



WSR-OS.6220.48.2025.AN

Wrocław, dnia 30.10.2025 r.

D E C Y Z J A

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a i 2, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), zwanej dalej: „ustawą o udostępnianiu informacji”, § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. b, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), zwanego dalej: „rozporządzeniem” oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.), zwanej dalej „k.p.a.”, po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 11.03.2025 r., inwestora – spółki Develia Wrocław S.A., ul. gen. Romualda Traugutta 45, 50 - 416 Wrocław, działającego przez pełnomocnika Panią , w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Międzyleskiej”, lokalizowanego na działkach nr 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, AM-6, obręb Tarnogaj,

o r z e k a m

na rzecz spółki Develia Wrocław S.A.,

ul. gen. Romualda Traugutta 45, 50 - 416 Wrocław

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Międzyleskiej”, lokalizowanego na działkach nr 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, AM-6, obręb Tarnogaj.
- II. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia:
 1. Zwilżać powierzchnię terenu budowy i sypkiego materiału składowanego na pryzmach (piasek).
 2. Stosować sztuczne bariery (parkany) wokół placu budowy.
 3. Unikać warunków sprzyjających pyleniu podczas przesypywania sypkiego materiału (np. załadunek i rozładunek).
 4. Szybko zagospodarować powierzchnię, która została odsłonięta i przez to narażona na emisję wiatrową.
 5. Dla zapobieżenia zanieczyszczaniu powierzchni ulic, na które będą wyjeżdżały samochody z placu budowy, przewidzieć techniczne środki do oczyszczania kół (głównie mycie kół, a także zmiatanie na mokro odcinka ulicy, na który będą wyjeżdżały samochody z budowy).
 6. Związane z realizacją inwestycji prace budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, prowadzić wyłącznie w porze dziennej (w godzinach 6.00-22.00).
 7. Prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie.
 8. Stosować urządzenia budowlane w dobrym stanie technicznym, spełniającym wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska.

9. Zadbąć o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażać w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
10. Przestrzegać zasady wyłączania silników w czasie przerw w pracy.
11. Wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do egzemplarzy kolidujących z realizacją inwestycji i w okresie od 1 marca do 15 października prowadzić pod nadzorem specjalistów ornitologa i chiropterologa, którzy przed rozpoczęciem prac dokonają oglądu drzew pod kątem występowania ptaków i nietoperzy, a w przypadku potwierdzenia ich obecności – wskażą dopuszczalne terminy i sposoby prowadzenia ww. prac. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
12. Pnie drzew narażone na uszkodzenia mechaniczne odeskować do wysokości około 2 m od poziomu gruntu (dolna część desek winna opierać się na podłożu). Odeskowanie przymocować do pnia, w sposób niepowodujący okaleczania drzewa, a pomiędzy odeskowaniem i powierzchnią pnia drzewa umieścić elastyczny materiał (np. grube maty słomiane).
13. Wykonać szczegółowy harmonogram prac związanych z organizacją robót, stref ochronnych, kolejności wykonywania prac, jak i terminu zakończenia prac w celu ochrony zadrzewienia pozostającego do zachowania.
14. Na czas realizacji zadania powołać Inspektora Nadzoru ds. Zieleni.
15. Przewidzieć strefę wyłączoną z ruchu pojazdów jak i składowania materiałów budowlanych, co najmniej poza rzutem koron drzew.

16. Dokonać analizy względem potencjalnej kolizji zwieszających się gałęzi, konarów z poruszającym się sprzętem i zastosować podwiązanie i/lub ich podparcie.
17. Zachować następujące odległości od skrajni pni drzew i od krzewów do skrajni wykopów: przy drzewach o obwodach pni mniejszych niż 100 cm minimum 2 m, przy drzewach o obwodach pni powyżej 100 cm minimum równą podwójnemu obwodowi drzewa, przy krzewach minimum 1m.
18. W sąsiedztwie drzew ewentualne planowane wykopy należy wykonywać ręcznie przy użyciu techniki np. AirSpade. Odsłonięty w wykopie system korzeniowy należy odpowiednio zabezpieczyć przed wysuszeniem (lub przemarzeniem), a uszkodzone korzenie po odpowiednim przycięciu zabezpieczyć impregnatem. Optymalnym terminem prac w obrębie strefy korzeniowej jest wiosna i jesień.
19. W okresie niedoboru wód opadowych, obniżenia poziomu wody gruntowej i innych warunków stresowych należy przewidzieć nawadnianie zadrzewienia stosownie do potrzeb celem poprawy warunków siedliskowych.
20. Nie zmieniać poziomów gruntu w obrębie rzutu korony drzew przeznaczonych do zachowania.
21. Prowadzenie instalacji pod poziomem gruntu metodą bezwykopową (tunelowanie, przeciski) musi uwzględniać ochronę strefy ochronnej drzewa z usytuowaniem otworów i studni poza tą strefą oraz przy zachowaniu minimalnej głębokości stosowania techniki.
22. Prace ziemne w obrębie brył korzeniowych drzew i krzewów wykonywać ręcznie. Odsłonięte korzenie przykrywać matami słomianymi lub jutowymi – przy temperaturach przekraczających 20°C zwilżonymi wodą, by zapobiec wysuszeniu korzeni,

natomiast przy temperaturach ujemnych maty powinny być suche, by uniknąć przemarzania korzeni.

23. Teren w obrębie systemu korzeniowego wygrodzić ogrodzeniem ochronnym oraz czytelnie oznaczyć tabliczką informacyjną.
24. Nie składować ziemi, odpadów stałych lub płynnych mogących zmienić chemizm gleby (np. oleje, paliwa) w obrębie drzew i krzewów.
25. Do planowanych nasadzeń zastępczych (w liczbie 100 szt. drzew) wykorzystać rodzime gatunki np. lipę drobnolistną *Tilia cordata*, klon zwyczajny *Acer platanoides*, dąb szypułkowy *Quercus robur*, głóg jednoszyjkowy *Crataegus monogyna*. Nie stosować gatunków inwazyjnych.
26. Teren przeznaczony pod nasadzenia dokładnie oczyścić z gruzu i innych zanieczyszczeń, w razie potrzeby uzupełnić niedobór ziemi urodzajnej.
27. Sadzonki drzew powinny być prawidłowo formowane z zachowaniem pokroju charakterystycznego dla gatunku i odmiany.
28. Sadzonki drzew sadzić w doły o wym. 0,7 x 0,7 m, bryła korzeniowa powinna być przykryta warstwą ziemi, o grubości 2-5 cm.
29. Drzewa sadzone w gruncie rodzimym ustabilizować 3 palikami o wys. 250 cm, natomiast sadzone na dachach garaży ustabilizować podziemnym systemem z zastosowaniem geosiatki i usztywniającej ją ramy.
30. Doły pod drzewa mające rosnąć w gruncie rodzimym należy zaprawić ziemią urodzajną do połowy.
31. Po posadzeniu drzew wokół pnia uformować ziemną misę, która umożliwi podczas podlewania właściwe doprowadzanie wody do korzeni.

32. Nie rzadziej niż raz dziennie (w trakcie realizacji inwestycji) kontrolować wykopy 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 poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt w wykopach przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
33. Nie oświetlać terenu inwestycji w porze nocnej w sposób ciągły. Stosować ciepłą barwę światła (maksymalnie do 3000 K). Oprawy oświetleniowe montować w taki sposób, aby strumień światła padał bezpośrednio prostopadle do oświetlanej powierzchni.
34. Prace prowadzić 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.
35. Zaplecze budowy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni i wyposażać w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych.
Substancje płynne typu oleje, smary, płyny eksploatacyjne, przechowywać na powierzchni nieprzepuszczalnej, w szczelnych pojemnikach.
36. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałem izolacyjnym.
37. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekiem, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny.

