



Wrocław, dnia 3 grudnia 2025 r.

WSR-OS.6220.84.2025.JR

DECYZJA

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a i 2, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) zwanej dalej - ustawą ooś, § 3 ust. 1 pkt 58 lit b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) zwanego dalej - rozporządzeniem, 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 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) zwanej dalej - k.p.a, po zapoznaniu się z wnioskiem z dnia 23 maja 2025 r., Inwestora – spółki Dom Development Wrocław Sp. z o.o. ul. Legnicka 16, 53-673 Wrocław - reprezentowanego przez pełnomocnika Pana _____, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w parterze we Wrocławiu przy ul. Fabrycznej”, zlokalizowanego na działkach nr 1/107, 1/108, 1/93, 5/1, 5/2, AM-1, obręb Grabiszyn,

orzekam

**na rzecz spółki Dom Development Wrocław Sp. z o.o.,
ul. Legnicka 16, 53-673 Wrocław**

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w parterze we Wrocławiu przy ul. Fabrycznej”, zlokalizowanego na działkach nr 1/107, 1/108, 1/93, 5/1, 5/2, AM-1, obręb Grabiszyn.
- II. Określić warunki korzystania ze środowiska na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia:
 1. Wycinkę drzew i krzewów oraz rozbiórkę ceglanego muru kolidujących z realizacją inwestycji w okresie od 1 marca do 15 października przeprowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa, który przed rozpoczęciem ww. prac dokona oględzin pod kątem gniazdowania ptaków, a w przypadku potwierdzenia ich występowania – wskaże dopuszczalne terminy prowadzenia powyższych prac. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
 2. Wycinkę drzew o obwodach pni powyżej 50 cm, dziuplastych i/lub z odstającą korą prowadzić przy udziale specjalisty chiropterologa, który 2-3 dni przed rozpoczęciem ww. prac dokona oględzin drzew pod kątem obecności schronień i miejsc rozrodu nietoperzy, a w przypadku potwierdzenia ich występowania – wskaże dalsze sposoby i terminy postępowania. Należy uwzględnić kompensację zieleni - minimum za jedno drzewo wycięte – jedno drzewo nasadzone, w przypadku drzew o dużych rozmiarach - należy uwzględnić wielokrotność nasadzeń.
 3. Pnie drzew narażone na uszkodzenia mechaniczne odeskować do wysokości ok. 2 m od poziomu gruntu (dolna część desek winna opierać się na podłożu). Odeskowanie należy przymocować do pnia, w sposób niepowodujący okaleczenia drzewa, a pomiędzy

odeskowaniem i powierzchnią pnia drzewa umieścić elastyczny materiał (np. grube maty słomiane).

4. Nie składować ziemi, odpadów stałych lub płynnych mogących zmienić chemizm gleby (np. oleje, paliwa) w obrębie drzew i krzewów.
5. Wszystkie prace ziemne w obrębie rzutów koron drzew i przy krzewach wykonywać ręcznie w sposób najmniej szkodzący bryłom korzeniowym.
6. Nie rzadziej niż raz dziennie kontrolować wykopy mogące stanowić pułapki dla zwierząt: płazów, gadów, małych ssaków (ze szczególnym uwzględnieniem okresu migracji i rozrodu, tj. od 15 marca do 15 października), a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt w wykopach przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
7. Na drzewach i budynkach objętych inwestycją, pod nadzorem specjalisty ornitologa, zamontować co najmniej 3 budki typu A1, 10 budek typu A, 5 budek typu B i 5 budek typu P. Raz do roku w okresie październik – luty prowadzić konserwację budek poprzez ewentualne poprawienie ich szczelności lub uzupełnienie brakujących elementów (nie stosować środków chemicznych do ich konserwacji), a także ewentualne oczyszczenie budek z odchodów. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia danej budki, w sposób uniemożliwiający zasiedlenie przez ptaki należy wymienić ją na nową. Budki utrzymać przez okres co najmniej 5 lat.
8. Na terenie zieleni urządzonej umieścić co najmniej 4 domki dla owadów. Domki utrzymać przez okres co najmniej 5 lat i pozostawić do samoczynnego rozpadu.
9. Na terenie inwestycyjnym wykonać nasadzenia drzew i krzewów z nieinwazyjnych gatunków rodzimych, takich jak m.in. dąb szypułkowy *quercus robur*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, wiaź

pospolity ulmus minor, wierzba biała Salix alba, leszczyna pospolita Corylus avellana śliwa tarnina Prunus spinosa, dzika róża Rosa canina, bluszcz pospolity Hedera helix oraz winobluszcz Parthenocissus. Sadzonki drzew powinny mieć dobrze wykształconą bryłę korzeniową i koronę. Nowo nasadzonym drzewom i krzewom należy zapewnić pielęgnację i regularne podlewanie.

10. Przed przystąpieniem do prac budowlanych przeprowadzić ocenę zanieczyszczenia powierzchni ziemi zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z 2016 r., poz. 1395 ze zm.). Inwestor dostarczy do Wydziału Środowiska wyniki z przeprowadzonych badań. W przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi opracować plan remediacji i uzgodnić go w właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska. Do prac budowlanych będzie można przystąpić po przeprowadzeniu remediacji.
11. W przypadku, gdy badania gruntu wykazą przekroczenie dopuszczalnych substancji powodujących ryzyko określonych w przepisach szczegółowych, należy stosować się do zakazu używania gleby lub ziemi do prac ziemnych.
12. Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
13. Zaplecze budowy należy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni i wyposażać w sorbenty do natychmiastowej absorpcji wycieków substancji chemicznych.

14. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekami, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
15. Wykopy zabezpieczyć grodzicami stalowymi lub montowanymi jako elementy konstrukcji budynku ściankami szczelinowymi. W przypadku konieczności odwadniania wykopów w trakcie realizacji inwestycji, wody z odwodnienia wykopów i placu budowy odprowadzić w sposób niezagrożący terenom sąsiednim i środowisku gruntowo-wodnemu po uzyskaniu wymaganych zgód.
16. Odwodnienie wykopów prowadzić w sposób zapewniający, aby zasięg leja depresji nie wykraczał na tereny sąsiednie tj. poza obszar inwestycji.
17. Ścieki bytowe z placu budowy należy odprowadzać do przenośnych, szczelnych zbiorników na wyposażeniu przenośnych sanitariatów i usuwać regularnie za pośrednictwem uprawnionego podmiotu.
18. Związane z realizacją inwestycji prace budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, będą prowadzone wyłącznie w porze dnia (od godz. 6.00 do godziny 22.00).
19. Ograniczać ilość przejazdów pojazdów ciężkich oraz maszyn w bliskiej odległości budynków pełniących funkcję zabudowy mieszkaniowej i innych terenów wymagających ochrony przed hałasem.
20. Prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas będą odpowiednio zaplanowane i rozłożone w czasie.

21. Przy organizacji placu budowy zostanie zwrócona uwaga, aby urządzenia budowlane spełniły wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska, wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. 2005, nr 263 poz. 2202 z późn. zm.).
22. Wykonawca prac powinien zadbać o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażać należy w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
23. W czasie przerw w pracy silniki urządzeń budowlanych należy wyłączać.
24. W miejscu wykonywania robót z użyciem uciążliwego akustycznie sprzętu, w sąsiedztwie terenów chronionych akustycznie (budynków zlokalizowanych na terenach chronionych akustycznie), należy zastosować przenośne ekrany akustyczne (bariery dźwiękochłonne).
25. Ewentualne odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Odpady niebezpieczne przekazywać uprawnionym odbiorcom, a miejsca ich magazynowania oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych.
26. 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.

