnie z art. 27 ust. 3 ustawy Lex deweloper, do terminu załatwienia sprawy nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Ponadto biorąc pod uwagę szczegółowo opisane okoliczności, o których mowa wyżej oraz obowiązujące przepisy mające zastosowanie w procedurze wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a także dodatkowo posiłkując się linią orzecniczą uznano, że ewentualny brak zastosowania przez organ art. 10 k.p.a. może skutkować uchyleniem decyzji, z uwagi na to, iż zostało naruszone prawo strony do czynnego udziału w postępowaniu. W związku z powyższym zawiadomieniem z dnia 19.06.2023 r. znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP.BD organ ponownie zawiadomił w trybie obwieszczenia o możliwości wypowiedzenia się stron co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W tym terminie do organu pismem z dnia 5.07.2023 r. wpłynęły uwagi Fundacji Ekologia, do których organ odniósł się szczegółowo w pkt I. uzasadnienia niniejszej decyzji.

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

Zgodnie z klp przedmiotem inwestycji jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno - rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu. Inwestycja zlokalizowana jest na działkach nr 3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23 oraz fragmentach działek nr 3/22, 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały. Inwestycja będzie realizowana w kilku etapach.

Przedsięwzięcie będzie obejmowało wykonanie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wbudowanymi dla samochodów osobowych. Projektowane budynki będą liczyły maksymalnie XIV kondygnacji. W ramach inwestycji w budynkach zaprojektowano: ok. 733 mieszkań, ok. 50 lokali usługowych. Działalność handlowa i usługowa będzie realizowana w wyodrębnionych częściach budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Lokale

handlowe będą usytuowane w parterach budynków, a usługowe – w parterach i/lub na wyższych kondygnacjach budynków. Nie przewiduje się budowy samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m². Zgodnie z klp powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkańców.

W ramach przedsięwzięcia planowane jest również zagospodarowanie terenu obejmujące wykonanie chodników oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, realizację odcinków instalacji zewnętrznej kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, oświetlenia terenu, elementów małej architektury, miejsc selektywnej zbiórki odpadów i zieleni urządzonej.

Obsługa komunikacyjna terenu przedsięwzięcia odbywać się będzie poprzez wjazdy od strony północnej z ul. Lotniczej. Na terenie przedsięwzięcia planowane są drogi o nawierzchni bitumicznej lub z kostki brukowej. Fragment drogi przebiegającej przez osiedle, łączącej ul. Lotniczą i docelowo ul. Stargardzką zaplanowano jako drogę w kategorii lokalnej drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej, na podbudowie z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie oraz warstwie gruntu stabilizowanego mechanicznie. Pozostałe drogi są planowane jako drogi dojazdowe o nawierzchni z kostki betonowej. Część placów i chodników stanowić będą ciągi pleszo - jezdne zapewniające dojazd i obsługę budynków oraz obsługę pożarową.

W kondygnacji podziemnej oraz częściowo w kondygnacji parteru zaprojektowano miejsca postojowe dla samochodów osobowych, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie oraz pomieszczenie na rowery i wózki.

Wszystkie budynki będą posiadały dwukondygnacyjne garaże wbudowane, w tym 1 kondygnacja podziemna i 1 kondygnacja nadziemna (w parterze). Łączna ilość miejsc postojowych w budynkach wyniesie ok. 470 szt. Na terenie natomiast przewidziano natomiast ok. 310 miejsc postojowych. Łącznie zaprojektowano ok. 780 miejsc postojowych.

Wszystkie budynki zostaną posadowione na fundamentach pośrednich w postaci żelbetonowych pali podpierających płyty fundamentowe lub oczepty w postaci stóp i ław fundamentowych. Poziom posadzki garażu podziemnego będzie się kształtował na poziomie ok. 3,3 m p.p.t.

Konstrukcja budynków zostanie wykonana w żelbetowym, ścianowym układzie podłużno - poprzecznym, z lokalnymi układami ramowymi i tarczowymi.

W ramach inwestycji przewiduje się zieleń na gruncie rodzimym oraz na stropach garażu podziemnego.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji na warunkach określonych przez gestora sieci. Ścieki z odwodnienia garaży w budynkach będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji miejskiej. Wody opadowe z terenu inwestycji będą częściowo zatrzymywane na terenie inwestycji na terenach zielonych, retencjonowane oraz odprowadzane do istniejącego wylotu do rzeki Ślęzy. Wody opadowe z jezdni, chodników, terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do rzeki zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Bilans powierzchni planowanej inwestycji przedstawia się następująco:

- powierzchnia zabudowy: ok. 8 672 m²,
- powierzchnia dróg, zjazdów i parkingów: 12 563 m²,
- powierzchnia chodników i placów: 3 650 m²,
- droga p.poż (geokrata): 276 m²,
- zieleń na stropie garażu podziemnego 90 m²,
- zieleń nad garażami wystającymi 2 900 m²,
- zieleń na gruncie rodzimym 6 600 m².

Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 3,1745 ha.

Łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wynosi ok. 2,9639 ha.

Długość projektowanych dróg wewnętrznych o nawierzchni twardej wynosi ok. 1,289 km.

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

W dniu 9.03.2020 r. Prezydent Wrocławia wydał na rzecz spółki Lotnicza 100 Sp. o.o., ul. Św. Mikołaja 19, 50 – 128 Wrocław decyzję znak: WSR-OS.6220.136.2019.AN o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa dwóch budynków hotelowo – usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu oraz Infrastrukturą techniczną przy ul. Lotniczej we Wrocławiu”, lokalizowanego na działce nr 3/3, na części działek nr 3/4 i 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały, tj. znajdującego się w obszarze aktualnie projektowanej inwestycji. W dniu 3.04.2023 r. Prezydent Wrocławia wydał decyzję znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno – rekreacyjnymi Inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na działkach nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/22 oraz fragmentach działek 3/21, 3/23, 3/24 AM-2 obręb Gądów Mały. Inwestor wykluczył możliwość realizacji wszystkich tych przedsięwzięć, przewiduje możliwość realizacji wyłącznie jednego z nich alternatywnie, zatem nie będzie dochodziło do kumulacji ich oddziaływań. Jak wynika z klp obecnie planowane przedsięwzięcie nie będzie powiązane z innymi przedsięwzięciami, w tym z wyżej wymienioną Inwestycją. Będzie niezależne pod względem funkcjonalnym i technicznym. W zasięgu oddziaływania Inwestycji nie stwierdzono innych przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, których oddziaływanie mogłyby prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem.

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

Teren inwestycji jest terenem przemysłowym na którym mieściły się zakłady Przedsiębiorstwa Robót Kolejowych we Wrocławiu. Na działkach przeznaczonych pod zabudowę znajdują się obiekty po przedmiotowym zakładzie, przeznaczone do rozbiórki. Na terenie znajduje się czynna instalacja kanalizacji deszczowej z wylotem do Ślęzy. Jest to obszar typowo przemysłowy o niskiej wartości przyrodniczej, porośnięty głównie roślinnością ruderalną.

W ramach przedsięwzięcia konieczne będzie wykonanie rozbiórek. Prace wyburzeniowe będą prowadzone przez wykwalifikowanego wykonawcę wybranego przez Inwestora. Wykonawca będzie posiadał wszelkie niezbędne kwalifikacje, certyfikaty i uprawnienia do demontażu, transportu, utylizacji i składowania materiałów. Przewiduje się opracowanie szczegółowej technologii rozbiórek.

