



Wrocław, dnia 29 sierpnia 2025 r.

WSR-OS.6220.64.2024.KG

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a, 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.), dalej: *ustawa o oś*, oraz § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), dalej: *rozporządzenie kwalifikujące*, a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 września 2024 r. spółki Projekt Browarna Sp. z o.o., ul. Powstańców Śląskich 9, 53-333 Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana , w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częściami usługowymi, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną”, zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Browarnej, na części działek nr 2/12 i 2/15 AM 2 obręb Kleczków

orzekam

na rzecz spółki Projekt Browarna Sp. z o.o., ul. Powstańców Śląskich 9,
53-333 Wrocław

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków

mieszkalnych wielorodzinnych z częściami usługowymi, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną”, zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Browarnej, na części działek nr 2/12 i 2/15 AM 2 obręb Kleczków.

II. Określić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji inwestycji:

- 1) Związane z realizacją inwestycji prace powodujące uciążliwy hałas prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.
- 2) Minimalizować ilość przejazdów ciężkich samochodów oraz maszyn w bliskiej odległości budynków pełniących funkcje zabudowy mieszkaniowej i innych terenów wymagających ochrony przed hałasem.
- 3) Odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas.
- 4) Utrzymywać właściwy stan techniczny maszyn, przeprowadzać ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażać w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne. Stosowane urządzenia budowlane powinny spełnić wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska, wynikające z przepisów szczególnych.
- 5) Wyłączać silniki urządzeń budowlanych w czasie przerw w pracy.
- 6) 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, mycie kół pojazdów opuszczających plac budowy).
- 7) Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
- 8) Zaplecze budowy wyznaczyć na terenie o nawierzchni utwardzonej i uszczelnionej, zabezpieczającej środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnymi zanieczyszczeniami w postaci wycieków, pochodzącymi z wykorzystywanego sprzętu i maszyn. Substancje płynne typu oleje, smary, płyny eksploatacyjne przechowywać na powierzchni nieprzepuszczalnej, w szczelnych pojemnikach. Zaplecze wyposażać w środki neutralizujące ewentualne rozlewy substancji ropopochodnych, tj. sorbenty, maty sorpcyjne, rękawy sorpcyjne i inne.
- 9) W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekiem substancji niebezpiecznych, należy go zneutralizować i związać

przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.

- 10) Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi. Nie wyznaczać zaplecza budowy oraz miejsc składowania materiałów budowlanych w pobliżu Kanału Miejskiego.
- 11) Czynności obsługi pojazdów i maszyn związane z użyciem substancji płynnych ropopochodnych takich jak uzupełnianie paliwa, wymiana materiałów smarnych oraz naprawy prowadzić poza placem budowy.
- 12) W związku ze stwierdzonymi przekroczeniami dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi dla grupy gruntów I (obejmującej m.in. tereny mieszkaniowe), należy opracować plan remediacji zanieczyszczonego gruntu oraz uzgodnić go z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu, a realizację inwestycji rozpocząć po przeprowadzeniu remediacji.
- 13) Podczas realizacji remediacji, w przypadku zawodnienia wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi, wód tych nie odprowadzać do Kanału Miejskiego. Wody odpompowane z wykopów gromadzić w zbiornikach bezodpływowych i przekazywać do oczyszczalni ścieków.
- 14) W przypadku zamierzenia na dalszym etapie realizacji (po wykonaniu remediacji) odprowadzania wód z odwadniania wykopów do Kanału Miejskiego lub do kanalizacji innego podmiotu, wody te odprowadzać tylko po przeprowadzeniu analiz chemicznych wykazujących brak przekroczenia norm zanieczyszczeń oraz po uzyskaniu zgody wodnoprawnej. Wyniki przeprowadzonych badań należy przechowywać do wglądu.
- 15) Należy stosować się do zakazu używania do prac ziemnych gleby lub ziemi, jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach szczegółowych (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi).
- 16) Należy stosować się do zakazu używania do prac ziemnych gleby lub ziemi, jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach

szczegółowych rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, dla gruntów występujących w miejscu użycia tej gleby lub ziemi.

- 17) Należy stosować się do zakazu magazynowania odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia (w tym odpadów gleby i ziemi) poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji, której lokalizacja określona jest w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.
- 18) Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) należy prowadzić:
- a) selektywnie;
 - b) wyłącznie na terenie, do którego posiadacz ma tytuł prawny;
 - c) w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru;
 - d) 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;
 - e) 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 tereny sąsiadujące z nieruchomością, na której jest prowadzone magazynowanie odpadów;
 - f) w sposób minimalizujący wpływ czynników atmosferycznych na odpady, jeżeli te mogłyby zmieniać ich właściwości chemiczne i fizyczne oraz zmniejszać właściwości użytkowe i przetwórcze odpadów;
 - g) w przypadku odpadów niebezpiecznych - także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów lub zbiorników albo 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.

- 19) Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z realizacją inwestycji w okresie od 1 marca do 15 października prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa, który przed rozpoczęciem wycinki dokona oględzin drzew i krzewów pod kątem gniazdowania ptaków, a w przypadku potwierdzenia ich gniazdowania – wskaże dopuszczalny termin prowadzenia wycinki. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
- 20) Usunięcie drzew o obwodzie pni powyżej 50 cm prowadzić przy udziale specjalisty chiropterologa, który przed wycinką dokona oględzin pod kątem obecności chronionych gatunków bezkręgowców, a w przypadku potwierdzenia ich występowania – wskaże dopuszczalny termin i sposób prowadzenia wycinki drzew.
- 21) Zabezpieczyć przed uszkodzeniami drzewa i krzewy nieprzeznaczone do usunięcia, znajdujące się w obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca robót budowlanych, m.in. poprzez:
 - oszalowanie drzew do wysokości 150-170 cm od poziomu gruntu deskami (deski powinny być zdystansowane od pni za pomocą np. mat słomianych). Deski mają szczelnie przylegać na całej powierzchni pnia, natomiast dolna część deski ma mieć oparcie w podłożu i nie ma się opierać na nabiegach korzeniowych, a opaski mocujące szalowanie do pnia należy stosować w odległości co 40-60 cm od siebie, a więc minimum 3 na pniu,
 - wyznaczenie strefy ochrony drzew, obejmującej obszar rzutu ich korony,
 - w obrębie strefy bezpieczeństwa nieprowadzenie ruchu pojazdów i sprzętu oraz nieskładowanie materiałów budowlanych,
 - w przypadku konieczności układania projektowanych instalacji podziemnych w obrębie strefy bezpieczeństwa drzew, stosowanie metody przecisków podziemnych na głębokości min. 1,2 m poniżej poziomu gruntu.
- 22) Na etapie budowy kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt: płazów, gadów, małych ssaków (ze szczególnym uwzględnieniem okresu migracji i

rozrodu, tj. od 15 marca do 15 października), a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać w inne bezpieczne miejsca z dala od placu budowy, na dogodne dla nich siedliska, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt w wykopach przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów. Codzienne kontrole mają obejmować również studzienki i inne elementy infrastruktury kanalizacyjnej, które mogą stanowić pułapkę dla herpetofauny i małych ssaków.

23) Na bryłach budynków pod nadzorem ornitologa zamontować co najmniej 10 budek lęgowych dla ptaków: typu A, 10 budek typu A1 oraz 10 budek typu B. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia danej budki lęgowej, w sposób uniemożliwiający zasiedlenie przez ptaki, należy wymienić ją na nową. Budki utrzymać przez okres minimum 5 lat funkcjonowania przedsięwzięcia. W miarę możliwości wykorzystać budki lęgowe z trocinobetonu, zapewniając im bardzo długą trwałość. Nie wykonywać ich demontażu.