27. Gospodarkę wodno-ściekową realizować w ramach zawartych umów zgodnie z przepisami, w sposób niezagrożający środowisku gruntowo-wodnemu oraz terenom sąsiednim.
28. Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać w całości do kanalizacji miejskiej, po zawarciu stosownej umowy z gestorem sieci zgodnie z warunkami świadczenia usług.
29. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki przemysłowe z odwodnienia i mycia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych), oraz ewentualne ścieki z gastronomii (po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu) oraz innych lokali usługowych odprowadzać w całości do zewnętrznej kanalizacji miejskiej, po uzgodnieniu z gestorem sieci zgodnie z otrzymanymi warunkami świadczenia usług oraz po uzyskaniu wymaganej zgody wodnoprawnej.
30. Wody opadowe z terenu przedsięwzięcia odprowadzać częściowo do miejskiej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe, w części która nie może być skierowana do kanalizacji miejskiej, zretencjonować w planowanych szczelnych zbiornikach podziemnych lub zlokalizowanych w budynkach i zagospodarować na terenie własnym.
31. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencji o właściwej pojemności oraz jego utrzymanie w gotowości retencyjnej odpowiada Inwestor.
32. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wody opadowe z terenów planowanej zabudowy narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji deszczowej lub zbiornika retencyjnego, podczyszczać w osadniku piasku i separatorze substancji ropopochodnych.
33. W okresie zimowym układ komunikacyjny funkcjonujący na terenie przedsięwzięcia utrzymywać poprzez odśnieżanie mechaniczne lub zastosowanie piasku, bez użycia środków chemicznych oraz soli.

34. Odprowadzane wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji muszą odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (Dz. U. 2019 r. poz. 1311).

III. Warunki konieczne do uwzględnienia w dokumentacji projektowej:

1. W związku z lokalizacją projektowanych budynków mieszkalnych na terenie narażonym na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu drogowego, do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku.
2. W celu zapewnienia właściwych warunków akustycznych w pomieszczeniach mieszkalnych należy uwzględnić wymagania 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 określić za pomocą wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej. Izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych 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 $L_{A,zew.}$ należy

określić w odległości 2 m od fasady budynku, na wysokości rozpatrywanego fragmentu przegrody zewnętrznej, na podstawie przeprowadzonych pomiarów źródeł hałasu. Do dokumentacji projektowej należy dołączyć operat akustyczny, który wykaże, że w wyniku zastosowania odpowiednich materiałów budowlanych, wartości izolacyjności przegród będą spełniać wymagania określone w ww. normie i w pomieszczeniach dotrzymane będą standardy ochrony przed hałasem.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 23 maja 2025 r., Inwestor – spółka Dom Development Wrocław Sp. z o. o., ul. Legnicka 16, 53-673 Wrocław, - reprezentowany przez pełnomocnika, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w parterze we Wrocławiu przy ul. Fabrycznej”, zlokalizowanego na działkach nr 1/107, 1/108, 1/93, 5/1, 5/2, AM-1, obręb Grabiszyn.

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

Jak wynika z wniosku przedmiotowe przedsięwzięcie stanowi inwestycję, która będzie realizowana w trybie ustawy Lex deweloper. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy Lex deweloper (art. 72 ust. 1b ustawy ooś) oraz pozwolenia na budowę. Wobec powyższego, działając na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy Lex deweloper organ zawiadomił

Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu (dalej – SKO we Wrocławiu) o złożeniu przedmiotowego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach pismem znak: WSR-OS.6220.84.2025.JR z dnia 27 maja 2025 r. (potwierdzenie doręczenia w dniu: 2 czerwca 2025 r.).

Na podstawie wniosku ustalono, że inwestycja ta zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, gdyż swym zakresem obejmuje wykonanie garażu podziemnego realizowanego na potrzeby projektowanej zabudowy o łącznej powierzchni użytkowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą wynoszącej ok. 2,6 ha na obszarze nieobjętym formami ochrony przyrody.

Na podstawie dostarczonych przez Wnioskodawcę dokumentów, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy ooś, za strony postępowania, zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy ooś, uznano Wnioskodawcę oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie proponowanym przez Wnioskodawcę. Ponieważ w przedmiotowym postępowaniu liczba stron przekracza 10, organ zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 29 maja 2025 r., znak: WSR-OS.6220.84.2025.JR, poinformował strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Powyższe zawiadomienie-obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia (www.bip.um.wroc.pl) oraz przekazane do właściwej miejscowo Rady Osiedla Muchobór Mały. W toku przedmiotowego postępowania stronom zapewniono możliwość czynnego udziału, w tym zapoznania się z aktami sprawy, a także wypowiedzania się co

do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań,
zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a.

Działając na podstawie art. 7, 50 § 1 i 77 § 1 k.p.a. pismem znak:
WSR-OS.6220.84.2025.JR z dnia 11 czerwca 2025 r. wezwano
Wnioskodawcę o uzupełnienie informacji zawartych w Karcie
informacyjnej przedsięwzięcia (zwanej dalej: Kip), w zakresie
zagadnień z zakresu gospodarki odpadami, ochrony akustycznej,
ochrony przyrody. Pismem z dnia 27 czerwca 2025 r. pełnomocnik
Inwestora złożył uzupełnienie Kip o wymagane informacje.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś wystąpiono o opinię do
Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (dalej –
RDOŚ we Wrocławiu) - pismo znak: WSR-OS.6220.84.2025.JR z
dnia 21 lipca 2025 r., data doręczenia: 24 lipca 2025 r., w sprawie
obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania ww.

przedsięwzięcia na środowisko oraz ewentualnego określenia jej
zakresu. Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś organ wystąpił o
opinię do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we
Wrocławiu – (dalej PPIS we Wrocławiu) - pismo znak: WSR-
OS.6220.84.2025.JR z dnia 21 czerwca 2025 r., data doręczenia:
24 lipca 2025 r., w sprawie wyrażenia opinii w przedmiotowej
sprawie. Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś wystąpiono do
Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego
Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (dalej – Dyrektor ZZL we
Wrocławiu PGW WP) jako organu właściwego w sprawach ocen
wodnoprawnych - pismo znak: WSR-OS.6220.84.2025.JR z dnia 21
lipca 2025 r., data doręczenia: 24 czerwca 2025 r., o opinię dot.
obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko
ww. przedsięwzięcia.

Dyrektor ZZL we Wrocławiu PGW WP pismem z dnia 11 sierpnia
2025 r. znak: VC.ZZŚ.4901.192.2025.KS wyznaczył nowy termin
zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie dla ww.

przedsięwzięcia, tj. do dnia 29 sierpnia 2025 r.

RDOŚ we Wrocławiu pismem z dnia 7 sierpnia 2025 r. znak: WOOS.4220.364.2025.WK.1 poinformował o niemożności załatwienia sprawy w ustawowo wyznaczonym terminie z uwagi na konieczność uzupełnienia materiału dowodowego. Jednocześnie organ ten wyznaczył przewidywany termin załatwienia sprawy do dnia 12 września 2025 r. Prezydent Wrocławia pismem znak WSR-OS.6220.84.2025.JR z dnia 18.08.2025 r. zawiadomił strony postępowania o ww. terminach wydania opinii przez Dyrektora ZZL we Wrocławiu PGW WP oraz RDOŚ we Wrocławiu.

Dyrektor ZZL we Wrocławiu PGW WP pismem znak: VC.ZZŚ.4901.192.2025.KS z dnia 20 sierpnia 2025 r. wezwał inwestora do złożenia wyjaśnień do KIP. RDOŚ we Wrocławiu pismem znak: WOOS.4220.364.2025.WK.2, również wezwał inwestora do złożenia wyjaśnień do Kip.

Inwestor pismem z dnia 10.09.2025 r. (data wpływu do urzędu: 11.09.2025 r.) złożył uzupełnienie Kip do wezwania z RDOŚ we Wrocławiu oraz Dyrektora ZZL we Wrocławiu PGW WP. Prezydent Wrocławia przekazał stosowne uzupełnienie do organów opiniujących (pismo znak: WSR-OS.6220.84.2025.JR z dnia 18.09.2025 r. do Dyrektora ZZL we Wrocławiu PGW WP oraz pismo znak: WSR-OS.6220.84.2025.JR z dnia 8.10.2025 r. do RDOŚ we Wrocławiu). Dyrektor ZZL we Wrocławiu PGW WP pismem z dnia 6 października 2025 r. znak: VC.ZZŚ.4901.192.2025.KS (data wpływu: 9 października 2025 r.) wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków mających na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji, które organ uwzględnił w punkcie II podpunktach 10. -17.oraz 25.-34.