Przeprowadzona inwentaryzacja przyrodnicza przedmiotowego terenu nie wskazała na występowanie na przedmiotowym terenie gatunków chronionych, jednakże przed przystąpieniem do rozbiórki zostaną przeprowadzone oględziny pod kątem występowania miejsc bytowania ptaków i nleptoperzy. W przypadku stwierdzenia ich obecności zostanie przeprowadzona dodatkowa wizja lokalna przez specjalistę ornitologa/chiropterologa w celu weryfikacji w tym zakresie. W przypadku potwierdzenia występowania gatunków chronionych, 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

w przypadku potwierdzenia występowania miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy), prowadzona będzie w terminach wyznaczonych przez ww. specjalistów.

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

Na terenie przedsięwzięcia zinventaryzowano 89 drzew. Zadrzewienia koncentrują się głównie przy wjeździe na działce 3/19 AM-2 obręb Gądów Mały. W drzewostanie dominują topole czarne oraz roblnie akacjowe. Stwierdzono także jesiony wyniosłe, pojedyncze drzewa owocowe, klony jesionolistne i pospolite oraz brzozy brodawkowate. Na terenie występują także drzewa iglaste – świerki pospolite oraz żywotniki zachodnie. W ramach inwestycji część drzew przewidziano do wycinki (ok. 57 szt.) głównie ze względów sanitarnych. Wycinkę drzew przewiduje się poza okresem lęgowym (od 16 października do końca lutego). Wykonywanie prac dotyczących usuwania drzew/krzewów poza tym okresem będzie prowadzone wyłącznie po uzgodnieniu ze specjalistą przyrodnikiem (np. ornitolog, chiropterolog) – w przypadku występowania gniazd ptasich. Drzewa i krzewy nieprzeznaczone do wycinki, zostaną odpowiednio zabezpieczone. W celu zabezpieczenia istniejącej roślinności (nieprzeznaczonej do wycinki) na etapie realizacji przewiduje się wyznaczenie ich strefy bezpieczeństwa (ochronnej), a prace w ich pobliżu przeprowadzane będą z jak największą dbałością. Jakiegokolwiek prace prowadzone na tym obszarze prowadzone będą w miarę możliwości ręcznie.

Część drzew (ok. 32 szt.) przeznaczono do adaptacji (w tym topolę włoską o numerze inwentaryzacyjnym 63 i topolę czarną o numerze inwentaryzacyjnym 64). W ramach inwestycji przewiduje się nasadzenia drzew w ilości minimum 2 drzewa za 1 usunięte. Większość z nich przewiduje się do posadzenia na terenie wydzielonym pod planowaną inwestycję.

Do nasadzeń wykorzystane zostaną przede wszystkim rodzime gatunki drzew i krzewów, a także gatunki drzew dobrze radzące sobie z warunkami miejskimi, brak będzie gatunków inwazyjnych. Główna aleja, prowadząca z południowego wschodu na północny zachód, zostanie obsadzona dużymi, klasycznymi gatunkami drzew alejowych (np. platan klonolistny). W bocznych alejach pojawią się np. lipy drobnolistne posadzone z roślinami, trawami i bylinami. Nasadzenia uzupełnione zostaną kwitnącymi i owocującymi krzewami i mniejszymi drzewami. Przewidziane do nasadzenia rośliny zapewniają pokarm i schronienie zwierzętom (m.in. derenie, jarzęby, leszczyny, czeremchy, głogi, dzikie róże, berberysy, ałycza, rokitnik, ligustry, cisy, czarne bzy, kaliny, świdośliwy, tarniny, jeżyny, aronie). Przewidywane zastosowanie roślin miododajnych i montaż domków dla owadów, pomoże w utrzymaniu bioróżnorodności owadów. Na drzewach i budynkach zamontowane zostaną budki lęgowe dla ptaków i nietoperzy pod nadzorem specjalisty. W ramach inwestycji przewiduje się zastosowanie oświetlenia przyjaznego dla nietoperzy.

Na terenie inwestycji planowane są łąki kwietne o powierzchni 270 m². Mieszanka przewidziana na łąki będzie złożona przede wszystkim z gatunków rodzimych, wieloletnich. W zależności od ostatecznych warunków środowiskowych danego fragmentu terenu (wilgotność terenu, nasłonecznienie), projektowana łąka będzie posiadała odpowiedni skład gatunkowy.

Teren inwestycji na etapie budowy będzie ogrodzony, co uniemożliwi przedostawanie się większych zwierząt na plac budowy. Ogrodzenie zostanie usytuowane w odległości zapewniającej brak możliwości uszkodzenia pni i koron drzew istniejących. Plac budowy będzie obserwowany przez pracowników pod kątem obecności zwierząt na terenie. W przypadku ewentualnego uwłężenia na nim zwierząt zostaną one oswobodzone. Planowana inwestycja nie wpłynie zatem na lokalne korytarze ekologiczne.

Jak wynika z KIP, w tym z inwentaryzacji przyrodniczej, na terenie inwestycji nie stwierdzono siedlisk przyrodniczych wymagających specjalnego traktowania, nie występują też żadne chronione gatunki roślin, zwierząt ani grzybów. Nie wykryto żadnych śladów gniazdowania i potwierdzono brak miejsc bytowania i gniazdowania ptaków. Nie wykryto również żadnych miejsc bytowania bądź zimowania nietoperzy. Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie zatem w sposób znaczący na różnorodność biologiczną.

Przewidywane szacunkowe zużycie wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii na etapie realizacji przedstawia się następująco:

- zużycie oleju napędowego ok. 300 litrów/dobę,
- zużycie wody ok. 2,5 dm³/s,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną ok. 120 MWh.

Zużycie podstawowych surowców, materiałów i energii na etapie eksploatacji inwestycji kształtuje się następująco:

- zapotrzebowanie na wodę ok. 650 m³/dobę,
- szacowane zużycie energii elektrycznej ok. 8 050 MWh/rok,
- moc węzłów ciepłych ok. 4,38 MW.

d) emisji i występowania innych uciążliwości

Prace budowlane będą związane z emisją zanieczyszczeń do powietrza, emisją hałasu oraz potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego.

Na etapie budowy wpływ na powietrze atmosferyczne będą miały emisje zanieczyszczeń pochodzące z eksploatacji sprzętu wykorzystywanego podczas rozbiórki i budowy oraz środków transportu, jak również - wykonywania niektórych prac rozbiórkowych, budowlanych, montażowych i wykończeniowych. Lokalnie może dojść do wzrostu zapylenia powietrza, a przede wszystkim wzrostu stężeń substancji emitowanych przez silniki pojazdów obsługujących budowę. Prace ziemne spowodują również odsłonięcie powierzchni terenu. Na odsłoniętym terenie może wystąpić erozja wiatrowa podczas silnych podmuchów wiatru, która może doprowadzić do lokalnego wzrostu zapylenia powietrza.

Na przedmiotowym terenie, z uwagi na jego dotychczasowe zagospodarowanie, stwierdzono zanieczyszczenie powierzchni ziemi. Substancjami przekraczającymi dopuszczalne wartości dla I grupy gruntów na omawianym terenie są: metale ciężkie, benzyny i oleje oraz wielopierścieniowe węglowodory aromatyczne (WWA). Zgodnie z klp w związku ze stwierdzeniem przekroczeń dopuszczalnych stężeń substancji powodujących ryzyko w ramach przeprowadzonych prac (badań wstępnych) Inwestor zleci opracowanie planu remediacji. Plan zostanie uzgodniony z RDOŚ, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu prac remediacyjnych. Niedopuszczalne jest stosowanie w celu niwelacji terenu zanieczyszczonej gleby, dla której zostały przekroczone obowiązujące standardy określone w przepisach szczegółowych. Odpady tego typu będą przekazywane uprawnionemu odbiorcy do zagospodarowania.