24) Na obszarze przedsięwzięcia wykonać nasadzenia rodzimych gatunków drzew, krzewów i traw, takich jak klon polny *Acer campestre*, klon zwyczajny *Acer platanoides*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, lipa szerokolistna *Tilia platyphyllos*, dąb szypułkowy *Quercus robur*, tarnina *Prunus spinosa*, głóg jednoszyjkowy *Crataegus monogyna* oraz kruszyna pospolita *Frangula alnus*. Sadzonki drzew powinny mieć dobrze wykształconą bryłę korzeniową i koronę. Nowo nasadzonym drzewom i krzewom należy zapewnić pielęgnację i regularnie podlewanie.

III. Określić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie eksploatacji

1) Wody opadowe i roztopowe zagospodarować w całości na terenie przedsięwzięcia przez rozsączanie z użyciem ogrodów deszczowych i muld chłonnych lub w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności. W przypadku braku możliwości rozsączania całości wód opadowych na terenie inwestycji ze względu na panujące tam niekorzystne warunki gruntowo-wodne, odprowadzanie części z nich poza teren inwestora do kanalizacji innego podmiotu lub do środowiska będzie możliwe po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego w tym zakresie oraz zgody gestora sieci.

2) Przed retencjonowaniem wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie (tereny utwardzone oraz ścieki z odwodnienia garaży) należy je podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach.

- 3) Ścieki przemysłowe z odwodnienia i mycia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych) oraz ścieki przemysłowe z lokali gastronomicznych (po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu) odprowadzać w całości do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, po uzgodnieniu z gestorem sieci.
 - 4) Urządzenia do podczyszczania zanieczyszczonych ścieków z odwodnienia garaży podziemnych oraz działalności gastronomicznej należy utrzymywać w należyтым stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
 - 5) Muldy chłonne, w przypadku ich zastosowania, obsadzić roślinami m.in. o właściwościach fitoremediacyjnych.
- IV. Określić 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 zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym:
1. Miejsca gromadzenia odpadów komunalnych, zgodnie z zapisami Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia, należy tak usytuować, aby zapewnić podmiotowi odbierającemu te odpady bezpośredni dojazd do tych miejsc oraz łatwy odbiór odpadów przez powszechnie użytkowane pojazdy samowyladowcze.
 2. W związku z lokalizacją projektowanego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie zanieczyszczonym hałasem kolejowym, w celu ochrony pomieszczeń mieszkalnych przed ponadnormatywnym hałasem – w dokumentacji projektowej należy uwzględniać wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych, stropów i stolarki okiennej oraz zabezpieczeń przeciw drganiom. Do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku.
- Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 18 września 2024 r. wpłynął wniosek spółki Projekt Browarna Sp. z o.o., ul. Powstańców Śląskich 9, 53-333 Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częściami usługowymi, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i

niezbędną infrastrukturą techniczną”, zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Browarnej, na części działek nr 2/12 i 2/15 AM 2 obręb Kleczków.

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

Wniosek nie spełniał wymogów formalnych, w związku z czym, działając na podstawie art. 64 § 2 k.p.a., pismami znak: WSR-OS.6220.64.2024.KG z dnia 27 września 2024 r. i 9 października 2024 r. wezwano pełnomocnika Inwestora do ich usunięcia. Pismami z dnia 4 i 15 października 2024 r. (daty wpływu: 4 i 16.10.2025 r.) Inwestor złożył stosowne uzupełnienie.

Na podstawie dostarczonych przez Wnioskodawcę dokumentów, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy ooś, za strony postępowania, zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy ooś, uznano Wnioskodawcę (reprezentowanego przez pełnomocnika) oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez Wnioskodawcę. Organ, po stwierdzeniu kompletności wniosku pod względem formalnym, pismem znak: WSR-OS.6220.64.2024.KG, z dnia 29 października 2024 r. powiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Ponieważ liczba stron postępowania przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś oraz art. 49 k.p.a. – zawiadomienie-obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia bip.um.wroc.pl (dalej: BIP) w dniu 4.11.2024 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz przesłane do właściwej terytorialnie Rady Osiedla. Zgodnie z art. 49 k.p.a. zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło udostępnienie pisma w BIP. W zawiadomieniu tym organ wskazał miejsce, w którym strony mogą zapoznać się z dokumentacją oraz składać ewentualne uwagi i wnioski. Organ, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a., zapewnił stronom możliwość udziału w każdym stadium postępowania. W toku procedowania jedna strona postępowania skorzystała z tej możliwości.

W toku postępowania ustalono, że inwestycja ta, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia kwalifikującego należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, gdyż w jej zakres wchodzi budowa

parkingów podziemnych oraz miejsc postojowych terenowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej ok. 24 722 m².

Wraz z wnioskiem została przedłożona Karta informacyjna przedsięwzięcia [opracowana przez zespół autorski pod kierownictwem Agnieszki Wojciechowskiej-Świergoń, wrzesień 2024 r.], zwana dalej: *kartą*.

Pismem znak: WSR-OS.6220.64.2024.KG z dnia 29 października 2024 r. organ wezwał pełnomocnika Inwestora, w trybie art. 7, art. 77, art. 50 § 1, 54 § 1 ust. 5 k.p.a., do uzupełnienia braków merytorycznych w karcie w zakresie m.in. oddziaływania akustycznego, ochrony przyrody. Pismem z dnia 4 grudnia 2024 r. pełnomocnik Inwestora uzupełnił kartę.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś organ wystąpił o opinie pismami z dnia 17 stycznia 2025 r. (potwierdzenie doręczeń w dniu 23.01.2025 r.), odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu dalej: *RDOŚ*, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, dalej: *PPIS* oraz organu właściwego w sprawach ocen wodnoprawnych tj. Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, dalej: *Wody Polskie*. Jednocześnie, na podstawie art. 64 ust. 2a ustawy ooś, organ poinformował RDOŚ, że Wnioskodawca nie jest podmiotem zależnym od Gminy Wrocław, dla którego organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach tj. Prezydent Wrocławia. RDOŚ, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., pismem z dnia 6 lutego 2025 r. znak: WOOŚ.4220.37.2025.GK.1 poinformował organ o niemożności załatwienia sprawy w ustawowo wyznaczonym terminie ze względu na potrzebę dalszej analizy przedłożonego materiału dowodowego i wyznaczył nowy termin do dnia 19 marca 2025 r. Wody Polskie, działając na podstawie art. 50 k.p.a., pismem z dnia 6 lutego 2025 r. znak: VC.ZZŚ.4901.17.2025.KS (data wpływu: 10.02.2025 r.), wezwały pełnomocnika Inwestora do uzupełnienia karty i wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy na 14 dni od momentu otrzymania uzupełnienia. Organ, zgodnie z art. 10 i 49 k.p.a., w związku z art. 74 ust.3 ustawy ooś zawiadomieniem-obwieszczeniem znak: WSR-OS.6220.64.2024.KG z dnia 12 lutego 2025 r. (data publikacji na BIP 13.02.2025 r.) powiadomił strony o powyższych terminach ww. organów. Pismem z dnia 26 lutego 2025 r. Inwestor uzupełnił kartę (data wpływu do organu: 26.02.2025 r.).

Wody Polskie, ponownie pismem znak: VC.ZZŚ.4901.17.2025.KS z dnia 3 marca 2025 r. (data wpływu: 6.03.2025 r.) wezwały pełnomocnika Inwestora do przedłożenia dodatkowych niezbędnych wyjaśnień i wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy na 14 dni od momentu otrzymania uzupełnienia. Pismem z dnia 26 marca 2025 r. pełnomocnik Inwestora uzupełnił kartę (data wpływu do organu: 26.03.2025 r.).