PPIS nie wydał opinii w terminie 14 dni, określonym w art. 64 ust. 4 ustawy ooś, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ww. ustawy potraktowano jako brak zastrzeżeń.

Postanowieniem z dnia 16 października 2025 r., znak:

WOOŚ.4220.364.2025.WK.4 RDOŚ we Wrocławiu, wydał opinię że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia warunków mających na celu zminimalizowanie negatywnego oddziaływania związanego z realizacją inwestycji na środowisko przyrodnicze i krajobraz, które organ uwzględnił w punkcie II w podpunktach 1-9.

W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 23.10.2025 r. znak: WSR-OS.6220.84.2025.JR organ zawiadomił strony postępowania o jego zakończeniu, a przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a., umożliwił im zapoznanie się z materiałem zgromadzonym w sprawie i zgłoszenie ewentualnych uwag. W ww. zawiadomieniu organ poinformował strony o wydaniu ww. opinii RDOŚ we Wrocławiu, Dyrektora ZZL we Wrocławiu PGW WP.

Do dnia wydania niniejszej decyzji nie wpłynęły uwagi i wnioski od żadnej ze stron.

Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, w uzasadnieniu decyzji o stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, należy zawrzeć informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 tej ustawy, uwzględnionych przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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

1. Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 1/107, 1/108, 1/93, 5/1, 5/2 AM-1 obręb Grabiszyn we Wrocławiu. Łączna powierzchnia wskazanych we wniosku nieruchomości wynosi ok. 1,96 ha. Zabudowa zajmie ok. 0,7 ha, powierzchnie utwardzone (w tym drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi) zajmą ok. 0,63 ha. Areal powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym wyniesie ok. 0,14 ha. Powierzchnia biologicznie czynna na stropach garaży zajmie ok. 0,49 ha. Ponadto przewidziano 0,26 ha powierzchni zielonych zaaranżowanych na dachach. Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym projektowanych budynków wynosi ok. 2,46 ha, dróg wewnętrznych, miejsc postojowych i zjazdów do garaży - ok. 0,15 ha, w związku z tym łączna powierzchnia miejsc garażowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi ok. 2,61 ha. W ramach inwestycji zaprojektowano łącznie ok. 990 miejsc postojowych, w tym: 60 miejsc postojowych zewnętrznych i ok. 930 miejsc postojowych w obrębie dwukondygnacyjnych garaży podziemnych. Planowane przedsięwzięcie składać się będzie z 6 budynków wielorodzinnych o wysokości od 4 do 7 kondygnacji. Każdy budynek stanowić będzie oddzielny etap inwestycji. Łącznie planowanych jest min. 520 do 660 mieszkań. W parterach budynków zaprojektowano lokale usługowe o łącznej powierzchni ok. 1400 m². Na dwóch kondygnacjach podziemnych zaprojektowano 6 garaży wielostanowiskowych. Wjazdy do garaży realizowane będą za pomocą pięciu ramp zjazdowych z drogi wewnętrznej (jedna rampa stanowi zjazd do dwóch oddzielnych hal garażowych. Poziom posadowienia garaży podziemnych - około 7,5

m p.p.t. W budynkach zaprojektowano instalację wentylacji mechanicznej wywiewnej z mieszkań i usług oraz wentylację bytową i pożarową garaży. Do wentylacji bytowej oraz pożarowej przewidziano bezkanałowy system wykorzystujący wentylatory strumieniowe, umożliwiające ukierunkowany przepływ powietrza od punktów czerpnych do wyrzutowych. System zapewnia wentylację bytową parkingu, sterując wydajnością w oparciu o czujniki niedopuszczalnego stężenia CO i LPG. Z przestrzeni hal wydzielono klatki schodowe oraz zespoły komórek lokatorskich i pomieszczenia techniczne. Wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie z ul. Fabrycznej i Babimojskiej. Aktualnie teren przedsięwzięcia stanowi nieużytek, w głównej mierze teren dawnej Fabryki Wagonów PaFaWag. Na wskazanych nieruchomościach znajdowały się dwa budynki magazynowe (pozostały po nich posadzki betonowe) i dwie bocznice kolejowe, które zostały rozebrane w latach 2014/2015. Ze względu na poprzemysłowy charakter wskazanego we wniosku terenu, Inwestor deklaruje wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji. Na terenie przedsięwzięcia znajdują się drzewa i krzewy w części przeznaczone do wycinki. Planuje się zaopatrzenie budynków w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczów Wody opadowe odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych o łącznej pojemności ok. 135 m³. Wody opadowe przeznaczone do zagospodarowania własnego będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych o łącznej pojemności ok. 135 m³, z przeznaczeniem wody do podlewania zieleni. Przewiduje się dodatkową retencję na powierzchni dachów zielonych. Budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Wśród planowanych zewnętrznych źródeł hałasu będą:

- urządzenia dachowe usuwające powietrze z garaży podziemnych – łącznie ok. 6 szt. o poziomie mocy akustycznej ok. 82 dB (pojedynczego urządzenia),
- wentylatory dachowe – łącznie ok. 120 szt o poziomie mocy akustycznej ok. 60 dB (pojedynczego urządzenia),
- wentylatory dachowe – łącznie ok. 176 szt. o poziomie mocy akustycznej ok. 65 dB (pojedynczego urządzenia),
- urządzenia wentylacji pomieszczeń usługowych – łącznie ok. 4 szt. o poziomie mocy akustycznej ok. 79 dB (pojedynczego urządzenia),
- wyrzutnie dachowe – łącznie ok. 119 szt. o poziomie mocy akustycznej 55 dB (pojedynczego urządzenia),
- jednostki klimatyzacji – łącznie ok. 101 szt. o poziomie mocy akustycznej ok. 60 dB (pojedynczego urządzenia).

Powierzchnia wydzielona pod inwestycję wynosi ok. 19 577 m² w tym:

- powierzchnia zabudowy – ok. 6 951 m²,
- powierzchnia utwardzona (drogi, zjazdy do garaży, chodniki, drogi rowerowe, miejsca postojowe, pozostałe tereny utwardzone) – ok. 6 284 m²,

Zestawienie miejsc postojowych:

- miejsca parkingowe w garażach podziemnych – ok. 926 szt.,
- miejsca parkingowe zewnętrzne – ok. 60 szt.

Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi ok. 26 550 m².

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

Dla terenu inwestycji wydano dwie decyzje Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach:

- znak: WSR-OS.6220.10.2023.BD z dnia 19.10.2023 r. dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami i garażami w parterze, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu”, przewidzianej do realizacji na działkach nr 16 AM 4 obręb Muchobór Mały; 1/107, 1/108, 5/2, 5/1, 1/93 AM 1 obręb Grabiszyn oraz fragmencie działki nr 14/5 AM 4 obręb Muchobór Mały oraz,
- znak: WSR-E.6220.99.2015.EP z dnia 23.11.2015 r. dla przedsięwzięcia pn.: Budowa zespołu budynków biurowo-usługowych z parkingami oraz infrastrukturą techniczną realizowaną w trzech etapach przy ul. Fabrycznej we Wrocławiu 1/11, 1/59, 1/90, 1/91, 1/93, 1/95, 1/96 AM-1, obręb Grabiszyn; 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 15/1, AM-4 oraz 11/7 AM-6 obręb Muchobór Mały. Z uwagi na to że realizacja wszystkich inwestycji na tym terenie nie jest możliwa, to nie będzie dochodziło do kumulacji tych przedsięwzięć. W Kip dokonano analizy skumulowanego oddziaływania inwestycji ze znajdującym się w zasięgu jej oddziaływania (odległości 100 m) przedsięwzięciem, dla którego została wydana decyzja Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach:
- znak: WSR-OS.6220.53.2021.AN z dnia 21.09.2021 r. dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków biurowych z usługami wraz z infrastrukturą techniczną,

zagospodarowaniem terenu, garażami wbudowanymi oraz rozbiórką istniejących obiektów magazynowych przy ul. Fabrycznej 18, 18a we Wrocławiu”, lokalizowanego na działkach nr 1/5, 1/88, 1/89, AM-1, obręb Grabiszyn. Analiza skumulowanego oddziaływania na środowisko tej inwestycji i projektowanej wykazała, że funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na tereny chronione akustycznie znajdujące się w otoczeniu tych inwestycji.

