



Wrocław, dnia 19 grudnia 2025 r.

WSR-OS.6220.97.2024.LG

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 37 lit. b, d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b, pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), dalej: *rozporządzenie kwalifikujące*, a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), dalej: *k.p.a.*, po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 20 grudnia 2024 r. przez Inwestora – spółkę 7R Projekt 98 Sp. z o.o., ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków reprezentowanego przez pełnomocnika – Panią w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa hali produkcyjno-magazynowo-usługowej z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą” przewidzianego do realizacji na działkach nr 4/60, 4/62, 4/63, 4/64, 4/65, 4/66, 4/67, 4/68, 4/69, 2/7, 2/8 i 2/9 AM-17 obręb Oporów

orzekam

na rzecz spółki 7R Projekt 98 Sp. z o.o., ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa hali produkcyjno-magazynowo-usługowej z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą” przewidzianego do realizacji na działkach nr 4/60, 4/62, 4/63, 4/64, 4/65, 4/66, 4/67, 4/68, 4/69, 2/7, 2/8 i 2/9 AM-17 obręb Oporów.
- II. Określić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji inwestycji:
 1. Zaplecze budowy wyznaczyć na terenie o nawierzchni utwardzonej, zabezpieczającej środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnymi zanieczyszczeniami w postaci wycieków, pochodzącymi z wykorzystywanego sprzętu i maszyn. Zaplecze budowy wyposażać w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych.
 2. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo, tj. do czasu zakończenia budowy wyścielone materiałami izolacyjnymi.
 3. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekiem, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
 4. Naprawy sprzętu budowlanego i pojazdów wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji, które skutkować mogą wyciekiem płynów eksploatacyjnych, prowadzić poza terenem budowy, w miejscach przeznaczonych do serwisowania.
 5. Miejsce tankowania pojazdów i maszyn zlokalizować w oddaleniu od komponentów środowiska takich jak: drzewa i krzewy, cieki i zbiorniki wodne. Powierzchnia przeznaczona pod miejsce tankowania musi być równa i szczelnie zabezpieczona – wybetonowana lub zabezpieczona materiałem nieprzepuszczalnym, odpornym na działanie substancji chemicznych (np. folia, wanna ociekowa) w celu uniemożliwienia przedostania się paliw do środowiska glebowego i wód podziemnych.
 6. 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.

7. Zaplecze budowy wyposażać w toalety przenośne typu TOI-TOI lub przenośne kontenery sanitarne, posiadające bezodpływowy zbiornik ścieków. Powstające ścieki regularnie wywozić, za pośrednictwem podmiotów uprawnionych, do oczyszczalni ścieków.
8. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów, wody odprowadzać w sposób niezagrożący środowisku gruntowo-wodnemu i terenom sąsiednim, po uzyskaniu wymaganych prawem zgód.
9. W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych na terenie przedsięwzięcia sieci drenarskiej, fakt ten należy zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W przypadku kolizji z przedsięwzięciem lub uszkodzenia działającego drenażu, wykonać przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sposób umożliwiający jego dalsze funkcjonowanie. Prace przeprowadzić pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.
10. W przypadku zastosowania magazynu energii na terenie planowanego przedsięwzięcia i w związku z niebezpieczeństwem pożarowym, w celu zminimalizowania zagrożenia i możliwych następstw powinny zostać uzgodnione z właściwą miejscowo jednostką Państwowej Straży Pożarnej:
 - rozmieszczenie magazynu energii oraz pozostałej infrastruktury na terenie inwestycji (by umożliwić prowadzenie ewentualnej akcji gaśniczej),
 - zabezpieczenia przeciwpożarowe zastosowane w planowanym magazynie, w tym rodzaj i ilość substancji gaśniczych.
11. Wykonywanie na nieruchomości o powierzchni powyżej 3 500 m² robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej przez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej, będzie wymagało uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód. Realizacja inwestycji będzie możliwa po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem pozwoleń i zgód w zakresie gospodarki wodnej.
12. Prace budowlane i transportowe powodujące uciążliwy hałas prowadzić wyłącznie w porze dnia (godz. 6:00-22:00).
13. Odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas. W

- miarę możliwości zapewnić, aby urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu nie pracowały jednocześnie.
14. 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.
 15. Wyłączać silniki urządzeń budowlanych w czasie przerw w pracy.
 16. W celu ograniczenia emisji pyłu z terenu inwestycji, powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych jak i podczas transportu materiałów budowlanych, zastosować środki techniczne i organizacyjne, np. zwilżanie powierzchni placu budowy, mycie kół pojazdów opuszczających plac budowy.
 17. Stosować się do zakazu używania do prac ziemnych gleby lub ziemi, jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach szczególnych.
 18. Zakazuje się 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.
 19. Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) prowadzić:
 - w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru;
 - w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w szczególności z wykorzystaniem opakowań, pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków; dopuszcza się magazynowanie odpadów w pryzmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
 - w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory, oraz rozprzestrzenianiu się

- odpadów na nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością, na której jest prowadzone magazynowanie odpadów;
- w przypadku odpadów niebezpiecznych - także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów lub zbiorników lub systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne i fizyczne odpadów oraz powodować powstanie uciążliwości zapachowych.
20. Prace ziemne przeprowadzić poza okresem lęgowym większości gatunków ptaków, tj. w okresie od 16 października do końca lutego; w przypadku konieczności wykonania ww. prac poza tym okresem, poprzedzić je oględzinami terenu przez specjalistę ornitologa pod kątem występowania miejsc lęgów ptaków, a w sytuacji potwierdzenia ich występowania prace przeprowadzić w terminie i w sposób wyznaczony przez ornitologa.
 21. Przed przystąpieniem do prac budowlanych wygrodzić teren, ogrodzeniem stałym lub tymczasowym zabezpieczonym w sposób uniemożliwiający przedostawanie się małych zwierząt.
 22. Wykopy na czas realizacji inwestycji zabezpieczyć siatką o średnicy oczek maksymalnie 5 cm x 5 cm lub folią z tworzywa sztucznego, wkopaną w ziemię na głębokość min. 15 cm, o wysokości nie mniejszej niż 50 cm, z przewieszką o szerokości minimum 10 cm, odgiętą na zewnątrz. Regularnie kontrolować szczelność wygradzenia.
 23. Nie rzadziej niż raz dziennie (w trakcie realizacji inwestycji) kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt: płazów, gadów, małych ssaków (ze szczególnym uwzględnieniem okresu migracji i rozrodu, tj. od 15 marca do 15 października), a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt w wykopach przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
 24. Przy zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej wykorzystać rośliny należące do gatunków rodzimych, z uwzględnieniem gatunków atrakcyjnych dla ptaków i owadów, np. jesion wyniosły *Fraxinus excelsior*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, dąb szypułkowy *Quercus robur*. Nie stosować gatunków obcych i inwazyjnych.