38. W przypadku zanieczyszczenia gruntu, niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
39. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego, jego pracę niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami, do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania uszkodzony sprzęt należy umieścić na terenie zaplecza budowy.
40. Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych prowadzić na zapleczu budowy, o nawierzchni zabezpieczającej środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
41. Zaplecze budowy należy wyposażyć 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.
42. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów, wody odprowadzić w sposób niezagrożący środowisku gruntowo - wodnemu i terenom sąsiednim, po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień z gestorem sieci. Odprowadzane wody podczyścić w osadniku piasku przed odprowadzeniem do odbiornika.
43. Odwodnienie wykopów prowadzić w sposób zapewniający, aby lej depresji nie oddziaływał szkodliwie na tereny sąsiadujące z przedmiotową inwestycją.
44. Wszelkie prace wykonywać w taki sposób, aby nie zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

45. Realizacja inwestycji będzie możliwa po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem pozwoleń i zgód w zakresie gospodarki wodnej.
46. W przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi opracować plan remediacji. Plan należy uzgodnić z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Realizacja przedsięwzięcia będzie możliwa po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji terenu.
47. Przedłożyć w tutejszym Wydziale opracowanie z wykonania badań zanieczyszczenia gruntu zrealizowanych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 roku.
48. Nie używać do prac ziemnych gleby lub ziemi, jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach szczegółowych.
49. Nie magazynować odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia (w tym odpadów gleby i ziemi) poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji, której lokalizacja określona będzie w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.
50. Odpady budowlane i remontowe należy w miarę możliwości zbierać oraz odbierać selektywnie z podziałem co najmniej na: drewno, metale, szkło, tworzywa sztuczne, gips, odpady mineralne, w tym beton, cegłę, płytki i materiały ceramiczne.
51. Prace budowlane prowadzić w taki sposób, aby zminimalizować ilość wytwarzanych odpadów oraz ograniczyć negatywne ich oddziaływanie na środowisko, zdrowie i życie ludzi. Wytworzone odpady powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi, gdy odzysk będzie niemożliwy - unieszkodliwieniu.

52. Odpady przekazywać wyłącznie podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie odpadów, ewentualnie osobom fizycznym 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.
53. Prowadzić ewidencję wytwarzanych odpadów na etapie realizacji przedsięwzięcia oraz jego ewentualnej likwidacji.
54. Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) należy prowadzić:
- w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru,
 - w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w szczególności z wykorzystaniem opakowań, pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków. Dopuszcza się magazynowanie odpadów w pryzmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory, oraz rozprzestrzenianiu się odpadów na nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością, na której jest prowadzone magazynowanie odpadów,

- w przypadku odpadów niebezpiecznych - także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów lub zbiorników lub systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne i fizyczne odpadów oraz powodować powstanie uciążliwości zapachowych.

III. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie eksploatacji przedsięwzięcia:

1. Ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej.
2. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych cieki z tych lokali przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji podczyszczać w separatorze tłuszczu.
3. W przypadku, gdy w wyniku prowadzonej działalności usługowej będą powstawać ścieki przemysłowe, na ich odprowadzenie inwestor musi posiadać umowę z właścicielem oczyszczalni ścieków oraz pozwolenie wodnoprawne w przypadku występowania w ściekach substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.
4. Wody opadowe i roztopowe odprowadzać w sposób niezagrożający środowisku gruntowo – wodnemu i terenom sąsiednim, po uzyskaniu koniecznych zgód i pozwoleń, w ilościach zgodnych z uzyskanymi warunkami.
5. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego, o właściwej pojemności oraz utrzymanie go w gotowości retencyjnej odpowiada inwestor.

6. W zależności od rodzaju zaplanowanego sposobu retencji wód opadowych i roztopowych uzyskać pozwolenie wodnoprawne, jeśli będzie ono wymagane.
 7. Wody opadowe i roztopowe, po wcześniejszym zretencjonowaniu w zbiornikach, w ilości określonej przez MPWiK S.A. we Wrocławiu, odprowadzać do zewnętrznej kanalizacji deszczowej. Pozostałą ilość wód opadowych i roztopowych zretencjonować na terenie inwestycji i w miarę możliwości zagospodarować w miejscu powstania np. do celów gospodarczych, podlewania zieleni.
 8. Monitorować stan wody w zbiornikach tak, aby nie dopuścić do przepełnienia zbiornika retencyjnego, zapewniając w razie potrzeby wywóz wody opadowej przez wyspecjalizowane firmy.
 9. Ścieki z odwodnienia garaży, przed odprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej lub sanitarnej, podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych oraz osadniku.
 10. Urządzenia do podczyszczania zanieczyszczonych ścieków z odwodnienia garaży podziemnych oraz działalności gastronomicznej utrzymywać w należytym stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
 11. W pierwszym roku po dokonaniu nasadzeń dokonać przeglądu zdrowotnego drzew wchodzących w skład planowanej zieleni zastępczej. Okazy słabe oraz te, które się nie przyjęły zastąpić nowymi nasadzeniami.
- IV. Określić warunki korzystania ze środowiska 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 nawiewników wynikające z Polskiej Normy PN-B-02151-3:2015-10. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych” oraz operatu akustycznego.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Na wniosek złożony w dniu 11.03.2025 r., inwestora – spółki Develia Wrocław S.A., ul. gen. Romualda Traugutta 45, 50 - 416 Wrocław, działającego przez pełnomocnika, zostało wszczęte postępowanie administracyjne, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Międzyleskiej”, lokalizowanego na działkach nr 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, AM-6, obręb Tarnogaj.

Na podstawie dostarczonych przez wnioskodawcę dokumentów, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy o udostępnieniu informacji, za strony postępowania, zgodnie z art. 74 ust. 3a tej ustawy, uznano wnioskodawcę oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawcę.

Planowana inwestycja, zgodnie § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. b, rozporządzenia, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na realizację których wymagane

jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji.

Organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie zapewniając, zgodnie z art. 10 §1 i art. 81 k.p.a., możliwość udziału w każdym stadium postępowania (zawiadomienie - obwieszczenie z dnia 18.03.2025 r., znak: WSR-OS.6220.48.2025.AN).

Ponieważ w powyższej sprawie liczba stron przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji oraz art. 49 k.p.a. zawiadomienie - obwieszczenie o wszczęciu niniejszego postępowania zostało podane stronom do wiadomości przez zamieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia bip.um.wroc.pl., wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia, a także pismem z dnia 18.03.2025 r., znak: WSR-OS.6220.48.2025.AN, przesłane do Rady Osiedla Tarnogaj, celem wywieszenia w publicznie dostępnym miejscu.

W dniu 25.03.2025 r. wezwano inwestora do złożenia wyjaśnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia, zwanej dalej: „KIP” (pismo znak: WSR-OS. 6220.48.2025.AN). Pismem w dniu 15.04.2025 r., inwestor złożył wyjaśnienia do KIP.

W dniu 23.04.2025 r. ponownie wezwano pełnomocnika inwestora do złożenia wyjaśnień do KIP (pismo znak: WSR-OS.6220.48.2025.AN). Pismem z dnia 09.05.2025 r. (data wpływu: 12.05.2025 r.), pełnomocnik inwestora udzielił odpowiedzi na powyższe wezwanie. Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji, organ wystąpił o opinie, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, do: Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, zwanego dalej: PPIS (pismo

znak: WSR-OS.6220.48.2025.AN z dnia 19.05.2025 r., data doręczenia: 21.05.2025 r.), do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, zwanego dalej: RDOŚ, (pismo znak: WSR-OS.6220.48.2025.AN z dnia 19.05.2025 r., data doręczenia: 21.05.2025 r.) oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zwanego dalej: Dyrektorem Zarządu Zlewni, (pismo znak: WSR-OS.6220.48.2025.AN z dnia 19.05.2025 r., data doręczenia: 21.05.2025 r.).

Pismem znak: WOOŚ.4220.261.2025.CC.1 z dnia 03.06.2025 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 10.07.2025 r. W dniu 05.06.2025 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.48.2025.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie.

Pismem znak: VC.ZZŚ.4091.141.2025.KM z dnia 17.06.2025 r. (data wpływu: 20.06.2025 r.), Dyrektor Zarządu Zlewni wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie zwrócił się o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. opinii.

Pismem znak: WOOŚ.4220.261.2025.CC.2 z dnia 10.07.2025 r., RDOŚ ponownie zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 12.08.2025 r. W dniu 15.07.2025 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.48.2025.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie.

