



Wrocław, dnia 18 grudnia 2025 r.

WSR-OS.6220.105.2025.PE

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a, 2 art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), dalej: *ustawa ooś*, oraz § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie i 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), dalej: *rozporządzenie kwalifikujące*, a także art. 27 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2025 r., poz. 1754) - zwanej dalej *ustawą Lex deweloper*, i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), dalej *k.p.a.*, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 lipca 2025 r. (data wpływu: 24.07.2025 r.) spółki Napollo Karwińska Sp. z o.o., ul. Osmańska 12, 02-823 Warszawa, działającej przez pełnomocnika, Panią _____, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze, garażami podziemnymi i garażami w parterze oraz z zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Karwińskiej we Wrocławiu”, zlokalizowanego na działkach nr 7/3 i 8 AM 1 obręb Księża Małe

orzekam

na rzecz spółki Napollo Karwińska Sp. z o.o., ul. Osmańska 12, 02-823 Warszawa

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze, garażami podziemnymi i garażami w parterze oraz z zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Karwińskiej we Wrocławiu”, zlokalizowanego na działkach nr 7/3 i 8 AM 1 obręb Księżę Małe.
- II. Określić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji inwestycji:
 - 1) Związane z realizacją inwestycji prace budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas prowadzić wyłącznie w porze dnia (godz. 6.00-22.00).
 - 2) Minimalizować ilość przejazdów ciężkich samochodów oraz maszyn w bliskiej odległości budynków pełniących funkcje zabudowy mieszkaniowej i innych terenów wymagających ochrony przed hałasem.
 - 3) Odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas.
 - 4) Utrzymywać właściwy stan techniczny maszyn, przeprowadzać ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażać w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne. Stosowane urządzenia budowlane powinny spełniać wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska, wynikające z przepisów szczególnych.
 - 5) Wyłączać silniki urządzeń budowlanych w czasie przerw w pracy.
 - 6) Zastosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu inwestycji, powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych jak i podczas transportu materiałów budowlanych (np. zwilżanie powierzchni placu budowy, mycie kół pojazdów opuszczających plac budowy).
 - 7) Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
 - 8) W pobliżu prowadzenia robót, zaplecze budowy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni, wyposażać w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji

ropopochodnych bądź innych. Zaplecze budowy może stanowić miejsce ewentualnego parkowania maszyn budowlanych oraz miejsce ewentualnych napraw sprzętu budowlanego, pod warunkiem wyposażenia tego terenu w uszczelnioną nawierzchnię.

- 9) W przypadku konieczności odwadniania wykopów, odprowadzane wody przed odprowadzaniem do odbiornika podczyścić w osadniku piasku. Odwodnienie wykopów prowadzić w sposób zapewniający, aby lej depresji nie oddziałował szkodliwie na tereny sąsiadujące z przedmiotową inwestycją.
- 10) Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
- 11) W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekami substancji niebezpiecznych, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
- 12) Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przedłożyć w Wydziale Środowiska UMW opracowanie z wynikami badań gruntu, przeprowadzonych zgodnie z wytycznymi rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W przypadku, gdy badania gruntu wykażą przekroczenie dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko określonych w przepisach szczegółowych, należy stosować się do zakazu używania tej gleby lub ziemi do prac ziemnych.
- 13) W przypadku stwierdzenia na terenie inwestycji przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (obejmującej m.in. tereny mieszkaniowe), należy przeprowadzić remediację na podstawie decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, w sposób zgodny z ustalonym planem remediacji.
- 14) W przypadku występowania zanieczyszczenia gruntu, wody odprowadzane z wykopów, w przypadku ich odwadniania, mogą być zanieczyszczone i muszą spełniać wymagania prawne określone w przepisach szczegółowych w zależności od sposobu ich odprowadzania. Stwierdzenie występowania w wodach określonych substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska

wodnego, może wpłynąć na konieczność uzyskania odpowiednich zgód wodnoprawnych.

- 15) Należy stosować się do zakazu magazynowania odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia (w tym odpadów gleby i ziemi) poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji, której lokalizacja określona jest w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.
- 16) Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) należy prowadzić:
 - a) selektywnie,
 - b) wyłącznie na terenie, do którego posiadacz ma tytuł prawny;
 - c) w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru;
 - d) w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w szczególności z wykorzystaniem opakowań, pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków; dopuszcza się magazynowanie odpadów w pryzmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
 - e) w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory oraz rozprzestrzenianiu się odpadów na tereny sąsiadujące z nieruchomością, na której jest prowadzone magazynowanie odpadów;
 - f) w sposób minimalizujący wpływ czynników atmosferycznych na odpady, jeżeli te mogłyby zmieniać ich właściwości chemiczne i fizyczne oraz zmniejszać właściwości użytkowe i przetwórcze odpadów;
 - g) w przypadku odpadów niebezpiecznych - także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów lub zbiorników albo systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne i fizyczne

odpadów oraz powodować powstanie uciążliwości zapachowych.

- 17) Odpady wytwarzane na etapie realizacji przedsięwzięcia przekazywać wyłącznie podmiotom uprawnionym do gospodarowania odpadami, tj. posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie odpadów, ewentualnie osobom fizycznym na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 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.
- 18) Wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do egzemplarzy kolidujących z realizacją inwestycji i w okresie od 1 marca do 15 października prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa, który przed rozpoczęciem prac dokona oglądu drzew pod kątem występowania ptaków, a w przypadku potwierdzenia ich obecności – wskaże dopuszczalne terminy i sposoby prowadzenia ww. prac. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
- 19) Usunięcie drzew o obwodzie pni powyżej 50 cm, w szczególności z odwarstwioną korą, dziuplastych, prowadzić przy udziale specjalisty chiropterologa, który przed wycinką dokona oględzin pod kątem obecności chronionych gatunków nietoperzy, a w przypadku potwierdzenia ich występowania – wskaże dopuszczalny termin i sposób prowadzenia wycinki drzew.
- 20) Prace rozbiórkowe obiektów budowlanych prowadzić w okresie październik - luty, w przypadku prowadzenia prac w innym okresie należy pod nadzorem specjalistów ornitologa i chiropterologa dokonać oglądu obiektów pod kątem występowania miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy), a w przypadku potwierdzenia ich obecności prace należy prowadzić w terminach wyznaczonych przez ww. specjalistów.
- 21) 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 okaleczania drzewa, a pomiędzy odeskowaniem i powierzchnią pnia drzewa umieścić elastyczny materiał (np. grube maty słomiane).
- 22) Prace ziemne w obrębie brył korzeniowych drzew i krzewów wykonywać ręcznie. Odsłonięte korzenie przykrywać matami

słomianymi lub jutowymi – przy temperaturach przekraczających 20°C zwilżonymi wodą, by zapobiec wysuszeniu korzeni, natomiast przy temperaturach ujemnych maty powinny być suche, by uniknąć przemarzania korzeni.