25. Wykonać łąki kwietne z rodzimych gatunków roślin, w tym miododajnych.
 26. Wykonać infrastrukturę dla zwierząt w postaci domków dla owadów (rodzaj, liczbę i usytuowanie domków ustalić zgodnie z wytycznymi zoologa).
- III. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie eksploatacji przedsięwzięcia:
1. Powstające ścieki bytowe odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
 2. W przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, należy je odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uzyskaniu wymaganych prawem zgód. Jeśli ścieki przemysłowe będą zawierały substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego Inwestor będzie musiał uzyskać pozwolenie wodnoprawne.
 3. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych. Urządzenia do podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych utrzymywać w należyтым stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
 4. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji retencjonować w szczelnym zbiorniku, a następnie odprowadzać, po uzyskaniu właściwych zgód i pozwoleń, do rowu melioracyjnego R-K-10 i/lub do cieku Kasina i/lub do zewnętrznej sieci kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od gestora sieci. W przypadku braku możliwości uzyskania wymaganych zgód i pozwoleń na planowane odprowadzanie tych wód do kanalizacji deszczowej i/lub rowu i/lub cieku, będą one musiały być w całości zagospodarowane na terenie przedsięwzięcia.
 5. Jak największą część wód opadowych i roztopowych wykorzystać na terenie inwestycji np. do spłukiwania toalet, podlewania terenów zielonych. System retencyjny musi posiadać pojemność pozwalającą odprowadzać wodę w sposób zgodny z uzyskanymi pozwoleniami i umowami. W przypadku wystąpienia możliwości przepełnienia zbiornika retencyjnego, jego zawartość należy odpompować do wozów asenizacyjnych i wywieźć do oczyszczalni ścieków.

- IV. Określić wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś:
1. Zgodnie z zapisami Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia należy tak zaprojektować usytuowanie miejsc gromadzenia odpadów komunalnych, aby zapewnić podmiotowi odbierającemu te odpady bezpośredni dojazd do tych miejsc oraz łatwy odbiór odpadów przez powszechnie użytkowane pojazdy samowładowcze.
 2. Do oświetlenia terenu inwestycji zastosować lampy o jak najniższym natężeniu światła i o niskiej wartości promieniowania UV (zalecane poniżej 2 700 K) z kloszami kierującymi światło na teren zakładu i zapobiegającymi nadmiernemu rozpraszaniu światła.
 3. Przewidziane do montażu na terenie inwestycji panele fotowoltaiczne wyposażyć w powłoki antyrefleksyjne.
 4. W przypadku montażu na terenie inwestycji magazynu energii jego konstrukcja powinna zabezpieczać środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem substancjami chemicznymi.
 5. Każdy zastosowany rodzaj transformatora powinien być chroniony przed warunkami atmosferycznymi i posiadać zabezpieczenia, które w pełni uchronią środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi, oraz uniemożliwią powstawanie zanieczyszczonych wód opadowych.
- Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 20 grudnia 2024 r. wpłynął wniosek Inwestora – spółki 7R Projekt 98 Sp. z o.o., ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków reprezentowanego przez pełnomocnika, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa hali produkcyjno-magazynowo-usługowej z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą towarzyszącą” przewidzianego do realizacji na działkach nr 4/60, 4/62, 4/63, 4/64, 4/65, 4/66, 4/67, 4/68, 4/69, 2/7, 2/8 i 2/9 AM-17 obręb Oporów. Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy ooś postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia. Organem właściwym w niniejszej sprawie na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś jest Prezydent Wrocławia.

Wniosek zawierał braki formalne, w związku z czym, działając na podstawie art. 64 § 2 k.p.a., pismem z dnia 31 grudnia 2024 r. znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG wezwano pełnomocnika Inwestora do ich usunięcia. W dniu 20 stycznia 2025 r. wpłynęło wymagane uzupełnienie wniosku.

Na podstawie wniosku ustalono, że planowana inwestycja zgodnie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b, d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b, pkt 62 rozporządzenia kwalifikującego należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, gdyż swym zakresem obejmuje:

- posadowienie naziemnego zbiornika do magazynowania oleju napędowego o pojemności ok. 3 000 m³ – kwalifikacja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b rozporządzenia kwalifikującego;
- posadowienie naziemnych zbiorników na gaz LPG/LNG/CNG o łącznej pojemności ok. 50 m³ – kwalifikacja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 37 lit. d rozporządzenia kwalifikującego;
- zabudowę magazynową wraz z infrastrukturą towarzyszącą o całkowitej powierzchni przeznaczonej do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynoszącej ok. 11,783 ha, tj. przekraczającej wartość progową wynoszącą 1 ha określoną w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia kwalifikującego;
- wykonanie naziemnych parkingów na potrzeby projektowanej zabudowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 3,3 ha, na obszarze nieobjętym formami ochrony przyrody, tj. przekraczającej wartość progową wynoszącą 1 ha określoną w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia kwalifikującego;
- budowę dróg o nawierzchni twardej o długości całkowitej ok. 1,65 km, tj. przekraczającej wartość progową wynoszącą 1 km określoną w § 3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia kwalifikującego.

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 z dnia 22 stycznia 2025 r. znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG, 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*, na tabl. ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz przesłane do właściwej terytorialnie Rady Osiedla Oporów. 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.

Wraz z wnioskiem została przedłożona karta informacyjna przedsięwzięcia [opracowanie: AUDYTOR Daniel Konopacki, ul. Lipowa 40a, 55-200 Oława, grudzień 2024 r.], dalej: *kip*.

Działając na podstawie art. 7, 50 § 1, 54 § 1 ust. 5 i art. 77 k.p.a., pismem z dnia 3 lutego 2025 r. znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG, organ wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia braków merytorycznych w *kip* w zakresie m.in. gospodarki wodno-ściekowej, oddziaływania akustycznego inwestycji i gospodarki odpadami.

Pełnomocnik Inwestora pismem z dnia 27 lutego 2025 r. wniósł o wydłużenie terminu na przedłożenie uzupełnienia *kip*.

W dniu 31 marca 2025 r. wpłynęło wymagane uzupełnienie *kip*.

Mając na względzie konieczność wnikliwego przeanalizowania uzupełnionego materiału dowodowego oraz uzyskania opinii w trybie art. 64 ustawy ooś, organ działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a. zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 2 kwietnia 2025 r. znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG, poinformował strony o braku możliwości załatwienia sprawy w ustawowym terminie i wyznaczeniu nowego terminu, tj. na dzień: 30 czerwca 2025 r., w którym ewentualnie nastąpi też wydanie przez organ postanowienia, zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy ooś. Równocześnie organ poinformował, że zgodnie z art. 37 § 1 pkt 1 k.p.a. stronom postępowania przysługuje prawo do wniesienia ponaglenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za pośrednictwem organu.

Organ pismem z dnia 9 kwietnia 2025 r. znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG ponownie wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie treści *kip* w zakresie oddziaływania inwestycji na klimat akustyczny. Pismem z dnia 15 kwietnia 2025 r. pełnomocnik przedłożył stosowne uzupełnienie *kip*.

Mając na względzie dalsze braki w kip w zakresie oddziaływania akustycznego inwestycji organ pismem z dnia 17 kwietnia 2025 r. znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG ponownie wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie treści kip. W dniu 29 kwietnia 2025 r. wpłynęło uzupełnienie kip w odpowiedzi na ww. wezwanie.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś, organ pismami znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG z dnia 13 maja 2025 r. wystąpił o opinie odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (potwierdzenie doręczenia w dniu 15.05.2025 r.), dalej: *RDOŚ*, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu (potwierdzenie doręczenia w dniu 15.05.2025 r.), dalej: *PPIS* oraz organu właściwego dla przedmiotowego przedsięwzięcia w sprawach ocen wodnoprawnych, tj. Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (potwierdzenie doręczenia w dniu 15.05.2025 r.), dalej: *Wody Polskie*.

Pismem z dnia 29 maja 2025 r. znak: WOOS.4220.245.2025.SD.1 RDOŚ, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., zawiadomił organ o niemożności załatwienia sprawy w ustawowym terminie z uwagi na konieczność analizy materiału dowodowego i wyznaczył nowy termin zajęcia stanowiska, tj. na dzień: 24 lipca 2025 r. Organ, zgodnie z art. 10 i 49 k.p.a., w związku z art. 74 ust. 3 ustawy ooś zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 4 czerwca 2025 r. znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG powiadomił strony o powyższym.