RDOŚ, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., pismem z dnia 19 marca 2025 r. znak: WOOS.4220.37.2025.GK/MT.2 poinformował organ o niemożności załatwienia sprawy w wyznaczonym uprzednio terminie ze względu na potrzebę dalszej wnikliwej analizy przedłożonego materiału dowodowego i wyznaczył nowy termin do dnia 8 maja 2025 r.

Pismem z dnia 7 kwietnia 2025 r. znak: VC.ZZŚ.4901.17.2025.KS (data wpływu 10.04.2025 r.) Wody Polskie wyraziły opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazały również na konieczność określenia w decyzji warunków, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit b ustawy ooś (podpunkty 7-14 punktu II oraz podpunkty 1-5, 7 i 9 punktu III sentencji decyzji).

Organ, zgodnie z art. 10 i 49 k.p.a., w związku z art. 74 ust. 3 ustawy ooś zawiadomieniem-obwieszczeniem znak: WSR-OS.6220.64.2024.KG z dnia 10 kwietnia 2025 r. powiadomił strony o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy przez RDOŚ oraz o wydanej opinii przez Wody Polskie. Jednocześnie organ powiadomił strony, iż w związku na oczekiwanie opinii RDOŚ oraz konieczność przeanalizowania całości materiału dowodowego wyznacza nowy termin załatwienia sprawy do dnia 30 czerwca 2025 r. (data publikacji na BIP 11.04.2025 r.).

RDOŚ, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., pismem z dnia 8 maja 2025 r. znak: WOOS.4220.37.2025.MT.3 poinformował organ o niemożności załatwienia sprawy w wyznaczonym uprzednio terminie ze względu na potrzebę podjęcia dalszych czynności administracyjnych w sprawie i wyznaczył nowy termin do dnia 17 czerwca 2025 r. Organ, zgodnie z art. 10 i 49 k.p.a., w związku z art. 74 ust. 3 ustawy ooś zawiadomieniem-obwieszczeniem znak: WSR-OS.6220.64.2024.KG z dnia 15 maja 2025 r. (data publikacji na BIP 15.05.2025 r.) powiadomił strony o powyższym terminie oraz wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy na dzień 29 sierpnia 2025 r.

RDOŚ, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., pismem z dnia 17 czerwca 2025 r. znak: WOOS.4220.37.2025.MT.4 poinformował organ

o niemożności załatwienia sprawy w wyznaczonym uprzednio terminie ze względu na potrzebę podjęcia dalszych czynności administracyjnych w sprawie i wyznaczył nowy termin do dnia 15 lipca 2025 r.

RDOŚ postanowieniem znak: WOOS.4220.37.2025.MT.5 z dnia 15 lipca 2025 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji warunków, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit b ustawy ooś (podpunkty 19-24 punktu II sentencji decyzji). Jednocześnie RDOŚ pismem znak: WOOS.4220.37.2025.MT.6 z dnia 15 lipca 2025 r. zobowiązał organ, aby w toku postępowania poinformował strony o wydanym ww. postanowieniu.

W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 29 lipca 2025 r. znak: WSR-OS.6220.64.2024.KG organ 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 zawiadomieniu tym organ poinformował również o wydaniu opinii przez organy współdziałające. Ww. zawiadomienie zostało zamieszczone na stronie BIP w dniu 30 lipca 2025 r. W terminie określonym w zawiadomieniu o zakończeniu postępowania do organu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski w przedmiocie prowadzonego postępowania.

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 ust. 1 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, wzięto pod uwagę następujące kryteria:

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

Przedmiotem inwestycji jest budowa pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częściami usługowymi, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. Browarnej, na działkach nr

2/12 i 2/15 AM 2 obręb Kleczków. Przedsięwzięcie realizowane będzie etapowo. Przewiduje się podział zamierzenia i kolejność realizacji pozwalającą na samodzielne i zgodne z przeznaczeniem funkcjonowanie obiektów realizowanych w poszczególnych etapach. Projektowany zespół składa się z budynków o zróżnicowanej wysokości i w formie liter 'C' oraz 'L'. Najwyższa zabudowa, w formie 16 i 18 kondygnacyjnych dominant, znajduje się w pobliżu Kanału Miejskiego, uzupełniając sylwetę Wrocławia w obszarze pomiędzy mostami Warszawskimi i Mostem Trzebnickim, kształtowaną już przez wysokie budynki na terenie sąsiednich inwestycji. Pozostałą część zespołu tworzą budynki 8 – kondygnacyjne (z obniżeniem jednego skrzydła w budynku nr 3 do 6 kondygnacji). W szczególności ilość kondygnacji w budynkach przedstawia się następująco: budynek A: 8-16 kondygnacji, budynek B: 8-18 kondygnacji, budynek C: 6-8 kondygnacji, budynek D: 8 kondygnacji, budynek E: 8-18 kondygnacji). Przewidziano realizację ok. 839 mieszkań. Na dachach budynków A, B i E zaplanowano tarasy dla mieszkańców. We wszystkich budynkach przewidziano lokalizację pomieszczeń towarzyszących (wózkownia, rowerownia, komórki lokatorskie) zlokalizowanych w przyziemiu oraz na kondygnacjach garażowych. Dodatkowo zaprojektowano lokale usługowe w parterach o łącznej powierzchni ok. 1500 m².

Obsługa komunikacyjna osiedla odbywać się będzie z projektowanej drogi publicznej (przedłużenia ul. Zakładowej). Z projektowanych dróg wewnętrznych przewiduje się cztery zjazdy do garaży podziemnych (po jednym na każdy budynek A, B i E oraz jeden wspólny dla budynku C i D). Pod wszystkimi budynkami w zespole budynków projektuje się dwukondygnacyjne garaże podziemne. W ramach inwestycji planuje się ok. 876 miejsc postojowych, w tym: zewnętrzne miejsca postojowe – ok. 11 szt., miejsca postojowe w dwukondygnacyjnych garażach podziemnych – ok. 865 szt. W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych. Planowane jest wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej, średniej oraz niskiej.

Powierzchnia terenu wydzielonego pod inwestycję wynosi ok. 22 935 m². Powierzchnia zabudowy wyniesie ok. 6 717 m², powierzchnia terenów utwardzonych (dróg, chodników, parkingów) wyniesie ok. 6 377 m², powierzchnia tarasów wyniesie ok. 797 m². Inne powierzchnie utwardzone (rampy, wiaty, schody, ścianki oporowe itp.) zajmą ok. 480 m², powierzchnie utwardzone przepuszczalne

ok. 370 m², zieleń na gruncie rodzimym ok. 5 364 m², zieleń na płycie parkingu (w tym zieleń na tarasach przy mieszkaniach) ok. 2 830 m², zieleń na dachach ok. 2 016 m². Powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym projektowanych budynków wyniesie ok. 22 816 m², powierzchnia nowych terenów utwardzonych, w tym miejsc postojowych, dróg wewnętrznych, zjazdów do garaży wyniesie ok. 1 906 m². Łączna powierzchnia miejsc garażowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wyniesie ok. 24 722 m². Łączna długość dróg o nawierzchni twardej wyniesie ok. 0,327 km.

Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym projektowanych budynków wynosi ok. 22 816 m², powierzchnia nowych terenów utwardzonych, w tym miejsc postojowych, dróg wewnętrznych, zjazdów do garaży ok. 1 906 m², w związku z tym łączna powierzchnia miejsc garażowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi ok. 24 722 m².

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne planuje się odprowadzać do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej. W przypadku gdy w lokalach usługowych będzie prowadzona działalność gastronomiczna, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieki będą podczyszczane w separatorze tłuszczów.