- 23) Nie magazynować ziemi, odpadów stałych lub płynnych mogących zmienić chemizm gleby (np. oleje, paliwa) w obrębie drzew i krzewów.
- 24) Wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla drobnych zwierząt regularnie kontrolować (nie rzadziej niż raz dziennie) w trakcie realizacji inwestycji, a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji w odpowiednie dla nich siedlisko. Ostatnią kontrolę obecności zwierząt w wykopach przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
- 25) Pod nadzorem i przy czynnym udziale specjalisty ornitologa zamontować co najmniej 6 budek lęgowych typu A. Kontrolować stan techniczny zamontowanych budek lęgowych i w miarę potrzeby dokonywać ich naprawy lub wymiany na nowe oraz czyszczenia – tak, aby zapewnić możliwość ich ciągłego wykorzystywania przez ptaki przez co najmniej 5 lat. Ww. prace powinny odbywać się poza okresem lęgowym większości ptaków, czyli w okresie od dnia 15 października do dnia 1 marca.
- 26) Zarośla rdestowca zinwentaryzować i usunąć zgodnie z obowiązującymi wytycznymi Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, w sposób uniemożliwiający ich rozprzestrzenienie się poza obszar inwestycji.
- 27) Do planowanych nasadzeń wykorzystać rodzime gatunki roślin np. grab pospolity *Carpinus betulus*, klon zwyczajny *Acer platanoides*, głóg jednoszyjkowy *Crataegus monogyna*. Nie stosować gatunków inwazyjnych.
- 28) W pierwszym roku po dokonaniu nasadzeń dokonać przeglądu zdrowotnego drzew wchodzących w skład planowanej zieleni, o której mowa w powyższym punkcie. Okazy słabe oraz te, które się nie przyjęły zastąpić nowymi nasadzeniami.

III. Określić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie eksploatacji inwestycji:

- 1) Część wód opadowych i roztopowych, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska, odprowadzać do cieku Brochówka w ilości uzgodnionej z jego zarządcą. Resztę wód opadowych i roztopowych należy retencjonować w szczelnych zbiornikach na

terenie przedsięwzięcia i zagospodarować w miejscu powstawania np. do celów gospodarczych, podlewania zieleni. W przypadku nieuzyskania właściwych zgód i pozwoleń wody opadowe i roztopowe należy w całości retencjonować na terenie inwestycji oraz zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- 2) Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego o właściwej pojemności oraz utrzymanie systemu retencyjnego w gotowości retencyjnej odpowiada inwestor.
- 3) Przed retencjonowaniem wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie należy je podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach.
- 4) Ścieki przemysłowe z odwodnienia i mycia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych) oraz ścieki przemysłowe z lokali gastronomicznych (po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu) odprowadzać w całości do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, po uzgodnieniu z gestorem sieci.
- 5) W przypadku, gdy w wyniku prowadzonej działalności usługowej będą powstawać inne ścieki przemysłowe, należy odprowadzać je do urządzeń kanalizacyjnych po uzyskaniu wymaganych zgód i pozwoleń na ich odprowadzenie. W przypadku nieuzyskania zgody gestora sieci sanitarnej, ścieki przemysłowe należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i zagospodarować zgodnie z ich właściwością.
- 6) Ścieki bytowe odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej.
- 7) Urządzenia do podczyszczania zanieczyszczonych ścieków z odwodnienia garaży podziemnych oraz działalności gastronomicznej należy utrzymywać w należyтым stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.

IV. Określić wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym:

1. Miejsca gromadzenia odpadów komunalnych, zgodnie z zapisami Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia, należy tak usytuować, aby zapewnić podmiotowi

odbierającemu te odpady bezpośredni dojazd do tych miejsc dojazd za pomocą wyspecjalizowanego pojazdu o dopuszczalnej masie całkowitej co najmniej 26 t oraz łatwy odbiór odpadów.

2. Do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. W operacie akustycznym określić wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zabezpieczenia przeciw drganiom.
3. Uwzględnić wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych, stropów, okien i nawiewników wynikające z Polskiej Normy 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” oraz operatu akustycznego.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 24 lipca 2025 r. wpłynął wniosek z dnia 23.07.2025 r. spółki Napollo Karwińska Sp. z o.o., ul. Osmańska 12, 02-823 Warszawa, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią _____, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze, garażami podziemnymi i garażami w parterze oraz z zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Karwińskiej we Wrocławiu”, zlokalizowanego na działkach nr 7/3 i 8 AM 1 obręb Księże Małe.

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy o oś 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 o oś jest Prezydent Wrocławia.

Jak wynika z wniosku, przedmiotowe przedsięwzięcie stanowi inwestycję, która będzie realizowana w trybie ustawy Lex deweloper. Wydanie przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed:

- podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy Lex deweloper (art. 72 ust. 1b ustawy o oś);

- 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 ooś).

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 o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach pismem znak: WSR-OS.6220.105.2025.PE z dnia 30 lipca 2025 r.

Na podstawie dostarczonych przez Wnioskodawcę dokumentów, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy ooś, za strony postępowania, zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy ooś, uznano Wnioskodawcę (reprezentowanego przez pełnomocnika) oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez Wnioskodawcę. Organ, po stwierdzeniu kompletności wniosku pod względem formalnym, pismem znak: WSR-OS.6220.105.2025.PE, z dnia 31 lipca 2025 r. powiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Ponieważ liczba stron postępowania przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś oraz art. 49 k.p.a. – zawiadomienie-obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia bip.um.wroc.pl (dalej: *BIP*) w dniu 31.07.2025 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz przesłane do właściwej terytorialnie Rady Osiedla. Zgodnie z art. 49 k.p.a. zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło udostępnienie pisma w BIP. W zawiadomieniu tym organ wskazał miejsce, w którym strony mogą zapoznać się z dokumentacją oraz składać ewentualne uwagi i wnioski. Organ, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a., zapewnił stronom możliwość udziału w każdym stadium postępowania.