Następnie pismem znak: WOOŚ.4220.261.2025.CC.3 dnia 12.08.2025 r., RDOŚ zawiadomił organ, że stanowisko RDOŚ w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia zostanie wyrażone w terminie do dnia 04.09.2025 r. oraz zwrócił się, o poinformowanie o tym fakcie stron postępowania. W dniu 20.08.2025 r., zawiadomieniem (znak: WSR-OS.6220.48.2025.AN), organ zawiadomił strony o ww. piśmie.

Postanowieniem z dnia 04.09.2025 r., znak:

WOOŚ.4220.261.2024.CC.4, RDOŚ wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jednocześnie zwrócił się o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. opinii oraz o braku możliwości wniesienia zażalenia na ww. postanowienie.

Ponieważ PPIS nie wyraził opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w terminie 14 dni od dnia doręczenia wniosku, organ potraktował ten fakt jako brak zastrzeżeń zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy o udostępnianiu informacji. W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego, zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 17.09.2025 r. znak: WSR-OS.6220.48.2025.AN, organ zawiadomił strony postępowania o jego zakończeniu, a przed wydaniem decyzji umożliwił zapoznanie się z materiałem zgromadzonym w sprawie i zgłoszenie ewentualnych uwag, wypełniając tym samym dyspozycję art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a. Żadna ze stron nie skorzystała z tej możliwości. Jednocześnie organ zawiadomił strony postępowania o wydaniu opinii przez RDOŚ oraz Dyrektora Zarządu Zlewni.

Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt. 2 ustawy o udostępnianiu informacji, w uzasadnieniu decyzji o stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, należy zawrzeć informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1 ww. ustawy.

W myśl powyższych przepisów, uwzględniono następujące uwarunkowania zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia:

1) Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) Skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji:

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z

garażami podziemnymi wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Międzyleskiej.

Inwestycja będzie lokalizowana na działkach nr 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, AM-6, obręb Tarnogaj.

Przedsięwzięcie realizowane będzie etapowo: Etap 1 - budynek M1, Etap 2 – budynek M2, Etap 3 – budynek M3, Etap 4 – budynki M4a i M4b, Etap 5 – budynki M5a i M5b. Inwestor podejmie decyzję o kolejności realizacji etapów.

Planowana inwestycja obejmuje siedem budynków mieszkalnych wielorodzinnych sześciokondygnacyjnych z jednokondygnacyjnymi garażami podziemnymi, z lokalami usługowymi na poziomie parteru w budynkach M1 i M3.

Na kondygnacjach mieszkalnych zaprojektowano łącznie ok. 774 mieszkania. W parterach budynków zaprojektowano 6 lokali usługowych (w tym przedszkole), o łącznej powierzchni ok. 1151 m², rowerownie oraz wbudowane śmietniki. Wszystkie budynki zostały skategoryzowane jako średniowysokie i będą posadowione na jednokondygnacyjnych garażach podziemnych, w których będą znajdowały się miejsca parkingowe, rowerownie, komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne.

Zaprojektowane na terenie inwestycji nawierzchnie utwardzone będą płynnie przechodziły w strefy ziieleńców obejmujące ozdobne kompozycje zieleni niskiej tj. krzewów i niewielkich drzew, które w większości lokalizowane będą nad garażami podziemnymi. Zieleń na terenie ukształtowano w taki sposób, aby móc retencjonować maksymalną ilość wód opadowych. W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych i dachach. Przewiduje się wykonanie ogrodów w obniżeniu terenu, do których dobrano gatunki przystosowane do terenów podmokłych.

Obsługa inwestycji będzie odbywała się poprzez odcinek ulicy Międzyleskiej oraz drogę wewnątrzosiedlową przebiegającą między etapami inwestycji, połączoną obustronnie z ul. Międzyleską. Droga będzie zapewniała dojazd do klatek schodowych, lokali usługowych, śmietników wbudowanych, trafostacji, garaży i miejsc postojowych na poziomie terenu.

Główną konstrukcję budynków zaprojektowano w układzie poprzecznym i mieszanym. Ściany nośne, ramy (słupy + podciąg) w poziomie garażu i lokalnie parteru zaplanowano jako monolityczne, żelbetowe. Zaprojektowano żelbetowe stropy płytowe w technologii szalunków traconych. Ściany konstrukcyjne piwnic będą wykonane jako monolityczne, żelbetowe.

Zaplanowano jednokondygnacyjne garaże podziemne pod wszystkimi budynkami. Część pochylni zjazdowych będzie obsługiwała po dwa garaże.

Poziom posadowienia garaży podziemnych będzie wynosił ok. 4,25 m p.p.t. Budynki posadowione będą bezpośrednio, na płycie fundamentowej, powyżej poziomu wody gruntowej. Część podziemną zaprojektowano w technologii białej wanny.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

W budynkach zaprojektowano następujące instalacje: ciepłej wody i cyrkulacji, zimnej wody, hydrantową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ogrzewczą zasilaną z węzła ciepłowniczego, wentylacji mechanicznej wywiewnej z mieszkań i usług, wentylacji bytowej i pożarowej garaży.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Lokale mieszkalne w budynku będą objęte wentylacją mechaniczną wyciągową opartą na centralnym systemie wyciągowym obsługującym niezależnie poszczególne grupy pomieszczeń o takich samych wymaganiach sanitarnych. System ten oparty będzie

każdorazowo na jednym wentylatorze wyciągowym lokalizowanym na dachu i króćcach z elementami regulacyjnymi w każdym z mieszkań. Poszczególne piony obsługiwane będą przez zbiorcze wentylatory, których lokalizacja przewidziana jest na dachu. Każdy wentylator zabezpieczony będzie przed przenoszeniem hałasu poprzez tłumiki na przewodzie ssawnym i tłocznym.

Dla garażu przewidziano instalację wentylacji mechanicznej, strumieniowej, pełniące następujące funkcje: wentylacji bytowej (wentylacji mieszająco -wyciągowej zapewniającej, że w warunkach normalnej eksploatacji w przestrzeni garażu nie wystąpi przekroczenie dopuszczalnego stężenia CO) oraz wentylacji oddymiającej (wentylacji wyciągowej zapewniającej, że w warunkach zagrożenia pożarowego na chronionych przejściach i drogach ewakuacyjnych podczas ewakuacji zasięg widzialności nie spadnie poniżej 10 m, a temperatura nie wzrośnie powyżej 60°C). Bezkanałowy, mechaniczny system wentylacji garażu do usuwania gorącego powietrza i dymu będzie wykorzystywał osiowe, oddymiające wentylatory wyciągowe umieszczone na stropie nad garażem. Do przetłaczania gorącego powietrza i dymu będą służyły wentylatory strumieniowe znajdujące się w garażach. W trybie wentylacji bytowej wentylatory strumieniowe mieszają zanieczyszczone powietrze z powietrzem zewnętrznym, a wentylatory wyciągowe wentylacji bytowej usuwają je na zewnątrz. Do usuwania zanieczyszczonego powietrza zostaną wykorzystane szachty wentylacyjne wyprowadzone ponad dach budynków. Wentylatory bytowe będą znajdowały się na dachu budynków i zostaną wyposażone w tłumiki hałasu. W trybie wentylacji bytowej i oddymiającej powietrze do garażu będzie napływać grawitacyjnie przez zaprojektowane otwory kompensacyjne.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, AM6, obręb Tarnogaj, o łącznej powierzchni ok. 36 822 m².

Tabela nr 1. Bilans powierzchni terenu inwestycji:

Bilans terenu	[m²]
Powierzchnia działek	ok. 36 822
Powierzchnia terenu wydzielona pod inwestycję	ok. 35 330
powierzchnia zabudowy	ok. 10 879
powierzchnia terenów utwardzonych, w tym:	ok. 9 262
– drogi, zjazdy, parkingi	ok. 2650
– chodniki i place na poziomie terenu	ok. 4421
– studnie nawiewne	ok. 441
– plac zabaw / miejsce rekreacji - nawierzchnia utwardzona	ok. 523
– tarasy na poziomie gruntu	ok. 1228
powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym	ok. 7 318
powierzchnia biologicznie czynna nad garażami	ok. 7 293
powierzchnia z ekokraty	ok. 578
powierzchnia biologicznie czynna na dachach	ok. 2 200

Rodzaj powierzchni	[m²]
Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy	ok. 21 825
Powierzchnia dróg, miejsc postojowych, ramp	ok. 2 650
Łączna powierzchnia kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych	ok. 24 474

Zestawienie miejsc postojowych	[szt.]
miejsca parkingowe w garażach podziemnych	632

miejsca parkingowe zewnętrzne	20
Łącznie	652

Powierzchnia projektowanej zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi 3,533 ha.