Wody opadowe z terenu inwestycji będą częściowo zagospodarowane na własnym terenie (w postaci rozwiązań terenowych takich jak ogrody deszczowe, muldy chłonne itp.), a częściowo odprowadzane do projektowanej (poza zakresem opracowania) miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Przewiduje się retencję w projektowanych zbiornikach retencyjnych oraz dodatkowo możliwość retencji rurowej. Wody opadowe z dróg wewnętrznych i miejsc postojowych będą podczyszczane w separatorze ropopochodnych. Odprowadzanie wód opadowych do gruntu może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

Budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania

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

Prognozowane oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko na etapie eksploatacji zamyka się w obszarze terenu inwestycji. W jego najbliższym sąsiedztwie nie znajdują się przedsięwzięcia zrealizowane/realizowane, dla których wydano decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach. Przedstawiona w karcie analiza skumulowanego oddziaływania wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie powinno być źródłem wystąpienia znaczących oddziaływań skumulowanych.

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

Zużycie mediów na etapie realizacji inwestycji:

- woda – ok. 30 m³/d,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną dla każdego etapu – ok. 702 000 kWh,
- olej napędowy – ok. 500 l/d.

Zużycie podstawowych surowców i materiałów na etapie eksploatacji inwestycji:

- zapotrzebowanie na wodę – ok. 345 m³/d,
- energii elektrycznej – ok. 1 750 000 kWh/rok,
- zapotrzebowanie na ciepło – ok. 5 240 MWh/rok.

Jak wynika z karty i jej uzupełnienia – teren jest niezagospodarowany, porośnięty roślinnością, również skupiskami drzew i krzewów. Inwestor planuje wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej, średniej oraz niskiej. Ilość nasadzeń będzie też powiązana z administracyjną decyzją na usunięcie drzew i krzewów. Nasadzona zostanie zielen w postaci rodzimych gatunków drzew, krzewów i traw, gatunków sprzyjającym ptakom, atrakcyjnych dla lokalnej fauny, stanowiących bazę żerowiskową oraz schronienie. Przewiduje się rezygnację z gatunków zieleni ozdobnych obcego pochodzenia inwazyjnych. Zakłada się nasadzenia roślin odpornych na suszę, niewymagających intensywnego podlewania. Wszystkie te działania przyczynią się do wsparcia bioróżnorodności.

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

Prace związane z realizacją przedsięwzięcia będą związane z emisją zanieczyszczeń do powietrza, emisją hałasu oraz potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowowodnego. Na etapie budowy wpływ na powietrze atmosferyczne będą miały emisje

zanieczyszczeń pochodzące z eksploatacji sprzętu wykorzystywanego podczas budowy oraz środków transportu, jak również z wykonywania niektórych prac 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. Jak wynika z informacji przedstawionych w karcie, zostaną zastosowane rozwiązania ograniczające emisję hałasu i zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, w tym: prace budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, od godz. 6.00 do godz. 22.00, prace realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas będą odpowiednio zaplanowane i rozłożone w czasie, wykonawca prac zadba o dobry stan techniczny maszyn i ich systematyczną konserwację, w czasie przerw w pracy silniki urządzeń budowlanych będą wyłączane; jako środki minimalizujące emisje pyłów wskazano m.in. zwilżanie w porze bezdeszczowej nawierzchni nieutwardzonych (w miejscach poruszania się pojazdów) i materiałów sypkich gromadzonych w pryzmach oraz czyszczenie kół pojazdów opuszczających teren budowy. Oddziaływania związane z emisją hałasu oraz substancji gazowych i pyłu do powietrza będą miały charakter krótkotrwały, odwracalny i ograniczony do obszaru prowadzonych prac, ustąpią z chwilą zakończenia realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z przedłożoną informacją, poziom posadowienia fundamentów dla dwóch kondygnacji parkingowych wyniesie ok. 8,5 m p.p.t., w miejscach przegłębień ok. 9,9 m p.p.t.. Ze względu na wysoki poziom wód podziemnych przewiduje się zabezpieczenie wykopu w postaci przepony pionowej – możliwa realizacja z wykorzystaniem grodzic stalowych (np. typu Larsen – do późniejszego usunięcia) zabitych do warstw nieprzepuszczalnych gruntu. Przewidywane zabezpieczenie wykopu ma na celu uniemożliwienie napływu wody do wykopu oraz zapewnienie niezmiennego poziomu zwierciadła wody na zewnątrz wykopu (poza wykopem nie powstaje lej depresji). W dokumentacji wskazano, iż planowane prace nie będą miały wpływu na stosunki wodne w sąsiedztwie inwestycji. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu (np. z wód opadowych) odpompowywana woda odprowadzana będzie (po

uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku) do zewnętrznej kanalizacji lub do Kanału Miejskiego.

Inwestycja na etapie budowy będzie wymagała poboru wody zarówno dla zaspokojenia potrzeb socjalnych pracowników, jak i dla celów technologicznych („mokre” prace budowlane). Źródłem wody będzie sieć wodociągowa. Beton do większych konstrukcji zostanie dowieziony na teren budowy – pobór wody dla jego wytworzenia nastąpi w zakładzie wytwórczym.

Podczas etapu budowy istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia gruntów substancjami ropopochodnymi pochodzącymi ze sprzętu budowlanego i środków transportu. Aby zminimalizować niebezpieczeństwo skażenia gruntu miejsce parkowania sprzętu budowlanego będzie usytuowane na terenie utwardzonym. Na placu budowy zostanie zapewniony dostęp do sorbentów do likwidacji awaryjnych rozlewów paliwa. W przypadku mikrowycieków płynów eksploatacyjnych odcieki gromadzone będą w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami. Nie planuje się przeprowadzania napraw sprzętu na placu budowy. Powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich podmiotom uprawnionym w zakresie gospodarki odpadami. Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu, o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych.

Biorąc pod uwagę charakter i skalę prac prowadzonych na etapie budowy oraz zaproponowane w karcie działania mające na celu unikanie, zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, realizacja planowanej inwestycji nie będzie wywierać znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.

Etap eksploatacji przedmiotowej inwestycji wiązał się będzie z emisją zanieczyszczeń do powietrza, emisją hałasu, wytwarzaniem odpadów oraz powstawaniem ścieków.

W fazie eksploatacji można wyróżnić dwie kategorie źródeł emisji do powietrza – źródło stacjonarne (wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garaży) oraz pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej. Biorąc pod uwagę charakter realizowanej inwestycji nie powinna ona powodować przekroczeń dopuszczalnych wartości określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych

substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 16, poz. 87) oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r., poz. 845).

W karcie wskazano, iż na etapie użytkowania źródłami hałasu na terenie inwestycji będą urządzenia wentylacyjne (dachowe i ściennie), a także ruch samochodów osobowych. Przyjęte natężenie ruchu pojazdów (samochodów osobowych) w ciągu doby, zgodnie z informacją przekazaną w uzupełnieniu, wyniesie ok. 1896 pojazdów (ok. 1792 pojazdy w porze dnia i ok. 104 pojazdy w porze nocy). Przeprowadzona analiza akustyczna wykazała, że hałas pochodzący z analizowanych obiektów nie będzie powodował przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie (tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców), które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie na południowy zachód od granicy terenu inwestycji (zabudowa mieszkaniowa). Po przeanalizowaniu dokumentacji stwierdzono, że istnieje ryzyko niedotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenie planowanego osiedla od istniejącej linii kolejowej (projektowane budynki będą zlokalizowane w odległości ok. 65,0 m w kierunku południowym od granicy obszaru kolejowego). W związku z powyższym organ nałożył w podpunkcie 2 punktu IV. sentencji decyzji obowiązek załączenia do dokumentacji projektowej operatu akustycznego sporządzonego w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. Ma to na celu zapewnienie właściwych warunków akustycznych w planowanych pomieszczeniach mieszkalnych.

