



WSR-OS.6220.98.2025.AN

Wrocław, dnia 03.12.2025 r.

D E C Y Z J A

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 155 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.”, w związku z art. 87 i 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 oraz pkt. 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), zwanego dalej: „rozporządzeniem”, art. 27 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r., poz. 195 ze zm.), zwanej dalej: „ustawą Lex deweloper”, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03.07.2025 r., inwestora – spółki HCS R. Szychliński Sp. k., ul. Krucza 2A, 53-411 Wrocław, działającego przez pełnomocnika

w sprawie zmiany decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 20.04.2023 r., znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu,

zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina", na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj,

o r z e k a m

Zmienić decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 20.04.2023 r., znak: WSR-OS.6220. 126.2022.AN, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina", na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj, w następujący sposób:

1. Sentencja decyzji otrzymuje brzmienie:

„o r z e k a m

na rzecz spółki HCS R. Szychliński Sp. k., ul. Krucza 2A, 53-411 Wrocław,

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina", na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, 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 zamiatanie na mokro odcinka ulicy, na który będą wyjeżdżały samochody z budowy).
6. Prace budowlane i transportowe związane z realizacją inwestycji, powodujące uciążliwy hałas, wykonywać wyłącznie w porze dziennej (w godzinach od 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 kolidujących z realizacją inwestycji w okresie od 1 marca do 15 października prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa i chiropterologa, którzy przed jej rozpoczęciem dokonają oględzin pod kątem gniazdowania ptaków i miejsc rozrodu nietoperzy, a w przypadku potwierdzenia miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy) wskażą dopuszczalny termin i zasady prowadzenia wycinki. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
12. Przed przesadzeniem drzewa o nr inw. 89 należy opracować szczegółowy projekt jego przesadzenia zawierający warunki

techniczne, harmonogram oraz opis prac przygotowawczych, wykonawczych i pielęgnacyjnych.

13. Zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi rosnące w obrębie planowanej inwestycji drzewa przeznaczone do pozostawienia.
14. 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.
15. W przypadku braku możliwości zachowania powyższych odległości zastosować metodę bezrozkopową, elementy sieci wymagające wykonywania wykopów (np. studnie, komory robocze) lokalizować poza rzutami koron drzew/krzewów.
16. Ewentualne prace ziemne w obrębie rzutów koron drzew i przy krzewach wykonywać ręcznie w sposób najmniej szkodzący bryłom korzeniowym.
17. W obrębie drzew i krzewów nie zmieniać poziomu gruntu, ziemi z wykopów nie odkładać na pnie drzew ani na krzewy.
18. Nie utwardzać gruntu w obrębie koron drzew i przy krzewach poprzez ruch pojazdów mechanicznych, składowanie ziemi z wykopów, materiałów budowlanych i ciężkiego sprzętu.
19. Oszalować drzewa 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.
20. Wyznaczyć strefę ochrony drzew, obejmującą obszar rzutu ich korony.

21. W obrębie strefy bezpieczeństwa nie prowadzić ruchu pojazdów i sprzętu oraz nie składować materiałów budowlanych.
22. W przypadku konieczności układania projektowanych instalacji podziemnych w obrębie strefy bezpieczeństwa drzew stosować metody przecisków podziemnych na głębokości min. 1,2 m poniżej poziomu gruntu.
23. Zaplecze i plac budowy lokalizować poza terenami zadrzewionymi.
24. Wykluczyć potencjalne kolizje zwieszających się gałęzi i konarów z poruszającym się sprzętem.
25. Na terenie inwestycyjnym zamontować co najmniej 3 budki typu A i 3 budki typu P. Montażu budek lęgowych dla ptaków dokonać pod nadzorem i przy czynnym udziale specjalisty ornitologa. Czyszczenie i konserwację budek lęgowych prowadzić przez okres minimum 5 lat pod nadzorem i na podstawie wskazań ornitologa.
26. Zamontować co najmniej 5 budek szczelinowych dla mopsa w pobliskim Parku Tarnogajskim. Budki zamontować na wysokości co najmniej 4 m nad ziemią.
27. Wykonać nasadzenia drzew na gruncie rodzimym (w liczbie 142 szt.) z nieinwazyjnych gatunków rodzimych, takich jak m.in. brzoza pospolita *Betula pendula*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, grab pospolity *Carpinus betulus*, kalina koralowa *Viburnum opulus*, bez czarny *Sambucus nigra*, wierzba iwa *Salix caprea*, rokitnik pospolity *Hippophae rhamnoides*, głóg jednoszyjkowy *Crataegus oxyacantha*, śliwa tarnina *Prunus spinosa*.
28. Przed przystąpieniem do rozbiórki obiektów budowlanych, dokonać przy udziale specjalistów ornitologa i chiropterologa przeglądu obiektów budowlanych pod kątem występowania miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy),

a w przypadku potwierdzenia ich obecności prace prowadzić w terminach i na zasadach wyznaczonych przez ww. specjalistów.

29. Nie rzadziej niż raz dziennie (w trakcie realizacji inwestycji) kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla drobnych zwierząt, np. ssaków, 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.
30. 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.
31. Zaplecze budowy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni i wyposażać w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych.
32. Na zapleczu budowy nie prowadzić napraw sprzętu budowlanego.
33. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
34. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekiem, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu, niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
35. Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych prowadzić na zapleczu budowy, o nawierzchni zabezpieczającej środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.

36. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego jego pracę należy niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami, do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania, uszkodzony sprzęt umieścić na terenie zaplecza budowy.
37. W przypadku zanieczyszczenia gruntu, ewentualne wody odprowadzane z wykopów, w przypadku ich odwadniania, mogą być zanieczyszczone i muszą spełniać wymagania prawne określone w przepisach szczegółowych w zależności od przyjętego sposobu ich odprowadzania. Stwierdzenie występowania w wodach określonych substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, może wpłynąć na konieczność uzyskania odpowiednich zgód wodnoprawnych.
38. Odwodnienie wykopów prowadzić w sposób zapewniający, aby zasięg leja depresji nie wykraczał poza granice działki inwestora.
39. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów odprowadzane wody podczyścić w osadniku piasku przed odprowadzeniem do odbiornika.
40. W przypadku zamiaru odprowadzenia wód z odwodnienia wykopów do kanalizacji deszczowej gminy, inwestor musi uzyskać na to działanie zgodę gestora sieci.
41. Ścieki bytowe z placu budowy odprowadzać do przenośnych, szczelnych zbiorników (np. toalet typu TOI – TOI) i usuwać regularnie za pośrednictwem uprawnionego podmiotu.
42. W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych na terenie przedsięwzięcia sieci drenarskiej, fakt ten należy zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W przypadku uszkodzenia działającego drenażu koniecznym będzie wykonanie przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób

umożliwiający jego dalsze działanie. Prace przeprowadzić pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.

43. Gospodarkę wodno – ściekową realizować w ramach zawartych umów i uzyskanych zgód wodnoprawnych, w sposób niezagrożający środowisku gruntowo – wodnemu oraz terenom sąsiednim.
44. W związku ze stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (obejmującej m.in. tereny mieszkaniowe), przeprowadzić remediację na podstawie decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, w sposób zgodny z ustalonym planem remediacji.
45. Zabrania się używania do prac ziemnych gleby lub ziemi jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach 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.
46. Dostarczyć do Wydziału Środowiska Urzędu Miejskiego Wrocławia opracowanie z wynikami badań zanieczyszczenia gruntu, przeprowadzonych zgodnie z wytycznymi rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi.
47. Ewentualne odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, lokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu, o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Odpady niebezpieczne przekazywać uprawnionym odbiorcom, a miejsca ich magazynowania oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych.

48. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w zamykanych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach, ustawionych w wyznaczonym miejscu, o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.
49. Zakazuje się magazynowania odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji, której lokalizacja określona jest w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.
50. Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) prowadzić:
- selektywnie,
 - wyłącznie na terenie, do którego posiadacz ma tytuł prawny,
 - 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 sposób minimalizujący wpływ czynników atmosferycznych na odpady, jeżeli te mogłyby zmieniać ich właściwości chemiczne i fizyczne oraz zmniejszać właściwości użytkowe i przetwórcze 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.

51. Lokalizację poszczególnych rodzajów odpadów w miejscu ich wstępnego magazynowania (na każdym etapie inwestycji), należy oznakować poprzez wskazanie kodów magazynowanych odpadów, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów. Oznakowanie umieszcza się 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.