Dopuszczalne poziomy hałasu zostaną zachowane. Również z przeprowadzonej analizy skumulowanego oddziaływania, nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie obiektów mieszkalnych nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu.

W zasięgu oddziaływania inwestycji (odległości 100 m), wydano również decyzję Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach:

- decyzja znak: WSR-E.6220.2015.2016.EP z dnia 5.09.2017 r. dla przedsięwzięcia pn.: "Budowa wydzielonej trasy autobusowo-tramwajowej łączącej osiedle Nowy Dwór z Centrum Wrocławia - przebudowa infrastruktury technicznej, przedsięwzięcie realizowane na działkach: 1/1, 1/2, 3 AM 22; 37/1, 37/2 AM 23; 10/13, 10/10, 10/21 AM 12; 1 AM 20 obręb Stare Miasto, 10 AM 2; 11/2 AM 3 obręb Grabiszyn, 20, 16/4, 16/5, 16/6 AM 21 obręb Popowice, 15/1 AM 4 obręb Muchobór Mały, 8/2, 11/4, 12/1, 14/3, 14/8, 14/15, 14/17, 14/58, 14/59, 16/5, 19/3, 19/4, 19/5 AM 2; 1/4, 3/2, 4/2, 10/3, 12/3 AM 6; 13/1, 14/2, 16 AM 7; 1/11, 1/12, 1/13, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 2/8 AM 8 obręb Nowy Dwór, jednak z uwagi na jej zupełnie inny charakter nie będzie dochodziło do skumulowanego oddziaływania.

W związku z powyższym, uwzględniając charakter i skalę projektowanego przedsięwzięcia oraz przedstawione w Kip analizy, nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania na

środowisko w ujęciu skumulowanym, a tym samym wystąpienia przekroczeń standardów środowiskowych w związku z funkcjonowaniem inwestycji. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z przedstawionymi obliczeniami nie spowoduje znaczącego wpływu na klimat akustyczny w sąsiedztwie inwestycji, nie będzie stanowić zagrożenia dla terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi.

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów

naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi

Aktualnie teren przedsięwzięcia stanowi nieużytek, w głównej mierze teren dawnej Fabryki Wagonów PaFaWag, obecnie niezabudowany i nieużytkowany. Na wskazanych nieruchomościach znajdowały się dwa budynki magazynowe (pozostały po nich posadzki betonowe) i dwie bocznice kolejowe, które zostały rozebrane latach 2014/2015. Teren położony jest pomiędzy ul. Strzegomską, ul. Fabryczną i ul. Babimojską. Bezpośrednie sąsiedztwo wokół terenu inwestycji stanowią: od wschodu – Wyższa Szkoła Bankowa we Wrocławiu oraz Wrocławski Park Biznesu, od południa - ulica Fabryczna, a za nią tereny mieszkaniowo-usługowe, biurowe i magazynowe, od zachodu – niezagospodarowana działka, od północy – ulica Strzegomska i trasa tramwajowo-autobusowa, a za nią dwa budynki mieszkalne wielorodzinne. Zgodnie z informacjami zawartymi w Kip najbliższy teren podlegający ochronie akustycznej stanowi zabudowa wielorodzinna zlokalizowana na północ w odległości ok. 55 m od granicy terenu inwestycji i jest to teren nieobjęty zapisami mpzp. Na terenie przedsięwzięcia znajdują się drzewa i krzewy w części przeznaczone do wycinki. Na przedmiotowej nieruchomości (lub w ich bliskim sąsiedztwie należy uwzględnić miejsce pod nasadzenia kompensacyjne zieleni wysokiej oraz niskiej za drzewa usuwane. Przy projektowaniu rozmieszczenia nowych nasadzeń drzew i krzewów należy przewidzieć zachowanie rezerwy terenu biologicznie czynnego niezbędnego dla prawidłowego wzrostu i rozwoju roślin.

Kompensacja zieleni powinna uwzględniać: minimum za jedno drzewo wycięte- jedno drzewo nasadzone, w przypadku drzew o dużych rozmiarach – ich wielokrotność. Stosownie do art. 83 ustawy o ochronie przyrody, właściciel nieruchomości zobowiązany jest złożyć wniosek o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew kolidujących z inwestycją.

Bezpośrednie sąsiedztwo wokół terenu inwestycji stanowią: od wschodu – Wyższa Szkoła Bankowa we Wrocławiu oraz Wrocławski Park Biznesu, od południa - ulica Fabryczna, a za nią tereny mieszkaniowo-usługowe, od zachodu niezagospodarowana działka, od północy – ulica Strzegomska i trasa tramwajowo-autobusowa, a za nią dwa budynki mieszkalne wielorodzinne. Zgodnie z informacjami zawartymi w Kip najbliższy teren podlegający ochronie akustycznej stanowi zabudowa wielorodzinna zlokalizowana na północ w odległości ok. 55 m od granicy terenu inwestycji.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na terenie wrażliwym ekologicznie. Na obszarze planowanego przedsięwzięcia nie występują stanowiska archeologiczne.

Na etapie budowy inwestycji przewidziano szacunkowe zużycie:

- oleju napędowego - ok. 500 l/dobę,
- wody - ok. 30 m³/dobę,
- energii elektrycznej na każdy etap (budowa 1 etapu – 18 miesięcy) - ok. 702 000 kWh.

Na etapie eksploatacji inwestycji planuje się zapotrzebowanie na:

- zapotrzebowanie na wodę – ok. 248 m³/dobę,
- energię elektryczną – 8000 000 kWh/rok
- łączna moc węzłów cieplnych – ok. 2780 kW.

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

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

zanieczyszczeń pochodzące z eksploatacji sprzętu wykorzystywanego podczas budowy oraz środków transportu, jak również z wykonywania niektórych prac budowlanych, montażowych i wykończeniowych. Ponadto podczas prac budowlanych będzie wykorzystywany sprzęt budowlany oraz środki do transportu materiałów budowlanych stanowiące źródło hałasu. Biorąc pod uwagę charakter i skalę prac prowadzonych na etapie realizacji inwestycji oraz planowane do zastosowania rozwiązania chroniące środowisko zaproponowane w dokumentacji sprawy (m.in. prowadzenie prac wyłącznie w porze dziennej, oraz wyposażenie placu budowy w sorbenty), realizacja planowanego przedsięwzięcia nie powinna negatywnie oddziaływać na środowisko. Odpady wytworzone na etapie realizacji inwestycji będą magazynowane w wyznaczonych miejscach na terenie przedsięwzięcia w szczelnych pojemnikach i kontenerach. Odpady niebezpieczne będą gromadzone selektywnie na terenie o utwardzonym podłożu i zabezpieczone przed wpływem warunków atmosferycznych. Wytworzone odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania. Etap eksploatacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, których źródłami będą wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garażu podziemnego oraz pojazdy poruszające się po drogach wewnętrznych. Budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej. Biorąc pod uwagę charakter inwestycji oraz przedstawioną w Kip analizę przewidywanego oddziaływania przedsięwzięcia na powietrze realizacja inwestycji nie powinna spowodować przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2010 r., Nr 16, poz. 87) oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów

niektórych substancji w powietrzu (Dz. U z 2021 r., poz. 845). W fazie eksploatacji źródłami hałasu będzie ruch samochodowy oraz urządzenia wentylacyjne. Rodzaj inwestycji oraz przedstawiona w przedłożonej dokumentacji analiza akustyczna wskazują, iż przedmiotowa inwestycja nie powinna spowodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyznaczonych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112). Planuje się zaopatrzenie budynków w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ze względu na niewystarczającą wydajność źródeł wody dla budynków A,B,C,D,E i F MPWiK Wrocław aktualnie odmówił warunków przyłączenia do sieci wodociągowej. Dostawa wody do planowanej zabudowy będzie możliwa po zaprojektowaniu i wykonaniu przebudowy sieci wodociągowej w ul. Babimojskiej wraz z wymianą węzłów przy ul. Strzegomskiej i ul. Fabrycznej, zabudowy hydrantu p.poż. na sieci wodociągowej w ul. Strzegomskiej oraz trwałej likwidacji sieci wodociągowej będącej w kolizji z projektowanymi budynkami. Ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzaniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych kierowane będą do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji ogólnospławnej. Wody opadowe po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach odprowadzane będą częściowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a częściowo zagospodarowane na terenie inwestycji. Wody opadowe przeznaczone do zagospodarowania własnego będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych. Woda ze zbiorników retencyjnych wykorzystana będzie do podlewania terenów zielonych. Funkcjonowanie planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie

także z powstawaniem odpadów. Wytworzone odpady będą magazynowane selektywnie z zastosowaniem odpowiednich pojemników i przekazywane uprawnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwienia. Obecnie prowadzone jest postępowanie o wydanie decyzji ustalającej plan remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi dla terenu działek o nr ewid. 16 AM-4, obręb Muchobór Mały, 1/107, 1/108, 5/2, 5/1, 1/93 AM-1, obręb Grabiszyn przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu, znak: WSI.515.14.2025 r. Ustalono, że na działce o nr ewid. 1/93 AM-1 obręb Grabiszyn nie występują ponadnormatywne stężenia substancji powodujących ryzyko w glebie i ziemi. W związku z powyższym w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, o których mowa w art. 101c ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647) figurują działki o nr ewid.: 1/107, 1/108, 5/2, 5/1 AM-1, obręb Grabiszyn przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu a postępowanie znak: WSI.515.14.2025 r. jest nadal w toku. Poziom posadowienia garaży podziemnych wynosi ok. 7,5 m p.p.t. co oznacza, że posadowienie nastąpi poniżej poziomu wód gruntowych. Projektowane będą ścianki zabezpieczenia wykopu w formie ścianki szczelnej – grodziec stalowych (ścianki będą odzyskiwane po zakończeniu inwestycji) lub ścian szczelinowych (element konstrukcji budynków), po całym obwodzie garażu, zagłębienie ok. 12 m p.p.t. Planowane prace nie będą miały wpływu na stosunki wodne (nie spowodują wystąpienia leja depresji) w sąsiedztwie inwestycji. Zabicie ścianki szczelnej lub zastosowanie ścian szczelinowych nie spowoduje obniżenia zwierciadła wód podziemnych poza ścianką. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu (np. z wód opadowych) odpompowana woda odprowadzana będzie do zewnętrznej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku.

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

Dla planowanego przedsięwzięcia nie ma ryzyka wystąpienia poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu zastosowanych technologii i użytych materiałów, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu.

Planowane przedsięwzięcie ze względu na brak znaczących emisji gazów cieplarnianych nie wpłynie na nasilenie się zmian klimatycznych. Eksploatacja inwestycji nie będzie miała bezpośredniego wpływu na klimat w skali lokalnej i globalnej, w szczególności z uwagi na charakter i lokalną skalę inwestycji.

Jak wynika z Kip przewiduje się stosowanie standardowych materiałów budowlanych i rozwiązań technologicznych wpływających na ograniczanie emisji zanieczyszczeń, ilości wytwarzanych odpadów i wykorzystywanych surowców. Obiekty zostaną wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, a prace budowlane będą prowadzone w sposób zorganizowany z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, co ograniczy ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej.

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

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie następujących ilości i rodzajów odpadów:

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg]
1.	Inne oleje hydrauliczne	13 01 13*	0,01

2.	Syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe	13 02 06*	0,01
3.	Opakowania z papieru i tektury	15 01 01	7
4.	Opakowania z tworzyw sztucznych	15 01 02	7
5.	Opakowania z drewna	15 01 03	7
6.	Opakowania z metali	15 01 04	7
7.	Opakowania wielomateriałowe	15 01 05	7
8.	Opakowania ze szkła	15 01 07	7
9.	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznymi lub nimi zanieczyszczone	15 01 10*	2,4
10.	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)	15 02 02*	1,2
11.	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	15 02 03	1,2
12.	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	17 01 01	1234
13.	Gruz ceglany	17 01 02	1893
14.	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	17 01 03	119
15.	Drewno	17 02 01	217
16.	Szkło	17 02 02	7
17.	Tworzywa sztuczne	17 02 03	22
18.	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	17 03 02	73
19.	Żelazo i stal	17 04 05	17

20.	Mieszanki metali	17 04 07	100
21.	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	17 04 11	22
22.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB)	17 05 03*	1480
23.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	17 05 04	198 432
24.	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	17 08 02	275
25.	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	17 09 04	275
26.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	1
27.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	6
28.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	1

*odpady niebezpieczne

Zgodnie z Kip, powstające na etapie realizacji odpady będą magazynowane selektywnie, w wydzielonym miejscu, na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich wyspecjalizowanym firmom, co będzie udokumentowane w kartach przekazania odpadów. Podmioty zewnętrzne zajmujące się odbiorem odpadów będą posiadały stosowne zezwolenia i możliwości techniczne do dalszego zagospodarowania odpadów. Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych. Wykonawca prac budowlanych będący jednocześnie wytwórcą odpadów powstających na etapie realizacji przedsięwzięcia zobowiązany jest posiadać wpis w Bazie danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami (BDO) w dziale XII jako

wytwórca odpadów obowiązany do prowadzenia ewidencji odpadów niepodlegających obowiązkowi uzyskania pozwolenia na wytworzenie odpadów albo pozwolenia zintegrowanego, jeżeli przekroczy ilości wytworzonych odpadów w ciągu roku wyszczególnione w rozporządzeniu Ministra Klimatu z 23 grudnia 2019 r. w sprawie rodzajów odpadów i ilości odpadów, dla których nie ma obowiązku prowadzenia ewidencji odpadów.

Wykonawca prac budowlanych zobowiązany będzie do przekazania odpadów wyłącznie podmiotowi posiadającemu stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie odpadów lub osobie fizycznej na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku. Przekazanie odpadów podmiotowi posiadającemu wpis w BDO jako transportującemu odpady nie zwalnia wytwórcy odpadów z odpowiedzialności za wytworzone odpady.

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

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg/rok]
1.	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	13 05 02*	0,6
2.	Zmieszane odpady opakowaniowe	13 05 08*	0,6
3.	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06	58
4.	Opakowania z papieru i tektury	15 01 01	29
5.	Opakowania ze szkła	15 01 07	29
6.	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	19 08 09	0,8

7.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	46
8.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	20 01 35*	1
9.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	20 01 36	1
10.	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	2
11.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	462
12.	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	20 03 06	0,3
13.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	2

*odpady niebezpieczne

Zgodnie z Kip, gospodarka odpadami na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będzie prowadzona z zachowaniem wymagań Uchwały Nr XXV/672/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 lipca 2020 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia oraz ustawą o odpadach. Na terenie przedsięwzięcia wyznaczone zostaną miejsca magazynowania odpadów. Powstające na etapie eksploatacji odpady będą magazynowane selektywnie, w wydzielonym pomieszczeniu na odpady w oznakowanych, szczelnych i opisanych kontenerach/pojemnikach. Odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom do ich dalszego zagospodarowania.

g) zagrożenie dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji

Z przedstawionych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy wynika, że realizacja i eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu zastosowanych technologii i użytych materiałów, nie będzie powodować zagrożeń dla zdrowia ludzi. Eksploatacja planowanej inwestycji nie wiąże się z emisjami,

które mogłyby stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi, emisja pyłów będzie ograniczona w zakresie zgodnym z obowiązującymi standardami.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 1/107, 1/108, 1/93, 5/1, 5/2 AM-1 obręb Grabiszyn we Wrocławiu. Na terenie przedsięwzięcia znajdują się drzewa i krzewy w części przeznaczone do wycinki. Bezpośrednie sąsiedztwo wokół terenu inwestycji stanowią: od wschodu – Wyższa Szkoła Bankowa we Wrocławiu oraz Wrocławski Park Biznesu, od południa - ulica Fabryczna, a za nią tereny mieszkaniowo-usługowe, od zachodu niezagospodarowana działka, od północy – ulica Strzegomska i trasa tramwajowo-autobusowa, a za nią dwa budynki mieszkalne wielorodzinne. Zgodnie z informacjami zawartymi w Kip najbliższy teren podlegający ochronie akustycznej stanowi zabudowa wielorodzinna zlokalizowana na północ w odległości ok. 55 m od granicy terenu inwestycji.