Zaopatrzenie w wodę dla projektowanych budynków odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej. W przypadku gdy w lokalach usługowych będzie prowadzona działalność gastronomiczna, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieki będą podczyszczane w separatorze tłuszczów.

Wody opadowe z terenu inwestycji będą częściowo zagospodarowane na własnym terenie (w postaci rozwiązań terenowych takich jak ogrody deszczowe, muldy chłonne itp.), a częściowo odprowadzane do projektowanej (poza zakresem opracowania) miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Przewiduje się retencję w projektowanych

zbiornikach retencyjnych oraz dodatkowo możliwość retencji rurowej. Wody opadowe z dróg wewnętrznych i miejsc postojowych będą podczyszczane w separatorze ropopochodnych.

Funkcjonowanie planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie także z powstawaniem odpadów. Wytworzone odpady będą magazynowane selektywnie z zastosowaniem odpowiednich pojemników/ kontenerów i przekazywane uprawnionym odbiorcom do dalszego zagospodarowania. Odpady powstające z remontów i prac serwisowych zostaną zagospodarowane przez specjalistyczną firmę.

Ukształtowanie terenu planowanej inwestycji jest zróżnicowane, rzędne powierzchni terenu wahają się w zakresie ok. 115,20 do 118,00 m n.p.m. Poziom parteru projektowanych budynków przyjęto na rzędnej 118,00 m n.p.m., zatem teren zostanie nadbudowany warstwą gruntu ok. 3,0 m. Wykonana nadbudowa terenu spowoduje wystąpienie różnicy poziomów z terenami sąsiednimi na niewielkim odcinku, przy granicy z działkami nr 2/1, 2/2 i 2/3 AM 2 obręb Kleczków. Skarpa i bezpośrednio przyległy do niej teren będą terenami zielonymi, z których, zdaniem Wód Polskich, nie należy się spodziewać intensywnego spływu powierzchniowego. Projektowane ukształtowanie spadków na terenie inwestycji zabezpieczy tereny sąsiednie przed ewentualnym niekontrolowanym spływem wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych inwestycji. Na terenie inwestycji planuje się wykonanie ogrodów deszczowych, które będą korzystnie wpływać na terenową małą retencję. Biorąc pod uwagę powyższe nie przewiduje się negatywnego wpływu nadbudowy terenu na stosunki wodne na terenie inwestycji oraz na terenach sąsiednich.

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:

Na podstawie zapisów karty, etap realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia nie stanowi ryzyka wystąpienia poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu zastosowanych technologii i użytych materiałów, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu. Eksploatacja inwestycji nie będzie miała znaczącego wpływu na klimat, w szczególności z uwagi na charakterystykę i skalę inwestycji. Przewiduje się stosowanie standardowych materiałów budowlanych i rozwiązań technologicznych oraz prowadzenie właściwej organizacji prac

budowlanych, co wpłynie na ograniczanie emisji zanieczyszczeń, ilości wytwarzanych odpadów i wykorzystywanych surowców.

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

Na etapie realizacji inwestycji będą powstawać odpady:

a) niebezpieczne:

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg]
1	13 01 13*	Inne oleje hydrauliczne	0,01
2	13 02 06*	Syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe	0,01
3	15 01 10*	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	3,5
4	15 02 02*	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)	1,75

Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych. Odbiorem odpadów będą zajmować się wyspecjalizowane firmy zewnętrzne, z którymi wykonawca prac budowlanych (właściciel odpadów) podpisze stosowne umowy.

b) inne niż niebezpieczne:

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg]
1	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	10
2	15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	10
3	15 01 03	Opakowania z drewna	10
4	15 01 04	Opakowania z metali	10
5	15 01 05	Opakowania wielomateriałowe	10
6	15 01 07	Opakowania ze szkła	10
7	15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	1,75
8	17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	1750
9	17 01 02	Gruz ceglany	2685

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg]
10	17 01 03	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	169
11	17 02 01	Drewno	307
12	17 02 02	Szkło	10
13	17 02 03	Tworzywa sztuczne	31
14	17 03 02	Mieszaniny bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	104
15	17 04 05	Żelazo i stal	16
16	17 04 07	Mieszaniny metali	100
17	17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	31
18	17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	146 022
19	17 08 02	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	392
20	17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	390
21	20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	1
22	20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	390
23	20 03 07	Odpady wielkogabarytowe	1

Na etapie realizacji inwestycji będą powstawały odpady związane z pracami ziemnymi i robotami budowlano-montażowymi oraz wynikające z funkcjonowania zaplecza budowy, placu budowy, serwisowania maszyn i urządzeń. Odpady budowlane będą zbierane oraz odbierane selektywnie, z podziałem co najmniej na: drewno, metale, szkło, tworzywa sztuczne, gips, odpady mineralne, w tym beton, cegłę, płytki i materiały ceramiczne oraz kamienie. Odpady budowlane, które nie zostaną zebrane i odebrane w sposób selektywny, podlegać będą sortowaniu co najmniej na: drewno, metale, szkło, tworzywa sztuczne, gips, odpady mineralne, w tym beton, cegłę, płytki i materiały ceramiczne oraz kamienie. . Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych. Realizacja inwestycji, w związku ze stwierdzeniem w „Ocenie zanieczyszczenia powierzchni ziemi - etapy IV-V identyfikacji terenów zanieczyszczonych – badania wstępne i szczegółowe, teren działki ewidencyjnej 2/9 AM 2 obręb Kleczków (obecnie po podziale: działki nr 2/12, 2/15, 2/13, 2/14, 2/16 AM 2 obręb Kleczków) przy

ul. Browarnej we Wrocławiu”, [ARCADIS, kwiecień 2024 r.]

przekroczeń dopuszczalnych stężeń substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, rozpocznie się po przeprowadzeniu prac remediacyjnych. Łączna kubatura mas ziemnych przewidzianych do remediacji wynosi 17 700 m³. Obecnie nie istnieje żadne aktywne źródło zanieczyszczeń substancjami mogącymi powodować ryzyko istotnych dla ochrony powierzchni ziemi. Stwierdzone zanieczyszczenie powierzchni ziemi jest typowe dla terenów miejskich i poprodukcyjnych i jest z dużym prawdopodobieństwem związane z historycznym zagospodarowaniem związanym z przemysłem drzewnym. 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. Z karty wynika, że masy ziemne wydobyte w trakcie robót budowlanych nadające się do wykorzystania (tj. nie podlegające remediacji) zostaną częściowo wykorzystane dla potrzeb ukształtowania terenu. Nadmiar mas ziemnych (jako odpad) w ilości 91 264 m³, zostaną przekazane uprawnionemu podmiotowi do przetworzenia. Ponadto planowany zakres remediacji jedynie w niewielkiej części obszaru zbliżony będzie do przebiegu Kanału Miejskiego, lecz zakres prac remediacyjnych nie przekroczy tam głębokości 0,5 m p.p.t., a zatem nie wpłynie negatywnie na umocnienia brzegów.

Lokalizacja poszczególnych rodzajów odpadów w miejscu ich wstępnego magazynowania będzie oznakowana poprzez wskazanie kodów magazynowanych odpadów, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów. Oznakowanie umieszczone zostanie w widocznym miejscu, w sposób umożliwiający w każdym czasie odczytanie kodów odpadów znajdujących się w danej lokalizacji, w szczególności bez konieczności przestawiania lub otwierania pojemników.

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

wyszczególnionych w Rozporządzeniu Ministra Klimatu z 23 grudnia 2019 r. w sprawie rodzajów odpadów i ilości odpadów, dla których nie ma obowiązku prowadzenia ewidencji odpadów. Przekazanie odpadów podmiotowi posiadającemu wpis w BDO jako transportującemu odpady nie zwalnia wytwórcy odpadów z odpowiedzialności za wytworzone odpady.