52. Magazynowanie odpadów w postaci drobnej oraz pyłacej prowadzić w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się ich poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu pojemniki i kontenery oraz w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów na nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością, na której jest prowadzone

magazynowanie odpadów. Szczególną ostrożność zachować podczas załadunku, przeładunku i rozładunku ww. odpadów.

53. Zlecając usługę transportu odpadów, wskazać transportującemu miejsce przeznaczenia oraz posiadacza odpadów, do którego należy dostarczyć odpady.
54. Stan pojemników i kontenerów, w których będą magazynowane odpady poddawać okresowo szczegółowej kontroli w celu jak najwcześniejszego wykrycia ewentualnego pęknięcia i rozszczelnienia.
55. Pracownikom mającym kontakt z odpadami zapewnić higieniczne i bezpieczne warunki pracy.
56. Zapewnić wysegregowanie z wytworzonych odpadów budowlanych i rozbiórkowych, których powstaniu nie można było zapobiec, co najmniej: drewna, metali, szkła, tworzyw sztucznych, gipsu i odpadów mineralnych, w tym betonu, cegły, płytek i materiałów ceramicznych oraz kamieni w celu zapewnienia przydatności do przygotowania do ponownego użycia, recyklingu lub innego odzysku, chyba że wysegregowanie nie jest technologicznie możliwe lub brak wysegregowania pozwala na przygotowanie do ponownego użycia, recykling lub inny odzysk.

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

1. Gospodarkę wodno – ściekową realizować w ramach zawartych umów zgodnie z przepisami, w sposób niezagrożający środowisku gruntowo – wodnemu oraz terenom sąsiednim.
2. Ścieki bytowe odprowadzać w całości do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej po uzyskaniu zgody gestora sieci.
3. Ścieki przemysłowe z odwodnienia i mycia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych) oraz ścieki z gastronomii (po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu) odprowadzać w całości do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, po

uzgodnieniu z gestorem sieci oraz po uzyskaniu wymaganego pozwolenia wodnoprawnego, w przypadku gdy będą one zawierały substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego.

4. Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia, należy zagospodarować w sposób niezagrażający środowisku gruntowo – wodnemu i terenom sąsiednim.
5. Część wód opadowych odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci miejskiej kanalizacji deszczowej.
6. Część wód opadowych zagospodarować na terenie własnym, w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności lub poprzez rozsączanie.
7. Zagospodarowanie wód opadowych przez ich rozsączanie, możliwe będzie tylko w przypadku występowania na terenie korzystnych warunków hydrogeologicznych oraz przy dotrzymaniu zakazu odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do warstwy wodonośnej, o którym mowa w przepisach szczegółowych.
8. Na wykonanie urządzeń wodnych w postaci zbiornika retencyjno – filtracyjnego i studni rozsączających lub komór drenażowych oraz odprowadzanie tą drogą wód opadowych do środowiska należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.
9. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencji i rozsączania o właściwej pojemności oraz jego utrzymanie w gotowości retencyjnej odpowiada inwestor.
10. Przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji lub zretencjonowaniem wód opadowych z powierzchni przedsięwzięcia narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi, wody te podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach.
11. Do utrzymania układu komunikacyjnego w okresie zimowym nie stosować soli ani środków chemicznych.

12. Urządzenia do podczyszczania ścieków z odwodnienia garażu podziemnego utrzymywać w należyтым stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
- IV. Określić warunki korzystania ze środowiska w projekcie budowlanym:
1. Ze względu na lokalizację terenu inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie alei Armii Krajowej i ulicy Tarnogajskiej, generujących wysoki poziom hałasu komunikacyjnego, do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku.
 2. Pomieszczenia mieszkalne w projektowanych budynkach mogą być narażone na ponadnormatywny poziom hałasu. Aby zapewnić właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach mieszkalnych należy, zgodnie z Polską Normą PN-B-02151-3:2015. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych”, w operacie akustycznym określić izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zastosować zabezpieczenia przeciw drganiom. W tym celu, zgodnie z ww. normą, izolacyjność od dźwięków powietrznych przegród zewnętrznych należy określać za pomocą wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej. Izolacyjność akustyczną ściany zewnętrznej należy dostosować do poziomu hałasu zewnętrznego ocenianego odrębnie dla pory dnia i pory nocy, a jako wymaganie przyjąć tę wartość wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej, która jest większa. Miarodajny poziom hałasu zewnętrznego LA_{zew} należy określić w odległości 2 m od fasady budynku, na wysokości rozpatrywanego fragmentu przegrody zewnętrznej, na podstawie przeprowadzonych

pomiarów źródeł hałasu, tj. hałasu drogowego, tramwajowego i kolejowego.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.”

2. Załącznik do decyzji – Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia otrzymuje brzmienie:

„Załącznik do decyzji

Prezydenta Wrocławia

z dnia 03.12.2025 r.

WSR-OS.6220.98.2025.AN

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia:

(na podstawie przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia)

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj.

Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo.

Zespół obejmuje sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi oraz z jednokondygnacyjnymi garażami podziemnymi.

Na terenie przedsięwzięcia będzie znajdował się ogólnodostępny plac centralny, o charakterze publicznym, dostępny zarówno dla mieszkańców, jak i innych użytkowników. Na placu zaprojektowano zieleń rekreacyjną, ławki, gazony z zielenią ozdobną oraz płytki zbiornik wodny o charakterze rekreacyjnym wraz z pomostami.

Wszystkie budynki, poza budynkiem A, zaprojektowano w formie kwartałów miejskich. Wewnątrz kwartałów znajdują się wewnętrzne

dzieńce, otwierające się w kierunku placu centralnego. Dzieńce kwartałów pokryte są zazielenieniem intensywnym wyrastającym z wysokich muld.

Część nadziemna projektowanych budynków jest przeznaczona na funkcję mieszkalną wielorodzinną, projektowana liczba mieszkań to maks. 1012, ponadto, w obiektach przewidziano maks. 4 500 m² powierzchni usługowej, z czego ok. 525 m² to przedszkole oraz ok. 2 500 m² usługi gastronomiczne.

Budynki zaprojektowano o zróżnicowanej wysokości poszczególnych części. Wszystkie budynki posiadają jedną kondygnację (podziemną) garażu.

- Budynek A – podstawowa funkcja: mieszkalna, 1 kondygnacja podziemna, 14 kondygnacji nadziemnych
 - kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie,
 - ✓ 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia),
 - ✓ 2 - 14: funkcja mieszkalna.
- Budynek B – podstawowa funkcja: mieszkalna, 1 kondygnacja podziemna, 11 kondygnacji nadziemnych,
 - kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie,
 - ✓ 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia),
 - ✓ 2: funkcja usługowa, mieszkalna,
 - ✓ 3 - 11: funkcja mieszkalna.
- Budynek C – podstawowa funkcja: mieszkalna, 1 kondygnacja podziemna, 11 kondygnacji nadziemnych,
 - kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie,

- ✓ 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia),
- ✓ 2- 11: funkcja mieszkalna.
- Budynek D – podstawowa funkcja: mieszkalna, 1 kondygnacja podziemna, 8 kondygnacji nadziemnych,
 - kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie,
 - ✓ 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia, przedszkole),
 - ✓ 2 - 8: funkcja mieszkalna.
- Budynek E – podstawowa funkcja: mieszkalna, 1 kondygnacja podziemna, 8 kondygnacji nadziemnych
 - kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie,
 - ✓ 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia),
 - ✓ 1- 8: funkcja mieszkalna.
- Budynek F – podstawowa funkcja: mieszkalna, 1 kondygnacja podziemna, 8 kondygnacji nadziemnych,
 - kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie,
 - ✓ 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia),
 - ✓ 1- 8: funkcja mieszkalna.