Pismem z dnia 3 czerwca 2025 r. znak: VC.ZZŚ.4901.128.2025.JS Wody Polskie wezwały pełnomocnika Wnioskodawcy o uzupełnienie kip. W piśmie tym poinformowały jednocześnie o zmianie terminu wydania opinii, tj. 14 dni od daty otrzymania ww. uzupełnienia, o czym tutejszy organ zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 18 czerwca 2025 r. znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG, zawiadomił strony postępowania.

W dniu 24 czerwca 2025 r. wpłynęło uzupełnienie kip w odpowiedzi na ww. wezwanie Wód Polskich.

Pismami z dnia 26 czerwca 2025 r. znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG ww. uzupełnienie kip zostało przekazane organom opiniującym.

Wody Polskie pismem z dnia 15 lipca 2025 r. znak: VC.ZZŚ.4901.128.2025.JS (data wpływu: 18.07.2025 r.) wyraziły opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazały na konieczność określenia w decyzji warunków mających na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego na etapie realizacji i

eksploatacji inwestycji, które organ uwzględnił w całości w podpunktach: II.1-II.3., II.8-II.11., II.19., III.1-III.4., IV.4. i IV.5. sentencji decyzji.

Pismem z dnia 24 lipca 2025 r. znak: WOOŚ.4220.245.2025.SD.2 RDOŚ ponownie poinformował o wyznaczeniu nowego terminu wydania opinii, tj. na dzień: 19 września 2025 r.

Organ prowadzący postępowanie zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 30 lipca 2025 r. znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG zawiadomił strony o ww. piśmie zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś oraz art. 49 k.p.a.

RDOŚ pismem z dnia 4 września 2025 r. znak: WOOŚ.4220.245.2025.SD.3 wezwał pełnomocnika Inwestora do złożenia wyjaśnień do przedłożonej do wniosku kip.

W dniu 19 września 2025 r. wpłynęło uzupełnienie kip w odpowiedzi na ww. wezwanie. Z uwagi na zakres informacji zawartych w uzupełnieniu kip, obejmujący przede wszystkim zagadnienia z zakresu ochrony zieleni i przyrody, w ocenie tegoż organu nie zaistniała potrzeba ich zaopiniowania przez pozostałe organy opiniujące.

Pismem z dnia 19 września 2025 r. znak: WOOŚ.4220.245.2025.SD.4 RDOŚ ponownie poinformował o wyznaczeniu nowego terminu wydania opinii, tj. na dzień: 7 listopada 2025 r.

Organ prowadzący postępowanie zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 6 października 2025 r. znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG zawiadomił strony o ww. piśmie zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś oraz art. 49 k.p.a. Jednocześnie w ww. zawiadomieniu poinformował, że z uwagi na oczekiwanie na opinię RDOŚ ewentualne wydanie postanowienia co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia, nie nastąpi w terminie określonym w zawiadomieniu-obwieszczeniu tegoż organu z dnia 30 lipca 2025 r. znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG. Działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a. wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy, tj. na dzień: 12 grudnia 2025 r., w którym ewentualnie nastąpi też wydanie przez organ ww. postanowienia, zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy ooś. Równocześnie organ poinformował, że zgodnie z art. 37 § 1 pkt 1 k.p.a. stronom postępowania przysługuje prawo do wniesienia ponaglenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za pośrednictwem organu.

Ponieważ w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku, PPIS nie wydał opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania

przedsięwzięcia na środowisko, organ potraktował ten fakt jako brak zastrzeżeń, zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś.

RDOŚ pismem z dnia 7 listopada 2025 r. znak:

WOOŚ.4220.245.2025.SD.5 wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji warunków, które organ uwzględnił w całości w podpunktach: II.20., II.22-II.24., IV.2. i IV.3. sentencji decyzji.

Jednocześnie RDOŚ pismem z dnia 7 listopada 2025 r. znak:

WOOŚ.4220.245.2025.SD.6 zwrócił się do organu prowadzącego sprawę o poinformowanie w toku postępowania stron o wydanej opinii.

W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 17 listopada 2025 r. znak:

WSR-OS.6220.97.2024.LG 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 organów współdziałających. Ww. zawiadomienie zostało zamieszczone na stronie BIP oraz dodatkowo wywieszone na tabl. ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia. W terminie określonym w zawiadomieniu o zakończeniu postępowania do organu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski w przedmiocie prowadzonego postępowania. Jednocześnie organ w ww. zawiadomieniu poinformował, że z uwagi na konieczność przeanalizowania całości zebranego materiału dowodowego, wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie, nie nastąpi w ustawowym terminie i wyznaczył nowy termin, tj. na dzień: 31 grudnia 2025 r.

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.

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:*

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie hali produkcyjno-magazynowo-usługowej z wydzielonymi częściami socjalno-biurowymi oraz z zewnętrznymi instalacjami, infrastrukturą towarzyszącą i budynkami pomocniczymi. Przedsięwzięcie jest planowane do realizacji na działkach nr 4/60, 4/62, 4/63, 4/64, 4/65, 4/66, 4/67, 4/68, 4/69, 2/7, 2/8, 2/9 AM-17 obręb Oporów o łącznej powierzchni wynoszącej 14,4721 ha. Hala będzie jednokondygnacyjna z uwzględnieniem możliwości realizacji jedno- lub dwukondygnacyjnych biur w określonych lokalizacjach, bez podpiwniczenia.

W zakres inwestycji wchodzi:

- budowa hali produkcyjno-magazynowo-usługowej z zapleczem socjalno-biurowym,
- budowa budynków pomocniczych, tj. portierni i budynku administratora obiektu,
- wykonanie terenów utwardzonych, w skład których wchodzi: drogi wewnętrzne, chodniki, dojścia, parkingi, place manewrowe, doki załadownicze/wyładowcze,
- budowa zbiornika retencyjnego na wody opadowe,
- budowa budynku pompowni wody do celów przeciwpożarowych, w którym znajdują się dwie pompy p.poż. wyposażone w silniki diesla o mocy nie przekraczającej 200 kW każdy,
- wykonanie zbiornika wody do celów przeciwpożarowych (stalowy naziemny zbiornik z wewnętrzną powłoką wodoszczelną oraz wewnętrzną izolacją termiczną o pojemności czynnej ok. 1 100 m³ z możliwością rozbudowy do pojemności ok. 1 500 m³),
- posadowienie naziemnych ciśnieniowych, wykonanych ze stali węglowej zbiorników, o łącznej pojemności ok. 50 m³ na gaz LPG/LNG/CNG (w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej/gazowej lub niewystarczających zasobów sieci), w przypadku LNG: wraz ze stacją redukcyjno- pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa),
- ewentualne posadowienie zbiorników na niepalne gazy szlachetne w postaci wymiennych butli stalowych o łącznej pojemności nie przekraczającej 5 m³,
- realizacja dwóch magazynów energii, każdy o mocy 100KW/224kWh i powierzchni do 30 m²,
- posadowienie na powierzchni gruntu zespołu paneli fotowoltaicznych o mocy ok. 200 kW (powierzchnia terenu zajętego przez tę instalację nie przekroczy 4 000 m³).