Na etapie eksploatacji inwestycji będą powstawać odpady:

a) niebezpieczne:

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg/rok]
1	13 05 02*	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	0,6
2	13 05 08*	Mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach	0,6
3	20 01 35*	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	1,0

b) inne niż niebezpieczne:

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg/rok]
1	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	40
2	15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe	80
3	15 01 07	Opakowania ze szkła	40
4	19 08 09	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	0,8
5	20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	64
6	20 01 36	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	1,0
7	20 02 01	Odpady ulegające biodegradacji	20
8	20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	637
9	20 03 06	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	0,3
10	20 03 07	Odpady wielkogabarytowe	2

Odpady wytworzone na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą selektywnie gromadzone w wyznaczonych, odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w szczelnych pojemnikach dostosowanych do konsystencji i właściwości magazynowanych odpadów, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom do dalszego zagospodarowania.

g) zagrożenia dla zdrowia, 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:

Inwestycja znajduje się w środkowej części Wrocławia, nad Kanałem Miejskim. Teren inwestycji to obszar poprzemysłowy (związany z przemysłem drzewnym) użytkowany do 2007-2008 roku, z pozostałościami murków oporowych i nawierzchnią dróg z płyt betonowych. Część zachodnia nieruchomości jest porośnięta dość gęsto wysoką roślinnością tworzącą miejscami wyraźne zgrupowania, część wschodnia porośnięta jest głównie roślinnością zielną, krzewami i drzewami nie tworzącymi zgrupowań. Od północy teren przylega do koryta Kanału Miejskiego, od zachodu i wschodu do wieloletnich nieużytków zielonych, a od południa do pojedynczych zabudowań mieszkalnych. Obecnie teren nie jest zagospodarowany. Nie licząc Kanału Miejskiego i Starej Odry, brak zbiorników wodnych. W wizji terenowej dokonanej przez autora karty stwierdzono, że flora jest uboga, charakterystyczna dla terenów ruderalnych i miejskich. Z fauny odnotowano ptaki. Nie zaobserwowano chronionych bezkręgowców, płazów, gadów czy ssaków.

Najbliższe sąsiedztwo planowanego osiedla stanowią:

- od strony zachodniej: nieużytki porośnięte roślinnością, dalej: zabudowa mieszkaniowo – usługowa i biurowa zespołu Promenady Wrocławskie,
- od strony północnej i wschodniej: Kanał Miejski i Stara Odra,
- od strony południowo-zachodniej: budynki mieszkalne przy ul. Browarnej 3, 4 i 5,
- od strony południowej: tereny zielone niezagospodarowane, dalej: linia kolejowa nr 143 i zespół mieszkalno-usługowy Browary Wrocławskie zrealizowany w zrewitalizowanych zabudowaniach na terenie dawnego Browaru Piast.

Inwestycja zlokalizowana jest na terenach w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie na południowy zachód od granicy terenu inwestycji (budynki mieszkalne przy ul. Browarnej 3, 4 i 5).

Teren inwestycji objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr LXXV/1945/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rychtańskiej, Browarnej oraz linii kolejowej we Wrocławiu. Teren planowanej inwestycji przeznaczony jest m.in. na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi oraz drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-rowerowe. Inwestor projektuje lokale usługowe zaprojektowane w parterach o łącznej powierzchni ok. 1500 m², umożliwiające zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców osiedla bezpośrednio w miejscu zamieszkania. Zaprojektowane lokale o zróżnicowanych wielkościach - od ok. 30 m² do ok. 180 m², o charakterze małych punktów usługowych typu zakład kosmetyczny, fryzjer, zakład krawiecki, niewielkie biura po większe - lokale handlowe oraz gastronomiczne - szczególnie przy placu od strony rzeki. Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji prowadzona będzie zgodnie z ww. planem.

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

W zasięgu oddziaływania niniejszego przedsięwzięcia nie występują obszary wodno-błotne, ani inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, ani siedliska łąkowe i ujścia rzek.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze wybrzeży ani w środowisku morskim.

c) obszary górskie lub leśne:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach górskich i leśnych.

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

W zasięgu oddziaływania inwestycji nie stwierdzono występowania stref ochronnych ujęć wód, ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk

oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody:

W zasięgu oddziaływania przedmiotowej inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody – w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliższe obszary Natura 2000, tj. specjalne obszary ochrony siedlisk Las Pilczycki (PLH020069) oraz Grądy w Dolinie Odry (PLH020017) zlokalizowane są w odległości ok. 5,5 km. Inwestycja realizowana będzie w bezpośrednim sąsiedztwie korytarza ekologicznego Dolina Odry Środkowej KPdC-19A. Zgodnie z opinią RDOŚ, inwestycja realizowana będzie poza granicami głównych korytarzy ekologicznych. Przy uwzględnieniu warunków określonych w decyzji, przedsięwzięcie nie będzie wywierać znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym na krajobraz oraz obszary Natura 2000, ww. korytarz ekologiczny, a także różnorodność biologiczną.

- f) *obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia:*
- Z uwagi na dotychczasowe przemysłowe zagospodarowanie terenu na przedmiotowym terenie na zlecenie Inwestora zostały przeprowadzone badania wstępne pod kątem zawartości metali ciężkich oraz węglowodorów ropopochodnych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Przeprowadzone badania wykazały przekroczenia zawartości metali ciężkich i ropopochodnych dla grupy gruntów I (m.in. terenów mieszkaniowych). W myśl art. 101r ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, zabrania się używania do prac ziemnych (np. w celu niwelacji terenu) zanieczyszczonej gleby lub ziemi, dla której zostały przekroczone obowiązujące standardy określone w przepisach szczegółowych. Z tego względu w podpunktach 13-15 punktu II decyzji organ nałożył obowiązek przeprowadzenia remediacji oraz stosowania się do ww. rozporządzenia. Remediacja jest przeprowadzana zgodnie z ustalonym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (w drodze decyzji) planem remediacji i ma na celu przywrócenie zanieczyszczonego terenu do stanu niezagrożającego ludziom i środowisku. Realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu remediacji.

Po przeanalizowaniu dokumentacji stwierdzono, że istnieje ryzyko niedotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenie planowanego osiedla od istniejącej linii kolejowej. W związku z powyższym organ nałożył w podpunkcie 2 punktu IV. sentencji decyzji obowiązek załączenia do dokumentacji projektowej operatu akustycznego sporządzonego w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. Ma to na celu zapewnienie właściwych warunków akustycznych w planowanych pomieszczeniach mieszkalnych.

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

Na przedmiotowym terenie inwestycji oraz w zasięgu oddziaływania inwestycji nie zidentyfikowano obiektów wpisanych do rejestru zabytków, do gminnej ewidencji zabytków. Teren, na którym jest inwestycja nie znajduje się na terenie prawnie chronionym w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

h) gęstość zaludnienia:

W rejonie lokalizacji inwestycji gęstość zaludnienia wynosi ok. 809-3421 osób na km².

i) obszary przylegające do jezior:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:

Teren inwestycji znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Odra w granicach Wrocławia o kodzie RW60001213399. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2023 r. poz. 335) ta JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest m.in. umiarkowany potencjał ekologiczny i stan chemiczny: poniżej dobrego - dla benzo(a)pirenu oraz dobry - dla pozostałych wskaźników. Przedsięwzięcie znajduje się również w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 109 o kodzie PLGW6000109, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ilościowy i dobry stan chemiczny. Na terenie inwestycji nie znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód.