Długość projektowanych dróg o nawierzchni twardej wynosi 0,766 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 oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:
- W zasięgu oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia znajdują się planowane inwestycje, dla której zostały wydane przez Prezydenta Wrocławia decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach:
- pn. „Budowa dwóch zespołów budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wbudowanymi oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej przy ul. Międzyleskiej 3 we Wrocławiu”, na działkach nr 2/11, 2/12, 2/4, 3/3, AM-8, obręb Tarnogaj, decyzja, znak: z dnia WSR-E.6220.45.2015.DW, z dnia 08.07.2015 r.,
 - pn. „Instalacja do produkcji zbiorników i innych pojemników ze stali nierdzewnej w hali przy ul. Międzyleskiej 6a we Wrocławiu”, na

działkach nr 4/14, 4/15, AM-8, obręb Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OG.6220.6.2015.EP, z dnia 18.12.2015 r.,

- pn. „Budowa parkingów podziemnych, terenowych miejsc postojowych (parkingów) i dojazdów o powierzchni użytkowej powyżej 0,5 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą w ramach budowy zespołu mieszkalno - usługowej zabudowy wielorodzinnej z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i zjazdami”, na działkach nr 4/9, 4/18, 4/22, 4/23, 4/24 i 4/25, AM-8, obręb Tarnogaj przy ul. Międzyleskiej 6c-6e we Wrocławiu, decyzja, znak: z dnia WSR-OS.6220.45.2018.AN, z dnia 24.02.2020 r.,

- pn. „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi wraz z garażami podziemnymi oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej na działkach nr 4/9, 4/18, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25 AM 8 obręb Tarnogaj, decyzja, znak: znak WSR-OS.6220.152.2022.PE, z dnia 18.12.2023 r.

Przeprowadzona analiza skumulowanego oddziaływania na środowisko inwestycji projektowanej i sąsiednich wykazała, że funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza oraz na tereny chronione akustyczne znajdujące się w otoczeniu tych inwestycji. Dopuszczalne poziomy hałasu będą zachowane.

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

- Zużycie podstawowych surowców, materiałów i paliw na etapie realizacji inwestycji:
 - olej napędowy – ok. 500 litrów/dobę,
 - woda – ok. 30 m³/dobę,
 - zapotrzebowanie na energię elektryczną na każdy etap (budowa 1 etapu – 18 m-cy) – ok. 702000 kWh.

- Zużycie podstawowych surowców i materiałów na etapie eksploatacji inwestycji:
 - zapotrzebowanie na wodę – ok. 302,8 m³/dobę,
 - szacowane zużycie energii elektrycznej ok. 3982800 kWh/rok,
 - łączna moc węzłów cieplnych – ok. 3051 kW.

Teren inwestycji to obszar przemysłowy, obecnie nieużytek.

Budynki zostały rozebrane a teren uprzątnięto. Obecnie znajduje się tam trafostacja (docelowo do likwidacji) oraz budynek pełniący obecnie funkcję portierni, zlokalizowany przy wjeździe na teren.

Teren działek jest ogrodzony.

Na terenie znajduje się drzewa i krzewy w części przeznaczone do wycinki. Pozostałe drzewa i krzewy przeznaczone do zachowania, rosnące w pobliżu miejsca prowadzenia robót budowlanych zostaną odpowiednio zabezpieczone.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na terenie wrażliwym ekologicznie. Na terenie inwestycji nie ma siedlisk przyrodniczych wymagających specjalnego traktowania.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleni urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych i dachach. Projekt zieleni skupia się na zapewnieniu zróżnicowanej szaty roślinnej oraz poprawie środowiska lokalnego. Planowane nasadzenia obejmują zieleni wysoką, średnią oraz niską, z uwzględnieniem zarówno gatunków rodzimych, jak i dekoracyjnych roślin ozdobnych. Nasadzenia ozdobne mają na celu zapewnienie atrakcyjnej wizualnie przestrzeni przez cały rok. Zieleni wysoka będąca jednym z elementów strukturalnych będzie pełnić funkcję osłonową i wpłynie na poprawę mikroklimatu. Obejmuje gatunki rodzimych drzew, które będą pełniły istotne znaczenie dla lokalnej fauny, stanowiąc schronienie i źródło pożywienia dla ptaków oraz owadów.

Zieleń średnia uwzględnia zarówno rośliny ozdobne ogrodowe jak i krzewy nawiązujące do zagospodarowania pobliskiego parku. Zieleń niska to rośliny wieloletnie, okrywowe, zimozielone oraz trawy ozdobne, które będą pełnić funkcję uzupełniającą i dekoracyjną, tworząc spójne, zielone przestrzenie przez cały rok. Zaplanowano wykonanie ogrodów w obniżeniu terenu, do których dobrano gatunki przystosowane do terenów podmokłych, takie jak sit, kosańce, turzyce itp. Roślinność w tych miejscach dobrano z uwzględnieniem efektywnego zagospodarowania wody opadowej. Przeanalizowano możliwość nasadzeń kompensacyjnych w ilości 100 szt.: - na terenie inwestycji (w mpzp oznaczonym symbolem 9MWU) - nasadzenie 80 szt. drzew, na terenie będącym własnością inwestora - część działki nr 4/18 i 4/19, AM-6, obręb Tarnogaj (w mpzp oznaczonym jako 5KDD) - nasadzenie szpaleru 20 szt. drzew.

Planowane przedsięwzięcie nie powinno znacząco wpłynąć na różnorodność biologiczną.

d) Emisji i występowania innych uciążliwości:

Źródłem zanieczyszczeń do powietrza na etapie realizacji inwestycji będą emisje pochodzące z eksploatacji sprzętu wykorzystywanego podczas budowy, środków transportu oraz niektórych prac budowlanych, montażowych i wykończeniowych. Lokalnie oddziaływanie może zaznaczyć się w postaci wzrostu zapylenia powietrza. Prace związane z realizacją inwestycji będą miały charakter przejściowy. Oddziaływanie przedsięwzięcia na stan aerosanitarny w fazie realizacji będzie miało niewielki zasięg i ustąpi po zakończeniu prac.

W trakcie robót budowlanych wykorzystywany będzie sprzęt budowlany i środki transportu, stanowiące źródło hałasu i drgań. Stosowane urządzenia będą spełniały kryteria dotyczące mocy akustycznej. Po zakończeniu prac budowlanych wszystkie

niedogodności akustyczne ustaną. Prace budowlane i transportowe powodujące uciążliwy hałas będą wykonywane wyłącznie w porze dziennej (godz. 6.00 - 22.00).

Na etapie realizacji inwestycji będą powstawały odpady związane z pracami ziemnymi, budowlanymi i montażowymi m.in.: ziemia i gleba z wykopów, odpady z betonu, odpady z tworzyw sztucznych, odpady ze szkła, odpady komunalne.

Powstające na tym etapie odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni. Następnie odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom w celu zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych.

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. Inwestor przystąpi do realizacji przedsięwzięcia po wykonaniu remediacji.

W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego zaplecze budowy, na którym będzie parkował sprzęt budowlany będzie zorganizowane na terenie utwardzonym np. płytami betonowymi oraz plac budowy będzie wyposażony w sorbenty do likwidacji ewentualnych rozlewów olejów.

Źródłem wody na etapie budowy będzie sieć wodociągowa. Ścieki bytowe, z etapu budowy, będą odprowadzane do przenośnych toalet typu toi – toi.

Beton do większych konstrukcji zostanie dowieziony na teren budowy i pobór wody dla jego wytworzenia nastąpi w zakładzie wytwórczym.

Poziom posadowienia garaży podziemnych będzie wynosił ok. 4,25 m p.p.t. Budynki posadowione będą bezpośrednio, na płycie fundamentowej, powyżej poziomu wody gruntowej. Część podziemną zaprojektowano w technologii białej wanny.