- posadowienie agregatu prądotwórczego o mocy nie przekraczającej 2 MW stanowiącego urządzenie do awaryjnego zasilania w energię elektryczną w przypadku zaniku podaży prądu z sieci elektroenergetycznej,
- posadowienie zbiornika z tworzywa sztucznego do magazynowania oleju napędowego o pojemności ok. 3 000 m³ zainstalowanego we wnętrzu kontenera, w którym znajdzie się awaryjny agregat prądotwórczy,
- instalacja węzłów ładowania akumulatorów wózków widłowych,
- instalacja stanowisk P z możliwością ładowania pojazdów elektrycznych,
- wykonanie infrastruktury towarzyszącej w postaci: sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacji deszczowej, instalacji hydrantowej, sieci gazowej, instalacji elektroenergetycznej i teletechnicznej,
- posadowienie wiat: rowerowych, dla palących, składowych i innego przeznaczenia związanych z prowadzoną działalnością,
- wykonanie zielonych dachów na części hali,
- urządzenie terenów zielonych, w tym nasadzenia.

Obiekt wykorzystywany będzie jako magazyn wysokiego składowania pod wynajem powierzchni dla prowadzenia działalności związanej m.in.: z produkcją lekką (montażem), hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i spożywczych, kompletacją, przeładunkiem, obsługą logistyczną, usługami dodatkowymi tzw. „VAS” z ang. Value Added Services (wśród których można wymienić np.: etykietowanie, metkowanie, klipsowanie systemami alarmowymi, zgrzewanie przy użyciu maszyny zgrzewającej, foliowanie, belowanie, składanie stojaków wystawowych (displayów), co-packing – przepakowywanie towarów w opakowania jednosetowe i zbiorcze, tworzenie zestawów produktowych, dodawanie próbek produktów lub materiałów marketingowych/promocyjnych, produkcja zestawów świątecznych, wieszakowanie produktów, odświeżanie, prasowanie itp.) oraz spedycją i dystrybucją towarów. Możliwe jest także prowadzenie w hali lub jej częściach działalności usługowej. Lekka produkcja będzie polegać m.in. na montażu gotowych komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek, długopisów, lampek itd. Prace dodatkowe wykonywane będą ręcznie przez pracowników lub za pomocą maszyn/urządzeń zasilanych prądem. Transport wewnątrz kompleksu, załadunek, rozładunek realizowany będzie przy użyciu

wózków widłowych. Część hali może być również przeznaczona na chłodnię i mroźnię pod składowanie hurtowych ilości artykułów spożywczych (np. warzyw, nabiału, mięsa), co nie będzie jednak wiązało się z montażem dodatkowych urządzeń chłodniczych poza tymi uwzględnionymi w kip. Pomieszczenia socjalno-biurowe wyposażone będą m.in. w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Przewidziano również pomieszczenia porządkowe i zespół pomieszczeń technicznych wyposażonych w transformator oraz rozdzielnie elektryczne średniego i niskiego napięcia obsługujących obiekt. Zakładany rodzaj działalności prowadzonej w obiekcie nie będzie należeć do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu kwalifikującym. W przypadku, gdy na terenie hali będzie prowadzona działalność kwalifikująca zakład do przedsięwzięć mogących potencjalnie bądź zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, najemca będzie zobligowany do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Łączna liczba miejsc postojowych wyniesie maksymalnie 280, w tym: 15 m.p. dla pojazdów ciężarowych oraz 265 m.p. dla pojazdów osobowych. Drogi, parkingi oraz place manewrowe zostaną wykonane z kostki betonowej. Miejsca postojowe alternatywnie będą posiadać nawierzchnię w postaci geokraty z zastosowaniem wielowarstwowej konstrukcji (np. mata absorpcyjna) zapewniającej odpowiednią stabilność, drenaż i ochronę środowiska gruntowo-wodnego w przypadku wycieku substancji ropopochodnych. Zakłada się również możliwość częściowego zastosowania nawierzchni szutrowej.

Na terenie przedsięwzięcia jest możliwe powstawanie ścieków przemysłowych w przypadku pojawienia się najemcy, którego działalność przewiduje powstawanie takich ścieków. Na etapie eksploatacji ścieki bytowe i przemysłowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o warunki określone przez gestora tej sieci. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, ewentualnie do rowu przy ul. Mokronoskiej lub odcinka rzeki Kasina. Analiza możliwości przyjęcia wód opadowych przez ww. odbiorniki zostanie wykonana na etapie ubiegania się przez Wnioskodawcę o pozwolenie wodnoprawne na wykonanie wylotów i odprowadzanie wód opadowych do tych odbiorników – w przygotowanym na te potrzeby operacie wodnoprawnym.

Ewentualny odpływ wód opadowych będzie dostosowany w oparciu o retencję w taki sposób, by było możliwe jego bezpieczne przyjęcie przez dany odbiornik. Nie przewiduje się rozsączania wód opadowych do gruntu, gdyż na podstawie przeprowadzonych badań stwierdzono, że profil geologiczny gruntu na to nie pozwala.

Planuje się budowę szczelnego, otwartego zbiornika retencyjnego o konstrukcji żelbetowej o przewidywanej pojemności ok. 4 500 m³. Część wód opadowych i roztopowych zgromadzonych w zbiorniku będzie wykorzystywana do podlewania zieleni i ewentualnie do spłukiwania toalet. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych będą, przed odprowadzeniem do retencji, oczyszczane w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych. Pobór wody będzie następował z miejskiej sieci wodociągowej. Część magazynowa budynku będzie wentylowana przy pomocy central wentylacyjnych, wentylatorów dachowych, wentylatorów ściennych, wentylatorów dachowych EX i pomp ciepła. Części biurowo-socjalne będą wentylowane w sposób mechaniczny przy pomocy central wentylacyjnych, jednostek systemu VRV/VRF, wentylatorów/wyrzutni dachowych. Budynek portierni będzie wentylowany przy pomocy urządzenia chłodniczego i urządzenia wentylacyjnego. Budynki administratora obiektu i pompowni p.poż. będą wentylowane w sposób mechaniczny przy pomocy urządzenia wentylacyjnego.

Część magazynowa budynku będzie ogrzewana przy pomocy zespołu pomp ciepła lub gazowych promienników ciepła, przy czym dopuszcza się możliwość zastosowania systemu hybrydowego. Części biurowo-socjalne będą ogrzewane przy pomocy instalacji grzewczej opartej na systemie VRV/VRF (system trójrurowy) z czynnikiem chłodniczym R32 (możliwe jest także zastosowanie czynnika R410A lub innego o niższym GWP). Pomieszczenia, w których brak jest możliwości zastosowania jednostki VRV/VRF, tj. pomieszczenia techniczne oraz toalety będą ogrzewane za pomocą grzejników elektrycznych. Instalacja ciepłej wody użytkowej będzie oparta na zasobniku wody z grzałką elektryczną. Budynki portierni i administratora obiektu będą ogrzewane przy pomocy grzejników elektrycznych, a ciepła woda będzie wytwarzana w przepływowych urządzeniach grzewczych zasilanych elektrycznie. Zakłada się także możliwość ogrzewania obiektów przy pomocy ciepła systemowego pochodzącego z sieci ciepłowniczej w zależności od możliwości technicznych i opłacalności ewentualnego przyłączenia. Wszystkie urządzenia energetycznego spalania paliw będą zasilane paliwem

gazowym. Zakłada się ich zasilanie gazem ziemnym z sieci gazowniczej jak i możliwość zasilania gazem LPG lub CNG/LNG magazynowanym na terenie przedsięwzięcia w zespole zbiorników. Wjazd na teren przedsięwzięcia będzie się odbywał od strony północnej z nieistniejącej jeszcze drogi, która jest wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mokronoskiej i Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu przyjętym uchwałą nr VII/127/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 września 2024 roku. Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie realizowane po wykonaniu inwestycji drogowej.