Dojazdy do budynków zaprojektowano od strony ulic: Bogedaina i Tarnogajskiej. Zjazdy prowadzą na drogi wewnętrzne, z których zaprojektowano zjazdy do wbudowanych garaży wielostanowiskowych. Na terenie przewiduje się miejsca postojowe zlokalizowane wzdłuż dróg wewnętrznych, w pobliżu wjazdów na teren inwestycji od strony ulicy Bogedaina oraz Tarnogajskiej. Łącznie na terenie zlokalizowano maks. 38 miejsc postojowych, w tym 6 wyposażonych w ładowarki dla samochodów elektrycznych. Hale garażowe znajdują się wyłącznie

na kondygnacji podziemnej, pod projektowanymi budynkami mieszkalnymi. Obrys garaży podziemnych wykracza poza obrys kondygnacji nadziemnych budynków.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropach kondygnacji garażowych.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Dla mieszkań zaprojektowano system wentylacji oparty o wentylatory dachowe. Zaprojektowano wentylację bytową garażu. Nawiew powietrza do mieszkań realizowany będzie nawietrzakami ciśnieniowymi okiennymi. Dla lokali usługowych zaprojektowano system wentylacji i klimatyzacji oparty o wentylatory dachowe, centrale wentylacyjne i jednostki klimatyzacyjne.

Dla garaży podziemnych projektuje się wentylację mechaniczną wywiewną działającą w oparciu o system detekcji CO z funkcją okresowego przewietrzania. Oparta jest ona o wentylatory dachowe z tłumikami akustycznymi.

Nawiew powietrza do każdego garażu będzie odbywać się poprzez studzienki lub otwory nawiewne w ścianach zewnętrznych oraz perforowaną bramę wjazdową, wywiew wentylatorami kanałowymi umieszczonymi na dachu. Dla wyeliminowania przenoszenia się nadmiernego hałasu przy wentylatorach wyciągowych zastosowano tłumiki akustyczne.

Ponadto, została zaprojektowana wentylacja pożarowa garażu. Ze względu na powierzchnię garaży przekraczającą 1500 m², w garażach zaplanowano wentylację oddymiającą.

Całkowita powierzchnia zabudowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą: 37357 m².

Bilans powierzchni.

Bilans terenu	[m²]
Powierzchnia terenu inwestycji, w tym:	37 357

Bilans terenu	[m²]
Powierzchnia zabudowy	maks. 11 310*
tereny utwardzone, w tym:	11 591
– drogi	962
– chodniki i inne powierzchnie utwardzone	10 629
zieleń, w tym:	14 455
– powierzchnia biologicznie czynna - zieleń na gruncie rodzimym	3999
– powierzchnia biologicznie czynna - zbiornik wodny	805
– zieleń na stropie garażu	8884
– powierzchnia z geokraty (parkingi i drogi)	767

*wskazano maksymalną powierzchnię zabudowy; pozostałe powierzchnie mogą ulec niewielkim zmianom na etapie dalszych prac projektowych

Rodzaj powierzchni	[m²]
Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy	maks. 28050
Powierzchnia dróg i miejsc postojowych	maks. 1800
Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych	maks. 29850

Zestawienie miejsc postojowych	[szt.]
miejsca parkingowe w garażach podziemnych i w parterze	maks. 839
miejsca parkingowe zewnętrzne	maks. 38
Łącznie	maks. 877

Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 3,7357 ha.

Długość projektowanych dróg wewnętrznych o nawierzchni twardej wynosi ok. 0,2 km.”

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

W dniu 03.07.2025 r. wpłynął wniosek inwestora – spółki HCS R. Szychliński Sp. k., ul. Krucza 2A, 53-411 Wrocław, działającego przez pełnomocnika, w sprawie zmiany decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 20.04.2023 r., znak: WSR-OS. 6220.126.2022.AN, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina”, na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj. Prezydent Wrocławia w dniu 20.04.2023 r. wydał na rzecz spółki HCS R. Szychliński Sp. k., ul. Krucza 2A, 53-411 Wrocław, decyzję znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina”, na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj. Decyzja stała się ostateczna w dniu 19.05.2023 r. W załączonej do wniosku dokumentacji Inwestor wskazał, że planowane przez niego zmiany w stosunku do ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach będą następujące:

- zmiana projektu zagospodarowania terenu, bilansu terenu:

- powierzchnia zabudowy będzie wynosić maks. 11310 m²,
wg wcześniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
powierzchnia zabudowy wynosiła ok. 19243 m²,
- łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg i
parkingów naziemnych będzie wynosiła maks. 29850 m²,
wg wcześniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wynosiła
ok. 39096 m²,
- zmiana formy budynków, kubatury, ilości kondygnacji nadziemnych:
np. planowany budynek D będzie posiadał 8 kondygnacji nadziemnych,
wg wcześniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach –
budynek D miał posiadać 11 kondygnacji nadziemnych,
- zmiana ilości mieszkań:
 - zaplanowano maks. 1012 mieszkania, wg wcześniejszej decyzji
o środowiskowych uwarunkowaniach – zaprojektowano 1442
mieszkania,
- zmiana liczby kondygnacji podziemnych garażowych, zmniejszenie
liczby miejsc postojowych w garażach podziemnych:
 - zaplanowano jednokondygnacyjny garaż podziemny,
wg wcześniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach –
zaplanowano dwukondygnacyjny garaż podziemny,
- zmiana długości dróg, lokalizacji wjazdów do garażu, wprowadzenie
miejsc postojowych terenowych:
np. ilość miejsc parkingowych na terenie będzie wynosiła ok. 38,
wg wcześniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – nie
było miejsc postojowych na terenie,
- zmiana bilansu mediów,
np. moc węzłów cieplnych będzie wynosiła ok. 5226 kW,
wg wcześniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – ok.
6903 kW,

- zmiana liczby i urządzeń dachowych stanowiących źródła hałasu i do powietrza, a co za tym idzie zmiana oddziaływania w zakresie emisji do powietrza i oddziaływania na środowisko akustyczne.

W związku z powyższymi wprowadzonymi zmianami konieczna jest zmiana wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w całości.

Inwestor poinformował, że zmieniona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach będzie załącznikiem do wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę.

Biorąc pod uwagę fakt, że aktualnie procedowany wniosek został przedłożony w imieniu i na rzecz tego samego inwestora, dla przedsięwzięcia o tym samym przeznaczeniu i dla tej samej lokalizacji, organ dokonał analizy, czy w tym przypadku zachodzą przesłanki do zmiany ww. decyzji w trybie art. 155 k.p.a., w związku z art. 87 ustawy o udostępnianiu informacji. Zastosowanie tego trybu uwarunkowane jest prowadzeniem postępowania w ramach tego samego stanu prawnego i faktycznego oraz z udziałem tych samych stron (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 maja 2012 r., sygn. akt I OSK 1840/11 oraz wyroki Wojewódzkich Sądów Administracyjnych w Szczecinie z dnia 16 października 2014 r., sygn.akt II SA/Sz 475/14 i we Wrocławiu z dnia 29 maja 2009 r., sygn.akt II SAWr 76/09). Organ dokonał analizy treści decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 20.04.2023 r. znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, a także zgromadzonego w toku jej wydawania materiału dowodowego (ze szczególnym uwzględnieniem karty informacyjnej przedsięwzięcia) porównując dane na temat zakresu i oddziaływania obydwu przedsięwzięć. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że:

- podstawą kwalifikacji w obu przypadkach jest § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b oraz pkt. 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia:
 - garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z

towarzystwającą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a (§ 3 ust. 1 pkt 58 lit. b),

- zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze (§ 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie).

W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zwanym dalej: rozporządzeniem zmieniającym”), we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy "przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59" zastąpiono wyrazami "przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59", w lit. b wyrazy "0,5 ha" zastąpiono wyrazami "1,0 ha".

Zmianie uległa powierzchnia m. in. użytkowa parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą, która będzie wynosiła 29850 m² (zgodnie z rozporządzeniem zmieniającym kwalifikacja przedsięwzięcia nadal pozostaje bez zmian tj. § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b). Kwalifikacja dotycząca zabudowy mieszkaniowej również pozostaje bez zmian (§ 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie).

- istnieje tożsamość przedmiotowa tj. zbliżony zakres przedsięwzięcia i podmiotowa t.j. decyzja zostanie wydana na rzecz tego samej spółki t.j. HCS R. Szychliński sp. k.,
- w obu przypadkach zakres terenu realizacji inwestycji jest ten sam t.j. działki nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj.
- nie zmienił się stan prawny stanowiący podstawę do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a także nie zmienił się krąg stron postępowania,
- sposób zagospodarowania terenu, a przede wszystkim usytuowanie

planowanych budynków mieszkalnych, nie wprowadza istotnych zmian, mogących wpłynąć na zmianę zakresu planowanego przedsięwzięcia. W związku z powyższym, tutejszy organ uznał, że zachodzi przesłanka do zmiany ww. decyzji w trybie art. 155 k.p.a., w związku z art. 87 ustawy o udostępnianiu informacji.