Przewidywany poziom posadowienia posadzki garażu podziemnego to ok. 3,3 m p.p.t. Zgodnie z klp w obszarze inwestycji wodę gruntową nawiercono w przedziale głębokości 1,90 ÷ 3,50 m p.p.t., co odpowiada rzędnym 113,57 ÷ 114,97 m n.p.m. Ze względu na prowadzenie prac ziemno - fundamentowych poniżej poziomu wody gruntowej, obudowa wykopu zostanie wykonana po jego obrysie jako konstrukcja całkowicie szczelna (ścianka szczelna) odpowiednio zakotwiona w warstwie gruntów nieprzepuszczalnych. Zapewnienie szczelności zabezpieczenia wykopu uniemożliwi napływ wody gruntowej do wykopu i nie spowoduje powstania leja depresji. Zgodnie z klp zabezpieczenie wykopu w postaci ścianki szczelnej zagwarantuje brak wpływu na stosunki gruntowo - wodne poza granicami terenu inwestycji.

W przypadku konieczności odwodnienia wykopu (np. z wód opadowych) odpompowywana woda odprowadzana będzie do odbiornika po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku.

Źródłem hałasu na etapie realizacji inwestycji 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 klp przy organizacji placu i planu budowy używane będą urządzenia spełniające kryteria dotyczące ich mocy akustycznej.

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.

Na etapie eksploatacji źródłem emisji do atmosfery będą:

- wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garażu podziemnego g1-g12 lokalizowane na wysokości 47,5 m;
- samochody poruszające się po terenie Inwestycji.

Z przeprowadzonych w kip obliczeń wynika, że żadne z emitowanych zanieczyszczeń nie będzie powodować przekroczenia wartości dopuszczalnych, a planowana Inwestycja nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko w zakresie emisji do atmosfery. Przedsięwzięcie będzie zasilane w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, zatem nie będzie stanowiło dodatkowego źródła emisji w tym zakresie.

Zgodnie z kip zewnętrznymi źródłami hałasu (przyjętymi do obliczeń) będą:

- wentylatory dachowe g1-g12 usuwające powietrze z garaży podziemnych (o mocy akustycznej ok. 73-84 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- urządzenia dachowe wentylujące przestrzeń pomieszczeń (o mocy akustycznej ok. 55-68 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- urządzenia dachowe wentylujące przestrzeń pomieszczeń usługowych (o mocy akustycznej ok. 55-87dB(A) pojedynczego urządzenia).

szczegółowo przedstawione w punkcie III podpunkt 3 sentencji decyzji.

Przyjęto, że wentylatory g1-g12 będą pracowały w porze nocy przez 30 minut w najmniej korzystnej godzinie nocy przy pełnej wydajności.

Zgodnie z kip planuje się instalację nowoczesnych urządzeń wyposażonych standardowo w rozwiązania ograniczające ich moc akustyczną.

Ruch pojazdów na terenie Inwestycji będzie się odbywać przez całą dobę, prędkość pojazdów poruszających się po terenie Inwestycji wyniesie 20 km/h, samochody będą wjeżdżać na teren Inwestycji od północy z ul. Lotniczej. Przewidywane w kip natężenie samochodów osobowych wjeżdżających na teren Inwestycji w ciągu jednej godziny wyniesie ok. 200 pojazdów, zatem w ciągu 8 najmniej korzystnych godzin dnia na teren Inwestycji wjedzie i wyjedzie ok. 1560 pojazdów, natomiast w najmniej korzystnej godzinie nocy - ok. 50 pojazdów. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna) podlegająca ochronie akustycznej znajduje się po drugiej stronie ul. Lotniczej w odległości ok. 100 m od terenu Inwestycji. Obszar ten jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zwanym dalej mpzp nr 441: (Uchwała Nr XXV/568/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2012 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części osiedla Pilczyce we Wrocławiu. Zgodnie z zapisami mpzp zabudowa znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 1MW/1 i należy do terenów położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Do tego samego rodzaju obszaru zakwalifikowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nieobjętą mpzp, zlokalizowaną przy ul. Paplerniczej na północny wschód, w odległości ok. 90 m od granic terenu Inwestycji. Na podstawie wyników przeprowadzonej w kip analizy oddziaływania akustycznego Inwestycji stwierdzono, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie powinno powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych dla terenów chronionych akustycznie zarówno dla pory dziennej jak i nocnej. Przeprowadzone w kip dodatkowo obliczenia wykonane dla punktów obliczeniowych usytuowanych na elewacjach najbliższej zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego wykazały, że emitowany z terenu przedsięwzięcia hałas będzie się kształtował na poziomie od 30,0 dB (A) do 42,3 dB (A) w porze dnia (przy dopuszczalnym poziomie 55 dB) i 25,3 dB (A) do 37,8 dB (A) w porze nocy (przy dopuszczalnym poziomie 45 dB). Z przedłożonej analizy akustycznej oraz graficznego przedstawienia wyników obliczeń propagacji hałasu z terenu nieruchomości na etapie jej eksploatacji wynika również brak przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie Inwestycji terenie oznaczonym w mpzp symbolem 3ZP.

Na terenie Inwestycji, w trakcie eksploatacji będą powstawały:

- ścieki bytowe pochodzące z węzłów sanitarnych,
- ścieki z odwodnienia garaży w budynkach,
- wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i z powierzchni utwardzonych.

Ścieki bytowe w ilości ok. 650 m³/dobę będą odprowadzane do kanalizacji na warunkach określonych przez gestora ścieci.

Ścieki z odwodnienia garaży w budynkach będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji miejskiej.

Czyszczenie garaży odbywać się będzie zwykle za pomocą maszyny kilka razy w roku. Przewidywana ilość ścieków z mycia garaży wyniesie każdorazowo ok. 2,7 m³. Ścieki będą odprowadzane po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do urządzeń kanalizacyjnych miasta Wrocławia.

Wyznaczone w kip natężenie przepływu wód opadowych z terenu Inwestycji wynosi 241,85 dm³/s. Inwestor zaplanował, że wody opadowe z terenu Inwestycji odprowadzane będą układem kanałów grawitacyjnych do Istniejącego wylotu DN600 do rzeki Ślęzy, na warunkach określonych w pozwoleniu wodno - prawnym. Aktualnie inwestor posiada decyzję z dnia 24 marca 2020 r., znak WR.ZUZ.5.4211.3.2020.SK, w sprawie przeniesienia praw i obowiązków wynikających z pozwolenia wodnoprawnego - decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 7.02.2017 r., znak WSR-E.6341.205.2016.BK. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia na etapie eksploatacji Inwestycji (w tym z obiektów planowanej zabudowy) do rzeki Ślęzy, ze względu na zmianę charakteru zlewni, wymagało będzie od Inwestora uzyskania 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. Inwestor będzie odpowiadał za wykonanie na terenie Inwestycji systemu retencyjnego o właściwej pojemności oraz utrzymanie go w gotowości retencyjnej.

Projekt przewiduje częściowe zatrzymanie wód opadowych w miejscu jego powstawania poprzez zastosowanie takich rozwiązań jak zielone tarasy, nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne.