W ramach przedsięwzięcia planowane jest przekształcenie powierzchni ok. 11,783 ha. Pozostała powierzchnia działek jest przeznaczona pod budowę dróg publicznych.

Bilans terenu przedsięwzięcia kształtuje się następująco:

- powierzchnia zabudowy – do ok. 6,5767 ha,
- łączna powierzchnia wszystkich terenów komunikacyjnych takich jak: drogi dojazdowe, parkingi, place manewrowe, chodniki itp. – do ok. 3,7441 ha,
- zbiornik retencyjny – do ok. 0,26 ha,
- powierzchnia biologicznie czynna – do ok. 1,2022 ha.

Powierzchnia zielonych dachów wyniesie do ok. 2,3088 ha. Łączna powierzchnia użytkowa parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą wyniesie do ok. 3,33 ha. Całkowita łączna długość dróg o nawierzchni twardej wyniesie do ok. 1,65 km.

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

Planowana inwestycja nie jest powiązana z innymi przedsięwzięciami. Na terenie przeznaczonym pod jej realizację nie znajdują się przedsięwzięcia, dla których zostały wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach. W buforze 100 m od granic terenu realizacji inwestycji znajdują się następujące funkcjonujące lub realizowane przedsięwzięcia, dla których zaistniał wymóg uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach:

- zlokalizowana na zachód inwestycja polegająca na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 8 MW (działki nr 4/21 i 4/22 AM-17 obręb Oporów), decyzja Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 18 lutego 2022 r. znak: WSR-OS.6220.139.2020.BD,
- zlokalizowana na południe inwestycja polegająca na rozbudowie hali „A” o część magazynowo-produkcyjną wraz z infrastrukturą techniczną i drogową, przy ul. Kwiatkowskiego 3 (działki nr 2/8, 2/11 i 3/6 AM-16, nr 1/7, 1/4 i 1/8 AM-15 obręb Oporów), decyzja Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27 maja 2019 r. znak: WSR-OS.6220.155.2018.AP - zmiana decyzji z dnia 23 marca 2018 r. znak: WSR-OS.6220.162.2017.AP,
- zlokalizowana na południowy-wschód inwestycja p.n.: „Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowego oraz budynku socjalno-biurowego przy ul. Mokronoskiej we Wrocławiu” (działki nr 2/2, 2/16 i 2/17 AM-16 obręb Oporów), decyzja Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 16 kwietnia 2018 r. znak: WSR-OS.6220.4.2016.AN.

Przeprowadzona skumulowana analiza oddziaływania na powietrze atmosferyczne oraz klimat akustyczny wykazała, że nie dojdzie do ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko w ujęciu skumulowanym, a tym samym do wystąpienia przekroczeń standardów środowiskowych w związku z funkcjonowaniem inwestycji.

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

Aktualnie teren realizacji przedsięwzięcia jest niezagospodarowany i stanowi teren wykorzystywany rolniczo. Brak jest roślinności wysokiej w postaci drzew i krzewów. Najbliższe drzewa są położone w pasie drogowym ul. Mokronoskiej. Wykopy budowlane będą realizowane w odległości ok. 28 m od korony najbliższego drzewa. Wobec tego, realizacja przedsięwzięcia nie będzie miała wpływu na te drzewa i nie będzie się wiązała z koniecznością wycinki drzew lub krzewów. Realizacja inwestycji nie będzie miała wpływu na utratę różnorodności biologicznej analizowanego obszaru.

W fazie budowy przewiduje się zużywanie: kruszyw i betonu, elementów stalowych, kabli, elementów kanalizacji wodno-ściekowej, drewna, farb i szczeliw, paliw (praca środków transportu i maszyn budowlanych), wody (cele socjalne, przygotowanie mieszanek betonowych, prace porządkowe), energii elektrycznej

(praca elektronarzędzi, oświetlenie placu budowy). Przewiduje się, iż czas trwania realizacji inwestycji wyniesie ok. 1 rok. Szacunkowe zużycie surowców, elementów budowlanych oraz wody, energii i paliw na etapie realizacji w odniesieniu do całego okresu budowy wyniesie:

- woda na cele socjalne – ok. 1 950 m³,
- woda na cele technologiczne – ok. 1 000 m³,
- kruszywa, mieszanka żwirowo-piaskowa – ok. 1 500 Mg,
- beton – ok. 500 m³,
- stal zbrojeniowa i konstrukcyjna – ok. 1 300 Mg,
- prefabrykaty żelbetowe – ok. 1 500 m³,
- kostka brukowa – ok. 16 000 m²,
- energia elektryczna – ok. 2 MWh,
- paliwa (ON) – ok. 15 Mg.

Na etapie eksploatacji inwestycji będzie dochodziło do wykorzystywania wody do celów bytowych zatrudnionych pracowników, mycia posadzek i innych prac porządkowych oraz do celów technologicznych w przypadku pojawienia się najemcy, którego działalność będzie wiązała się z wykorzystaniem wody na takie cele. Szacunkowe maksymalne zużycie wody, energii i paliw na etapie eksploatacji wyniesie:

- woda – ok. 7 629 m³/rok,
- gaz ziemny – ok. 311 000 m³/rok,
- energia elektryczna – ok. 5500 MWh/rok,
- energia cieplna – ok. 18 600 GJ/rok.

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

Na etapie budowy wpływ na stan aerosanitarny będą miały emisje zanieczyszczeń pochodzących z eksploatacji sprzętu oraz środków transportu, jak również wykonywania niektórych prac budowlanych, montażowych i wykończeniowych. Lokalnie może dojść do wzrostu zapylenia powietrza. Źródłem hałasu na etapie realizacji inwestycji będzie sprzęt budowlany i środki transportu. Na tym etapie istnieje zagrożenie zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego m.in. substancjami ropopochodnymi (paliwa, oleje) wskutek możliwości wystąpienia awarii, złego stanu technicznego maszyn i pojazdów lub niewłaściwego magazynowania substancji naftowych. Z badań geotechnicznych wynika, że do poziomu 8 m p.p.t. nie występują wody gruntowe. Ich obecność stwierdzono tylko w jednym otworze badawczym (z 20 wykonanych), na głębokości 3 m p.p.t. Wykopy budowlane nie będą głębsze niż 3 m. Oznacza to, że nie przewiduje się

występowania wód gruntowych w wykopach i konieczności ich odwadniania. Jeśli jednak zaszłaby konieczność odwodnienia wykopów, wody będą odebrane wozami asenizacyjnymi do dalszego zagospodarowania, bądź odprowadzone do sieci kanalizacji deszczowej po uzyskaniu warunków od gestora sieci. Na etapie realizacji przedsięwzięcia będą powstawać odpady niebezpieczne i inne niż niebezpieczne. Oddziaływania na etapie realizacji inwestycji będą miały charakter krótkotrwały, odwracalny i ustąpią po zakończeniu planowanych prac, nie powodując trwałych zmian w środowisku.