Zaplanowano zabezpieczenie wykopów jako wykonanie wykopów szerokoprzestrzennych i wykopów ze ścianami pionowymi zabezpieczonymi przy użyciu dwóch technologii: palisady z kolumn betonowo stalowych, ścianki szczelnej z grodzic stalowych.

Technologia wykonywania wykopu zostanie wybrana po analizie pełnej dokumentacji geologicznej w tym projekcie geotechnicznego, który wskaże optymalne rozwiązanie posadowienia obiektu dla lokalnych warunków.

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

Przeprowadzone badania terenowe, wykazały występowanie na przedmiotowym terenie wód podziemnych piętra czwartorzędowego. Piętro wodonośne ustabilizowane występuje na rzędnych 118,00 – 109,89 m n.p.m., a naporowe na rzędnych 114,29 – 119,80 m n.p.m. Położenie poziomu zwierciadła wód gruntowych są związane z wahaniami sezonowymi, uzależnionymi od intensywności opadów atmosferycznych. Zwierciadło może się wahać w granicach $\pm 1,00$ m. Posadowienie projektowanych budynków znajduje się na rzędnej 120,20 m n.p.m. czyli powyżej ustabilizowanego zwierciadła wody. Podczas planowania prac budowlanych zostaną uwzględnione ewentualne wahania tak, aby wykonywać roboty ziemne, kiedy poziom wód podziemnych jest

najniższy. W związku z powyższym nie powstanie lej depresji, który wykraczałby poza granice inwestycji.

Na terenie znajduje się drzewa i krzewy w części przeznaczone do wycinki. Teren działek jest ogrodzony. Wycinkę drzew zaplanowano poza okresem lęgowym. 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.

Pozostałe drzewa i krzewy nie przeznaczone do wycinki a rosnące w pobliżu miejsca prowadzenia robót budowlanych zostaną odpowiednio zabezpieczone.

W fazie eksploatacji można wyróżnić dwie kategorie źródeł emisji do powietrza – źródła stacjonarne (wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garaży) oraz pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Źródłem emisji zorganizowanej będą urządzenia dachowe (g1- g16) wentylujące przestrzeń garaży podziemnych. Źródłem emisji niezorganizowanej będą samochody poruszające się po drogach wewnętrznych i zjazdach do garaży.

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 oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu.

Przeprowadzona analiza oddziaływania inwestycji na środowisko wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie przedsięwzięcia nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu.

W fazie eksploatacji źródłami hałasu na terenie inwestycji będą urządzenia wentylacyjne (dachowe), a także ruch samochodów osobowych.

Wśród planowanych zewnętrznych źródeł hałasu będą:

- wentylatory dachowe usuwające powietrze z garaży podziemnych – łącznie ok. 16 szt. (o poziomie mocy akustycznej ok. 75 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- wentylatory wentylacji pomieszczeń – łącznie ok. 337 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej do 58 dB(A) pojedynczego urządzenia).

Wentylatory wentylacji garaży będą oddymiająco - bytowymi.

Wentylatory wentylacji bytowej uruchamiają się 2-3 razy dziennie na pół godziny i pracują na I-biegu (połowa wydajności). W porze nocy włączają się sporadycznie – ze względu na bardzo niskie natężenie ruchu. W analizie przyjęto maksymalizujące założenia: pracę w porze dnia przez 8h przy pełnym obciążeniu, a w porze nocy w najmniej korzystnej godzinie pracę przez 60 min (przy pełnym obciążeniu). W analizie oddziaływania pominięto prace serwisowe wentylacji oddymiającej garaży ze względu na to, że nie kwalifikują się one do normalnego trybu funkcjonowania, są wykonywane sporadycznie (zgodnie z obowiązującymi przepisami min. raz w roku), nie dłużej niż przez 15 min. wyłącznie w porze dnia. Biorąc powyższe pod uwagę, oddziaływanie instalacji oddymiającej w czasie prac serwisowych jest pomijalne.

Przyjęte natężenie ruchu pojazdów (samochodów osobowych) w ciągu doby będzie wynosić około 1488 pojazdów (około 1325 pojazdy w porze dnia i około 160 pojazdy w porze nocy).

Najbliżej zlokalizowane względem terenu inwestycji tereny podlegające ochronie akustycznej – graniczą od strony północnej i są to:

- park Tarnogajski – teren rekreacyjno-wypoczynkowy (norma obowiązuje wyłącznie w porze dnia),

- Schronisko św. Brata Alberta dla Bezdomnych Mężczyzn – tereny szpitali w mieście.

Przeprowadzona analiza akustyczna wykazała, że hałas pochodzący z analizowanych obiektów nie powinien powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie (tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców) ustalonych w oparciu o rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

W koncepcji spełniono wymagania określone w art. 63 Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym: projektowane budynki będą lokalizowane: w odległości ok. 25,3 od granicy obszaru kolejowego, oraz odległość ta od osi skrajnego toru będzie wynosić ok. 46,7 m. Garaże podziemne zostały zaprojektowane w odległości większej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego tj. min. 20,1 m oraz większej niż 20 m od osi skrajnego toru tj. min 41,2 m.

Dla planowanej inwestycji został opracowany w listopadzie 2024 r. operat akustyczny przez firmę 4Sound z Wrocławia. Opracowanie powstało w oparciu o pomiary hałasu przeprowadzone w 3 punktach zlokalizowanych po wschodniej części działki. Na podstawie przeprowadzonych pomiarów stwierdzono, że w punktach pomiarowych zlokalizowanych na terenie inwestycji nie występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, dotyczy to zarówno pory dnia jak i pory nocy. Na etapie eksploatacji budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Ścieki sanitarne planuje się odprowadzić do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej Dn 500 PE/kamionka w ul. Międzyleskiej, oraz miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Dn 200 kamionka w drodze KDD5. Ścieki z odwodnienia garaży

podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej.

W przypadku, gdy w lokalach usługowych będzie prowadzona działalność gastronomiczna, przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej ścieki będą podczyszczane w separatorze tłuszczów.

Ewentualnie powstające ścieki przemysłowe muszą być odprowadzane zgodnie z przepisami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, których wprowadzanie w ściekach przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego oraz w rozporządzeniu Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

Zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej wydanymi przez MPWiK (symbol 008674/25/KOU/MMi w styczniu 2024 r.), wody opadowe będą odprowadzane w ilości: 2 l/s bezpośrednio, 129 l/s po zretencjonowaniu na terenie nieruchomości przez okres 15 minut. Pozostała ilość wód opadowych będzie retencjonowana w odrębnych zbiornikach i wykorzystana do podlewania terenów zielonych. Wody opadowe z dróg wewnętrznych i miejsc postojowych przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji deszczowej będą podczyszczane w separatorze ropopochodnych.

Przewidywane minimalne pojemności czynne zbiorników retencyjnych to: $V_{cz. min} = 139 \text{ m}^3$ - zbiorniki z odprowadzeniem do kanalizacją miejskiej oraz – $V_{cz. min} = 350 \text{ m}^3$ - zbiorniki bez odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji miejskiej.

Zgodnie z zasadami zrównoważonego gospodarowania wodami, zaplanowano zastosowanie dachów zielonych z retencją, ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne oraz ukształtowanie terenu w sposób zapobiegający przelewaniu wód opadowych z terenów zielonych do kanalizacji miejskiej.

Biorąc pod uwagę powyższe, inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu środowisko gruntowo – wodne.

Funkcjonowanie budynków wiązać się będzie z powstawaniem odpadów. Będą one zbierane selektywnie i magazynowane w oznakowanych kontenerach/pojemnikach dostosowanych do danego rodzaju odpadu., w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania. Odpady powstające z remontów i prac serwisowych zostaną przez firmę zewnętrzną, zagospodarowane zgodnie z przepisami.

Odpady z utrzymania zieleni będą gromadzone w odpowiednio oznakowanych workach, a ich wytwórcą, który przejmie na siebie obowiązki związane z ich zagospodarowaniem będzie firma prowadząca prace związane z utrzymaniem zieleni.

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

Nie przewiduje się ryzyka wystąpienia poważnej awarii, uwzględniając używane substancje i stosowane technologie.