Zgodnie z art. 155 k.p.a niezbędnym do zmiany decyzji ostatecznej, na mocy której wnioskodawca nabył prawo jest spełnienie następujących przesłanek:

- zgoda wnioskodawcy – wnioskodawca składając wniosek o zmianę decyzji taką, zgodę wyraził,
- brak przeciwwskazań w przepisach szczególnych, w tym przypadku przepisem szczególnym jest art. 87 ustawy o udostępnianiu informacji. Z przytoczonego wyżej przepisu wynika, że dopuszcza on zmianę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w trybie art. 155 K.p.a., a ponadto, wyłącza konieczność uzyskania zgody wszystkich stron biorących udział w postępowaniu, ograniczając wymóg do wyrażenia zgody przez podmiot, który złożył wniosek o jej wydanie,
- za zmianą decyzji przemawia interes społeczny lub słuszny interes strony – zmiana decyzji jest niezbędna dla wnioskodawcy w celu uzyskania projektu budowlanego zgodnego z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

W przypadku zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 87 ustawy o udostępnieniu informacji stosuje się odpowiednio przepisy działu V i VI przedmiotowej ustawy. Powyższe oznacza, że przy zmianie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, należy przeprowadzić postępowanie administracyjne, jak w przypadku wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wobec tego, tutejszy organ przeprowadził postępowanie w sprawie zmiany ww. decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 20.04.2023 r., znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, w myśl obowiązujących przepisów.

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

Zgodnie z wnioskiem wydanie przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed:

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

Wobec powyższego, działając na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy Lex deweloper, organ zawiadomił Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu, zwane dalej: SKO, o złożeniu przedmiotowego wniosku w sprawie zmiany decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 20.04.2023 r., znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, o środowiskowych uwarunkowaniach, pismem znak: WSR-OS.6220.98.2025.AN z dnia 09.07.2025 r. (potwierdzenie doręczenia w dniu: 09.07.2025 r.).

Planowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b oraz pkt. 55 lit. b tiret drugie, rozporządzenia, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na realizację których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy 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 z dnia 08.07.2025 r., znak: WSR-OS.6220. 98.2025.AN).

W dniu 17.07.2025 r. wezwano pełnomocnika inwestora do złożenia wyjaśnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia, zwanej dalej: „KIP” (pismo znak: WSR-OS.6220. 98.2025.AN).

Pismem w dniu 05.08.2025 r., pełnomocnik złożył wyjaśnienia do KIP. 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, odpowiednio do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, zwanego dalej: PPIS (pismo znak: WSR-OS.6220. 98.2025.AN z dnia 13.08.2025 r., data doręczenia: 18.08.2025 r.), do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, zwanego dalej: RDOŚ, (pismo znak: WSR-OS.6220.98.2025.AN z dnia 13.08.2025 r., data doręczenia: 18.08.2025 r.) oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zwanego dalej: Dyrektorem Zarządu Zlewni, (pismo znak: WSR-OS.6220.98.2025.AN z dnia 13.08.2025 r., data doręczenia: 18.08.2025 r.).

Pismem znak: WOOS.4220.403.2025.AJ.1 dnia 01.09.2025 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 10.09.2025 r. W dniu 03.09.2025 r., zawiadomieniem (znak: WSR-OS.6220.98.2025.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie.

Pismem znak: VC.ZZŚ.4901.225.2025.KS z dnia 01.09.2025 r. (data wpływu: 04.09.2025 r.), Dyrektor Zarządu Zlewni zwrócił się do organu, o wezwanie inwestora do przedłożenia wyjaśnień do KIP.

W związku z powyższym, pismem z dnia 04.09.2025 r., znak: WSR-OS.6220. 98.2025.AN, tut. organ zwrócił się do pełnomocnika inwestora o przedłożenie ww. wyjaśnień.

Postanowieniem z dnia 09.09.2025 r., znak: WOOS.4220.403.2025.AJ.2, RDOŚ wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny

oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jednocześnie zwrócił się o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. opinii oraz o braku możliwości wniesienia zażalenia na ww. postanowienie.

W dniu 19.09.2025 r., pełnomocnik inwestora złożył pisemnie wyjaśnienia do KIP, w związku z wezwaniem Dyrektora Zarządu Zlewni. Następnie pismem z dnia 24.09.2025 r., znak: WSR-OS.6220.98.2025.AN, organ przesłał do Dyrektora Zarządu Zlewni uzupełnioną dokumentację.

Jednocześnie organ zwrócił się pismami z dnia 24.09.2025 r., znak: WSR-OS.6220.98.2025.AN do RDOŚ oraz PPIS, o uwzględnienie przez te organy w opiniach, uzupełnień złożonych przez pełnomocnika.

Pismem znak: WOOŚ.4220.403.2025.AJ.4 z dnia 10.10.2025 r., RDOŚ poinformował organ, że biorąc pod uwagę ww. uzupełnienie podtrzymuje stanowisko wyrażone w postanowieniu z dnia 09.09.2025 r., znak: WOOŚ.4220.403.2025.AJ.2

Pismem znak: VC.ZZŚ.4901.225.2025.KS z dnia 29.10.2025 r. (data wpływu: 03.11.2025 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.

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 ww. ustawy o udostępnianiu informacji.

W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego, zawiadomieniem z dnia 06.11.2025 r. znak: WSR-OS.6220.98.2025.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 sporządzonej dla zaktualizowanych parametrów inwestycji:

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 zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj.

Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo.

Zespół obejmuje sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi oraz z jednokondygnacyjnymi garażami podziemnymi.

Budynki A, B, C – będą usytuowane w pierwszej linii zabudowy i będą tworzyły zabudowę pierzejową od strony Al. Armii Krajowej. Budynki D, E, F będą zlokalizowane w drugiej linii zabudowy.

Na terenie przedsięwzięcia będzie znajdował się ogólnodostępny plac centralny, o charakterze publicznym, dostępny zarówno dla mieszkańców, jak i innych użytkowników. Na placu zaprojektowano zieleń rekreacyjną, ławki, gazony z zielenią ozdobną oraz płytki zbiornik wodny o charakterze rekreacyjnym wraz z pomostami.

Wszystkie budynki, poza budynkiem A, zaprojektowano w formie kwartałów miejskich. Wewnątrz kwartałów znajdują się wewnętrzne dziedzińce, otwierające się w kierunku placu centralnego. Dziedzińce kwartałów pokryte są zazielenieniem intensywnym wyrastającym z wysokich muld.

Część nadziemna projektowanych budynków jest przeznaczona na funkcję mieszkalną wielorodzinną, projektowana liczba mieszkań to maks. 1012, ponadto, w obiektach przewidziano maks. 4 500 m² powierzchni usługowej, z czego ok. 525 m² to przedszkole oraz ok. 2 500 m² usługi gastronomiczne.

Budynki zaprojektowano o zróżnicowanej wysokości poszczególnych części. Wszystkie budynki posiadają jedną kondygnację (podziemną) garażu. Budynki zaprojektowano jako żelbetowe, na wyższych kondygnacjach w części murowane.

- Budynek A – podstawowa funkcja: mieszkalna, 1 kondygnacja podziemna, 14 kondygnacji nadziemnych
 - kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie,
 - ✓ 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia),
 - ✓ 2 - 14: funkcja mieszkalna.
- Budynek B – podstawowa funkcja: mieszkalna, 1 kondygnacja podziemna, 11 kondygnacji nadziemnych,
 - kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie,
 - ✓ 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia),
 - ✓ 2: funkcja usługowa, mieszkalna,
 - ✓ 3 - 11: funkcja mieszkalna.
- Budynek C – podstawowa funkcja: mieszkalna, 1 kondygnacja podziemna, 11 kondygnacji nadziemnych,

- kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie,
 - ✓ 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia),
 - ✓ 2- 11: funkcja mieszkalna.
- Budynek D – podstawowa funkcja: mieszkalna, 1 kondygnacja podziemna, 8 kondygnacji nadziemnych,

- kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie,
 - ✓ 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia, przedszkole),
 - ✓ 2 - 8: funkcja mieszkalna.
- Budynek E – podstawowa funkcja: mieszkalna, 1 kondygnacja podziemna, 8 kondygnacji nadziemnych

- kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie,
 - ✓ 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia),
 - ✓ 1- 8: funkcja mieszkalna.
- Budynek F – podstawowa funkcja: mieszkalna, 1 kondygnacja podziemna, 8 kondygnacji nadziemnych,

- kondygnacje:
 - ✓ -1: garaż wielostanowiskowy, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie,
 - ✓ 1: funkcja usługowa (handel, gastronomia),
 - ✓ 1- 8: funkcja mieszkalna.