W fazie eksploatacji będą występowały następujące źródła emisji do powietrza:

- nagrzewnice/promienniki gazowe (maksymalnie 49 szt. o mocy cieplnej 60 kW każdy) służące do ogrzewania części magazynowych – emisja gazów spalinowych wskutek energetycznego spalania gazu ziemnego (dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, tlenek węgla i pył zawieszony PM₁₀ i PM_{2,5}) odprowadzanych do powietrza atmosferycznego przewodami spalinowymi (kominami) – emisja zachodząca przez całą dobę w okresie grzewczym (5 088 h/rok),
- węzły ładowania akumulatorów wózków widłowych – emisja w postaci unosu oparów kwasu siarkowego odprowadzanych systemem wentylacji mechanicznej (13 wentylatorów dachowych na każdym z 13 stanowisk ładowania) – emisja zachodząca przez całą dobę (8 760 h/rok),
- awaryjny agregat prądotwórczy posiadający komin spalinowy, zainstalowany w obudowie – emisja gazów spalinowych wskutek energetycznego spalania oleju napędowego zachodząca przez 1 godzinę w czasie przeglądów serwisowych mających miejsce raz/dwa razy w miesiącu (24 h/rok),
- dwa silniki diesla zainstalowane w budynku pompowni p.poż. – emisja gazów spalinowych wskutek energetycznego spalania oleju napędowego odprowadzanych do atmosfery przewodami spalinowymi (kominami) – emisja zachodząca przez 1 godzinę w czasie przeglądów serwisowych mających miejsce raz/dwa razy w miesiącu (24 h/rok),
- samochody osobowe i ciężarowe poruszające się po terenie inwestycji – emisja produktów spalania paliw (dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, tlenek węgla, pył zawieszony PM_{2,5} i PM₁₀, benzen, węglowodory alifatyczne i aromatyczne) odprowadzanych poprzez systemy wydechowe do powietrza

atmosferycznego – emisja zachodząca przez całą dobę (8 760 h/rok).

Przeprowadzona analiza oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na powietrze atmosferyczne wykazała, że przedsięwzięcie nie będzie powodowało ponadnormatywnego oddziaływania na stan aerosanitarny. Jego funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczenia dopuszczalnych norm jakości powietrza zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu.

Na etapie eksploatacji inwestycji źródłami emisji hałasu będą:

- zespół zewnętrznych urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i chłodniczych zlokalizowanych na dachach projektowanego budynku hali oraz jego części biurowo-socjalnych a także budynków pompowni p.poż., administratora i portierni – emisja hałasu w porze dziennej i nocnej,
- silniki diesla pomp p.poż. o mocy akustycznej pojedynczego urządzenia 115 dB zlokalizowane w budynku pompowni p.poż. – emisja hałasu tylko w porze dziennej w czasie przeglądów serwisowych raz/dwa razy w miesiącu,
- agregat prądotwórczy o mocy akustycznej nie przekraczającej 105 dB – urządzenie to wyposażone w obudowę zostanie posadowione w wyznaczonym miejscu na poziomie terenu; emisja hałasu tylko w porze dziennej w czasie przeglądów serwisowych raz/dwa razy w miesiącu,
- ruch pojazdów ciężarowych i osobowych poruszających się po terenie przedsięwzięcia – emisja hałasu w porze dziennej i nocnej.

Część magazynowa budynku hali będzie wentylowana przy pomocy: ok. 25 central wentylacyjnych o mocy akustycznej 85 dB, ok. 26 wentylatorów dachowych o mocy akustycznej 86 dB i ok. 55 pomp ciepła o mocy akustycznej ok. 80 dB oraz ok. 26 jednostek klimatyzacyjnych typu split o mocy akustycznej ok. 80 dB. Na dachu części magazynowej budynku znajdzie się także ok. 7 agregatów wody lodowej o mocy akustycznej 88 dB oraz ok. 13 wentylatorów dachowych EX o mocy akustycznej 85 dB. Na południowej ścianie części magazynowej znajdzie się zespół ok. 3 wentylatorów ściennych o mocy akustycznej ok. 85 dB. Każda część biurowo-socjalna będzie wentylowana w sposób mechaniczny

przy pomocy 2 central wentylacyjnych o mocy akustycznej do 80 dB, 1 urządzenia VRV/VRF o mocy akustycznej do 80 dB i 1 urządzenia chłodniczego typu split o mocy akustycznej do 80 dB. Na dachu każdej części biurowo-socjalnej znajdują się także 3 wyrzutnie wentylacyjne o mocy akustycznej do 65 dB. Budynki portierni, administratora obiektu oraz pompowni p.poż. będą wentylowane w sposób mechaniczny przy pomocy urządzenia wentylacyjnego usytuowanego w ich wnętrzu. Na dachach portierni i budynku administratora obiektu znajdują się: czerpnia wentylacyjna o mocy akustycznej ok. 65 dB, 1 wyrzutnia wentylacyjna o mocy akustycznej ok. 65 dB oraz 1 jednostka klimatyzacji typu split o mocy akustycznej 80 dB. Na dachu pompowni p.poż. znajdują się czerpnia wentylacyjna o mocy akustycznej ok. 65 dB oraz 2 wyrzutnie wentylacyjne o mocy akustycznej ok. 65 dB. Natężenie ruchu pojazdów ciężarowych będzie się kształtowało na poziomie ok. 200 pojazdów/dobę, a pojazdów osobowych na poziomie ok. 400 pojazdów/dobę. Ruch ten będzie się rozkładał na dwa równe strumienie pojazdów obsługujących wschodnią i zachodnią część projektowanej hali. Najbliższe tereny chronione akustycznie (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) znajdują się w odległości ok. 425 m na południowy-wschód od granic terenu inwestycji. Z graficznej prezentacji wyników symulacji propagacji hałasu oraz obliczeń przeprowadzonych w punktach obserwacyjnych wynika, że eksploatacja inwestycji nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach podlegających ochronie akustycznej zarówno dla pory dziennej jak i nocnej, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Planuje się zaopatrzenie obiektów w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Na etapie eksploatacji ścieki bytowe i przemysłowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o warunki określone przez gestora tej sieci. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, ewentualnie do rowu przy ul. Mokronoskiej lub odcinka rzeki Kasina. Analiza możliwości przyjęcia wód opadowych przez ww. odbiorniki zostanie wykonana na etapie ubiegania się przez Wnioskodawcę o pozwolenie wodnoprawne na wykonanie wylotów i odprowadzanie wód opadowych do tych odbiorników – w

przygotowanym na te potrzeby operacje wodnoprawnym. Ewentualny odpływ wód opadowych będzie dostosowany w oparciu o retencję w taki sposób, by było możliwe jego bezpieczne przyjęcie przez dany odbiornik. Nie przewiduje się rozsączania wód opadowych do gruntu, gdyż na podstawie przeprowadzonych badań stwierdzono, że profil geologiczny gruntu nie pozwala na takie rozsączanie. Planuje się budowę szczelnego, otwartego zbiornika retencyjnego o konstrukcji żelbetowej o przewidywanej pojemności ok. 4 500 m³. Część wód opadowych i roztopowych zgromadzonych w zbiorniku będzie wykorzystywana do podlewania zieleni i ewentualnie do spłukiwania toalet. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych będą, przed odprowadzeniem do retencji, oczyszczane w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych. Na etapie eksploatacji będzie dochodziło do powstawania odpadów w związku z magazynowaniem materiałów i produktów (głównie odpady opakowaniowe), działalnością obiektów biurowych (odpady urządzenia elektryczne i elektroniczne, zużyte źródła światła) i obecnością pracowników (odpady komunalne).

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:

Ryzyko wystąpienia poważnej awarii nie dotyczy planowanego przedsięwzięcia. Ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej rozpatrywane jest w przypadku zakładów, na terenie których są magazynowane substancje niebezpieczne w określonych ilościach, determinujących zaliczenie ich do obiektów o dużym bądź zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu obiektu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Ryzyko wystąpienia katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu zastosowanych technologii i użytych materiałów jest niskie. Eksploatacja inwestycji nie będzie miała znaczącego wpływu na klimat, w szczególności z uwagi na rodzaj i skalę inwestycji. Przewiduje się stosowanie standardowych materiałów budowlanych i rozwiązań technologicznych oraz prowadzenie właściwej organizacji prac budowlanych, co wpłynie na ograniczanie emisji

zanieczyszczeń, ilości wytwarzanych odpadów i wykorzystywanych surowców.