W toku postępowania ustalono, że inwestycja ta, zgodnie z § 3 pkt 55 lit. b tiret drugie i pkt 58 lit. b rozporządzenia kwalifikującego należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, gdyż w jej zakres wchodzi budowa parkingów podziemnych oraz miejsc postojowych terenowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej ok. 28 970 m² (nie mniejszej niż 1,0 ha). Natomiast powierzchnia zabudowy tj. powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego w celu realizacji przedsięwzięcia wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wyniesie ok. 25 871,0 m²

(2,59 ha) i jest nie mniejsza niż 2 ha na obszarach poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.

Wraz z wnioskiem została przedłożona Karta informacyjna przedsięwzięcia [opracowana przez zespół autorski pod kierownictwem Marty Tasz, lipiec 2025 r.], zwana dalej: *kartą*.

Pismem znak: WSR-OS.6220.105.2025.PE z dnia 5 sierpnia 2025 r. organ wezwał pełnomocnika Inwestora, w trybie art. 7, art. 77, art. 50 § 1, 54 § 1 ust. 5 k.p.a., do uzupełnienia braków merytorycznych w karcie w zakresie m.in. gospodarki odpadami i ochrony zieleni.

Pismem z dnia 26 sierpnia 2025 r. Inwestor złożył uzupełnienie karty. Ponownie pismem znak: WSR-OS.6220.105.2025.PE z dnia 3 września 2025 r. organ wezwał pełnomocnika Inwestora, w trybie art. 7, art. 77, art. 50 § 1, 54 § 1 ust. 5 k.p.a., do uzupełnienia braków merytorycznych w karcie w zakresie ochrony zieleni. Pismem z dnia 16 września 2025 r. Inwestor złożył uzupełnienie karty.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś organ wystąpił o opinie pismami znak: WSR-OS.6220.105.2025.PE z dnia 19 września 2025 r. odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (potwierdzenie doręczenia w dniu 22.09.2025 r.), dalej: *RDOŚ*, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu (potwierdzenie doręczenia w dniu 22.09.2025 r.), dalej: *PPIS* oraz organu właściwego w sprawach ocen wodnoprawnych tj. Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (potwierdzenie doręczenia w dniu 22.09.2025 r.), dalej: *Wody Polskie*. Jednocześnie, na podstawie art. 64 ust. 2a ustawy ooś, organ poinformował RDOŚ, że Wnioskodawca nie jest podmiotem zależnym od Gminy Wrocław, dla którego organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach tj. Prezydent Wrocławia. RDOŚ, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., pismem z dnia 6 października 2025 r. znak: WOOŚ.4220.465.2025.JK.1 poinformował organ o niemożności załatwienia sprawy w ustawowo wyznaczonym terminie ze względu na konieczność szczegółowego przeanalizowania dokumentacji i wyznaczył nowy termin do dnia 20 listopada 2025 r. Organ, zgodnie z art. 10 i 49 k.p.a., w związku z art. 74 ust.3 ustawy ooś zawiadomieniem-obwieszczeniem znak: WSR-OS.6220.105.2025.PE z dnia 7 października 2025 r. (data publikacji na BIP 7.10.2025 r.) powiadomił strony o powyższym terminie. Wody Polskie, działając na podstawie art. 50 § 1 k.p.a., pismem z dnia 6 października 2025 r. znak: VC.ZZŚ.4901.252.2025.JS (data wpływu

9.10.2025 r.), wezwały organ do uzupełnienia karty i wyznaczyły nowy termin załatwienia sprawy na 14 dni od momentu otrzymania uzupełnienia. Pismem znak: WSR-OS.6220.105.2025.PE z dnia 9 października 2025 r. organ przekazał ww. wezwanie do pełnomocnika Inwestora. Pismem z dnia 17 października 2025 r. (data wpływu: 21.10.2025 r.) Inwestor uzupełnił kartę. Pismami znak: WSR-OS.6220.105.2025.PE z dnia 23 października 2025 r. organ przekazał ww. uzupełnienie do Wód Polskich oraz RDOŚ i PPIS.

Pismem z dnia 7 listopada 2025 r. znak: VC.ZZŚ.4901.252.2025.JS (data wpływu 13.11.2025 r.) Wody Polskie wyraziły opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazały również na konieczność określenia w decyzji warunków, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit b ustawy ooś (podpunkty 8-11 i 14 punktu II oraz podpunkty 1-6 punktu III sentencji decyzji).

RDOŚ postanowieniem znak: WOOŚ.4220.465.2025.JK.2 z dnia 19 listopada 2025 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji warunków, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit b ustawy ooś (podpunkty 21-23 i 27-28 punktu II sentencji decyzji). Jednocześnie RDOŚ pismem znak: WOOŚ.4220.465.2025.JK.3 z dnia 19 listopada 2025 r. zobowiązał organ, aby w toku postępowania poinformował strony o wydanym ww. postanowieniu.

W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 21 listopada 2025 r. znak: WSR-OS.6220.105.2025.PE organ zawiadomił strony postępowania o jego zakończeniu, a przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a., umożliwił im zapoznanie się z materiałem zgromadzonym w sprawie i zgłoszenie ewentualnych uwag.

W zawiadomieniu tym organ poinformował również o wydaniu opinii przez organy współdziałające. Ww. zawiadomienie zostało zamieszczone na stronie BIP w dniu 24 listopada 2025 r. W terminie określonym w zawiadomieniu o zakończeniu postępowania do organu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski w przedmiocie prowadzonego postępowania.

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

uwzględnionych przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W myśl powyższych przepisów przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, wzięto pod uwagę następujące kryteria:

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Karwińskiej, na działkach nr 7/3 i 8 AM 1 obręb Książę Małe we Wrocławiu. Powierzchnia projektowanej zabudowy, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wyniesie ok. 2,5871 ha. Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi ok. 28 970 m² (2,897 ha) w tym:

- suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy: ok. 26 615 m²,
- powierzchnia dróg, miejsc postojowych, placów manewrowych: ok. 2 355 m².