Dojazdy do budynków zaprojektowano od strony ulic: Bogedaina i Tarnogajskiej. Zjazdy prowadzą na drogi wewnętrzne, z których zaprojektowano zjazdy do wbudowanych garaży wielostanowiskowych. Na terenie przewiduje się miejsca postojowe zlokalizowane wzdłuż dróg wewnętrznych, w pobliżu wjazdów na teren inwestycji od strony

ulicy Bogedaina oraz Tarnogajskiej. Łącznie na terenie zlokalizowano maks. 38 miejsc postojowych, w tym 6 wyposażonych w ładowarki dla samochodów elektrycznych. Hale garażowe znajdują się wyłącznie na kondygnacji podziemnej, pod projektowanymi budynkami mieszkalnymi. Obrys garaży podziemnych wykracza poza obrys kondygnacji nadziemnych budynków.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropach kondygnacji garażowych.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

W budynkach zaprojektowano następujące instalacje: ciepłej wody i cyrkulacji, zimnej wody użytkowej, hydrantową (zasilającą hydranty), kanalizacji sanitarnej, kanalizacji porządkowej garażu, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, gazową (na potrzeby lokali gastronomicznych), teletechniczną, elektryczną, wentylacji mechanicznej wywiewnej i klimatyzacji mieszkań i lokali usługowych, wentylacji bytowej i oddymiania garażu.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej. Dla mieszkań zaprojektowano system wentylacji oparty o wentylatory dachowe. Nawiew powietrza do mieszkań realizowany będzie nawietrzakami ciśnieniowymi okiennymi. Dla lokali usługowych zaprojektowano system wentylacji i klimatyzacji oparty o wentylatory dachowe, centrale wentylacyjne i jednostki klimatyzacyjne.

Dla garaży podziemnych projektuje się wentylację mechaniczną wywiewną działającą w oparciu o system detekcji CO z funkcją okresowego przewietrzania. Oparta jest ona o 17 wentylatorów dachowych z tłumikami akustycznymi.

Zaprojektowano wentylację bytową garaży. Nawiew powietrza do każdego garażu będzie odbywać się poprzez studzienki lub otwory nawiewne w ścianach zewnętrznych oraz perforowaną bramę wjazdową, wywiew wentylatorami kanałowymi umieszczonymi na

dachu. Dla wyeliminowania przenoszenia się nadmiernego hałasu przy wentylatorach wyciągowych zastosowano tłumiki akustyczne.

Ponadto, została zaprojektowana wentylacja pożarowa garażu. Ze względu na powierzchnię garaży przekraczającą 1500 m², w garażach zaplanowano wentylację oddymiającą. Napływ powietrza odbywał się będzie poprzez otwory kompensacyjne, wywiew za pomocą wentylatorów oddymiających. Szachty będą zabudowane klapami wentylacji pożarowej od strony garaży.

Posadowienie budynków planuje się powyżej ustabilizowanego zwierciadła wody gruntowej, wobec powyższego nie będzie konieczności obniżania jej poziomu.

Całkowita powierzchnia zabudowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą: 37357 m².

Bilans powierzchni.

Bilans terenu	[m²]
Powierzchnia terenu inwestycji, w tym:	37 357
Powierzchnia zabudowy	maks. 11 310*
tereny utwardzone, w tym:	11 591
– drogi	962
– chodniki i inne powierzchnie utwardzone	10 629
zieleń, w tym	14 455
– powierzchnia biologicznie czynna - zieleń na gruncie rodzimym	3999
– powierzchnia biologicznie czynna - zbiornik wodny	805
– zieleń na stropie garażu	8884
– powierzchnia z geokraty (parkingi i drogi)	767

*wskazano maksymalną powierzchnię zabudowy; pozostałe powierzchnie mogą ulec niewielkim zmianom na etapie dalszych prac projektowych

Rodzaj powierzchni	[m²]
Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy	maks. 28050
Powierzchnia dróg i miejsc postojowych	maks. 1800
Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych	maks. 29850

Zestawienie miejsc postojowych	[szt.]
miejsca parkingowe w garażach podziemnych i w parterze	maks. 839
miejsca parkingowe zewnętrzne	maks. 38
Łącznie	maks. 877

Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 3,7357 ha.

Długość projektowanych dróg wewnętrznych o nawierzchni twardej wynosi ok. 0,2 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 100 m od terenu inwestycji znajdują się inwestycje, dla których wydane zostały decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach:

- „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina”, na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, z dnia 20.04.2023 r. – zmiana tej decyzji procedowana w ramach niniejszego wniosku,
- „Zespół budynków hotelowo – usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej przy ul. Klimasa we Wrocławiu”, dz. nr 10/12, 10/14, 10/15, 10/19, 10/21 AM - 5 obręb Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OS.6220. 20.2019.BD, z dnia 31.01.2020 r. (zlokalizowana na południe),
- „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowany przy ul. Klimasa we Wrocławiu”, dz. nr 10/12, 10/14, 10/15, 10/19, 10/21 AM - 5 obręb Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OS.6220.6.2025.KG.LG., z dnia 15.09.2025 r. (zlokalizowana na terenie dla którego została wcześniej wydana ww. decyzja),
- „Przebudowa, remont Al. Armii Krajowej – Rowerem w obie strony po Al. Armii Krajowej we Wrocławiu, etap I – część 2”, dz. nr 3/2, 4/153, AM-12, dz. nr 21, 16, AM-30, dz. nr 13, AM-40, obręb Południe oraz dz. nr 4, 7/1, AM-3 obręb Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OS.6220.106.2021.EP, z dnia 29.12.2021 r. (zlokalizowana na północny wschód inwestycja).

W analizie skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz inwestycji lokalizowanej na południe znak: WSR-OS.6220.6.2025.KG.LG, (dla terenu wcześniej wydano

decyzję znak: WSR-OS.6220.20.2019.BD). W analizie nie uwzględniono inwestycji zlokalizowanej na północny ze względu na to, że jest to inwestycja zupełnie innego rodzaju, dotyczy budowy ścieżki rowerowej.

Na przedmiotowym terenie nie znajdują się przedsięwzięcia realizowane i zrealizowane dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przeprowadzona analiza skumulowanego oddziaływania inwestycji projektowanej i sąsiedniej na środowisko wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu 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:
 - zużycie oleju napędowego – ok. 500 litrów/dobę,
 - zużycie wody – ok. 30 m³/dobę,
 - zapotrzebowanie na energię elektryczną – ok. 11 000 kWh/miesiąc.
- Zużycie podstawowych surowców i materiałów na etapie eksploatacji inwestycji:
 - zapotrzebowanie na wodę - ok. 471 m³/dobę,
 - szacowane zużycie energii elektrycznej - ok. 1,228 MWh/rok,
 - moc węzłów cieplnych – ok. 5226 kW,
 - szacowanie zużycie gazu (na potrzeby lokali gastronomicznych) – ok. 73000 m³/rok.

Teren inwestycji jest kształtem zbliżony do prostokąta, dłuższym bokiem przyległy do Alei Armii Krajowej. Jest to teren aktualnej bazy Przedsiębiorstwa Transportowo - Sprzętowego "Transbud - Wrocław"

Sp. z o.o. Zlokalizowany jest w centralnej części obecnego osiedla Tarnogaj. Teren ten jest stosunkowo płaski. Na terenie zlokalizowane są budynki – biurowy pięciokondygnacyjny, budynki usługowe, magazynowe i składowe oraz wyłączona z eksploatacji stacja paliw. W centralnej części zlokalizowany jest utwardzony plac parkingowy. Wszystkie obiekty przeznaczone są do rozbiórki. W obrębie działek występuje infrastruktura techniczna – instalacje zewnętrzne wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz elementy instalacji elektroenergetycznych.

Na obszarze inwestycji występuje zieleń wysoka i krzewiasta, w części przeznaczona do wycinki.

Inwestor wystąpi o uzyskanie zgody na wycinkę drzew. W zezwoleniu na wycinkę odpowiedni organ wskaże warunki ewentualnej kompensacji przyrodniczej.