Na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Strzegomski, w obrębie Grabiszyn we Wrocławiu. Uchwała Nr XXXII/2290/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2004 r. (Dziennik Urzędowy woj. Dolnośląskiego z 2005 r. Nr 28, poz. 655). Inwestycja mieszkaniowa ma być realizowana w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

(Dz.U.2024 r. poz. 195) – zwanej dalej ustawą Lex deweloper. Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej -mpzp), jeżeli plan ten został uchwalony. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla inwestycji strategicznych. Zgodnie z art. 59a ust. 4 pkt 13 ustawy ooś przedmiotowe przedsięwzięcie zalicza się do inwestycji strategicznych, dla których nie ma obowiązku analizy zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami mpzp przy rozpatrywaniu wniosku o uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Jednocześnie wydanie niniejszej decyzji następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w myśl art. 72 ust. 1b ustawy ooś. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy Lex deweloper, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Biorąc pod uwagę powyższe, organ w niniejszym postępowaniu nie dokonał oceny zgodności przedmiotowej inwestycji z ustaleniami mpzp.

a) obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych,

w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze wodno-błotnym oraz innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Inwestycja znajduje się na terenie, na którym nie występują siedliska łąkowe ani ujścia rzek.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze wybrzeży.

c) obszary górskie lub leśne

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach górskich, ani leśnych.

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

Na przedmiotowym terenie nie występują obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

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

Analizowany teren nie jest położony w granicach obszarów Natura 2000.

Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk – Las Pilczycki PLH020069 znajdujący się w odległości ok. 3,5 km od terenu inwestycji. Najbliżej położony obszar chroniony, tj. : użytek ekologiczny

„Kuźniki w Dolinie Ślęzy” znajduje się w odległości ok. 2,7 km.

Ponadto, w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania korytarzy ekologicznych. W zasięgu oddziaływania znajdują się obszary zadrzewione i zakrzewione oraz pojedyncze drzewa i krzewy, których część wymaga wycinki w wyniku realizacji inwestycji.

W zasięgu oddziaływania inwestycji nie stwierdzono występowania siedlisk łągowych ani siedlisk chronionych gatunków grzybów. W obszarze oddziaływania przedsięwzięcia nie występują też obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt ani siedliska przyrodnicze objęte ochroną, w tym obszary Natura

2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody – w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

f) *obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia*
W pobliżu terenu inwestycji nie ma przekroczeń norm dotyczących dopuszczalnych stężeń w powietrzu substancji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu.

Głównym źródłem hałasu związanym z funkcjonowaniem planowanego przedsięwzięcia będzie ruch samochodów oraz zewnętrzne urządzenia wentylacyjne. Inwestycja nie wiąże się z uciążliwościami w zakresie środowiska akustycznego. Planuje się instalację nowoczesnych urządzeń wyposażonych standardowo w rozwiązania ograniczające ich moc akustyczną.

Zabudowa zostanie zaprojektowana zgodnie z:

- przepisami działu IX Ochrona przed hałasem i drganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- normą PN-B-02151-3:2015-10 - Akustyka budowlana, Ochrona przed hałasem w budynkach, Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych,

w sposób zapewniający spełnienie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.

Ze względu na przemysłowy charakter wskazanego we wniosku terenu Inwestor deklaruje wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r.

w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z 2026 r., poz. 1395 ze zm.). W przypadku ewentualnego przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (do których zalicza się m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu remediacji. Do prac ziemnych nie należy wykorzystywać zanieczyszczonych mas ziemnych. W przypadku wytworzenia na etapie realizacji przedsięwzięcia gleby i ziemi, w tym kamieni, zawierających substancje niebezpieczne, odpady te przekazać podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenie na gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi.

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

Na terenie inwestycji nie występują zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Najbliższe budynki wpisane do ewidencji lub rejestru zabytków znajdują się poza obszarem oddziaływania przedsięwzięcia.

h) gęstość zaludnienia

Przedsięwzięcie realizowane będzie w rejonie miasta o gęstości zaludnienia wynoszącej ok. 2 301 os./km².

Z uwagi na charakter przedsięwzięcia, jego skalę i ograniczony zasięg nie przewiduje się by inwestycja mogła wywierać negatywny wpływ na ludność.

i) obszary przylegające do jezior

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe

Teren inwestycji usytuowany jest w obszarze zlewni JCWP „Odra w granicach Wrocławia” o kodzie RW60002113399. Zgodnie z zapisami planu gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967) – JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód o stanie ogólnie złym (umiarkowany potencjał ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego), zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych, jakimi są umiarkowany potencjał ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość w wodzie: do 2740 $\mu\text{S}/\text{cm}$)]); pozostałe wskaźniki – II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Odra w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Odra w obrębie JCWP (dla troci wędrownej), a w zakresie stanu chemicznego: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] stan poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Ustalone dla JCWP odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot azotanowy, IFPL, MMI. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE - brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Ustalone dla JCWP odstępstwo polegające na złagodzeniu celów

środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: przewodność elektrolityczna właściwa w 20 °C, benzo(a)piren(w). Jest to spowodowane czynnikami wynikającymi z dominującego rodzaju presji determinujących stan wód, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatyw opcji zaspokojenia tych potrzeb. Przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie 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 chemiczny i dobry stan ilościowy. Na terenie inwestycji nie znajdują się ujęcia wód ani strefy ochronne ujęć wód. Teren inwestycji znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP). Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących jej wpływ na środowisko oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

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

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

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

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze

Z uwagi na zasięg oddziaływania przedsięwzięcia oraz jego usytuowanie nie będzie ono miało transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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

Uwzględniając planowaną infrastrukturę techniczną, a także jej zakładane obciążenie, można stwierdzić, że funkcjonowanie przedsięwzięcia nie spowoduje wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności. Realizacja inwestycji nie wpłynie zatem znacząco na zwiększenie i złożoność oddziaływania w odniesieniu do istniejącej infrastruktury, w tym jej obciążenia.

Na etapie eksploatacji docelowo budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ze względu na niewystarczającą wydajność źródeł wody dla budynków A, B, C, D, E i F MPWiK Wrocław aktualnie odmówił ustalenia warunków przyłączenia do sieci wodociągowej. Dostawa wody do planowanej zabudowy będzie możliwa po zaprojektowaniu i wykonaniu przebudowy sieci wodociągowej w ul. Babimojskiej wraz z wymianą węzłów przy ul. Strzegomskiej oraz trwałej likwidacji sieci wodociągowej będącej w kolizji z projektowanymi budynkami.