Głównym zagrożeniem dla najbliższego otoczenia i ludzi przebywających na terenie przedsięwzięcia może być możliwość wystąpienia pożaru. Minimalizacja ryzyka wystąpienia tego zagrożenia zostanie osiągnięta przez wypełnienie przez inwestora wymagań zawartych w przepisach dotyczącej ochrony

przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

W celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej lub naturalnej, planowana inwestycja będzie wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz przepisami zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Na etapie eksploatacji regularnie będą wykonywane przeglądy techniczne obiektów. Planowane przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na zmiany klimatu.

- f) Przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach, gdy planuje się ich powstawanie.

Tabela nr 2. Rodzaje i ilości odpadów planowanych do wytworzenia na etapie realizacji inwestycji (rozbiórka i budowa):

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
1.	Inne oleje hydrauliczne	Odpadowe oleje hydrauliczne 13 01	Oleje odpadowe i odpady ciekłych	13 01 13*	0,01
2.	Syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe	Odpadowe oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe - 13 02	paliw (z wyłączeniem olejów jadalnych oraz grup 05, 12 i 19) 13	13 02 06*	0,01
3.	Opakowania z papieru i tektury	Odpady opakowaniowe	Odpady opakowaniow	15 01 01	12

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
4.	Opakowania z tworzyw sztucznych	(włącznie z selektywnie gromadzonym i komunalnymi odpadami opakowaniowymi) 15 01	e; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach 15	15 01 02	12
5.	Opakowania z drewna			15 01 03	12
6.	Opakowania z metali			15 01 04	12
7.	Opakowania wielomateriałowe			15 01 05	12
8.	Opakowania ze szkła			15 01 07	12
9.	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone			15 01 10*	4,1
10	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne 15 02		15 02 02*	2,0

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
11	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02			15 02 03	2,0
12	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	Odpady materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej 17 01	Odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktur y drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych) 17	17 01 01	2155
13	Gruz ceglany			17 01 02	3226
14	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia			17 01 03	203
15	Drewno	Odpady drewna, szkła i tworzyw sztucznych 17 02		17 02 01	376
16	Szkło			17 02 02	13
17	Tworzywa sztuczne			17 02 03	37
18	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	Mieszanki bitumiczne, smoła i produkty smołowe 17 03			17 03 02

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
19	Żelazo i stal	Odpady i złomy		17 04 05	20
20	Mieszaniny metali	metaliczne oraz stopów		17 04 07	180
21	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	metali 17 04		17 04 11	37
22	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	Gleba i ziemia (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych oraz urobek z pogłębiania) 17 05		17 05 04	1501 56
23	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	Materiały budowlane zawierające gips 17 08		17 08 02	462
24	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	Inne odpady z budowy, remontów i demontażu 17 09		17 09 04	468

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
25	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	Odpady komunalne segregowane i gromadzone selektywnie (z wyłączeniem 15 01) 20 01	Odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi	20 01 08	1
26	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	Inne odpady komunalne 20 03	selektywnie 20	20 03 01	6
27	Odpady wielkogabarytowe			20 03 07	1

* - odpady niebezpieczne

Powstające na tym etapie odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni.

Następnie odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom w celu zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych.

Inwestor zleci wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W przypadku ewentualnego stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji

powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna). Szacowane ilości powstałych z wykopu pod garaże podziemne w trakcie robót to ok. 93 848 m³ czyli ok. 150156 Mg.

Tabela nr 3. Rodzaje i ilości odpadów planowanych do wytworzenia na etapie eksploatacji inwestycji.

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/r ok		
1.	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	13 05 02*	0,6	Odpad będzie odbierany bezpośrednio z separatora; Odpad jest wydobywany w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.	
2.	Mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach	13 05 08*	0,6		

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/r ok		
3.	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06	75	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	
4.	Opakowania z papieru i tektury	15 01 01	37	Selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach.	
5.	Opakowania ze szkła	15 01 07			

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/r ok		
6.	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	19 08 09	0,8	Odpad będzie odbierany bezpośrednio z separatora; Odpad jest wydobywany w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.	
7.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	70,4	Selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach.	
8.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	20 01 35*	1,0	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach	

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/rok		
9.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	20 01 36	1,0	sprzedających detalicznej sprzętu, punktach serwisowych, w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK lub podmiotom odbierającym odpady ZSEE z gospodarstw domowych.	
10	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	2	Selektywnie w	
11	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	596	oznakowanych kontenerach/workach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/r ok		
12	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	20 03 06	0,3	Odpad odbierany będzie bezpośrednio ze studzienki w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.	

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/r ok		
13	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	2	Gromadzone w odpowiednio oznakowanych kontenerach, ustawianych okresowo przez w miejscu ogólnodostępnym. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	

* - odpady niebezpieczne

Funkcjonowanie budynków wiązać się będzie z powstawaniem odpadów. Będą one zbierane selektywnie i magazynowane w oznakowanych kontenerach/pojemnikach dostosowanych do danego rodzaju odpadu., w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania. Odpady powstające z remontów i prac serwisowych zostaną przez firmę zewnętrzną, zagospodarowane zgodnie z przepisami.

Odpady z utrzymania zieleni będą gromadzone w odpowiednio oznakowanych workach, a ich wytwórcą, który przejmie na siebie obowiązki związane z ich zagospodarowaniem będzie firma prowadząca prace związane z utrzymaniem zieleni.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleni urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych i dachach. Projekt zieleni skupia się na zapewnieniu zróżnicowanej szaty roślinnej oraz poprawie środowiska lokalnego. Planowane nasadzenia obejmują zieleni wysoką, średnią oraz niską, z uwzględnieniem zarówno gatunków rodzimych, jak i dekoracyjnych roślin ozdobnych.

- g) Zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:
Planowane przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter oraz skalę, a także przeprowadzone analizy z których wynika, że inwestycja nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych norm, nie będzie powodowało zagrożenia dla zdrowia ludzi.
- 2) Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja będzie lokalizowana na działkach nr 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, AM-6, obręb Tarnogaj, przy ul. Międzyleskiej we Wrocławiu.

Teren inwestycji to obszar przemysłowy, obecnie nieużytek.

Budynki zostały rozebrane a teren uprzątnięto. Obecnie znajduje się tam trafostacja (docelowo do likwidacji) oraz budynek pełniący obecnie funkcję portierni, zlokalizowany przy wjeździe na teren. Do rozbiórki pozostały fragmenty unieczynnionych sieci i pozostałości nawierzchni utwardzonych.

Na terenie znajduje się drzewa i krzewy w części przeznaczone do wycinki. Teren działek jest ogrodzony.

Otoczenie obszaru planowanej inwestycji stanowi od:

- północy: Park Tarnogajski i Schronisko Św. Brata Alberta dla bezdomnych mężczyzn,
- zachodu: budynki biurowe, dalej zabudowa wielorodzinna,
- południa: obiekty magazynowo- usługowe, w mpzp przeznaczone na zabudowę wielorodzinną,
- wschodu: tereny PKP.

Najbliżej zlokalizowane względem terenu inwestycji tereny podlegające ochronie akustycznej – graniczą od strony północnej i są to:

- park Tarnogajski – teren rekreacyjno-wypoczynkowy (norma obowiązuje wyłącznie w porze dnia),
- Schronisko św. Brata Alberta dla Bezdomnych Mężczyzn – tereny szpitali w mieście.

Inwestycja znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej: „mpzp”:

- w rejonie ulic Międzyleskiej i Gazowej we Wrocławiu, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr LI/1348/22 z dnia 24.03.2022 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2022 r., poz. 1751 (data ogłoszenia: 01.04.2022 r.).

Teren planowanej inwestycji jest oznaczony w mpzp symbolami: 9MW-U, 2Z, 5KDD m. in. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura drogowa (w tym: obiekty do parkowania, drogi wewnętrzne, obiekty do parkowania, ciągi piesze, ciągi pieszo - rowerowe), obiekty infrastruktury technicznej (w tym: urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne), usługi 1 (w tym: gastronomia, biura, usługi drobne, handel detaliczny małopowierzchniowy A), usługi 2

(w tym: handel małopowierzchniowy B, rozrywka), zieleni
urządzona, ulice

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie
polega na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z
garażami podziemnymi wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu
i infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Międzyleskiej.