Drzewa i krzewy przeznaczone do zachowania zostaną odpowiednio zabezpieczone. Przed przystąpieniem do rozbiórki budynków zostaną przeprowadzone oględziny pod kątem występowania miejsc bytowania ptaków i nietoperzy. W przypadku stwierdzenia ich obecności zostanie przeprowadzona dodatkowa wizja lokalna przez specjalistę ornitologa/chiropterologa w celu weryfikacji, czy są to gatunki chronione. Jeśli tak, inwestor uzyska zezwolenie na odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do danego gatunku – w zależności od reżimu ochronnego odpowiednio do RDOŚ lub Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Rozbiórka w przypadku potwierdzenia występowania miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy), prowadzona będzie w terminach wyznaczonych przez odpowiednich w tym zakresie specjalistów.

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

wymagających specjalnego traktowania, nie występują też żadne chronione gatunki roślin ani grzybów.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych. W środku założenia znajduje się ogólnodostępny plac centralny, o charakterze publicznym. Na placu zaprojektowano zieleń rekreacyjną, ławki, gazony z zielenią ozdobną. W ramach nasadzeń kompensacyjnych przewiduje się nasadzenie drzew na gruncie rodzimym.

Inwestor planuje wykonanie nasadzeń drzew w ilości ok. 142 szt. W przypadku braku możliwości wykonania wszystkich nasadzeń na własnej działce, zostanie uzyskana promesa zapewnienia terenu pod nasadzenia kompensacyjne od Zarządu Zieleni Miejskiej. Projekt zieleni zakłada nasadzenia roślin odpornych na suszę, niewymagających intensywnego podlewania. Nasadzona zostanie zieleń wysoka i niska w postaci rodzimych gatunków drzew i krzewów, gatunków sprzyjającym ptakom, atrakcyjnych dla lokalnej fauny, stanowiących bazę żerowiskową oraz schronienie. Zaplanowano nasadzenia roślin miododajnych w celu wspierania owadów zapylających.

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 ziemno – 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 rozbiórkowymi, ziemnymi oraz budowlanymi m.in.: gruz betonowy, gleba i ziemia z wykopów, 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.

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.

Posadowienie budynków zaplanowano powyżej ustabilizowanego zwierciadła wody gruntowej, wobec powyższego nie będzie konieczności obniżania jej poziomu. Zabezpieczenie wykopu będzie pełniło jedynie funkcję obudowy zabezpieczającej przed osypywaniem się gruntu i będzie wykonane ze ścianki berlińskiej (stalowo - drewnianej). Planuje się demontaż ścianek i odzysk materiałów. Tam,

gdzie będzie na to pozwalala wolna przestrzeń, wykop będzie miał formę szerokoprzestrzennego wykopu oskarpowanego. W przypadku konieczności wprowadzenia lokalnych przegłębień pod szyby windowe lub część urządzeń technicznych, które mogłyby sięgać poziomu wód gruntowych, planuje się lokalne, niewielkie wygrozdzenie ściankami szczelnymi typu larsen.

Pompowanie wody z wykopu planuje się za pomocą pomp zatapialnych w rzapiach, z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej (po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku i po dokonaniu odpowiednich zgłoszeń do właściwych organów). Sposób wykonywania prac nie przewiduje obniżania wód gruntowych poza obszarem wykopu (poza wykopem nie powstaje lej depresji).

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia zaplanowano wycinkę drzew. Wycinka będzie prowadzona poza okresem lęgowym.

Wykonywanie prac dotyczących usuwania drzew/krzewów poza tym okresem będzie prowadzone wyłącznie po uzgodnieniu ze specjalistą przyrodnikiem (np. ornitolog, chiropterolog).

Drzewa przeznaczone do zachowania zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi oraz będą wyznaczane strefy bezpieczeństwa drzew.

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. Budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Źródłem emisji zorganizowanej będą wentylatory dachowe (g1-g17) wentylujące przestrzeń garaży podziemnych.

Źródłem emisji niezorganizowanej będą samochody poruszające się po drodze wewnętrznej.

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 – łącznie ok. 17 urządzeń usuwających powietrze z garaży podziemnych, o poziomie mocy akustycznej ok. 75 dB(A) pojedynczego urządzenia,
- jednostki klimatyzacji - ok. 270 szt., o poziomie mocy akustycznej ok. 65 dB(A) pojedynczego urządzenia,
- urządzenia służące wentylacji pomieszczeń:
 - ✓ 758 szt., o poziomie mocy akustycznej ok. 60 dB(A) pojedynczego urządzenia,
 - ✓ 70 szt., o poziomie mocy akustycznej ok. 65 dB(A) pojedynczego urządzenia,
 - ✓ 26 szt. o poziomie mocy akustycznej ok. 70 dB(A) pojedynczego urządzenia,
 - ✓ 75 szt. o poziomie mocy akustycznej ok. 75 dB(A) pojedynczego urządzenia,
 - ✓ 26 szt. o poziomie mocy akustycznej ok. 80 dB(A) pojedynczego urządzenia.

Wentylatory wentylacji bytowej garaży 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 samochodów osobowych poruszających się w ciągu jednej godziny wjeżdżających (i wyjeżdżających) na teren założono na poziomie ok. 231 pojazdy, zatem w ciągu 8 najmniej korzystnych godzin dnia na teren inwestycji wjedzie i wyjedzie ok. 1846 pojazdów, natomiast w najmniej korzystnej godzinie nocy ok. 23 poj.

Szacowane natężenie ruchu pojazdów w ciągu doby wyniesie ok. 1938 pojazdów tj. 1846 pojazdy w porze dnia i 92 w porze nocy.

Najbliższy teren podlegający ochronie akustycznej, to budynek prywatnej szkoły podstawowej (Autorska Szkoła Podstawowa – Fingo), zlokalizowany od południowego wschodu w odległości ok. 5 m od granicy terenu inwestycji.

Budynek A będzie oddalony od linii tramwajowej o ok. 30 m.

Konstrukcja budynków będzie nowoczesna, żelbetowa, odporna na drgania.

Inwestor zleci opracowanie operatu akustycznego, w którym w oparciu o pomiary hałasu zostaną wskazane wytyczne dotyczące wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych, tak żeby dopuszczalne normy wewnątrz pomieszczeń były zachowane. Operat zostanie dołączony do projektu budowlanego.

Przeprowadzona analiza akustyczna wykazała, że hałas pochodzący z analizowanych obiektów nie będzie powodował przekroczeń dopuszczalnych norm hałasowych na terenach chronionych akustycznie.

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

Inwestor uzyskał warunki techniczne przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji w styczniu 2025 r. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej i sanitarnej (w zależności od uzyskanych warunków technicznych dla poszczególnych budynków). W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej i/lub sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej w ul. bpa Bernarda Bogedaina i miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Tarnogajskiej oraz w al. Armii Krajowej (w zależności od uzyskanych warunków technicznych dla poszczególnych budynków). Inwestor uzyskał warunki techniczne przyłączenia do ww. sieci w styczniu 2025 r., odrębne dla każdego z budynków. Ścieki z odwodnienia i czyszczenia garaży w budynkach będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do miejskiej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej.

Inwestor uzyskał warunki przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej (pismo MPWiK znak: 071076/24/KOU/JMi z dnia 12.02.2025 r.). Na terenie inwestycji będzie powstawało łącznie ok. 443 l/s wód opadowych. Wody opadowe (łącznie w ilości ok. 190 l/s) będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. bpa Bernarda Bogedaina w ilości 10 l/s bezpośrednio, w Alei Armii Krajowej w ilości 10 l/s bezpośrednio oraz 170 l/s po retencjonowaniu na terenie inwestycji. Pozostała ilość (ok. 253 l/s) będzie zagospodarowana na terenie inwestycji na terenach zielonych (poprzez projektowane ukształtowanie terenu np. nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne) i zbiornikach retencyjnych, z których wody wykorzystywane będą do nawadniania powierzchni biologicznie czynnych i dla celów porządkowych. Opcjonalnie przewiduje