Na terenie analizowanego przedsięwzięcia w trakcie jego eksploatacji będzie dochodziło do powstawania odpadów o charakterze komunalnym. Przewiduje się wytwarzanie odpadów innych niż niebezpieczne oraz niebezpiecznych. Wszystkie odpady gromadzone będą w odpowiednich pojemnikach oraz specjalnie do tego przeznaczonych miejscach i przekazywane będą 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 stwierdzono wystąpienia ryzyka 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. 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

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 niebezpiecznymi lub innymi zanieczyszczone	15 01 10*	3
10.	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi	15 02 02*	1,5
11.	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	15 02 03	1,5
12.	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	17 01 01	2 924
13.	Gruz ceglany	17 01 02	3 221
14.	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	17 01 03	207
15.	Zmieszane lub wysegregowane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadów materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia zawierające substancje niebezpieczne	17 01 06*	5
16.	Drewno	17 02 01	484
17.	Szkło	17 02 02	15
18.	Tworzywa sztuczne	17 02 03	36
19.	Odpady drewna, szkła i tworzyw sztucznych zawierające lub zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. drewniane podkłady kolejowe)	17 02 04*	5
20.	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	17 03 02	102
21.	Odpadowa papa	17 03 04	1
22.	Żelazo i stal	17 04 07	200
23.	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	17 04 11	36
24.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB)	17 05 03*	8870

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg]
25.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	17 05 04	79834
26.	Żelazo i stal	17 05 05	45
27.	Materiały budowlane zawierające gips Inne niż wymienione w 17 08 01	17 08 02	465
28.	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu, inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	17 09 04	465
29.	Nie segregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	6
30.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	1

***odpady niebezpieczne**

W związku ze stwierdzeniem podczas badań wstępnych przekroczeń dopuszczalnych stężeń substancji powodujących ponadnormatywne zanieczyszczenie gruntu realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu prac remedacyjnych. W kip oszacowano, że zanieczyszczony grunt, jaki zostanie poddany remedacji obejmie ok. 5 544 m³ czyli ok. 8 870 Mg. Szacowana ilość (niezanieczyszczonych) mas ziemnych powstałych z wykopu pod garaże w trakcie robót to ok. 49 896 m³ czyli ok. 79 834 Mg. Inwestor uwzględnił, że niedopuszczalne jest stosowanie w celu niwelacji terenu zanieczyszczonej gleby, dla której zostały przekroczone obowiązujące standardy określone w przepisach szczegółowych. Odpady tego typu zostaną przekazane uprawnionemu odbiorcy do zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Zgodnie z kip powstające na etapie realizacji odpady będą magazynowane selektywnie, w wydzielonym miejscu, na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich wyspecjalizowanym firmom, co będzie udokumentowane w kartach przekazania odpadów. Podmioty zewnętrzne zajmujące się odbiorem odpadów będą posiadały stosowne zezwolenia i możliwości techniczne do dalszego zagospodarowania odpadów. Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych.

Wykonawca prac budowlanych będący jednocześnie wytwórcą odpadów powstających na etapie realizacji przedsięwzięcia zobowiązany będzie posiadać wpis w Bazie danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami (BDO) w dziale XII jako wytwórca odpadów obowiązany do prowadzenia ewidencji odpadów niepodlegających obowiązkowi uzyskania pozwolenia na wytworzenie odpadów albo pozwolenia zintegrowanego, jeżeli przekroczy ilości wytworzonych odpadów w ciągu roku wyszczególnione w rozporządzeniu Ministra Klimatu z 23 grudnia 2019 r. w sprawie rodzajów odpadów i ilości odpadów, dla których nie ma obowiązku prowadzenia ewidencji odpadów.

Wykonawca prac budowlanych zobowiązany będzie do przekazania odpadów wyłącznie podmiotowi posiadającemu stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie odpadów lub osobie fizycznej na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 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. Przekazanie odpadów podmiotowi posiadającemu wpis w BDO jako transportującemu odpady nie zwalnia wytwórcy odpadów z odpowiedzialności za wytworzone odpady.

Na etapie eksploatacji inwestycji przewiduje się wytworzenie następujących ilości i rodzajów odpadów:

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg/rok]
-----	---------------	-----	----------------

1.	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	13 05 02*	1
2.	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06	47
3.	Papier i tektura	20 01 01	24
4.	Szkło	20 01 02	24
5.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	38
6.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	20 01 35*	1,4
7.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	20 01 36	1,8
8.	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	1
9.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	377
10.	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	20 03 06	0,4
11.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	1

*odpady niebezpieczne

Zgodnie z klp gospodarka odpadami na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będzie prowadzona z zachowaniem wymagań Uchwały Nr XXV/672/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 lipca 2020 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia oraz Ustawą o odpadach.

Na terenie przedsięwzięcia wyznaczone zostaną miejsca magazynowania odpadów. 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.

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:

Teren inwestycji zlokalizowany jest w rejonie ul. Lotniczej 100, na działkach nr 3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23 oraz fragmenty działek 3/22, 3/24 AM-2 obręb Gądów Mały.

Obszar, na którym zostanie usytuowane przedsięwzięcie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców przyjętego uchwałą nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.

Teren inwestycji oznaczony jest w mpzp symbolem 1AG o przeznaczeniu:

1) podstawowe:

- a) aktywność gospodarcza,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) infrastruktura drogowa,
- d) zieleń parkowa,

- e) skwery;
- 2) uzupełniające:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) terenowe urządzenia sportowe,
 - c) kryte urządzenia sportowe,
 - d) obiekty leczenia zwierząt,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) wytwarzanie energii ciepłej,
 - g) wytwarzanie energii elektrycznej,
 - h) telekomunikacja,
 - i) bazy logistyczne, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - j) bocznice kolejowe,
 - k) ładowiska, z zastrzeżeniem ust. 4.

Teren inwestycji jest terenem przemysłowym, na którym mieściły się zakłady Przedsiębiorstwa Robót Kolejowych we Wrocławiu. Na działkach przeznaczonych pod inwestycję znajdują się pozostałości infrastruktury po tym zakładzie. Działki, są uzbrojone, znajdowały się na nich hale magazynowe, budynek biurowy oraz rampa – wszystkie obiekty zostały przeznaczone do wyburzenia. Ponadto na tym terenie znajduje się czynna instalacja kanalizacji deszczowej z wylotem do Ślęzy. Teren porośnięty jest drzewami i krzewami, w części przeznaczonymi do wycinki.

Otoczenie terenu inwestycji stanowią od:

- północy: ulica Lotnicza, za nią zabudowa mieszkalna wielorodzinna,
- zachodu: tereny zielone i rzeka Ślęza,
- wschodu: zabudowa przemysłowa, place składowe,
- południa: zabudowa przemysłowa, place składowe.

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

W zasiegu oddziaływania przedsięwzięcia nie stwierdzono obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt ani siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000 oraz pozostałych formy ochrony przyrody – w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliżej położony obszar Natura 2000, tj.: specjalny obszar ochrony siedlisk Las Pilczycki (PLH020069) zlokalizowany jest w odległości około 1 km. Inwestycja realizowana będzie w odległości około 1,8 km od korytarza ekologicznego Dolina Odry Środkowej KPdC-19A.

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

Tło akustyczne w rejonie inwestycji jest kształtowane głównie przez ruch kołowy na ul. Lotniczej oraz ruch kolejowy na trasie Wrocław - Szczecin (linia 273). Zgodnie z klp, wykonane na zlecenie Inwestora pomiary hałasu na terenie planowanej inwestycji wykazały przekroczenie poziomu hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w jednym punkcie w porze nocy. Z uwagi na powyższe oraz fakt lokalizowania inwestycji mieszkaniowej na terenie

aktywności gospodarczej Wnioskodawca zadeklarował, że na dalszym etapie prac (projektu budowlanego) zleci wykonanie opracowania operatu akustycznego, w którym zostaną wskazane wytyczne dotyczące wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych, tak żeby dopuszczalne normy wewnątrz pomieszczeń były zachowane. Zgodnie z deklaracją Inwestora budynki zostaną zaprojektowane zgodnie z przepisami działu IX Ochrona przed hałasem i drganiami, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tak, aby zapewnić spełnienie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach. Inwestor planuje zastosować rozwiązania techniczne, za pomocą których zapewniona zostanie użytkownikom projektowanych budynków mieszkalnych ochrona przed ponadnormatywnym hałasem. Planuje się zastosowanie okien o wysokich parametrach izolacyjności akustycznej R'A2, ścian żelbetowych lub murowanych z bloczków o zwiększonych parametrach akustycznych, nawlewników ściennych akustycznych.