- 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 będzie lokalizowane na obszarze wybrzeży ani
w środowisku morskim.

- c) Obszary górskie lub leśne:

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarach górskich i
leśnych.

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

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach objętych
ochroną, w tym stref ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych
zbiorników wód śródlądowych.

- e) Obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na
występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk
oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci
Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody:

Na obszarze planowanej inwestycji nie występują formy ochrony
przyrody wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r.
o ochronie przyrody.

Planowane do realizacji przedsięwzięcie w całości znajduje się poza
granicami obszarów Natura 2000 (najbliżej położony obszar Natura

2000 – obszar mający znaczenie dla Wspólnoty – Grądy w Dolinie Odry znajduje się w odległości około 1,0 km od terenu inwestycji) i nie będzie miało wpływu na te obszary.

W zasięgu oddziaływania inwestycji nie znajdują się korytarze ekologiczne.

Korytarz ekologiczny (Dolina Odry Środkowej KPdC-19A) znajduje się w odległości ok. 4,3 km na wschód od terenu inwestycji.

Na przedmiotowym terenie nie występują chronione gatunki grzybów.

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

Teren inwestycji to obszar przemysłowy, obecnie nieużytek.

Budynki zostały rozebrane a teren uprzątnięto.

Planowane budynki będą lokalizowane w pobliżu obszaru kolejowego. W związku z tym, istnieje prawdopodobieństwa wystąpienia wysokiego poziomu hałasu kolejowego.

Na zlecenie inwestora został opracowany operat akustyczny, w którym w oparciu o pomiary hałasu zostały 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.

Inwestor zleci wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W przypadku ewentualnego stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna).

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

Zgodnie z informacjami zawartymi w KIP, najbliższe zabytki wpisane do ewidencji lub rejestru zabytków znajdują się poza obszarem oddziaływania przedsięwzięcia.

- h) Gęstość zaludnienia:

Na terenie lokalizacji inwestycji gęstość zaludnienia wynosi ok. 1154 osób/km².

- i) obszary przylegające do jezior:

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

- j) obszary ochrony uzdrowiskowej:

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

- k) Wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:

Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest w granicach dwóch jednostek planistycznych gospodarowania wodami:

- jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Brochówka o kodzie RW600009133492. Zgodnie z zapisami planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód. JCWP jest zagrożona

nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest umiarkowany potencjał ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [azot amonowy, przewodność elektrolityczna właściwa w 20 °C], pozostałe wskaźniki – II klasa jakości), zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz dobry stan chemiczny. Dla JCWP określono odstępstwo – odroczenie w czasie terminu osiągnięcia celu środowiskowego – do 2027 r. Odstępstwo związane jest z nieosiągnięciem lub zagrożeniem celów środowiskowych dla JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, BZT5. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Dla JCWP określono także odstępstwo – złagodzenie celów środowiskowych. Odstępstwo związane jest z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot amonowy, przewodność elektrolityczna właściwa w 20 °C. Jest to spowodowane czynnikami, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno – gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Warunkiem odstępstw jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań.

- jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Oława od Podgródki do ujścia, o kodzie RW600011133499. Zgodnie z zapisami planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód. JCWP jest zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim dobry potencjał ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny, o ile jest monitorowany wskaźnik

diadromiczny D, zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników stan dobry. Dla JCWP określono odstępstwo – odroczenie w czasie terminu osiągnięcia celu środowiskowego – do 2027 r., substancje priorytetowe wprowadzone dyrektywą 2013/39/UE – do 2039 r. Odstępstwo związane jest z nieosiągnięciem lub zagrożeniem celów środowiskowych dla JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, MMI, bromowane difenyletery(b), rtęć(b), heptachlor(b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Dla JCWP określono także odstępstwo – złagodzenie celów środowiskowych. Odstępstwo związane jest z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: [benzo(a)piren(w)]. Jest to spowodowane czynnikami, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno – gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Warunkiem odstępstw jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest 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. Teren inwestycji nie jest położony na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Po przeanalizowaniu KIP, uwzględniając rodzaj, charakter, skalę i lokalizację planowanego przedsięwzięcia, które będzie realizowane przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących jej wpływ na środowisko oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego wpływu przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz na 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:

Planowana inwestycja nie będzie miała transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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

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

Ścieki sanitarne planuje się odprowadzić do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej Dn 500 PE/kamionka w ul.

Międzyleskiej, oraz miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Dn 200 kamionka w drodze KDD5. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji

ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej.

W przypadku, gdy w lokalach usługowych będzie prowadzona działalność gastronomiczna, przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej ścieki będą podczyszczane w separatorze tłuszczów.

Zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej wydanymi przez MPWiK (symbol 008674/25/KOU/MMi w styczniu 2024 r.), wody opadowe będą odprowadzane w ilości: 2 l/s bezpośrednio, 129 l/s po zretencjonowaniu na terenie nieruchomości przez okres 15 minut. Pozostała ilość wód opadowych będzie retencjonowana w odrębnych zbiornikach i wykorzystana do podlewania terenów zielonych. Wody opadowe z dróg wewnętrznych i miejsc postojowych przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji deszczowej będą podczyszczane w separatorze ropopochodnych.

Budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania:

Jak wynika z załączonych informacji o planowanym przedsięwzięciu, w okresie realizacji przedsięwzięcia można spodziewać się uciążliwości i oddziaływań w zakresie:

- wytwarzania odpadów,
- zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych,
- emisji hałasu,
- zanieczyszczenia powietrza.

Prawdopodobieństwo negatywnego oddziaływania na etapie budowy będzie małe i krótkotrwałe, natomiast na etapie funkcjonowania inwestycji, przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko, jest niskie.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Wszelkie uciążliwości występujące w okresie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkoterminowy, a uciążliwości z nią związane ustaną wraz z zakończeniem prac. Natomiast oddziaływania występujące na etapie eksploatacji nie będą powodowały ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko.

- f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:
- W zasięgu oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia znajdują się planowane inwestycje, dla której zostały wydane przez Prezydenta Wrocławia decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach:
- pn. „Budowa dwóch zespołów budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wbudowanymi oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej przy ul. Międzyleskiej 3 we Wrocławiu”, na działkach nr 2/11, 2/12, 2/4, 3/3, AM-8, obręb Tarnogaj, decyzja, znak: z dnia WSR-E.6220.45.2015.DW, z dnia 08.07.2015 r.,
 - pn. „Instalacja do produkcji zbiorników i innych pojemników ze stali nierdzewnej w hali przy ul. Międzyleskiej 6a we Wrocławiu”, na działkach nr 4/14, 4/15, AM-8, obręb Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OG.6220.6.2015.EP, z dnia 18.12.2015 r.,
 - pn. „Budowa parkingów podziemnych, terenowych miejsc postojowych (parkingów) i dojazdów o powierzchni użytkowej

powyżej 0,5 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą w ramach budowy zespołu mieszkalno - usługowej zabudowy wielorodzinnej z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i zjazdami”, na działkach nr 4/9, 4/18, 4/22, 4/23, 4/24 i 4/25, AM-8, obręb Tarnogaj przy ul. Międzyleskiej 6c-6e we Wrocławiu, decyzja, znak: z dnia WSR-OS.6220.45.2018.AN, z dnia 24.02.2020 r.,

- pn. „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi wraz z garażami podziemnymi oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej na działkach nr 4/9, 4/18, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25 AM 8 obręb Tarnogaj, decyzja, znak: znak WSR-OS.6220.152.2022.PE, z dnia 18.12.2023 r.

Przeprowadzona analiza skumulowanego oddziaływania na środowisko inwestycji projektowanej i sąsiednich wykazała, że funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza oraz na tereny chronione akustyczne znajdujące się w otoczeniu tych inwestycji. Dopuszczalne poziomy hałasu będą zachowane.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania:

W celu ograniczenia oddziaływań na etapie budowy inwestycji inwestor zobowiązał się do poniższych działań:

W zakresie emitowanego hałasu oraz wibracji:

- prace budowlane i transportowe związane z realizacją inwestycji powodujące uciążliwy hałas, będą wykonywane wyłącznie w porze dziennej (w godzinach od godz. 6.00-22.00),
- będą przestrzegane zasady wyłączania silników w czasie przerw w pracy.