Planowane przedsięwzięcie składać się będzie z 7 budynków wielorodzinnych. Budynki projektowane są jako budynki średniowysokie, 7-kondygnacyjne, z obniżeniami do 6 i 5 kondygnacji (budynki A i B) oraz 1-kondygnacyjne (budynki A, B, E, F i G), w ramach wysuniętych parterów, na poziomie których zaprojektowano garaże oraz lokale usługowe (budynki A i B) o wysokości od 4 do 7 kondygnacji. Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo. Etap 1 obejmuje budynki A i B, etap 2 – pięć budynków: C, D, E, F i G. Łącznie planowanych jest ok. 584 mieszkań. W budynku B na poziomie parteru zaprojektowano przestrzeń handlową dla dyskontu, natomiast w ramach parteru budynku A wydzielono przestrzeń dla mniejszych lokali usługowych od strony skrzyżowania ulic Karwińskiej i Krakowskiej oraz dla kilku lokali mieszkalnych w zachodniej części budynku. Wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie poprzez dwa istniejące wjazdy z ul. Karwińskiej. Ponadto wejście piesze na teren inwestycji zaprojektowano od ul. Karwińskiej a dla części usługowej w

budynkach A i B dodatkowo z rogu ul. Karwińskiej i ul. Krakowskiej. W ramach inwestycji przewiduje się maksymalnie 881 miejsc postojowych, w tym: ok. 10 zewnętrznych miejsc postojowych oraz ok. 871 miejsc postojowych w garażach wbudowanych (podziemnych i w parterze).

W ramach inwestycji przewiduje się zieleń na gruncie rodzimym oraz na stropach garaży podziemnych, garaży i stropów nad pierwszą kondygnacją nadziemną oraz dachach zabudowy niższej niż 7 kondygnacji budynków A i B.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 25 871 m², w tym:

- zabudowa ok. 11 575 m²,
- powierzchnia dróg, parkingów i placów manewrowych ok. 2 355 m²,
- powierzchnia chodników ok. 2 985 m²,
- zieleń na gruncie rodzimym ok. 3 485 m²,
- zieleń na stropie garaży podziemnych ok. 5 471 m²,
- zieleń na dachach (wliczona w powierzchnię zabudowy) ok. 5 083 m².

Projektowane budynki będą ogrzewane z indywidualnych kotłowni gazowych. W przypadku zaistnienia technicznej możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej centralne ogrzewanie oraz ciepła woda użytkowa będą doprowadzone z sieci miejskiej.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, do której będą również odprowadzane ścieki z mycia posadzki w garażach (po uprzednim podczyszczeniu w separatorach) oraz ścieki z części gastronomicznej (po uprzednim podczyszczeniu w separatorze tłuszczu). Większość wód opadowych z terenu inwestycji będzie retencjonowana w szczelnych zbiornikach i wykorzystywana do podlewania zieleni. Część wód opadowych i roztopowych będzie odprowadzona do rzeki Brochówki poprzez dwa istniejące wyloty po czasowym zretencjonowaniu w szczelnych zbiornikach retencyjnych. Wody opadowe i roztopowe z jezdni i terenów utwardzonych przed odprowadzeniem zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami. W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodnoprawnych, wody opadowe i roztopowe z terenu zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych

uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

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

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

Zużycie mediów na etapie realizacji inwestycji:

- woda na cele budowy – ok. 150 m³/d,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – ok. 702 000 kWh na każdy etap,
- olej napędowy – ok. 500 l/d.

Zużycie podstawowych surowców i materiałów na etapie eksploatacji inwestycji:

- zapotrzebowanie na wodę – ok. 271 m³/d,
- energii elektrycznej – ok. 2 536 000 kWh/rok,
- łączna moc kotłowni gazowych ok. 3,08 kW,
- maksymalne zużycie gazu ok. 323 m³/h.

Jak wynika z karty i jej uzupełnienia – na terenie inwestycji znajdują się drzewa i krzewy o różnym wieku, stanie sanitarnym i wartości przyrodniczej, w części (ok. 18 szt. wymagających administracyjnej zgody na wycinkę) przewidziane do wycinki. Wycinki warunkowane są przebiegiem garaży podziemnych oraz lokalizacją zabudowy i wynikają zarówno z kolizji z planowaną infrastrukturą, jak i ze stanu fitosanitarnego roślinności. W ramach przedsięwzięcia planuje się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej w postaci rodzimych gatunków drzew, krzewów i traw, gatunków sprzyjającym ptakom, atrakcyjnych dla lokalnej fauny, stanowiących bazę żerowiskową oraz schronienie, a także kształtujących i utrzymujących lokalne powiązania przyrodnicze w planowanym układzie urbanistycznym. Inwestor po wskazaniu organu przeprojektował zagospodarowanie

terenu tak, aby zachować drzewa o nr inw.: 13, 14 i 21 (robinie akacjowe *Robinia pseudoacacia* o obw. 216 m i 200 m i topola czarna *Populus nigra* o obw. 370 m) o dobrym stanie zdrowotnym. A parametry drzewa nr 21 kwalifikują go do uznania za pomnik przyrody. Ponadto Inwestor zadeklarował dokonać nasadzenia wyrównujące straty w środowisku w ilości: 41 szt. drzew na gruncie rodzimym i dodatkowo na płytach garaży ok. 67 szt. Zapewni to odbudowanie szaty roślinnej i zrównoważenie biologiczne na terenie inwestycji pomimo planowanej urbanizacji terenu. W przypadku braku możliwości wykonania wszystkich nasadzeń na działkach należących do inwestora, zostanie uzyskana promesa zapewnienia terenu pod nasadzenia kompensacyjne od Zarządu Zieleni Miejskiej. Po zastosowaniu warunków określonych w decyzji - przedmiotowe przedsięwzięcie nie powinno znacząco negatywnie wpływać na różnorodność biologiczną.

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

Prace realizacyjne 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 (m.in. spycharko-ładowarki, koparki, wywrotki, pompy, sprężarki, agregaty, a także urządzenia ręczne, jak ubijaki i in.) stanowiące źródło hałasu i drgań. 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, tj. od godz. 6.00 do godz. 22.00, oraz zorganizowanie placu budowy na terenie utwardzonym z dostępem do sorbentów), realizacja planowanego przedsięwzięcia nie powinna negatywnie oddziaływać na środowisko. Ścieki bytowe powstające na etapie realizacji gromadzone będą w szczelnych, przenośnych zbiornikach bezodpływowych. Odpady wytworzone na etapie realizacji inwestycji będą zbierane selektywnie, tymczasowo magazynowane w wyznaczonych miejscach na terenie przedsięwzięcia, w kontenerach i pojemnikach i na podstawie kart przekazania odpadów będą odbierane przez podmioty posiadające odpowiednie

uprawnienia i do ich zagospodarowania. Miejsce, w którym magazynowane będą odpady niebezpieczne zostanie wyposażone w szczelną posadzkę.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, których źródłami będą wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garażu podziemnego, emitory kotłowni gazowych oraz pojazdy poruszające się po drogach wewnętrznych. Budynki ogrzewane będą z indywidualnych kotłowni gazowych lub przypadku zaistnienia technicznej możliwości przyłączenia, z miejskiej sieci ciepłowniczej. Biorąc pod uwagę charakter inwestycji oraz przedstawioną w karcie 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 oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu.