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

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

Lp.	Kod odpadu	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg]
1.	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	30
2.	15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	25
3.	15 01 03	Opakowania z drewna	40
4.	15 02 02*	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach) tkaniny do wycierania (ok. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi	20
5.	17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	625
6.	17 01 03	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	190
7.	17 01 07	Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06	625
8.	17 02 01	Drewno	40
9.	17 02 02	Szkło	40
10.	17 02 03	Tworzywa sztuczne	40
11.	17 04 05	Żelazo i stal	375
12.	17 04 07	Mieszanki metali	190
13.	17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	65
14.	17 05 03*	Gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne	40
15.	20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	40

*odpady niebezpieczne

Na etapie budowy będą powstawały odpady związane z: pracami ziemnymi, budowlanymi, montażowymi, użytkowaniem sprzętu budowlanego, funkcjonowaniem zaplecza socjalnego dla

pracowników. Powstające na etapie realizacji odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonych miejscach na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich wyspecjalizowanym firmom, co zostanie udokumentowane w kartach przekazania odpadów. Podmioty zewnętrzne zajmujące się odbiorem odpadów będą posiadały stosowne zezwolenia. Odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych. Całość mas ziemnych wydobytych w trakcie prac budowlanych zostanie zagospodarowana na terenie przedsięwzięcia. W związku z tym nie będzie dochodziło do powstawania odpadu w postaci mas ziemnych. Na etapie eksploatacji inwestycji przewiduje się wytwarzanie następujących ilości i rodzajów odpadów:

Lp.	Kod odpadu	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg/rok]
1.	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	2 500
2.	15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	1 500
3.	15 01 03	Opakowania z drewna	500
4.	15 01 04	Opakowania z metalu	150
5.	15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe	125
6.	15 01 07	Opakowania ze szkła	10
7.	15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	65
8.	16 02 13*	Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 (światłówki)	2,5
9.	16 02 14	Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13 (zużyte części instalacji elektrycznej, energetycznej, elementy izolacji kabli, części metalowe, zużyte transformatory, kondensatory, bezpieczniki, żarówki)	15
10.	20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	625

*odpady niebezpieczne

Na etapie eksploatacji będzie dochodziło do powstawania odpadów w związku z: magazynowaniem materiałów i produktów (głównie odpady opakowaniowe), działalnością obiektów biurowych (odpadowe urządzenia elektryczne i elektroniczne, zużyte źródła światła) i obecnością pracowników (odpady komunalne). Na terenie przedsięwzięcia wyznaczone zostaną miejsca magazynowania odpadów. Odpady będą magazynowane selektywnie w oznakowanych, szczelnych i opisanych kontenerach/pojemnikach a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do ich 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:

Aktualnie teren realizacji przedsięwzięcia jest niezagospodarowany i stanowi teren wykorzystywany rolniczo. Brak jest na nim roślinności wysokiej w postaci drzew i krzewów. Bezpośrednie otoczenie terenu przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

- od północnego-zachodu – tereny rolnicze;
- od północnego-wschodu – tereny rolnicze, pas tych terenów ma szerokość ok. 680 m; dalej znajdują się tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej;
- od południowego-wschodu – ul. Mokronoska, za nią znajdują się tereny aktywności gospodarczej, pokryte w większości zabudową produkcyjno-magazynową;
- od południowego-zachodu – tereny rolnicze, pas tych terenów ma szerokość ok. 280 m, dalej znajduje się granica Wrocławia a za nią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejscowości Mokronos Dolny.

Najbliższe tereny chronione akustycznie położone są w kierunku południowo-wschodnim w odległości ok. 425 m od granic terenu realizacji przedsięwzięcia i są to tereny zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej. Obszar, na którym zaplanowano realizację przedsięwzięcia jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mokronoskiej i Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu przyjętego uchwałą nr VII/127/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 września 2024 r. Teren inwestycji na rysunku planu oznaczony jest symbolami 16 AG o przeznaczeniu m.in. usługi, aktywność gospodarcza, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury techniczne oraz 1KDG, 2KDG, 2KDL, 3KDL o przeznaczeniu ulice.

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

W zasięgu oddziaływania 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 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 obszar Natura 2000: Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Las Pilczycki (PLH020069) znajduje się w odległości ok. 6 km od granic terenu realizacji przedsięwzięcia. Inwestycja realizowana będzie poza granicami głównych korytarzy ekologicznych.

- f) *obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia:*
W miejscu realizacji inwestycji nie występują obszary, na których standardy środowiska zostały przekroczone, również nie istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia.
- g) *obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne:*
Na terenie realizacji inwestycji oraz w zasięgu jej oddziaływania brak jest zabytków kultury i innych obiektów podlegających ochronie. W związku z tym, przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na żadne dobra materialne ani dziedzictwa kultury.
- h) *gęstość zaludnienia:*
W rejonie lokalizacji inwestycji gęstość zaludnienia jest niska i wynosi ok. 556 osób/km².
- i) *obszary przylegające do jezior:*
Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.
- j) *uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej:*
Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.
- k) *wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:*
Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) planowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach obszaru jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Kasina o kodzie RW600009133689. Przedmiotowa JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest umiarkowany potencjał ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość w wodzie: do 2 740 µS/cm), IO, MMI]; pozostałe wskaźniki – II klasa jakości) oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Przedsięwzięcie znajduje się również w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW6000108, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. Przedmiotowa JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ilościowy oraz dobry stan chemiczny. Na terenie inwestycji nie znajdują się ujęcia wód ani strefy ochronne ujęć wód.

Teren przedsięwzięcia nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz położony jest poza obszarami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Biorąc pod uwagę powyższe, z uwagi na rodzaj, charakter, skalę i lokalizację inwestycji oraz zaplanowane do zastosowania rozwiązania techniczne minimalizujące wpływ na środowisko, nie przewiduje się negatywnego wpływu na stan JCWP i JCWPd oraz na możliwość osiągnięcia przez nie 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 kip rozwiązania techniczno-organizacyjne, które Inwestor zamierza zastosować podczas prowadzenia prac budowlanych i na etapie funkcjonowania inwestycji w celu zabezpieczenia środowiska przed ryzykiem jego ewentualnego zanieczyszczenia jak i negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, należy przyjąć, że zarówno realizacja przedsięwzięcia jak i jego eksploatacja nie będzie powodować negatywnego wpływu na środowisko.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze

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

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

Teren inwestycji nie jest uzbrojony. Nie przewiduje się zatem kolizji z infrastrukturą podziemną. Funkcjonowanie przedsięwzięcia nie

spowoduje wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności.

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

Uciążliwości związane z realizacją inwestycji ustaną wraz z zakończeniem prac ziemnych, 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. Inwestor zakłada, że orientacyjny czas realizacji przedsięwzięcia wyniesie ok. 1 rok.