Docelowo ścieki sanitarne powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia w ilości ok. 248 m³/dobę planuje się odprowadzać do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji

ogólnospławnej lub sanitarnej (ścieki komunalne powstające w budynkach A, C, E będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej przechodzącej w ogólnospławną w ul. Fabrycznej). Ze względu na brak miejskiej kanalizacji sanitarnej w drodze na wysokości planowanej inwestycji dla budynków B,D i F MPWiK Wrocław odmówił ustalenia warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej. Odprowadzanie ścieków sanitarnych z planowanej zabudowy będzie możliwe po zaprojektowaniu i wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej w pasie drogowym ul. Strzegomskiej i odpowiednich przyłączy do budynków. Ścieki z odwadniania garaży podziemnych przed odprowadzeniem do kanalizacji będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem. Ewentualne ścieki z gastronomii będą uprzednio podczyszczane w separatorze tłuszczu. Ponadto z terenu przedsięwzięcia będą odprowadzane wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i z powierzchni utwardzonych. Wody opadowe z terenu przedsięwzięcia odprowadzane będą częściowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Fabrycznej (bezpośrednio lub przez retencję), a częściowo będą musiały być zagospodarowane na terenie inwestycji. Do zagospodarowania na terenie własnym przewiduje się zbiorniki szczelne podziemne prefabrykowane z przeznaczeniem wody do podlewania zieleni (dopuszcza się lokalizowanie zbiorników w budynkach). Wody opadowe przeznaczone do zagospodarowania na terenie własnym będą retencjonowane w zbiornikach o łącznej pojemności ok. 275 m³. Ze względu na planowane w ramach inwestycji garaże podziemne dla bezpieczeństwa objętość zbiorników retencyjnych dobrano przyjmując do obliczeń deszcz o natężeniu 212,2 dm³/s x ha o prawdopodobieństwie występowania raz na 10 lat.

Do ogrzewania projektowanego budynku wykorzystana zostanie energia cieplna z miejskiej sieci ciepłowniczej.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania

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

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania

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

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności

kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się

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

Analiza skumulowanego oddziaływania na środowisko inwestycji, dla której Prezydent Wrocławia wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach pn.: "Budowa zespołu budynków biurowych z usługami wraz z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu, garażami wbudowanymi oraz rozbiórką istniejących obiektów magazynowych przy ul. Fabrycznej 18, 18a we

Wrocławiu”, lokalizowanego na działkach nr 1/5, 1/88, 1/89, AM-1, obręb Grabiszyn znak: WSR-OS.6220.53.2021.AN z dnia 21.09.2021 r., znajdującej się w sąsiedztwie projektowanej inwestycji wykazała, że funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na tereny chronione akustycznie znajdujące się w otoczeniu tych inwestycji. Dopuszczalne poziomy hałasu zostaną zachowane. Również z przeprowadzonej analizy skumulowanego oddziaływania, nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie obiektów mieszkalnych nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania

Inwestor zaproponował działania mające na celu ograniczenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko poprzez zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko, w tym odpowiednich urządzeń eliminujących bądź ograniczających negatywny wpływ na środowisko, które zostały przedstawione w Kip. Na etapie realizacji przedsięwzięcia w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza przewidziano m.in.: zraszanie dróg wjazdowych i wyjazdowych z budowy oraz dróg wewnętrznych, ogrodzenie placu budowy, stosowanie sprzętu w dobrym stanie technicznym, eliminowanie bezproduktywnej pracy sprzętu na biegu jałowym, a także wyznaczenie ciągów komunikacyjnych na terenie budowy oraz utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym w celu ograniczenia pylenia. Ponadto, prace ziemne oraz przeładunek towarów sypkich prowadzony będzie w sposób ograniczający rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń pyłowych na tereny przyległe. Materiały sypkie będą składowane w odpowiednich miejscach na budowie i przykrywane plandekami. Materiały te będą transportowane pojazdami posiadającymi przykryte plandekami skrzynie załadunkowe.

Prace ziemno-budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, tj. od godz. 6:00 do godz. 22:00, prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas będą odpowiednio zaplanowane i rozłożone w czasie, stosowane urządzenia budowlane będą spełniały wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska, wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska, w czasie przerw w pracy silniki urządzeń budowlanych będą wyłączane.

Poziom posadowienia garaży podziemnych wynosi ok. 7,5 m p.p.t. co oznacza, że posadowienie nastąpi poniżej poziomu wód gruntowych. Projektowane będą ściany zabezpieczenia wykopu w formie ścianki szczelnej – grodzic stalowych (ścianki będą odzyskiwane po zakończeniu inwestycji) lub ścian szczelinowych (element konstrukcji budynków), po całym obwodzie garażu, zagłębienie ok. 12 m p.p.t. Planowane prace nie będą miały wpływu na stosunki wodne (nie spowodują wystąpienia leja depresji) w sąsiedztwie inwestycji. Zabicie ścianki szczelnej lub zastosowanie ścian szczelinowych nie spowoduje obniżenia zwierciadła wód podziemnych poza ścianką. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu (np. z wód opadowych) odpompowana woda odprowadzana będzie do zewnętrznej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku.

Dla zminimalizowania zagrożenia zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego zaplecze budowy, na którym będzie parkował sprzęt będzie zorganizowane na terenie utwardzonym, wyposażonym w sorbenty. Powstające na etapie realizacji odpady będą zbierane w sposób selektywny i magazynowane

w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich do zagospodarowania.

Na etapie eksploatacji inwestycji, w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przewiduje się zasilanie budynku w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej. W przypadku garażu zlokalizowanego na kondygnacjach podziemnych budynku, w celu ograniczeniu uciążliwości związanej z emisją spalin, zastosowano wentylację.

Głównym źródłem hałasu związanym z funkcjonowaniem planowanego przedsięwzięcia będzie ruch samochodów oraz zewnętrzne urządzenia wentylacyjne. Rodzaj inwestycji oraz przedstawiona analiza akustyczna wykazują iż przedmiotowa inwestycja nie spowoduje przekroczenia poziomów hałasu wyznaczonych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112). W związku z lokalizacją projektowanych budynków mieszkalnych na terenie narażonym na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu drogowego i przemysłowego, do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku.

Ponadto, parametry akustyczne projektowanych źródeł hałasu nie będą przekraczać wartości określonej w Kip. Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia, w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego: ścieki bytowe oraz ścieki z odwodnienia garażu podziemnego (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych i osadniku) będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Ewentualne ścieki pochodzące z usług gastronomii, przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej, będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Wody opadowe odprowadzane będą do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej poprzez projektowane przyłącza

kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z dróg dojazdowych, przed odprowadzeniem do sieci, oczyszczane będą w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem.

Prowadzenie prawidłowej gospodarki odpadami na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia, poprzez m.in. magazynowanie odpadów w sposób zorganizowany, a także systematyczne przekazywanie do zagospodarowania przez uprawnione podmioty, ograniczy możliwość ich negatywnego oddziaływania na środowisko. W celu ograniczenia oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie jego realizacji i eksploatacji w punkcie II. sentencji decyzji tut. organ określił warunki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś.

W podpunkcie 1. nałożono warunki, aby zminimalizować negatywne oddziaływania związane z realizacją inwestycji na chronione gatunki zwierząt, w szczególności na ptaki. Prawie wszystkie gatunki ptaków przebywających na terytorium Polski podlegają ochronie gatunkowej w myśl Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, w stosunku do których obowiązują określone zasady, m.in. zakaz niszczenia gniazd, siedlisk i ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. Udział specjalisty ornitologa w przypadku realizacji prac w okresie lęgowym ptaków ma zagwarantować, iż wycinka drzew i krzewów oraz rozbiórka ceglanego muru będą wykonywane bez szkody dla chronionych gatunków ptaków.

Warunek określony w punkcie nr II podpunkcie 2., który zobowiązuje do udziału specjalisty chiropterologa podczas wycinki drzew o obwodach pni powyżej 50 cm dziuplastych i/lub z odstającą korą, ma zagwarantować prawidłowe jej przeprowadzenie bez szkody dla gatunków nietoperzy – chronionych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.