W fazie eksploatacji źródłami hałasu będzie ruch samochodowy, wentylatory dachowe usuwające powietrze z garaży podziemnych, urządzenia dachowe wentylujące przestrzeń pomieszczeń mieszkalnych, usługowych, technicznych oraz agregaty klimatyzacji, czerpnie ścienne, wyrzutnie powietrza z części usługowych.

Najbliższy teren podlegający ochronie akustycznej (zabudowa wielorodzinna) zlokalizowany jest w odległości ok. 120 m od granic terenu inwestycji. 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.

Jak wskazuje w RDOŚ w opinii znak: WOOS.4220.465.2025.JK.2 z dnia 19 listopada 2025 r. istnieje realne ryzyko niedotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenie planowanego osiedla od istniejących ciągów komunikacyjnych (odległość od granicy przedsięwzięcia do osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej wynosi ok. 55 m, inwestycja zlokalizowana jest przy ulicy Krakowskiej, stanowiącej drogę o znacznym natężeniu ruchu).

Zatem lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie ww. liniowych źródeł hałasu budzi obawy dotyczące wpływu tych źródeł na przedmiotową zabudowę. Zgodnie z ustawą o oś przedmiotem analizy w procesie uzyskiwania decyzji o środowiskowych

uwarunkowaniach jest zbadanie wpływu inwestycji na środowisko, a nie na odwrót, czyli wpływ środowiska na inwestycję. Niemniej organ nałożył w punkcie IV podpunkt 2 i 3 sentencji decyzji warunki, które pozwolą na zminimalizowanie wpływu klimatu akustycznego otoczenia na przedmiotową inwestycję poprzez zaprojektowanie właściwych przegród budowlanych w budynkach mieszkalnych. Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej (zlokalizowanej w ul. Krakowskiej) oraz kanalizacji sanitarnej (zlokalizowanej w ul. Karwińskiej). Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej oraz sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej i sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu.

Większość wód opadowych z terenu inwestycji będzie retencjonowana w szczelnych zbiornikach i wykorzystywana do podlewania zieleni. Część wód opadowych i roztopowych będzie odprowadzona do rzeki Brochówki poprzez dwa istniejące wyloty po czasowym zretencjonowaniu w szczelnych zbiornikach retencyjnych. W ramach etapu I powstaną dwa podziemne żelbetowe zbiorniki retencyjne o łącznej pojemności 180 m³ oraz jeden zbiornik wbudowany w podziemną kondygnację budynku o pojemności 140 m³ do czasowej retencji, z którego woda będzie odprowadzana istniejącym wylotem do rzeki Brochówki. W ramach etapu II powstaną trzy podziemne żelbetowe zbiorniki retencyjne o łącznej pojemności 200 m³ oraz dwa podziemne żelbetowe zbiorniki o łącznej pojemności 160 m³ do czasowej retencji, z których woda będzie odprowadzana istniejącym wylotem do cieku Brochówki. Inwestor powinien uzyskać pozwolenie wodnoprawne na szczególne korzystanie z wód w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska. Wody opadowe i roztopowe z jezdni i terenów utwardzonych przed odprowadzeniem zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami. W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodnoprawnych, wody opadowe i roztopowe z terenu zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji.

Funkcjonowanie planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie z powstawaniem odpadów. Powstające odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu w oznakowanych kontenerach i przekazywane uprawnionym

odbiorcom do dalszego zagospodarowania. Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami. W trakcie badań terenowych woda gruntowa o zwierciadle swobodnym została stwierdzona na działce nr 7/3 w piaskach i pospółkach na głębokości ok. 3,10 – 3,61 m p.p.t. (na rzędnej 117,09-117,35 m n.p.m.) i na działce nr 8 na głębokości 2,5 - 3,1 m p.p.t. Poziom posadowienia fundamentów planuje się na głębokości od 4,0 do 4,3 m p.p.t.. Ze względu na wysoki poziom wody gruntowej przewiduje się zabezpieczenie wykopu w postaci ścianki szczelnej zabezpieczającej wykop przed napływem wody gruntowej (np. typu Larsen – do późniejszego usunięcia) zabitej do warstw nieprzepuszczalnych gruntu (zagłębiona przynajmniej 1,5 m w gruncie spoistym) lub palisada DSM. Nie przewiduje się powstawania leja depresyjnego, który wykraczałby poza granice działki, na której realizowana będzie inwestycja, ze względu na zastosowanie ścianek szczelnych. W przypadku gdzie poziom posadowienia nie będzie przekraczał poziomu wód gruntowych zakłada się wykop szerokoprzestrzenny lub ściankę berlińską. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu (np. z wód opadowych) odpompowywana woda odprowadzana będzie do zewnętrznej kanalizacji 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:

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

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

Na etapie rozbiórki i realizacji inwestycji będą powstawać odpady:

a) niebezpieczne:

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg]
1	13 01 13*	Inne oleje hydrauliczne	0,01
2	13 02 06*	Syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe	0,01
3	15 01 10*	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	2,6
4	15 02 02*	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)	1,3
5	17 05 03*	Gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB)	13 781

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

b) inne niż niebezpieczne:

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg]
1	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	8
2	15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	8
3	15 01 03	Opakowania z drewna	8
4	15 01 04	Opakowania z metali	8
5	15 01 05	Opakowania wielomateriałowe	8
6	15 01 07	Opakowania ze szkła	8
7	15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	1,3
8	17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	1 318
9	17 01 02	Gruz ceglany	7 777
10	17 01 03	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	127
11	17 02 01	Drewno	231
12	17 02 02	Szkło	51
13	17 02 03	Tworzywa sztuczne	80

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg]
14	17 03 02	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	78
15	17 04 05	Żelazo i stal	120
16	17 04 07	Mieszaniny metali	768
17	17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	80
18	17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	124 026
19	17 08 02	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	294
20	17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	1 105
21	20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	1
22	20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	5
23	20 03 07	Odpady wielkogabarytowe	1

Odpady wytwarzane w trakcie prowadzenia prac ziemnych i budowlano-montażowych będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. będą selektywnie magazynowane i przekazywane wyspecjalizowanym firmom zewnętrznym. Masy ziemne powstałe z wykopów robót ziemnych będą w części wykorzystane na terenie inwestycji do niwelacji terenu, pozostała część jako odpad będzie przekazywana uprawnionemu podmiotowi do przetworzenia. Powstające odpady będą gromadzone selektywnie, z podziałem co najmniej na: drewno, metale, szkło, tworzywa sztuczne, gips, odpady mineralne, w tym beton, cegłę, płytki i materiały ceramiczne oraz kamienie zgodnie z obowiązującymi przepisami i możliwościami technicznymi na placu budowy oraz zagospodarowywane z zachowaniem zasad hierarchii postępowania z odpadami. Lokalizacja poszczególnych rodzajów odpadów w miejscu ich wstępnego magazynowania będzie oznakowana poprzez wskazanie kodów magazynowanych odpadów, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów. Oznakowanie umieszczone zostanie w widocznym miejscu, w sposób umożliwiający w każdym czasie odczytanie kodów odpadów znajdujących się w danej lokalizacji, w szczególności bez konieczności przestawiania lub otwierania pojemników.