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach podwyższonego zagrożenia powodziowego. Jednocześnie teren inwestycji znajduje się w obszarze zagrożonym podtopieniami od wód gruntowych w związku z usytuowaniem w dolinie rzecznej.

Teren inwestycji częściowo znajduje się w obszarze położonym w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Wszystkie planowane budynki wymagające przeprowadzenia robót fundamentowych zaprojektowano w taki sposób, że będą one usytuowane poza tym obszarem, z czego dwa budynki będą przylegać bezpośrednio do granicy tego obszaru. Zgodnie z art. 176 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w celu zapewnienia szczelności i stabilności wału przeciwpowodziowego w obszarze tym obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów. Biorąc pod uwagę powyższe, z uwagi na rodzaj, charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz zaplanowane do zastosowania rozwiązania techniczne minimalizujące wpływ dla środowiska, według opinii Wód Polskich, nie przewiduje się negatywnego wpływu na stan JCWP i JCWPd oraz na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

3. Rodzaj, cechy i skala możliwego oddziaływania, rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt 1 i 2, wynikające z:

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

Oceniając skalę i rodzaj możliwego oddziaływania na etapie prac związanych z realizacją przedsięwzięcia, w trakcie których wystąpi emisja do powietrza związana z prowadzeniem prac ziemnych i budowlanych, ruchem pojazdów oraz pracą maszyn i sprzętu budowlanego, jak również hałas generowany przez pracujące maszyny i urządzenia, należy stwierdzić, że oddziaływania te będą miały charakter lokalny i przejściowy. Eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie się wiązała ze znaczącym oddziaływaniem na środowisko.

Biorąc pod uwagę zaproponowane w karcie rozwiązania techniczno-organizacyjne, które Inwestor zamierza zastosować podczas prowadzenia prac budowlanych i na etapie funkcjonowania inwestycji w celu zabezpieczenia środowiska przed ryzykiem jego ewentualnego zanieczyszczenia jak i negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, należy przyjąć, że zarówno realizacja przedsięwzięcia jak i jego eksploatacja nie będzie powodować negatywnego wpływu na środowisko.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze

Lokalizacja, rodzaj i parametry planowanego przedsięwzięcia oraz jego odległość od granic terenu państwa, eliminują możliwość transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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

Teren inwestycji nie jest uzbrojony; ma dostęp do sieci zlokalizowanych w jego sąsiedztwie. Realizacja przedmiotowej inwestycji będzie wymagała wykonania nowych sieci. Uwzględniając planowaną infrastrukturę techniczną, a także jej zakładane obciążenie i zastosowanie m.in. rozwiązań ograniczających ilość wód opadowych odprowadzanych do kanalizacji, stwierdzić można, że funkcjonowanie ocenianego przedsięwzięcia nie spowoduje wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności.

Projektowane przedsięwzięcie nie wpłynie znacząco na zwiększenie i złożoność oddziaływania w odniesieniu do istniejącej infrastruktury.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania, czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania

Uciążliwości związane z realizacją inwestycji ustaną wraz z zakończeniem prac budowlanych i montażowych. Natomiast funkcjonowanie inwestycji, przy zastosowaniu planowanych rozwiązań, w tym chroniących środowisko, nie powinno ponadnormatywnie oddziaływać na warunki gruntowo-wodne, powietrze atmosferyczne, gospodarkę wodno-ściekową i odpadową oraz klimat akustyczny i środowisko przyrodnicze, a prawdopodobieństwo jego szkodliwego oddziaływania na środowisko jest niskie.

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

Prognozowane oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko na etapie eksploatacji zamyka się w obszarze terenu inwestycji. W jego najbliższym sąsiedztwie nie znajdują się przedsięwzięcia zrealizowane/realizowane, dla których wydano

decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach. Przedstawiona w karcie analiza skumulowanego oddziaływania wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie powinno być źródłem wystąpienia znaczących oddziaływań skumulowanych.

f) możliwości ograniczenia oddziaływania

W celu ograniczenia możliwości negatywnego wpływu przedsięwzięcia na środowisko, w karcie wskazano planowane do zastosowania podczas prac budowlanych rozwiązania chroniące środowisko, w tym:

- w celu ograniczenia uciążliwości akustycznej prace ziemno-budowlane i transportowe powodujące uciążliwy hałas będą wykonywane tylko w porze dnia (godz. 6.00-22.00),
- zaplecze budowy zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym, w celu zminimalizowania niebezpieczeństwa skażenia gruntów substancjami ropopochodnymi pochodzącymi ze sprzętu budowlanego i środków transportu (potencjalne mikrowycieki olejów przekładniowych, silnikowych, paliwa, itp.),
- w rejonie parkowania oraz obsługi sprzętu i maszyn roboczych będzie zapewniona dostępność sorbentów do likwidacji ewentualnych rozlewów olejów,
- nadwyżki mas ziemnych powstałych z wykopów robót ziemnych, które nie zostaną zagospodarowane dla potrzeb ukształtowania terenu, zostaną wywiezione z placu budowy i przekazane do zagospodarowania podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie tego rodzaju odpadu,
- odpady powstające na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji gromadzone będą selektywnie i przekazywane jednostkom zewnętrznym, w celu ich dalszego zagospodarowania.

Ponadto na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy ooś organ określił w punkcie II i III sentencji decyzji warunki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b tej ustawy.

Warunki określone w podpunktach 1-5 punktu II. mają na celu ograniczenie emisji hałasu z terenu budowy na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienia 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 6 punktu II. nałożono warunki, które mają na celu ograniczyć skutki zapylenia na etapie budowy. W podpunktach 7-11 punktu II., zgodnie ze wskazaniem Polskich Wód, określono warunki mające na celu

zapewnienie właściwej organizacji zaplecza budowy, szczególnie w zakresie zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych. Z załączonej dokumentacji wynika, że dla terenu przeznaczonego pod realizację planowanego przedsięwzięcia Inwestor przeprowadził w kwietniu 2024 r. ocenę zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Ocena zanieczyszczenia powierzchni ziemi została wykonana zgodnie z wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 roku w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z dnia 5 września 2016 r., poz. 1395). Wynika z niej, że na częściach terenu występują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji (tj. wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych, pestycydów chloroorganicznych, węglowodorów C12-C35 frakcji oleju oraz metali ciężkich: bar, ołów, cyna, kadm, miedź, cynk, rtęć) powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. terenów mieszkaniowych). Nie stwierdzono zanieczyszczenia arsenem. W związku ze stwierdzeniem przekroczeń ww. substancji, w podpunktach 12-14 punktu II. sentencji decyzji nałożono na Inwestora obowiązek przeprowadzenia remediacji oraz stosowania się do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Przeprowadzone prace remediacyjne pozwolą na zniwelowanie wpływu zanieczyszczonej powierzchni ziemi na przyszłych mieszkańców planowanego budynku.

Zgodnie z zasadami zawartymi w art. 27 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, w celu zapewnienia właściwego sposobu postępowania z odpadami wytwarzanymi na etapie realizacji przedsięwzięcia - w sentencji decyzji nałożono warunek w punkcie II podpunktu 16-18 sentencji decyzji.