Zapisy warunków podpunktów 3.-5. mają na celu zabezpieczenie drzew i krzewów narażonych na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji inwestycji. W celu ograniczenia śmiertelności drobnych zwierząt, w szczególności płazów, gadów i małych ssaków – gatunków objętych ochroną na mocy ww. rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt – nałożono działania wskazane w warunku w podpunkcie 6. Warunek w podpunkcie 7. ma na celu stworzenie dogodnych miejsc lęgowych dla ptaków. Nadzór specjalisty ornitologa winien zapewnić prawidłowość wykonania zaplanowanego działania. Warunek nr II podpunkt 8. ma na celu utworzenie właściwych warunków siedliskowych (dla owadów, w szczególności przedstawicieli rodziny pszczołowatych Apidae, objętych ochroną na mocy ww. rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz zwiększenie lokalnej różnorodności biologicznej. Warunek w podpunkcie nr 9. nałożono w celu zminimalizowania wpływu inwestycji na krajobraz poprzez wprowadzenie roślinności, a wskazanie konieczności zastosowania nieinwazyjnych gatunków przyczyni się do zwiększenia różnorodności biologicznej na terenach zielonych w obrębie planowanej inwestycji i nie spowoduje wprowadzenia do środowiska i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi. W przypadku wycinki drzew i krzewów kolidujących z inwestycją należy wystąpić do tut. organu o wydanie zezwolenia. Należy wziąć pod uwagę kompensację zieleni która powinna uwzględniać jedno drzewo wycięte – jedno drzewo nasadzone, lub ewentualnie w przypadku drzew o dużych wymiarach – wielokrotność takich nasadzeń. Biorąc pod uwagę dotychczasowy przemysłowy sposób wykorzystania terenu inwestycji nałożono warunki w podpunktach 10.-11. zgodnie z którymi, należy przeprowadzić badania w zakresie

zanieczyszczenia powierzchni gleby a w przypadku przekroczenia dopuszczalnych zawartości powodujących ryzyko w glebie lub ziemi opracować plan remediacji w sposób zgodny z ustalonym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu planem remediacji oraz dodatkowo wskazano sposób postępowania z zanieczyszczonymi masami ziemnymi. Warunki określone w podpunktach 12.-14. wskazują na dobrą organizację zaplecza budowy, w celu zabezpieczenia środowiska gruntowego – wodnego. Warunki w podpunktach 15.–17. nałożono w celu właściwego odwadniania wykopów, prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia w ramach zawartych umów, w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu oraz terenom sąsiednim. Warunki w podpunktach 18.-24. mają na celu ograniczenie emisji hałasu z terenu budowy na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienie korzystania z urządzeń budowlanych spełniających wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska.

W podpunktach 25.–26. określone zostały zasady gospodarowania odpadami oraz wskazano na konieczność zapewnienia odpowiednich miejsc i sposobów magazynowania odpadów oraz obowiązek przekazania ich uprawnionym podmiotom do zagospodarowania. Miejsca magazynowania odpadów powinny uwzględniać wymagania rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów.

Warunki wskazane w podpunktach 27.-34. wskazują na sposoby zagospodarowania ścieków bytowych, ścieków z lokali gastronomicznych, ścieków związanych z odwanianiem i czyszczeniem garaży, oraz zagospodarowanie wody opadowej i

roztopowej z wykorzystaniem retencji na ternie własnym oraz sposób zabezpieczenia w okresie zimowym ciągów komunikacyjnych poprzez mechaniczne odśnieżanie, bez użycia soli. W punkcie III w podpunktach 1-2, w związku z lokalizacją projektowanych budynków mieszkalnych na terenie narażonym na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu drogowego, nałożono obowiązek załączenia operatu akustycznego do dokumentacji projektowej oraz zapewnienia właściwych warunków akustycznych w pomieszczeniach mieszkalnych.

Na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Strzegomskiej, w obrębie Grabiszyn we Wrocławiu, przyjętą uchwałą nr XXXII/2290/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2005 r., nr 28, poz. 655).

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej mpzp), jeżeli plan ten został uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej, dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy Lex deweloper.

Biorąc pod uwagę powyższe, organ w niniejszym postępowaniu nie dokonał oceny zgodności przedmiotowej inwestycji z ustaleniami mpzp.

Po przeanalizowaniu materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, biorąc pod uwagę ww. uwarunkowania, tj. rodzaj i zakres planowanego przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, czas trwania, zasięg oddziaływania oraz jego odwracalność, jak również opinie RDOŚ we Wrocławiu, Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu PGW WP oraz braku zastrzeżeń

PPIS we Wrocławiu, po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, zgodnie z art. 129 k.p.a.
2. Zgodnie z art. 127a k.p.a., w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor Wydziału Środowiska

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

1. Pan - Pełnomocnik Inwestora: spółki Dom Development Wrocław Sp. z o.o., ul. Legnicka 16, 53-673 Wrocław.
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – wysyłka przez ePuap
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu – wysyłka przez ePuap

4. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – wysyłka przez ePuap

Załącznik do decyzji
Prezydenta Wrocławia
z dnia 3 grudnia 2025 r.
WSR-
OS.6220.84.2025.JR

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

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 1/107, 1/108, 1/93, 5/1, 5/2 AM-1 obręb Grabiszyn we Wrocławiu. W ramach inwestycji zaprojektowano łącznie ok. 990 miejsc postojowych, w tym: 60 miejsc postojowych zewnętrznych i ok. 930 miejsc postojowych w obrębie dwukondygnacyjnych garaży podziemnych. Planowane przedsięwzięcie składać się będzie z 6 budynków wielorodzinnych o wysokości od 4 do 7 kondygnacji. Każdy budynek stanowić będzie oddzielny etap inwestycji. Łącznie planowanych jest min. 520 do 660 mieszkań. W parterach budynków zaprojektowano lokale usługowe o łącznej powierzchni ok. 1400 m². Na dwóch kondygnacjach podziemnych zaprojektowano garaże wielostanowiskowe. Wjazdy do garaży realizowane będą za pomocą pięciu ramp zjazdowych z drogi wewnętrznej (jedna rampa stanowi zjazd do dwóch oddzielnych hal garażowych. Poziom posadowienia garaży podziemnych wynosi około 7,5 m p.p.t. W budynkach zaprojektowano instalację wentylacji mechanicznej wywiewnej z mieszkań i usług oraz wentylację bytową i pożarową garaży. Do wentylacji bytowej oraz pożarowej przewidziano bezkanałowy system wykorzystujący wentylatory strumieniowe, umożliwiające ukierunkowany przepływ powietrza od punktów czerpnych do wyrzutowych. System zapewnia wentylację bytową parkingu, sterując wydajnością w oparciu o czujniki niedopuszczalnego stężenia CO i LPG. Z przestrzeni hal wydzielono klatki schodowe oraz zespoły komórek lokatorskich i pomieszczenia techniczne. Wjazd na teren inwestycji

odbywać się będzie z ul. Fabrycznej i Babimojskiej. Aktualnie teren przedsięwzięcia stanowi nieużytek, w głównej mierze teren dawnej Fabryki Wagonów PaFaWag. Ze względu na przemysłowy charakter wskazanego we wniosku terenu, inwestor deklaruje wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji. Na terenie przedsięwzięcia znajdują się drzewa i krzewy w części przeznaczone do wycinki. Planuje się zaopatrzenie budynków w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczów. Wody opadowe odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych o łącznej pojemności ok. 135 m³. Wody opadowe przeznaczone do zagospodarowania własnego będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych o łącznej pojemności ok. 135 m³, z przeznaczeniem wody do podlewania zieleni. Przewiduje się dodatkową retencję na powierzchni dachów zielonych. Budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Łączna powierzchnia zabudowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi ok. 19 577 m² w tym m.in.:

- powierzchnia zabudowy – ok. 6 951 m²,
- powierzchnia utwardzona (drogi, zjazdy do garaży, chodniki, drogi rowerowe, miejsca postojowe, pozostałe tereny utwardzone) – ok. 6 284 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna na gruncie – ok 1406 m²

Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi ok. 26 550 m².

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor Wydziału Środowiska