Na przedmiotowym terenie, z uwagi na jego dotychczasowe zagospodarowanie, może występować zanieczyszczenie powierzchni ziemi. Inwestor zleci wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września

2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W przypadku ewentualnego stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z RDOŚ, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna). Niedopuszczalne jest stosowanie w celu niwelacji terenu zanieczyszczonej gleby, dla której zostały przekroczone obowiązujące standardy określone w przepisach szczegółowych. Odpady tego typu zostaną przekazane uprawnionemu odbiorcy do zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Szacowane ilości powstałych mas ziemnych z wykopu pod garaże podziemne w trakcie robót to: ok. 86 129 m³ czyli ok. 137 806 Mg, z tego Inwestor zakłada, że 10% (ok. 8 613 m³ czyli ok. 13 781 Mg) powstałych z wykopu mas ziemnych może być zanieczyszczona.

Ewentualny nadmiar mas ziemnych zostanie odebrany i zagospodarowany przez firmę zajmującą się wykopami (posiadającą stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami).

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

Na etapie eksploatacji inwestycji będą powstawać odpady:

a) niebezpieczne:

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg/rok]
1	13 05 02*	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	1

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

b) inne niż niebezpieczne:

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg/rok]
1	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	50
2	15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe.	50
3	15 01 07	Opakowania ze szkła	30
4	16 03 80	Produkty spożywcze przeterminowane lub nieprzydatne do spożycia	15
5	19 08 09	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/ woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	1
6	20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	45
7	20 01 36	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	1
8	20 02 01	Odpady ulegające biodegradacji	2
9	20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	450
10	20 03 06	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	0,6
11	20 03 07	Odpady wielkogabarytowe	2

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

g) zagrożenia dla zdrowia, w tym wynikającego z emisji:

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

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

Inwestycja znajduje się we wschodniej części Wrocławia. Teren inwestycji to teren przemysłowy. Działka nr 8 AM 1 obręb Książę Małe dawniej zagospodarowana była przez Zakłady Odlewnicze ALWRO. Przedmiotem działania zakładu była produkcja odlewów z żeliwa, metali nieżelaznych oraz wytwarzania narzędzi i przyrządów. W 2020 r. zakłady zostały wyburzone. Obecnie na terenie znajduje się jedynie budynek stacji transformatorowej, pozostałe obiekty zostały wyburzone a teren uporządkowano. Na działce nr 7/3 AM 1 obręb Książę Małe znajdują się budynki usługowo-magazynowe. Na granicy działki nr 7/3 z działką nr 8 znajduje się maszt antenowy telefonii komórkowej. Będzie on podlegał likwidacji w momencie realizacji przedmiotowej inwestycji. Wzdłuż granicy działki nr 7/3 przebiega magistralna sieć wodociągowa dn1200 niebędąca w kolizji z projektowaną inwestycją. Na terenie przedsięwzięcia znajdują się drzewa i krzewy w części przewidziane do wycinki.

Otoczenie terenu inwestycji stanowią od:

- północy: ul. Krakowska, a za nią obiekty usługowe,
- zachodu: zabudowa przemysłowo- usługowa,
- wschodu: ul. Karwińska, a za nią teren niezagospodarowany i obiekty produkcyjno-usługowe, dalej: zabudowa mieszkaniowo-usługowa oznaczona na planie miejscowym jako 8MW-U,
- południa: tereny niezagospodarowanie, dalej tory kolejowe.

Najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej stanowią:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana na wschód, na terenie oznaczonym symbolem 8MW-U w mpzp nr 478 (Uchwała Nr VI/55/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Książę Małego i Wielkiego we Wrocławiu – część północna); zabudowa zlokalizowana jest w odległości ok. 120 m od granicy terenu inwestycji; zgodnie z § 6 ust. 2 zabudowa zlokalizowana na obszarze 8MW-U należy do terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowego w zakresie ochrony przed hałasem;
- teren rekreacyjno-wypoczynkowy „Park Wschodni”, zlokalizowany na północ, na obszarze 4ZP w mpzp nr 246 (Uchwała Nr XVI/476/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 grudnia 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na północ od ulicy Krakowskiej w rejonie Parku Wschodniego we Wrocławiu).

Dla terenu inwestycji obowiązują zapisy uchwały nr XXV/916/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zespole urbanistycznym Krakowska Przemysłowa we Wrocławiu.

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

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

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie:

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

c) obszary górskie lub leśne:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach górskich i leśnych.

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

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

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

W zasięgu oddziaływania przedmiotowej inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody – w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliżej położony specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy w Dolinie Odry (PLH020017) znajduje się w odległości ok. 560 m. Zgodnie z opinią RDOŚ, inwestycja realizowana będzie poza granicami głównych korytarzy ekologicznych. Realizacja inwestycji nie będzie oddziaływać na obszary Natura 2000.

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

W miejscu realizacji inwestycji, z uwagi na jego dotychczasowe przemysłowe zagospodarowanie, mogą wystąpić obszary, dla których istnieje prawdopodobieństwo przekroczenia standardów środowiska w zakresie zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Z opinii RDOŚ wynika, że działka nr 7/3 AM 1 obręb Księża Małe nie figuruje w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi.