Warunek w podpunkcie 19 punktu II, zgodnie z opinią RDOŚ, ma na celu zminimalizowanie negatywnego oddziaływania związanego z realizacją inwestycji na chronione gatunki ptaków, w stosunku do których obowiązują zakazy określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, m.in. zakaz niszczenia gniazd, siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. Udział specjalisty ornitologa w przypadku realizacji prac w okresie lęgowym ptaków ma zagwarantować, iż prace związane z realizacją inwestycji będą wykonywane bez szkody dla chronionych gatunków ptaków. Warunek podpunktu 20 punktu II. nałożono z uwagi na fakt, iż w ramach realizacji przedsięwzięcia prowadzona będzie

wycinka drzew, które mogą stanowić schronienia dla nietoperzy. RDOŚ zwrócił przy tym uwagę, że w stosunku do gatunków nietoperzy objętych ochroną obowiązują zakazy określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (m.in. zakaz niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania). Udział specjalisty chiropterologa ma na celu zagwarantowanie, iż prace realizowane będą bez szkody dla nietoperzy. Warunki określone w podpunkcie 21 punktu II. mają na celu zabezpieczenie zieleni wysokiej, narażonej na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji prac. W celu ograniczenia śmiertelności drobnych zwierząt, m.in. małych ssaków, płazów i gadów – gatunków objętych ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, nałożono warunek podpunktu 22 punktu II. sentencji decyzji. Warunek wskazany w podpunkcie 23 punktu II. ma na celu utworzenie miejsc lęgowych i schronień dla ptaków, chronionych na mocy ww. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz zwiększenie lokalnej różnorodności biologicznej. Warunek podpunktu 24 punktu II. przyczyni się do ograniczenia wpływu inwestycji na otaczający krajobraz oraz przyczyni się do stworzenia dogodnych siedlisk dla gatunków ptaków. Dodatkowo wskazane konkretnych gatunków ma na celu niedopuszczenie do wprowadzenia do środowiska przyrodniczego i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi.

W opinii znak: WOOŚ.4220.37.2025.MT.5 RDOŚ zaznaczył, że w przypadku niemożliwych do wyeliminowania kolizji planowanego przedsięwzięcia ze stanowiskami gatunków roślin, zwierząt lub grzybów chronionych na mocy rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin, z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów, w stosunku do których obowiązują zakazy określone w ww. rozporządzeniach, przed rozpoczęciem prac Wnioskodawca winien 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.

W podpunktach 1-5 punktu III sentencji decyzji, w tym zgodnie ze wskazaniem Polskich Wód, określono warunki mające na celu

zapewnienie zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przedostaniem się szkodliwych substancji na etapie eksploatacji inwestycji.

Na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy ooś organ określił w podpunkcie 1 punktu IV. sentencji decyzji wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c tej ustawy w celu zapewnienia zastosowania rozwiązań zadeklarowanych przez Inwestora w celu zapewnienia właściwego sposobu postępowania z odpadami komunalnymi powstającymi na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, a w szczególności odpowiedniego ich magazynowania.

W związku z lokalizacją projektowanych budynków mieszkalnych na terenie narażonym na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu kolejowego, w podpunkcie 2 punktu IV. organ nałożył obowiązek załączenia do dokumentacji projektowej operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. Ma to na celu zapewnienie właściwych warunków akustycznych w planowanych pomieszczeniach mieszkalnych. 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.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś, decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Dla terenu inwestycji obowiązują zapisy uchwały Rady Miejskiej Wrocławia nr LXXV/1945/23 z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rychtańskiej,

Browarnej oraz linii kolejowej we Wrocławiu. Teren planowanej inwestycji oznaczony jest symbolem 3MW-U i 4MW-U z przeznaczeniem m.in. na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi oraz 1KDPR, 1KDW, 1KB o charakterze komunikacyjnym. Lokalizacja przedsięwzięcia wpisuje się w obowiązujący mpzp. Po przeanalizowaniu materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, biorąc pod uwagę ww. uwarunkowania, tj. charakter planowanego przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, zasięg oddziaływania oraz jego odwracalność, jak również opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie odnośnie oddziaływania przedsięwzięcia, po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, zgodnie z art. 129 k.p.a. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.
2. Zgodnie z art. 49 k.p.a., w przypadku zawiadomienia o wydaniu decyzji przez obwieszczenie, zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło jego udostępnienia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia *bip.um.wroc.pl*. Od tego dnia należy liczyć czternastodniowy termin na wniesienie odwołania.
3. Zgodnie z art. 127a k.p.a., przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest niemożność zaskarżenia decyzji do organu odwoławczego i wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

Wniesiono opłatę skarbową w kwocie 205 zł za wydanie ww. decyzji oraz 17 zł za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz
Dyrektor

Wydziału Środowiska

Otrzymują:

1. Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 k.p.a.
2. Pan ,
50-010 Wrocław – pełnomocnik spółki Projekt Browarna Sp. z o.o.,
ul. Powstańców Śląskich 9, 53-333 Wrocław
3. aa

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu (*wysyłka przez ePUAP*)
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny (*wysyłka przez ePUAP*)
3. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (*wysyłka przez ePUAP*)

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

(sporządzona na podstawie karty informacyjnej przedsięwzięcia)

Przedmiotem inwestycji jest budowa pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częściami usługowymi, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. Browarnej, na działkach nr 2/12 i 2/15 AM 2 obręb Kleczków. Przedsięwzięcie realizowane będzie etapowo. Przewiduje się podział zamierzenia i kolejność realizacji pozwalającą na samodzielne i zgodne z przeznaczeniem funkcjonowanie obiektów realizowanych w poszczególnych etapach. Projektowany zespół składa się z budynków o zróżnicowanej wysokości i w formie liter 'C' oraz 'L'. Najwyższa zabudowa, w formie 16 i 18 kondygnacyjnych dominant, znajduje się w pobliżu Kanału Miejskiego, uzupełniając sylwetę Wrocławia w obszarze pomiędzy mostami Warszawskimi i Mostem Trzebnickim, kształtowaną już przez wysokie budynki na terenie sąsiednich inwestycji. Pozostałą część zespołu tworzą budynki 8-kondygnacyjne (z obniżeniem jednego skrzydła w budynku nr 3 do 6 kondygnacji). Na dachach budynków A, B i E zaplanowano tarasy dla mieszkańców. We wszystkich budynkach przewidziano lokalizację pomieszczeń towarzyszących (wózkownia, rowerownia, komórki lokatorskie) zlokalizowanych w przyziemiu oraz na kondygnacjach garażowych. Dodatkowo zaprojektowano lokale usługowe w parterach o łącznej powierzchni ok. 1500 m².

Obsługa komunikacyjna osiedla odbywać się będzie z projektowanej drogi publicznej (przedłużenia ul. Zakładowej). Z projektowanych dróg wewnętrznych przewiduje się cztery zjazdy do garaży podziemnych (po jednym na każdy budynek A, B i E oraz jeden wspólny dla budynku C i D). Pod wszystkimi budynkami w zespole budynków projektuje się dwukondygnacyjne garaże podziemne. W ramach inwestycji planuje się ok. 876 miejsc postojowych. W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych. Planowane jest wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej, średniej oraz niskiej.

Powierzchnia terenu wydzielonego pod inwestycję wynosi ok. 22 935 m². Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym projektowanych budynków wynosi ok. 22 816

m², powierzchnia nowych terenów utwardzonych, w tym miejsc postojowych, dróg wewnętrznych, zjazdów do garaży ok. 1 906 m², w związku z tym łączna powierzchnia miejsc garażowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi ok. 24 722 m².

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne planuje się odprowadzić do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej. W przypadku gdy w lokalach usługowych będzie prowadzona działalność gastronomiczna, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieki będą podczyszczane w separatorze tłuszczów.

Wody opadowe z terenu inwestycji będą częściowo zagospodarowane na własnym terenie (w postaci rozwiązań terenowych takich jak ogrody deszczowe, muldy chłonne itp.), a częściowo odprowadzane do projektowanej (poza zakresem opracowania) miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Przewiduje się retencję w projektowanych zbiornikach retencyjnych oraz dodatkowo możliwość retencji rurowej. Wody opadowe z dróg wewnętrznych i miejsc postojowych będą podczyszczane w separatorze ropopochodnych.

Budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor

Wydziału Środowiska