W zakresie ochrony powietrza:

- będzie zwilżana powierzchnia terenu budowy,
- będą stosowane sztuczne bariery (parkany) wokół placu budowy,

- będą unikane warunków sprzyjających pyleniu podczas przesypywania sypkiego materiału (np. załadunek i rozładunek),
- dla zapobieżenia zanieczyszczaniu powierzchni ulic, na które będą wyjeżdżały samochody z placu budowy, będą przewidziane techniczne środki do oczyszczania kół (głównie mycie kół), a także zmiatanie na mokro odcinka ulicy, na który będą wyjeżdżały samochody z budowy.

Dodatkowo, zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy o udostępnianiu informacji organ określił w punktach II i III sentencji decyzji istotne warunki w celu ograniczenia oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie jego realizacji i eksploatacji, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b tej ustawy.

W punkcie II, w podpunktach 1 - 5 nałożono warunki, które mają na celu m.in. ograniczyć skutki zapylenia na etapie budowy. Warunki określone w podpunktach 6 - 10 mają na celu ograniczenie emisji hałasu z terenu budowy na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienie korzystania z urządzeń budowlanych.

W podpunktach 11 – 33 nałożono warunki określone przez tutejszy organ oraz RDOŚ, których celem jest m. in. zminimalizowanie negatywnego oddziaływania związanego z wycinką drzew, ochronę drobnych zwierząt mogących przedostać się na teren inwestycji, ochronę mogących występować na tym terenie ptaków oraz wykonanie nasadzeń. W podpunktach 34 – 45 nałożono warunki określone przez Dyrektora Zarządu Zlewni oraz tutejszy organ, których celem jest m. in.: właściwa organizacja zaplecza budowy oraz ograniczenie do minimum wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych do środowiska gruntowo – wodnego. W podpunktach 46 – 54 nałożono warunki mające na celu prowadzenie prawidłowej gospodarki odpadami oraz opracowanie planu remediacji w przypadku takiej konieczności.

W punkcie III, nałożono warunki określone przez RDOŚ, Dyrektora Zarządu Zlewni oraz tutejszy organ mające na celu: prowadzenie właściwej gospodarki wodno - ściekowej na etapie eksploatacji inwestycji (podpunkty 1 - 10), zwiększenie różnorodności biologicznej w obrębie planowanej inwestycji poprzez nowe nasadzenia (podpunkt 11).

W punkcie IV sentencji decyzji, organ określił wymagania dotyczące ochrony środowiska w projekcie budowlanym zgodnie art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji. W podpunktach 1 - 2 nałożono warunki dotyczące konieczności dołączenia operatu akustycznego i określenia w nim wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zabezpieczenia przeciw drganiom, 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”.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji, decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami mpzp, jeżeli plan ten został uchwalony.

Inwestycja znajduje się na terenie objętym mpzp:

- w rejonie ulic Międzyleskiej i Gazowej we Wrocławiu, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr LI/1348/22 z dnia 24.03.2022 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2022 r., poz. 1751 (data ogłoszenia: 01.04.2022 r.).

Teren planowanej inwestycji jest oznaczony w mpzp symbolami: 9MW-U, 2Z, 5KDD m. in. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, infrastruktura drogowa (w tym: obiekty do parkowania, drogi wewnętrzne, obiekty do parkowania, ciągi piesze, ciągi pieszo - rowerowe), obiekty infrastruktury technicznej (w tym: urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne), usługi 1 (w tym: gastronomia, biura,

usługi drobne, handel detaliczny małopowierzchniowy A), usługi 2 (w tym: handel małopowierzchniowy B, rozrywka), zieleń urządzona, ulice
Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Międzyleskiej.
W związku z powyższym planowana inwestycja wpisuje się w zapisy mpzp.

Biorąc pod uwagę opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz brak zastrzeżeń Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu oraz rodzaj i skalę możliwego oddziaływania, obszar geograficzny, liczbę ludności, wielkość i złożoność oddziaływania z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej, prawdopodobieństwo oddziaływania, czas trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania, zakres przewidywanych w ramach inwestycji prac, lokalizację przedsięwzięcia, jego skalę i cel, po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, zgodnie z art. 129 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 wysokości 205 zł za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz 17 zł za pełnomocnictwo.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor

Wydziału Środowiska

Otrzymują:

1. Pani –
pełnomocnik Develia Wrocław S.A., ul. gen. Romualda Traugutta
45, 50-416 Wrocław,
2. Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 k.p.a.,
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

**Załącznik do decyzji
Prezydenta Wrocławia
z dnia 30.10.2025 r.**

WSR-OS.6220.48.2025.AN

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

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Międzyleskiej. Inwestycja będzie lokalizowana na działkach nr 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, AM-6, obręb Tarnogaj.

Przedsięwzięcie realizowane będzie etapowo: Etap 1 - budynek M1, Etap 2 – budynek M2, Etap 3 – budynek M3, Etap 4 – budynki M4a i M4b, Etap 5 – budynki M5a i M5b. Inwestor podejmie decyzję o kolejności realizacji etapów.

Planowana inwestycja obejmuje siedem budynków mieszkalnych wielorodzinnych sześciokondygnacyjnych z jednokondygnacyjnymi garażami podziemnymi, z lokalami usługowymi na poziomie parteru w budynkach M1 i M3.

Zaprojektowane na terenie inwestycji nawierzchnie utwardzone będą płynnie przechodziły w strefy zieleńców obejmujące ozdobne kompozycje zieleni niskiej tj. krzewów i niewielkich drzew, które w większości lokalizowane będą nad garażami podziemnymi. W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych i dachach.

Przewiduje się wykonanie ogrodów w obniżeniu terenu, do których dobrano gatunki przystosowane do terenów podmokłych.

Obsługa inwestycji będzie odbywała się poprzez odcinek ulicy Międzyleskiej oraz drogę wewnątrzosiedlową przebiegającą między etapami inwestycji, połączoną obustronnie z ul. Międzyleską. Droga

będzie zapewniała dojazd do klatek schodowych, lokali usługowych, śmietników wbudowanych, trafostacji, garaży i miejsc postojowych na poziomie terenu.

Zaplanowano jednokondygnacyjne garaże podziemne pod wszystkimi budynkami.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej. Lokale mieszkalne w budynku będą objęte wentylacją mechaniczną wyciągową opartą na centralnym systemie wyciągowym obsługującym niezależnie poszczególne grupy pomieszczeń o takich samych wymaganiach sanitarnych.

Dla garażu przewidziano instalację wentylacji mechanicznej, strumieniowej, pełniące następujące funkcje: wentylacji bytowej oraz wentylacji oddymiającej.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, AM6, obręb Tarnogaj, o łącznej powierzchni ok. 36 822 m².

Tabela nr 1. Bilans powierzchni terenu inwestycji:

Bilans terenu	[m²]
Powierzchnia działek	ok. 36 822
Powierzchnia terenu wydzielona pod inwestycję	ok. 35 330
powierzchnia zabudowy	ok. 10 879
powierzchnia terenów utwardzonych, w tym:	ok. 9 262
– drogi, zjazdy, parkingi	ok. 2650
– chodniki i place na poziomie terenu	ok. 4421
– studnie nawiewne	ok. 441
– plac zabaw / miejsce rekreacji - nawierzchnia utwardzona	ok. 523
– tarasy na poziomie gruntu	ok. 1228
powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym	ok. 7 318
powierzchnia biologicznie czynna nad garażami	ok. 7 293

powierzchnia z ekokraty	ok. 578
powierzchnia biologicznie czynna na dachach	ok. 2 200

Rodzaj powierzchni	[m²]
Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy	ok. 21 825
Powierzchnia dróg, miejsc postojowych, ramp	ok. 2 650
Łączna powierzchnia kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych	ok. 24 474

Zestawienie miejsc postojowych	[szt.]
miejsca parkingowe w garażach podziemnych	632
miejsca parkingowe zewnętrzne	20
Łącznie	652

Powierzchnia projektowanej zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi 3,533 ha.

Długość projektowanych dróg o nawierzchni twardej wynosi 0,766 km.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor

Wydziału Środowiska