Natomiast w odniesieniu do terenu działki nr 8 AM 1 obręb Księża Małe, na podstawie art. 101l ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, dalej: POŚ, RDOŚ wydał decyzję ustalającą plan remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi (decyzja znak: WSI.515.4.2020.AS.5 z dnia 25 czerwca 2020 r. ze zm.). W rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, o którym mowa w art. 101c POŚ, działka nr 8 AM 1 obręb Księża Małe ma status terenu, na którym występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, na którym nie podjęto remediacji. Jak wynika z akt sprawy inwestor nie dysponuje aktualnymi badaniami zanieczyszczenia gruntu. W związku z powyższym zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie planowanym pod realizację przedsięwzięcia, w sposób zgodny z zapisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Wnioskodawca zobowiązał się do przeprowadzenia badań w tym zakresie przed rozpoczęciem realizacji inwestycji. W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby w stopniu przekraczającym dopuszczalne zawartości substancji powodujących ryzyko dla I grupy gruntów, Inwestor przedłoży RDOŚ wniosek o wydanie decyzji ustalającej plan remediacji zawierający projekt planu remediacji zgodnie z art. 101l ust. 2 POŚ oraz przeprowadzi remediację gruntu zgodnie z tym planem i decyzją wydaną przez RDOŚ na podstawie art. 101l ust. 4 ww. ustawy. Remediacja ma na celu przywrócenie zanieczyszczonego terenu do stanu niezagrożającego ludziom i środowisku.

Mając na względzie konieczność ochrony przyszłych mieszkańców przed negatywnym wpływem ewentualnych zanieczyszczeń, które mogą występować w glebie i ziemi na planowanym terenie inwestycji, organ nałożył warunki w podpunktach 12-13 punktu II. sentencji decyzji.

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

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Na północ od terenu inwestycji po drugiej stronie ul. Krakowskiej znajduje się wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Zespół budowlany zakładów chemiczno-pralniczych Faerberei Chemische Waschanstalt W. Kelling A.G. Großwäscherei, obecnie część budynków jest przeznaczona na magazyny, budynki administracyjne, kancelarie.

Realizacja oraz eksploatacja inwestycji nie będzie miała znaczącego wpływu na ww. obiekty.

h) gęstość zaludnienia:

W rejonie lokalizacji inwestycji gęstość zaludnienia wynosi ok. 942 osób na km².

i) obszary przylegające do jezior:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowskiej:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowskiej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:

Teren inwestycji znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w granicach dwóch jednostek planistycznych gospodarowania wodami:

- jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Brochówka o kodzie RW600009133492. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2023 r. poz. 335) ta JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest umiarkowany potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.
- jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Oława od Pogódki do ujścia o kodzie RW600011133499. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry ta JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny

Przedsięwzięcie znajduje się również w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 109 o kodzie PLGW6000109, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem

chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ilościowy i dobry stan chemiczny. Na terenie inwestycji nie znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód. Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Biorąc pod uwagę powyższe, z uwagi na rodzaj, skalę, charakter i lokalizację przedsięwzięcia oraz zaplanowane do zastosowania rozwiązania techniczne minimalizujące wpływ dla środowiska, według opinii Wód Polskich, nie przewiduje się negatywnego wpływu na stan JCWP i JCWPd oraz na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

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

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

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

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

b) *transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:*

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

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

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

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

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

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

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

przedmiotowe przedsięwzięcie nie powinno być źródłem wystąpienia znaczących oddziaływań skumulowanych.

f) możliwości ograniczenia oddziaływania:

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

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

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

Warunki określone w podpunktach 1-6 punktu II. mają na celu ograniczenie emisji hałasu z terenu budowy na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienia korzystania z urządzeń budowlanych spełniających wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska. W podpunktach 6 punktu II. nałożono warunki, które mają na celu ograniczyć skutki zapylenia na etapie budowy.

W podpunktach 7-11 punktu II., zgodnie ze wskazaniem Polskich Wód, określono warunki mające na celu zapewnienie właściwej organizacji

zaplecza budowy, szczególnie w zakresie zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych.

W związku ze stwierdzoną koniecznością przeprowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie planowanym pod realizację przedsięwzięcia oraz koniecznością przeprowadzenia remediacji organ nałożył warunki w podpunktach 12-13 punktu II. sentencji decyzji w celu ochrony przyszłych mieszkańców przed negatywnym wpływem ewentualnych zanieczyszczeń, które mogą występować w glebie i ziemi na planowanym terenie inwestycji. Natomiast warunek określony w podpunkcie 14 punktu II., zgodnie ze wskazaniem Polskich Wód, ma zapewnić, aby odprowadzane wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji odpowiadały 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 do urządzeń wodnych oraz nie mogły zagrozić osiągnięciu celów środowiskowych wyznaczonych dla JCWP do której będą odprowadzane.

Zgodnie z zasadami zawartymi w art. 27 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, w celu zapewnienia właściwego sposobu postępowania z odpadami wytwarzanymi na etapie realizacji przedsięwzięcia - w sentencji decyzji nałożono warunek w punkcie II. podpunktu 15-17 sentencji decyzji.

Warunki w podpunktach 18 - 20 punktu II nałożono, aby zminimalizować negatywne oddziaływania związane z realizacją inwestycji na gatunki ptaków i nietoperzy. Prawie wszystkie gatunki ptaków oraz wszystkie gatunki nietoperzy przebywające 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 zakazy, m.in. zakaz niszczenia gniazd, siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. Udział specjalistów ornitologa i chiropterologa ma zagwarantować, iż prace związane z realizacją inwestycji będą wykonywane bez szkody dla ptaków i nietoperzy.

Warunki podpunktów 21-23 punktu II. mają na celu zabezpieczenie drzew i krzewów narażonych na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji inwestycji.

W celu ograniczenia śmiertelności drobnych zwierząt na etapie realizacji prac, w szczególności płazów, gadów i małych ssaków –

gatunków objętych ochroną na mocy ww. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt – nałożono działania wskazane w warunku podpunktu 24 punktu II sentencji decyzji.

Warunek określony w podpunkcie 25 punktu II sentencji decyzji ma przyczynić się do stworzenia miejsc lęgowych i schronień dla ptaków poprzez nasadzenia kęp krzewów i zamontowanie zastępczych miejsc lęgowych. Nadzór wskazanego specjalisty winien zapewnić prawidłowość wykonania zaplanowanych działań.

Przedłożona w dokumentacji inwentaryzacja przyrodnicza wykazuje obecność na przedmiotowym terenie m.in. rdestowca ostrokończystego *Reynoutria japonica*. Roślina ta jest inwazyjnym gatunkiem obcym, który zagraża lokalnej bioróżnorodności, wypierając rodzime gatunki i zakłócając ekosystem. Ponadto charakteryzuje się silnym wzrostem, szybkim rozmnażaniem i jest trudny do zwalczania. Warunek podpunktu 26 punktu II nałożono w celu niedopuszczenia do rozprzestrzeniania się tego ekspansywnego gatunku.