Teren inwestycji został umieszczony w aktualizacji wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi przekazanej przez Prezydenta Wrocławia w 2022 r. Z uwagi na dotychczasowe, przemysłowe zagospodarowanie terenu, na zlecenie Inwestora, na przedmiotowym terenie zostały przeprowadzone badania wstępne zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Z załączonej dokumentacji wynika, że grunt na przedmiotowym terenie jest zanieczyszczony metalami ciężkimi (bar, cyna, kadm, miedź, ołów), wielopierścieniowymi węglowodorami aromatycznymi oraz substancjami ropopochodnymi (suma węglowodorów C6-C12, składników frakcji benzyn i suma węglowodorów C12-C35, składników frakcji oleju). Zważywszy na uzyskane wyniki analiz laboratoryjnych gruntu, należy stwierdzić, że konieczne jest przeprowadzenie remediacji gruntów, w których wykryto obecność substancji w ilościach powodujących ryzyko dla zdrowia ludzi lub środowiska. Inwestor, przed przystąpieniem do remediacji, zobowiązał się do opracowania Projektu Planu Remediacji, który winien być złożony do RDOŚ we Wrocławiu w celu uzyskania decyzji zatwierdzającej plan remediacji. Przy tym podkreślić należy, że niedopuszczalne jest wykorzystywanie w celu niwelacji terenu zanieczyszczonej gleby, dla której zostały przekroczone obowiązujące standardy określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395).

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

Inwestycja będzie realizowana w strefie ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytków archeologicznych. W strefie tej, prowadzenie prac ziemnych należy opiniować z właściwymi służbami ochrony zabytków.

Najbliższe obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków zespołu budowlanego zakładu remontowego taboru kolejek wąskotorowych (Orenstein und Koppel Aktiengesellschaft für Feld und Kleinbahnbedarf zespołu budowlanego zakładu remontowego taboru kolejek wąskotorowych, po 1945 r. Fabryka Maszyn Rolniczych PILMET) znajdują się poza zasięgiem oddziaływania inwestycji. Biorąc pod uwagę usytuowanie przedsięwzięcia, jego skalę i rodzaj nie przewiduje się, by mogło ono wywrzeć niekorzystny wpływ na krajobraz i obiekty zabytkowe.

h) gęstość zaludnienia

Przedsięwzięcie realizowane będzie w rejonie miasta o średniej gęstości zaludnienia wynoszącej ok. 1670 lud./km². Z uwagi na charakter przedsięwzięcia, jego skalę i przewidywane rozwiązania chroniące środowisko nie przewiduje się by inwestycja mogła wywierać negatywny wpływ na ludność. Przeprowadzane w klp analizy oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, udowadniają, że planowane przedsięwzięcie nie powinno powodować negatywnego oddziaływania na najbliższe obszary mieszkaniowe i przeznaczone na pobyt ludzi.

l) 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) - Śleza od Księgniki do ujścia o kodzie RW60001113369. 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 dobry potencjał ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w), rtęć(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Dla JCWP określono odstępstwo - przedłużenie terminu osiągnięcia celu środowiskowego (do 2027 r.; substancje priorytetowe wprowadzone dyrektywą 2013/39/UE - do 2039 r.).

Przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie JCWPd nr 108 o kodzie PLGW6000108, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy. Teren Inwestycji nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Na terenie Inwestycji nie znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód. Teren Inwestycji znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Zatem 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 jej negatywnego wpływu na stan jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych oraz możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

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

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

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

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze

Z uwagi na zasięg oddziaływania przedsięwzięcia oraz jego odległość od granic Państwa 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

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Zapotrzebowanie na wodę kształtuje się na poziomie ok. 650 m³/dobę.

Ścieki bytowe w ilości ok. 650 m³/dobę będą odprowadzane do kanalizacji na warunkach określonych przez gestora sieci. W klp przewidziano możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji DN250 w ul. Lotniczej, DN250 na terenie osiedla mieszkaniowego wzdłuż ul. Lotniczej oraz DN250 w ul. Metalowców oraz ogólnospławnej (Istniejący kanał ogólnospławny DN1000/1200 w ul. Lotniczej na wysokości ul. Idzikowskiego). Ścieki z odwodnienia garaży w budynkach będą

klrowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji miejskiej. Czyszczenie garaży odbywać się będzie zwykle za pomocą maszyny kilka razy w roku. Przewidywana ilość ścieków z mycia garaży wyniesie każdorazowo ok. 2,7 m³. Ścieki będą odprowadzane po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do urządzeń kanalizacyjnych miasta Wrocławia.

Wyznaczone w klp natężenie przepływu wód opadowych z terenu Inwestycji wynosi ok. 241, 85 dm³/s. Pierwotnie Inwestor wskazywał, że wody opadowe z terenu Inwestycji odprowadzane będą układem kanałów grawitacyjnych do:

- Istniejącego wylotu DN600 do rzeki Ślęzy, na warunkach zgodnych z posiadanym pozwoleniem wodnoprawnym (decyzja z dnia 24 marca 2020 r, znak WR.ZUZ.5.4211.3.2020.SK, w sprawie przeniesienia praw i obowiązków wynikających z pozwolenia wodnoprawnego - decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 07.02.2017 r., znak WSR-E.6341.205.2016.BK),
- projektowanego wylotu do Istniejącego stawu na działce nr 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały – Inwestor uzyska pozwolenie wodnoprawne na odprowadzenie wód opadowych do środowiska,

Inwestor rozważał również opcję odprowadzania całości wód opadowych do projektowanego wylotu do Istniejącego stawu na działce nr 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały 3/24, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzenie wód opadowych do środowiska.

Ostatecznie w piśmie z dnia 16.01.2023 r. zweryfikował, że wody opadowe z terenu inwestycji odprowadzane będą układem kanałów grawitacyjnych do: Istniejącego wylotu DN600 do rzeki Ślęzy w km 3+800, na warunkach określonych w pozwoleniu wodno - prawnym. Wody opadowe z jezdni, chodników, terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do rzeki zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami. Zgodnie z klp w ww. pozwoleniu dopuszczono odprowadzanie wód opadowych w ilości 365,85 l/s do rzeki Ślęzy. Jednakże należy uwzględnić, że odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia na etapie eksploatacji inwestycji (w tym z obiektów planowanej zabudowy) do rzeki Ślęzy, ze względu na zmianę charakteru zlewni, wymagało będzie od Inwestora uzyskania nowego pozwolenia wodnoprawnego. Odprowadzenie z terenu przedsięwzięcia, na etapie jego eksploatacji, wód opadowych do ww. odbiornika, możliwe będzie jedynie w przypadku uzyskania przez inwestora wymaganych pozwoleń wodnoprawnych. W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodnoprawnych, wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia należy zagospodarować w jego granicach, w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności. W ramach Inwestycji przewidziano częściowe zatrzymanie wód opadowych w miejscu jego powstawania poprzez zastosowanie takich rozwiązań jak zielone tarasy, nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

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

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

W zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia znajdują się przedsięwzięcie dla którego wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 09.03.2020 r. znak: WSR-OS.6220.136.2019.AN i z dnia 3.04.2023 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP. Inwestor wykluczył możliwość realizacji tych przedsięwzięć na tym samym terenie, zatem nie będzie dochodziło do kumulacji ich oddziaływań. W zasięgu oddziaływania projektowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania innych przedsięwzięć, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania

Istnieje możliwość ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko poprzez zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko, w tym odpowiednich urządzeń eliminujących bądź ograniczających negatywny wpływ na środowisko, które zostały wskazane w kip.

Przed przystąpieniem do rozbiórki znajdujących się na terenie przedsięwzięcia obiektów zostaną przeprowadzone oględziny pod kątem występowania miejsc bytowania ptaków i nietoperzy przez specjalistę ornitologa i chiropterologa w celu dokładnej weryfikacji miejsc bytowania tych zwierząt, a prace rozbiórkowe budynków z potwierdzonymi miejscami bytowania ptaków i nietoperzy prowadzone będą według zaleceń ww. specjalistów.