się również rozsączanie wód opadowych w skrzynkach rozsączających lub komorach drenażowych. Z przeprowadzonych badań hydrogeologicznych wstępie wynika, że właściwości gruntu na przedmiotowym terenie umożliwią zastosowanie systemów rozsączających. Na wykonanie wspomnianych urządzeń wodnych i wprowadzanie wód opadowych do środowiska, inwestor uzyska pozwolenie wodnoprawne. Zagospodarowanie wód opadowych przez ich rozsączanie, możliwe będzie tylko w przypadku występowania na terenie korzystnych warunków hydrogeologicznych oraz przy dotrzymaniu zakazu odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do warstwy wodonośnej, o którym mowa w art. 75 a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Do retencjonowania i odprowadzania wód opadowych do kanalizacji zaprojektowano system szczelnych podziemnych zbiorników. Wody opadowe przed odprowadzeniem do zewnętrznych sieci kanalizacji deszczowej będą magazynowane w 7 podziemnych zbiornikach retencyjnych, o pojemności łącznej nie mniejszej niż 980 m³ (w tym objętość ok. 165 m³ będzie przeznaczona do gromadzenia wody służącej do nawadniania zieleni urządzonej). W zbiornikach retencyjnych wydzielone będą dwie użytkowe części. Dolna część przeznaczona będzie do gromadzenia wody dla potrzeb nawadniania i opróżniana stopniowo, odpowiednio do intensywności ewapotranspiracji, górna część przeznaczona będzie dla potrzeb bilansowania dopływu i odpływu wody opadowej (część ta będzie opróżniana całkowicie do kanalizacji). Zgromadzony zapas wody opadowej zapewni nawadnianie zieleni na ok. 5 dni bezdeszczowych. Poza okresem wegetacji przewiduje się możliwość wykorzystania zgromadzonej wody do zasilania systemu spłukiwania toalet w mieszkaniach lub do zasilania rekreacyjnego zbiornika wodnego. Wody opadowe i roztopowe z dróg wewnętrznych i miejsc postojowych przed odprowadzeniem do kanalizacji lub systemu retencji zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z

osadnikami. Z wyjaśnień inwestora wynika, że podziemne zbiorniki posadowione zostaną powyżej poziomu wód gruntowych lub w przypadku posadowienia nieco poniżej poziomu wód gruntowych zostaną dociążone w celu przeciwdziałania siłom wyporu.

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

Funkcjonowanie budynków wiązać się będzie z powstawaniem odpadów. Będą one zbierane selektywnie i magazynowane w oznakowanych kontenerach, 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.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych, a także na dachach budynków.

- 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.

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 wyłączenie m olejów jadalnych oraz grup 05, 12 i 19) 13	13 02 06*	0,01
3.	Opakowania z papieru i tektury	Odpady opakowaniowe (włącznie z selektywnie gromadzonymi komunalnymi odpadami	Odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i	15 01 01	12
4.	Opakowania z tworzyw sztucznych			15 01 02	12
5.	Opakowania z drewna			15 01 03	12
6.	Opakowania z metali			15 01 04	12

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
7.	Opakowania wielomateriałowe	opakowaniowy mi) 15 01	ubrania ochronne nieujęte w innych grupach 15	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
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	Odpady z budowy, remontów i	17 01 01	7013

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
13	Gruz ceglany	budowlanych oraz	demontażu obiektów	17 01 02	5782
14	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	infrastruktury drogowej 17 01	budowlanych oraz infrastruktury drogowej	17 01 03	382
15	Drewno	Odpady drewna, szkła i tworzyw sztucznych	(włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych)	17 02 01	1117
16	Szkło	17 02	17	17 02 02	32
17	Tworzywa sztuczne	17 02	17	17 02 03	62
18	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	Mieszanki bitumiczne, smoła i produkty smołowe 17 03	17	17 03 02	134
19	Żelazo i stal	Odpady i złomy metaliczne oraz stopów metali	17	17 04 05	139
20	Mieszaniny metali	17 04	17	17 04 07	400
21	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	17 04	17	17 04 11	62
22	Gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB)	Gleba i ziemia (włączając glebę i ziemię z terenów	17	17 05 03*	1 270

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
23	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	zanieczyszczonych oraz urobek z pogłębiania) 17 05		17 05 04	204 097
24	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	Materiały budowlane zawierające gips 17 08		17 08 02	466
25	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	829
26	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	Odpady komunalne segregowane i gromadzone selektywnie (z wyłączeniem 15 01) 20 01	Odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie 20	20 01 08	1
27	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	Inne odpady komunalne 20 03		20 03 01	6
28	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.

Planowana jest rozbiórka wszystkich wymienionych budynków przed realizacją planowanej inwestycji (inwestor uzyskał pozwolenie na rozbiórkę).

Prace wyburzeniowe będą prowadzone przez wykwalifikowanego wykonawcę wybranego przez inwestora, który będzie posiadać wszelkie niezbędne kwalifikacje, certyfikaty i uprawnienia do demontażu, transportu, utylizacji i składowania materiałów porozbiórkowych. Szczegółowa technologia rozbiórki zostanie opracowana przez wykonawcę.

Część odpadów, które powstaną na terenie inwestycji w fazie rozbiórki i budowy mogą być klasyfikowane jako odpady niebezpieczne. Gruz i beton po rozbiórce budynków istniejących zostanie rozkruszony przed wywiezieniem natomiast odzyskana stal zostanie zezłomowana.

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

Szacowane ilości mas ziemnych powstałych w trakcie robót to ok. 113 627 m³, czyli ok. 204 097 Mg.

Część działek na których planowana jest inwestycja tj. dz. nr 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/17, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj we Wrocławiu figuruje w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, o którym mowa w art. 101c ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. W odniesieniu do powyższych działek RDOŚ wydał decyzję z dnia 4 sierpnia 2025 r.,

znak: WSI.515.15.2024.JR.9, ustalającą plan remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi, zgodnie z art. 101l ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Inwestor przystąpi do realizacji przedsięwzięcia po przeprowadzeniu remediacji zgodnie z planem uzgodnionym z RDOŚ.

Do prac ziemnych nie będą wykorzystywane zanieczyszczone masy ziemne. Zanieczyszczony grunt zostanie przekazany podmiotowi uprawnionemu do zagospodarowania tego typu odpadów.

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/rok		
1.	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	13 05 02*	0,3	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*	0,3		

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/rok		
3.	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06	98	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	49	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	
5.	Opakowania ze szkła	15 01 07	49	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. 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		
6.	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	19 08 09	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.	
7.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	78	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	
8.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	20 01 35*	1,6	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach sprzedających detalicznej sprzętu, punktach	

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/r ok		
9.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	20 01 36	1,6	serwisowych, w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK lub podmiotom odbierającym odpady ZSEE z gospodarstw domowych.	
10	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	2	Selektywnie w odpowiednio oznakowanych	
11	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	778	kontenerach/workach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	
12	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	20 03 06	0,3	Opad 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/rok		
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. Odpady komunalne będą zbierane selektywnie i magazynowane w oznakowanych kontenerach, 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.

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 zlokalizowana na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj.

Teren inwestycji to teren przemysłowy. Zlokalizowana jest tam baza Przedsiębiorstwa Transportowo - Sprzętowego "Transbud - Wrocław" Sp. z o.o. Teren ten jest stosunkowo płaski. Na terenie zlokalizowane są budynki – biurowy pięciokondygnacyjny, budynki usługowe, magazynowe i składowe oraz wyłączona z eksploatacji stacja paliw. W centralnej części zlokalizowany jest utwardzony plac parkingowy. Wszystkie obiekty przeznaczone są do rozbiórki. Teren porośnięty jest drzewami i krzewami, w części przeznaczonymi do wycinki.

Otoczenie obszaru planowanej inwestycji stanowi od:

- północy: Aleja Armii Krajowej,
- zachodu: ul. Tarnogajska, a za nią tereny aktywności gospodarczej i usług (stacja paliw, poczta, szkoła jazdy i inne),
- wschodu: ul. Biskupa Bernarda Bogedaina a za nią Park Tarnogajski,
- południa: zabudowa magazynowo - usługowa.

Najbliższy teren podlegający ochronie akustycznej, to budynek prywatnej szkoły podstawowej (Autorska Szkoła Podstawowa – Fingo), zlokalizowany od południowego wschodu w odległości ok. 5 m od granicy terenu inwestycji.

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

- w rejonie ulic Łagiewnickiej i biskupa Bernarda Bogedaina we Wrocławiu, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr XIV/381/19 z dnia 17.10.2019 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2019 r. Nr 94, poz. 166 (data ogłoszenia: 28.10.2019 r.).

Teren planowanej inwestycji jest oznaczony w mpzp symbolami: 3U i 2KDL.

Dla obszaru oznaczonego symbolem 3U ustala się przeznaczenie: usługi, handel detaliczny wielkopowierzchniowy, handel detaliczny małopowierzchniowy B, produkcja drobna, magazyny i handel hurtowy, transport, stacje paliw, uczelnie wyższe, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty infrastruktury technicznej, infrastruktura drogowa.