Warunek podpunktu 27 punktu II. sentencji decyzji nałożono w celu zminimalizowania wpływu inwestycji na krajobraz poprzez wprowadzenie roślinności wysokiej, a wskazanie konieczności zastosowania nieinwazyjnych gatunków roślinności wysokiej i niskiej przyczyni się do zwiększenia różnorodności biologicznej na terenach zielonych w obrębie planowanej inwestycji i nie spowoduje wprowadzania do środowiska i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi.

Warunek podpunktu 28 punktu II. sentencji decyzji ma na celu sprawdzenie stanu udatności wykonanych nasadzeń roślinności wysokiej i niskiej.

W podpunktach 1-7 punktu III. sentencji decyzji, w tym zgodnie ze wskazaniem Polskich Wód, określono warunki mające na celu zapewnienie zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przedostaniem się szkodliwych substancji na etapie eksploatacji inwestycji.

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

W związku z lokalizacją projektowanych budynków mieszkalnych na terenie narażonym na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu

drogowego, tramwajowego i kolejowego, do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. Aby zapewnić właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach mieszkalnych należy, zgodnie z Polską Normą PN-B-02151-3:2015. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych”, w operacie akustycznym określić izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zastosować zabezpieczenia przeciw drganiom. W tym celu, zgodnie z ww. normą, izolacyjność od dźwięków powietrznych przegród zewnętrznych należy określać za pomocą wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej. Izolacyjność akustyczną ściany zewnętrznej należy dostosować do poziomu hałasu zewnętrznego ocenianego odrębnie dla pory dnia i pory nocy, a jako wymaganie przyjąć tę wartość wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej, która jest większa. Miarodajny poziom hałasu zewnętrznego $L_{A,zew.}$ należy określić w odległości 2 m od fasady budynku, na wysokości rozpatrywanego fragmentu przegrody zewnętrznej, na podstawie przeprowadzonych pomiarów źródeł hałasu, tj. hałasu drogowego, tramwajowego i kolejowego. Uwarunkowania w tym zakresie określono w podpunkcie 2 i 3 punktu IV. sentencji decyzji.

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

Po przeanalizowaniu materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, biorąc pod uwagę ww. uwarunkowania, tj. charakter planowanego przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, zasięg oddziaływania oraz jego odwracalność, jak również opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie odnośnie oddziaływania przedsięwzięcia, po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

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

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

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor

Wydziału Środowiska

Otrzymują:

1. Pani – pełnomocnik spółki Napollo Karwińska Sp. z o.o., ul. Osmańska 12, 02-823 Warszawa /adres wg rozdzielnika /

2. Pozostałe 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 we Wrocławiu (*wysyłka przez ePUAP*)
3. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (*wysyłka przez ePUAP*)

Załącznik do decyzji Prezydenta Wrocławia
z dnia 18 grudnia 2025 r.
WSR-OS.6220.105.2025.PE

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

(sporządzona na podstawie karty informacyjnej przedsięwzięcia)

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Karwińskiej, na działkach nr 7/3 i 8 AM 1 obręb Książę Małe we Wrocławiu. Powierzchnia projektowanej zabudowy, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wyniesie ok. 2,5871 ha. Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi ok. 28 970 m², w tym:

- suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy: ok. 26 615 m²,
- powierzchnia dróg, miejsc postojowych, placów manewrowych: ok. 2 355 m².

Planowane przedsięwzięcie składać się będzie z 7 budynków wielorodzinnych. Budynki projektowane są jako budynki średniowysokie, 7-kondygnacyjne, z obniżeniami do 6 i 5 kondygnacji (budynki A i B) oraz 1-kondygnacyjne (budynki A, B, E, F i G), w ramach wysuniętych parterów, na poziomie których zaprojektowano garaże oraz lokale usługowe (budynki A i B) o wysokości od 4 do 7 kondygnacji. Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo. Etap 1 obejmuje budynki A i B, etap 2 – pięć budynków: C, D, E, F i G. Łącznie planowanych jest ok. 584 mieszkań. W budynku B na poziomie parteru zaprojektowano przestrzeń handlową dla dyskontu, natomiast w ramach parteru budynku A wydzielono przestrzeń dla mniejszych lokali usługowych od strony skrzyżowania ulic Karwińskiej i Krakowskiej oraz dla kilku lokali mieszkalnych w zachodniej części budynku. Wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie poprzez dwa istniejące wjazdy z ul. Karwińskiej. Ponadto wejście piesze na teren inwestycji zaprojektowano od ul. Karwińskiej a dla części usługowej w budynkach A i B dodatkowo z rogu ul. Karwińskiej i ul. Krakowskiej. W ramach inwestycji przewiduje się max. 881 miejsc postojowych, w tym: ok. 10 zewnętrznych miejsc

postojowych oraz ok. 871 miejsc postojowych w garażach wbudowanych (podziemnych i w parterze).

W ramach inwestycji przewiduje się zieleń na gruncie rodzimym oraz na stropach garaży podziemnych, garaży i stropów nad pierwszą kondygnacją nadziemną oraz dachach zabudowy niższej niż 7 kondygnacji budynków A i B.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 25 871 m², w tym:

- zabudowa ok. 11 575 m²,
- powierzchnia dróg, parkingów i placów manewrowych ok. 2 355 m²,
- powierzchnia chodników ok. 2 985 m²,
- zieleń na gruncie rodzimym ok. 3 485 m²,
- zieleń na stropie garaży podziemnych ok. 5 471 m²,
- zieleń na dachach (wliczona w powierzchnię zabudowy) ok. 5 083 m².

Projektowane budynki będą ogrzewane z indywidualnych kotłowni gazowych. W przypadku zaistnienia technicznej możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej centralne ogrzewanie oraz ciepła woda użytkowa będą doprowadzone z sieci miejskiej.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, do której będą również odprowadzane ścieki z mycia posadзки w garażach (po uprzednim podczyszczeniu w separatorach) oraz ścieki z części gastronomicznej (po uprzednim podczyszczeniu w separatorze tłuszczu). Większość wód opadowych z terenu inwestycji będzie retencjonowana w szczelnych zbiornikach i wykorzystywana do podlewania zieleni. Część wód opadowych i roztopowych będzie odprowadzona do rzeki Brochówki poprzez dwa istniejące wyloty po czasowym zretencjonowaniu w szczelnych zbiornikach retencyjnych. Wody opadowe i roztopowe z jezdni i terenów utwardzonych przed odprowadzeniem zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami. W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodnoprawnych, wody opadowe i roztopowe z terenu zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor

Wydziału Środowiska