W trakcie realizacji inwestycji w celu zminimalizowania niebezpieczeństwa skażenia środowiska gruntowo-wodnego planuje się organizację zaplecza budowy, na którym będzie parkował sprzęt budowlany na terenie utwardzonym, np. płytami betonowymi. W rejonie parkowania sprzętu i maszyn roboczych zapewniona zostanie dostępność sorbentów do likwidacji ewentualnych rozlewów olejów. Prace wykonywane będą wyłącznie przy użyciu sprawnego sprzętu. Obsługa pojazdów i maszyn związana z użyciem substancji płynnych ropopochodnych (uzupełnianie paliwa, wymiana materiałów smarnych) zasadniczo będzie prowadzona poza placem budowy, wykonywanie tych prac jest możliwe wyłącznie pod warunkiem wyposażenia zaplecza budowy w szczelną nawierzchnię zabezpieczającą środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi. 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 celu ograniczenia oddziaływania akustycznego inwestycji na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zastosowanie następujących rozwiązań:

- związane z realizacją inwestycji prace ziemno-budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, od godz. 6⁰⁰ do godz. 22⁰⁰,
- 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.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się również stosowanie rozwiązań ograniczających pylenie z terenu przedsięwzięcia obejmujących zraszanie dróg wjazdowych i wyjazdowych z budowy oraz dróg wewnętrznych, ogrodzenie placu budowy (parkany). Ogrodzenie terenu budowy uniemożliwi również przedostawanie się większych zwierząt na teren realizacji robót. Plac budowy będzie obserwowany przez pracowników pod kątem obecności na nim zwierząt, a w przypadku ewentualnego uwięzienia zwierząt na terenie inwestycji zostaną one oswobodzone.

Mając na względzie ochronę środowiska przyrodniczego Wnioskodawca wskazał, że wycinkę drzew przewiduje się poza okresem lęgowym (od 16 października do końca lutego). Wykonywanie prac dotyczących usuwania drzew/krzewów poza tym okresem będzie prowadzone wyłącznie po uzgodnieniu ze specjalistą przyrodnikiem (np. ornitolog, chiropterolog) – w przypadku występowania gniazd ptasich. W ramach inwestycji Inwestor przewiduje zachowanie części drzew. Drzewa i krzewy nieprzeznaczone do wycinki, zostaną odpowiednio zabezpieczone. W celu zabezpieczenia istniejącej roślinności (nieprzeznaczonej do wycinki) na etapie realizacji przewiduje się wyznaczenie dla nich strefy bezpieczeństwa (ochronnej), a prace w ich pobliżu przeprowadzane będą z jak największą dbałością. Jakkolwiek prace prowadzone na tym obszarze prowadzone będą w miarę możliwości ręcznie. Pozostawione drzewa zostaną objęte działaniami pielęgnacyjnymi. Zgodnie z klp zaplanowano nasadzenie ok. 114 sztuk drzew w zastępstwie drzew przewidywanych do usunięcia. Do nasadzeń wykorzystane zostaną przede wszystkim rodzime gatunki drzew i krzewów, a także gatunki drzew dobrze radzące sobie z warunkami miejskimi, brak będzie gatunków inwazyjnych. Główna aleja, prowadząca z południowego wchodu na północny zachód, zostanie obsadzona dużymi, klasycznymi gatunkami drzew alejowych (np. platan klonolistny). Nasadzenia uzupełnione zostaną kwitnącymi i owocującymi krzewami i mniejszymi drzewami. Przewidziane do nasadzenia rośliny będą miały na celu zapewnienie pokarmu i schronienia zwierzętom (m.in. derenie, jarzęby, leszczyny, czeremchy, głogi, dzikie róże, berberysy, ałycza, rokitnik, ligustry, cisy, czarne bzy, kaliny, świdośliwy, tarniny, jeżyny, aronie). Przewidywane zastosowanie roślin miododajnych i montaż domków dla owadów pomoże w utrzymaniu ich bioróżnorodności. Na drzewach i budynkach zamontowane zostaną budki lęgowe dla ptaków i nietoperzy pod nadzorem specjalisty (ok. 60 sztuk).

Powstałe odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich wyspecjalizowanym podmiotom, co będzie udokumentowane w kartach przekazania odpadów. Podmioty zewnętrzne zajmujące się odbiorem odpadów będą posiadały stosowne zezwolenia i możliwości techniczne do dalszego zagospodarowania odpadów.

W celu ograniczenia wpływu inwestycji na stosunki gruntowo – wodne przewiduje się, że wykop zostanie zabezpieczony ściankami szczelnymi odpowiednio zakotwionymi w warstwie gruntów nieprzepuszczalnych, co ograniczy możliwość wystąpienia leja depresji.

W związku ze stwierdzeniem na przedmiotowym terenie przekroczenia dopuszczalnych stężeń substancji powodujących ryzyko zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395) Inwestor zobowiązał się do opracowania i uzgodnienia z RDOŚ we Wrocławiu Projektu Planu Remediacji. Realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu remediacji. Do prac ziemnych nie będą wykorzystywane zanieczyszczone masy ziemne. W przypadku wytworzenia na etapie realizacji przedsięwzięcia gleby i ziemi, w tym kamieni, zawierających substancje niebezpieczne, odpady te będą przekazane podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenie na gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi.

Na etapie eksploatacji w zakresie gospodarki odpadami zostaną wdrożone działania organizacyjne, to jest segregacja odpadów „u źródła”. Realizacji tego

zadania będzie służyło wyznaczenie miejsc magazynowania odpadów i ustawienie odpowiednio oznakowanych pojemników na odpady.

Na etapie eksploatacji ograniczeniu oddziaływania na środowisko sprzyjać będzie odprowadzanie ścieków bytowych oraz z odwodnienia i mycia garaży do kanalizacji na warunkach określonych przez gestora sieci. Ścieki przed odprowadzeniem do kanalizacji będą podczyszczane w separatorach. Przewiduje się częściowe zatrzymanie wód opadowych na terenie przedsięwzięcia poprzez zastosowanie takich rozwiązań jak zielone tarasy, nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne. Wody opadowe przed odprowadzeniem do rzeki Słęzy będą podczyszczane z wykorzystaniem separatorów substancji ropopochodnych i osadników. Inwestor zobowiązany będzie uzyskać pozwolenie wodno-prawne na odprowadzenie tych wód. W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodnoprawnych, wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia należy zagospodarować w jego granicach, w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności.

Ograniczeniu oddziaływania przedsięwzięcia na powietrze atmosferyczne sprzyjać będzie zasilanie budynku w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej. W przypadku garaży w budynku ograniczeniu uciążliwości służyć będzie odpowiednio zaprojektowany system wentylacji parkingów. Powietrze wentylacyjne, niosące ładunki gazów i pyłu, zostanie wyprowadzone wyrzutniami na odpowiednią wysokość. Zastosowanie urządzeń wentylacyjnych o parametrach zaproponowanych w klp zapewni dotrzymanie standardów akustycznych na terenach chronionych akustycznie.

Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia na terenie narażonym na hałas, przewiduje się wykonanie operatu akustycznego, w którym zostaną zaproponowane odpowiednie rozwiązania w celu ochrony przyszłych mieszkańców. 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,

tak, aby zapewnić spełnienie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach. Planuje się zastosowanie okien o wysokich parametrach izolacyjności akustycznej R'_{A2} , ścian żelbetowych lub murowanych z bloczków o zwiększonych parametrach akustycznych, nawlewników ściennych akustycznych. W celu dotrzymania deklarowanych przez Wnioskodawcę rozwiązań chroniących środowisko i ograniczenia oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie jego realizacji i eksploatacji w punkcie II. sentencji niniejszej decyzji organ określił warunki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o oś.