Dla obszaru oznaczonego symbolem 2KL ustala się przeznaczenie – ulice.

- 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 1,3 km od terenu inwestycji) i nie będzie miało wpływu na te obszary.

Inwestycja realizowana będzie w odległości ok. 4,5 km od granic korytarza ekologicznego Dolina Odry Środkowej KPdC-19A. W sąsiedztwie planowanej inwestycji znajduje się Park Tarnogajski.

Na przedmiotowym terenie nie występują chronione gatunki grzybów.

- f) Obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia: Planowane przedsięwzięcie będzie lokalizowane na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina. Teren inwestycji narażony jest przede wszystkim na hałas drogowy i częściowo tramwajowy.

W uwagi na powyższe, na zlecenie inwestora zostanie opracowana aktualizacja operatu akustycznego, w której w oparciu o pomiary hałasu zostaną wskazane wytyczne dotyczące wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych, tak żeby dopuszczalne normy wewnątrz pomieszczeń były zachowane (na zlecenie inwestora w grudniu 2022 r. został opracowany operat akustyczny, który stanowił załącznik dla inwestycji dla której została wydana decyzja znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, z dnia 20.04.2023 r.).

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.

Ponadto, część działek na których planowana jest inwestycja tj. dz. nr 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/17, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj we Wrocławiu figurują w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, o którym mowa w art. 101c ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. W odniesieniu do powyższych działek RDOŚ wydał decyzję z dnia 4 sierpnia 2025 r., znak: WSI.515.15.2024.JR.9, ustalającą plan remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi, zgodnie z art. 101l ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Inwestor przystąpi do realizacji przedsięwzięcia po przeprowadzeniu remediacji zgodnie z planem uzgodnionym z RDOŚ.

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

Na terenie objętym mpzp ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM na całym obszarze objętym planem. W tej strefie, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

- h) Gęstość zaludnienia:

Na terenie lokalizacji inwestycji gęstość zaludnienia wynosi ok. 3132 os/km².

- i) obszary przylegające do jezior:

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

- j) obszary ochrony uzdrowskiej:

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze ochrony uzdrowskiej.

- k) Wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:

Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest na obszarze jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Oława od Podgródki do ujścia, o kodzie PLRW600011133499. Zgodnie z zapisami planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód, o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim dobry potencjał ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny, o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D, zapewnienie ciągłości cieku według wymagań gatunków chronionych oraz dobry stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników stan dobry.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest na obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 109, o kodzie PLGW6000109, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ilościowy i dobry stan chemiczny.

Planowana inwestycja nie znajduje się w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Obszar planowanego przedsięwzięcia nie jest położony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Po przeanalizowaniu KIP, uwzględniając rodzaj, charakter, skalę i lokalizację planowanego przedsięwzięcia, które będzie realizowane przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących wpływ dla środowiska 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 z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej i sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej i/lub sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej w ul. bpa Bernarda Bogedaina i miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Tarnogajskiej oraz w al. Armii Krajowej. Inwestor uzyskał warunki techniczne przyłączenia do ww. sieci, odrębne dla każdego z budynków. Ścieki z odwodnienia i czyszczenia garaży w budynkach będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do miejskiej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej.

Inwestor uzyskał warunki od gestora sieci MPWiK S.A., przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe będą odprowadzane do

miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. bpa Bernarda Bogedaina w ilości 10 l/s bezpośrednio, w Alei Armii Krajowej w ilości 10 l/s bezpośrednio oraz 170 l/s po retencjonowaniu na terenie inwestycji. Pozostała ilość będzie zagospodarowana na terenie inwestycji na terenach zielonych i zbiornikach retencyjnych, z których wody wykorzystywane będą do nawadniania powierzchni biologicznie czynnych i dla celów porządkowych. Opcjonalnie przewiduje się również rozsączanie wód opadowych w skrzynkach rozsączających lub komorach drenażowych. Na wykonanie urządzeń wodnych i wprowadzanie wód opadowych do środowiska, inwestor uzyska pozwolenie wodnoprawne. Zagospodarowanie wód opadowych przez ich rozsączanie, możliwe będzie tylko w przypadku występowania na terenie korzystnych warunków hydrogeologicznych oraz przy dotrzymaniu zakazu odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do warstwy wodonośnej. Do retencjonowania i odprowadzania wód opadowych do kanalizacji zaprojektowano system szczelnych podziemnych zbiorników. Wody opadowe przed odprowadzeniem do zewnętrznych sieci kanalizacji deszczowej będą magazynowane w 7 podziemnych zbiornikach retencyjnych. Wody opadowe i roztopowe z dróg wewnętrznych i miejsc postojowych przed odprowadzeniem do kanalizacji lub systemu retencji zostaną podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami.

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 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:

– „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Armii Krajowej we Wrocławiu, zlokalizowanego na terenach poprodukcyjnych pomiędzy ulicami Tarnogajską, Armii Krajowej i Bogedaina”, na działkach nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OS.6220.126.2022.AN, z dnia 20.04.2023 r. – zmiana tej decyzji procedowana w ramach niniejszego wniosku,

– „Zespół budynków hotelowo – usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej przy ul. Klimasa we Wrocławiu”, dz. nr 10/12, 10/14, 10/15, 10/19, 10/21 AM - 5 obręb

Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OS.6220. 20.2019.BD, z dnia 31.01.2020 r. (zlokalizowana na południe),

- „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowany przy ul. Klimasa we Wrocławiu”, dz. nr 10/12, 10/14, 10/15, 10/19, 10/21 AM - 5 obręb Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OS.6220.6.2025.KG.LG., z dnia 15.09.2025 r. (zlokalizowana na terenie dla którego została wcześniej wydana ww. decyzja),
- „Przebudowa, remont Al. Armii Krajowej – Rowerem w obie strony po Al. Armii Krajowej we Wrocławiu, etap I – część 2”, dz. nr 3/2, 4/153, AM-12, dz. nr 21, 16, AM-30, dz. nr 13, AM-40, obręb Południe oraz dz. nr 4, 7/1, AM-3 obręb Tarnogaj, decyzja znak: WSR-OS.6220.106.2021.EP, z dnia 29.12.2021 r. (zlokalizowana na północny wschód inwestycja).

W analizie skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz inwestycji zlokalizowanej na południe znak: WSR-OS.6220.6.2025.KG.LG, (dla terenu wcześniej wydano decyzję znak: WSR-OS.6220.20.2019.BD). W analizie nie uwzględniono inwestycji zlokalizowanej na północny ze względu na to, że jest to inwestycja zupełnie innego rodzaju, dotyczy budowy ścieżki rowerowej.

Na przedmiotowym terenie nie znajdują się przedsięwzięcia realizowane i zrealizowane dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przeprowadzona analiza skumulowanego oddziaływania inwestycji projektowanej i sąsiedniej na środowisko wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu 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 i sypkiego materiału składowanego na pryzmach (piasek),
- 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 12 – 29 nałożono warunki określone przez RDOŚ oraz tut. organ, 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 30 - 43 nałożono warunki określone przez Dyrektora Zarządu Zlewni oraz tutejszy organ, których celem jest m. in.: właściwa organizacja zaplecza budowy, ograniczenie do minimum wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych do środowiska gruntowo – wodnego oraz ochronę urządzeń melioracyjnych. W podpunktach 44 - 56 nałożono warunki, których celem jest prowadzenie prawidłowej gospodarki odpadami oraz opracowanie planu remediacji w przypadku takiej konieczności.

W punkcie III (podpunkty 1 - 12) nałożono warunki określone przez Dyrektora Zarządu Zlewni oraz tutejszy organ mające na celu prawidłowe prowadzenie gospodarki wodno - ściekowej na etapie eksploatacji inwestycji.

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, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami mpzp, jeżeli plan ten został

uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej, dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy Lex deweloper. Zgodnie z wnioskiem inwestycja będzie realizowana w oparciu o ww. ustawę, a wydanie niniejszej decyzji następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w myśl art. 72 ust. 1b ustawy o udostępnianiu informacji, zatem organ nie dokonywał oceny zgodności przedmiotowej inwestycji z ustaleniami obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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. - pełnomocnik
spółki HCS R. Szychliński Sp. k., ul. Krucza 2A, 53-411 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,