Celem warunków określonych w podpunktach 1-7 jest właściwa organizacja zaplecza budowy, stosowanie sprawnego sprzętu i ograniczenie do minimum wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych, do środowiska gruntowo-wodnego. W podpunktach 8 – 11 określono warunki, które 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 podpunkcie 12 wskazano na warunki, które zapewnią ograniczenie emisji z terenu budowy zanieczyszczeń, w szczególności pyłowych, do atmosfery.

Prawie wszystkie gatunki ptaków oraz wszystkie gatunki nletooperzy przebywające na terytorium Polski podlegają ochronie gatunkowej w myśl rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2380), w stosunku do nich obowiązują określone zakazy, m.in. umyślnego niszczenia gniazd, niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem potencjalnego rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. W związku z powyższym nałożono warunki w podpunktach 13-15, aby zminimalizować negatywne oddziaływania związane z rozbiórką

obiektów budowlanych oraz wycinką drzew i krzewów na ptaki i nietoperze. Nadzór przyrodniczy z udziałem specjalistów chiropterologa i ornitologa ma zagwarantować, iż prace związane z rozbiórką oraz wycinką zakrzewień i zadrzewień realizowane będą bez szkody dla ptaków i nietoperzy. Zadaniem nadzoru przyrodniczego specjalistów będzie analizowanie na bieżąco prowadzonych prac (w tym wykonanie ogrodzeń tymczasowych, kontrolowanie wykopów i in.) i wnoszenie ewentualnych uwag umożliwiających ochronę najcenniejszych elementów przyrodniczych, m.in. poprzez ewentualne modyfikacje działań minimalizujących oddziaływania, technik i terminów wykonania prac. W przypadku konieczności wycinki drzew i krzewów we wskazanym terminie, tj. od 1 marca do 15 października, w sytuacji gdy nadzór stwierdzi lęgi ptaków i miejsca rozrodu, Wnioskodawca winien uzyskać zezwolenie właściwego organu w trybie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na czynności zakazane w stosunku do gatunków chronionych (m.in. zakaz usuwania gniazd lub miejsc rozrodu) i wstrzymać wycinkę do czasu zakończenia rozrodu (co winno zostać potwierdzone przez ornitologa i chiropterologa). Zapisy warunku określonego w podpunkcie 16 mają na celu zabezpieczenie zieleni wysokiej, narażonej na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji prac. Warunki podpunktów 17 i 18 mają na celu ograniczenie śmiertelności płazów i gadów (oraz innych drobnych zwierząt) w trakcie realizacji inwestycji. Z uwagi na fakt, iż w wyniku realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia dokonana będzie wycinka drzew i krzewów, które stanowić mogą siedliska ptaków i nietoperzy w podpunkcie 19 nałożono warunek, który przyczyni się do zrównoważenia warunków siedliskowych powstałych po przeprowadzeniu planowanej inwestycji, a w szczególności po wycince drzew. Uwarunkowanie określone w podpunkcie 20 ma na celu utworzenie właściwych warunków siedliskowych (schronień, miejsc żerowania) dla owadów, w szczególności przedstawicieli rodziny pszczołowych Apidae, objętych ochroną na mocy ww. rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz zwiększenie lokalnej różnorodności biologicznej. Zapisy warunków podpunktu 21 i 22 przyczynią się do ograniczenia oddziaływania inwestycji na otaczający krajobraz. Dodatkowo zapis ten ma na celu niedopuszczenie do wprowadzenia do środowiska naturalnego i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi. W przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji ze stanowiskami zwierząt, roślin lub grzybów gatunków chronionych na mocy rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409), oraz z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408), w stosunku do których obowiązują zakazy określone w ww. rozporządzeniach, przed rozpoczęciem prac należy uzyskać odrębne zezwolenie właściwego organu na czynności zakazane w stosunku do tych gatunków, zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a w przypadku uzyskania takiego zezwolenia – prace prowadzić z uwzględnieniem warunków wynikających z zezwolenia. Warunki nałożone w podpunktach 23 – 26 określają zasady gospodarowania odpadami oraz wskazują na konieczność zapewnienia odpowiednich miejsc i sposobów magazynowania odpadów oraz obowiązków przekazania ich uprawnionym podmiotom do zagospodarowania, zgodnie z zasadami zawartymi w art. 27 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. Miejsca magazynowania odpadów powinny uwzględniać wymagania rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów. Wytwórca odpadów zobowiązany jest do przekazania odpadów wyłącznie podmiotowi posiadającemu stosowne zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów lub osobie fizycznej na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z 10.11.2015 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. Przekazanie odpadów podmiotowi posiadającemu wpis w BDO jako transportującemu odpady, nie zwalnia wytwórcy odpadów z odpowiedzialności za wytworzone odpady. W podpunktach 27 – 44 określono warunki, które mają na celu odpowiednie

gospodarowanie ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi z terenu przedsięwzięcia zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów i deklaracjami wnioskodawcy w tym zakresie, uwzględniono również uwarunkowania wynikające ze stwierdzonego zanieczyszczenia gruntów na terenie przedsięwzięcia. Warunki te mają również na celu zapewnienie zastosowania rozwiązań uwzględniających zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, tj. na terenie inwestycji oraz odprowadzanie ich nadmiaru wyłącznie po podczyszczeniu. Ze względu na stwierdzenie w badaniach wstępnych przekroczenia dopuszczalnych stężeń substancji powodujących ryzyko zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska dn. 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, Inwestor zobowiązany będzie sporządzić i uzgodnić z RDOŚ we Wrocławiu Projekt Planu Remediacji gruntów. Warunek w tym zakresie określono w podpunkcie 28. Do czasu przeprowadzenia remediacji na przedmiotowym terenie, ewentualne wody z wykopów z zanieczyszczonego terenu z uwagi na ich potencjalne zanieczyszczenie nie będą mogły być odprowadzane do środowiska tj. do rzeki Ślęzy ani do innych cieków lub zbiorników. W przypadku zamiaru odwadniania wykopów do środowiska po wykonaniu remediacji, będzie to możliwe wyłącznie po wykluczeniu przekroczenia w nich zanieczyszczeń i uzyskaniu stosownego pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzanie tych wód. Wody z wykopów przed odprowadzeniem do odbiornika będą musiały zostać podczyszczone w osadniku płasku. Uwarunkowania w tym zakresie określono w podpunktach 29 i 31-32 sentencji decyzji. Inwestor deklarował zabezpieczenie wykopów ściankami szczelnymi i prowadzenie odwodnienia wykopów w taki sposób, by nie zagroziło to gruntom sąsiednim, wobec czego w podpunkcie 32 nałożono warunek w tym zakresie. Ponieważ zakazane jest wykorzystywanie gleby lub ziemi do prac ziemnych jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach wydanych na podstawie art. 101a ust. 5 ustawy Poś dla gruntów występujących w miejscu użycia tej gleby lub ziemi, w podpunkcie 30 nałożono warunek w tym zakresie. W podpunkcie 33 wskazano na obowiązek odpowiedniego zagospodarowania ścieków bytowych na etapie realizacji przedsięwzięcia. W podpunkcie 34 nałożono warunki mające na celu odpowiednie zabezpieczenie sieci drenarskiej, w przypadku jej odkrycia i zapewnienie jej prawidłowego funkcjonowania. W podpunktach 35-44 wskazano uwarunkowania mające na celu zapewnienie właściwej gospodarki wodno-ściekowej na etapie eksploatacji przedsięwzięcia. Powstające na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia ścieki bytowe, przemysłowe oraz z działalności gastronomicznej powinny być odprowadzane do kanalizacji po uprzednim ich podczyszczeniu, na warunkach określonych przez gestora sieci. Uwarunkowania w tym zakresie zostały zawarte w podpunktach 35-40. Przy zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia należy zapewnić możliwość ich zagospodarowania w obrębie inwestycji. Natomiast odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na etapie eksploatacji, do rzeki Ślęzy, możliwe będzie jedynie w przypadku uzyskania przez Inwestora pozwoleń wodnoprawnych na te działania. Ze względu na zmianę charakterystyki zlewni, Inwestor zobowiązany będzie uzyskać nowe pozwolenie wodnoprawne na odprowadzanie wód opadowych do rzeki Ślęzy, gdyż odprowadzanie do wód - wód pochodzących z odwodnienia gruntów w granicach administracyjnych miast wymaga pozwolenia wodnoprawnego. W przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji do środowiska, wody te muszą odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dn. 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. 2019 poz. 1311). W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodnoprawnych na ww. działania Inwestor zobowiązany będzie zagospodarować wody opadowe i roztopowe w systemach retencyjnych na terenie przedsięwzięcia. Uwarunkowania w tym zakresie określono w podpunktach 41-44.

W punkcie III sentencji decyzji, zgodnie z art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o oś wskazano wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie architektoniczno-budowlanym. W związku z lokalizacją projektowanych budynków mieszkalnych na terenie narażonym na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu drogowego, tramwajowego i kolejowego, do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. Aby zapewnić właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach mieszkalnych należy, zgodnie z Polską Normą PN-B-02151-3:2015. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych”, w operacie akustycznym określić izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zastosować zabezpieczenia przeciw drganiom. W tym celu, zgodnie z ww. normą, izolacyjność od dźwięków powietrznych przegród zewnętrznych należy określać za pomocą wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej. Izolacyjność akustyczną ściany zewnętrznej należy dostosować do poziomu hałasu zewnętrznego ocenianego odrębnie dla pory dnia i pory nocy, a jako wymaganie przyjąć tę wartość wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej, która jest większa. Miarodajny poziom hałasu zewnętrznego LA_zew. należy określić w odległości 2 m od fasady budynku, na wysokości rozpatrywanego fragmentu przegrody zewnętrznej, na podstawie przeprowadzonych pomiarów źródeł hałasu, tj. hałasu drogowego, tramwajowego i kolejowego. Uwarunkowania w tym zakresie określono w podpunkcie 1 i 2 punktu III sentencji decyzji. W podpunkcie 3 wskazano na parametry urządzeń wentylacyjnych, które powinny zostać uwzględnione w projekcie architektoniczno-budowlanym. Urządzenia o takich parametrach zostały wskazane przez wnioskodawcę w kip i przeprowadzone w kip analizy wykazywały, że przy ich zastosowaniu standardy akustyczne na najbliższych terenach chronionych zostaną dotrzymane.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o oś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej, dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. 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 oś, 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 we Wrocławiu, PPIS we Wrocławiu i Dyrektora Zarządu Zlewni, 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.
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.

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

Z uz. PREZYDENTA
Malgosza Dymianowicz
DYREKTOR
Wydziału Środowiska



Otrzymują:

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

Do wiadomości:

1. Agnieszka Świergoń – Wojciechowska - pełnomocnik Lotnicza 100 Sp. z o.o. ul. Św. Mikołaja 19, 50-128 Wrocław – adres wg rozdzielnika
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, ul. Jana Długosza 68, 51-162 Wrocław
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu, ul. Kleczkowska 20, 50-227 Wrocław
4. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, ul. Wybrzeże Wyspiańskiego 39, 50-370 Wrocław

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

Zgodnie z klp przedmiotem Inwestycji jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno-rekreacyjnymi Inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu. Inwestycja zlokalizowana jest na działkach nr 3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23 oraz fragmentach działek nr 3/22, 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały. Inwestycja będzie realizowana w kilku etapach.

Przedsięwzięcie będzie obejmowało wykonanie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wbudowanymi dla samochodów osobowych. Projektowane budynki będą liczyły maksymalnie XIV kondygnacji. W ramach Inwestycji w budynkach zaprojektowano: ok. 733 mieszkań, ok. 50 lokali usługowych. Działalność handlowa i usługowa będzie realizowana w wyodrębnionych częściach budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Lokale handlowe będą usytuowane w parterach budynków, a usługowe – w parterach i/lub na wyższych kondygnacjach budynków, nie przewiduje się budowy samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m². Zgodnie z klp powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

W ramach przedsięwzięcia planowane jest również zagospodarowanie terenu obejmujące wykonanie chodników oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, realizację odcinków instalacji zewnętrznej kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, oświetlenia terenu, elementów małej architektury, miejsc selektywnej zbiórki odpadów i zieleni urządzonej.

Obsługa komunikacyjna terenu przedsięwzięcia odbywać się będzie poprzez wjazdy od strony północnej z ul. Lotniczej. Na terenie przedsięwzięcia planowane są drogi o nawierzchni bitumicznej lub z kostki brukowej. Fragment drogi przebiegającej przez osiedle, łączącej ul. Lotniczą i docelowo ul. Stargardzką zaplanowano jako drogę w kategorii lokalnej drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej, na podbudowie z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie oraz warstwie gruntu stabilizowanego mechanicznie. Pozostałe drogi są planowane jako drogi dojazdowe o nawierzchni z kostki betonowej. Część placów i chodników stanowić będą ciągi pieszo-jezdne zapewniające dojazd i obsługę budynków oraz obsługę pożarową.

W kondygnacji podziemnej oraz częściowo w kondygnacji parteru zaprojektowano miejsca postojowe dla samochodów osobowych, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie oraz pomieszczenie na rowery i wózki.

Wszystkie budynki będą posiadały dwukondygnacyjne garaże wbudowane, w tym 1 kondygnacja podziemna i 1 kondygnacja nadziemna (w parterze). Łączna ilość miejsc postojowych w budynkach wyniesie ok. 470 szt. Na terenie przewidziano natomiast ok. 310 miejsc postojowych. Łącznie zaprojektowano ok. 780 miejsc postojowych.

Wszystkie budynki zostaną posadowione na fundamentach pośrednich w postaci żelbetowych pali podpierających płyty fundamentowe lub oczepy w postaci stóp i ław fundamentowych. Poziom posadzki garażu podziemnego będzie się kształtował na poziomie ok. 3,3 m p.p.t.

Konstrukcja budynków zostanie wykonana w żelbetowym, ścianowym układzie podłużno-przeczynym, z lokalnymi układami ramowymi i tarczowymi.

W ramach Inwestycji przewiduje się zieleni na gruncie rodzimym oraz na stropach garażu podziemnego.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji na warunkach określonych przez gestora sieci. Ścieki z odwodnienia garaży w budynkach będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji miejskiej. Wody opadowe z terenu Inwestycji będą częściowo zatrzymywane na terenie Inwestycji na terenach zielonych, retencjonowane oraz odprowadzane do istniejącego wylotu do rzeki Ślęzy. Wody opadowe z jezdni, chodników, terenów

utwardzonych przed odprowadzeniem do rzeki zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Bilans powierzchni planowanej inwestycji przedstawia się następująco:

- Powierzchnia zabudowy: ok. 8 672 m²,
- Powierzchnia dróg, zjazdów i parkingów: 12 563 m²,
- Powierzchnia chodników i placów: 3 650 m²,
- Droga p.poż (geokrata): 276 m²,
- zieleni na stropie garażu podziemnego 90 m²,
- zieleni nad garażami wystającymi 2 900 m²,
- zieleni na gruncie rodzimym 6 600 m².

Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 3, 1745 ha.

Zatem łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wyniesie ok. 2,9639 ha.

Długość projektowanych dróg wewnętrznych o nawierzchni twardej wynosi ok. 1,289 km.

Z up. PREZIDENTA
Małgorzata Bemianowicz
DYREKTOR
Wydziału Środowiska