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

Planowana inwestycja nie jest powiązana z innymi przedsięwzięciami. Na terenie przeznaczonym pod jej realizację nie znajdują się przedsięwzięcia, dla których zostały wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach. W buforze 100 m od granic terenu realizacji inwestycji znajdują się następujące funkcjonujące lub realizowane przedsięwzięcia, dla których zaistniał wymóg uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach:

- zlokalizowana na zachód inwestycja polegająca na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 8 MW (działki nr 4/21 i 4/22 AM-17 obręb Oporów), decyzja Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 18 lutego 2022 r. znak: WSR-OS.6220.139.2020.BD,
- zlokalizowana na południe inwestycja polegająca na rozbudowie hali „A” o część magazynowo-produkcyjną wraz z infrastrukturą techniczną i drogową, przy ul. Kwiatkowskiego 3 (działki nr 2/8, 2/11 i 3/6 AM-16, nr 1/7, 1/4 i 1/8 AM-15 obręb Oporów), decyzja Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27 maja 2019 r. znak: WSR-

OS.6220.155.2018.AP - zmiana decyzji z dnia 23 marca 2018 r.
znak: WSR-OS.6220.162.2017.AP,

- zlokalizowana na południowy-wschód inwestycja p.n.:
„Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowego oraz budynku socjalno-biurowego przy ul. Mokronoskiej we Wrocławiu” (działki nr 2/2, 2/16 i 2/17 AM-16 obręb Oporów), decyzja Prezydenta Wrocławia o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 16 kwietnia 2018 r. znak: WSR-OS.6220.4.2016.AN.

Przeprowadzona skumulowana analiza oddziaływania na powietrze atmosferyczne oraz klimat akustyczny wykazała, że nie dojdzie do ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko w ujęciu skumulowanym, a tym samym do wystąpienia przekroczeń standardów środowiskowych w związku z funkcjonowaniem inwestycji.

f) możliwości ograniczenia oddziaływania

W celu ograniczenia możliwości negatywnego wpływu przedsięwzięcia na środowisko, w kip wskazano planowane rozwiązania chroniące środowisko, w tym m.in.:

- prowadzenie napraw sprzętu i maszyn budowlanych w bazie sprzętowej wykonawcy robót budowlanych poza terenem budowy,
- w celu ograniczania zapylenia zmiatanie na mokro odcinka drogi, na który będą wyjeżdżać samochody z placu budowy, zwilżanie powierzchni terenu i sypkiego materiału składowanego w pryzmach,
- dostępność sorbentów na zapleczu budowy,
- lokalizacja miejsca tankowania sprzętu budowlanego w oddaleniu od komponentów środowiska takich jak: drzewa i krzewy, cieki i zbiorniki wodne,
- zapewnienie szczelności nawierzchni miejsc tankowania poprzez wybetonowanie lub zabezpieczenie materiałem nieprzepuszczalnym, odpornym na działanie substancji chemicznych w celu uniemożliwienia przedostania się paliw do środowiska glebowego i wód podziemnych,
- w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania akustycznego na etapie realizacji inwestycji: prowadzenie prac budowlanych i transportowych wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00, stosowanie harmonogramów prac ograniczających narażenie na hałas, zastosowanie obudów i ekranów akustycznych,

- prowadzenie prac ziemnych poza okresem lęgowym ptaków, tj. w okresie pomiędzy 15 października i końcem lutego, a w przypadku konieczności przeprowadzenia tych prac poza tym okresem, zapewnienie nadzoru ornitologicznego,
- zabezpieczenie wykopów i rowów stanowiących pułapki antropogeniczne dla płazów, gadów i małych ssaków,
- kontrola wykopów pod kątem występowania w nich drobnych zwierząt,
- etapowanie robót ziemnych, w tym etapowe zdejmowanie warstwy próchnicznej w celu umożliwienia przemieszczenia się zwierząt do sąsiednich siedlisk,
- ponowne wykorzystanie zdjętej warstwy próchnicznej w celu niwelacji terenu po zakończeniu prac,
- zastosowanie powłok antyrefleksyjnych na powierzchni paneli fotowoltaicznych dla zabezpieczenia ptaków przed kolizjami,
- wykorzystanie do nasadzeń gatunków roślin rodzimych oraz atrakcyjnych dla ptaków i owadów, stanowiących miejsca schronienia i żerowiska dla zwierząt,
- ograniczenie oświetlenia nocnego w celu wyeliminowania zakłócania aktywności nietoperzy i owadów.

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 ustawy ooś celem ograniczenia oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie jego realizacji i eksploatacji.

Celem warunków określonych w podpunktach II.1-II.7. jest właściwa organizacja zaplecza budowy, stosowanie sprawnego sprzętu i ograniczenie do minimum wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych, do środowiska gruntowo-wodnego. Warunek nałożony w podpunkcie II.8. ma na celu zapewnienie odpowiedniego zabezpieczenia wykopów i prowadzenia ich odwodnienia. Zgodnie z warunkiem nałożonym w podpunkcie II.9. w przypadku odkrycia podczas prac budowlanych niezainwentaryzowanej sieci drenarskiej Inwestor zobowiązany będzie zgłosić ten fakt do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W sytuacji uszkodzenia tej sieci Inwestor zobowiązany będzie wykonać przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sposób umożliwiający jego dalsze funkcjonowanie i zapewnienie swobodnego przepływu wód. Zgodnie z opinią Wód Polskich organ nałożył warunek w podpunkcie II.10. celem ograniczenia zagrożenia pożarowego związanego z realizacją magazynu energii. Jak wskazano w podpunkcie II.11. realizacja

inwestycji będzie możliwa po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem pozwoleń i zgód w zakresie gospodarki wodnej. Warunki określone w podpunktach II.12-II.15. 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. Warunek określony w podpunkcie II.16. zapewni ograniczenie emisji zanieczyszczeń, w szczególności pyłowych, do atmosfery z terenu budowy. Jak wskazano w podpunkcie II.17., w myśl art. 101r ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, zabrania się używania do prac ziemnych (np. w celu niwelacji terenu) zanieczyszczonej gleby lub ziemi, dla której zostały przekroczone obowiązujące standardy określone w przepisach szczegółowych. Warunki nałożone w podpunktach II.18. i II.19. określają zasady gospodarowania odpadami oraz wskazują na konieczność zapewnienia odpowiednich miejsc i sposobów magazynowania odpadów oraz obowiązek przekazania ich uprawnionym podmiotom do zagospodarowania, zgodnie z zasadami zawartymi w art. 27 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. Prawie gatunki ptaków 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 nich obowiązują określone zakazy, m.in. umyślnego niszczenia gniazd, niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem potencjalnego rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. W związku z powyższym w podpunkcie II.20. nałożono warunek, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie związane z realizacją inwestycji na ptaki. W celu ograniczenia śmiertelności drobnych zwierząt, w szczególności płazów, gadów oraz małych ssaków – gatunków objętych ochroną na mocy ww. rozporządzenia - nałożono działania wskazane w podpunktach II.21-II.23. W przypadku niemożliwych do wykluczenia kolizji ze stanowiskami zwierząt, roślin lub grzybów gatunków chronionych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów, w stosunku do których obowiązują zakazy określone w ww.

rozporządzeniach, przed rozpoczęciem prac Inwestor winien uzyskać odrębne zezwolenie właściwego organu na czynności zakazane w stosunku do tych gatunków, zgodnie z art. 56, w związku z art. 51 i 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a w przypadku uzyskania takiego zezwolenia – prace prowadzić z uwzględnieniem warunków wynikających z zezwolenia. Celem warunku wskazanego w podpunkcie II.24. jest przeciwdziałanie wprowadzania do środowiska naturalnego i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi. Dodatkowo nowe nasadzenia zwiększą różnorodność biologiczną w obrębie planowanej inwestycji. Warunki podpunktów II.25. i II.26. mają na celu utworzenie właściwych warunków siedliskowych (schronień, miejsc żerowania) dla owadów, w szczególności przedstawicieli rodziny pszczołowatych *Apidae*, objętych ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz zwiększenie lokalnej różnorodności biologicznej. Nadzór wskazanego specjalisty winien zapewnić prawidłowość wykonania zaplanowanych działań. W celu zapewnienia prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej na etapie eksploatacji inwestycji organ nałożył warunki w podpunktach III.1. i III.2. Warunki określone w podpunktach III.3-III.5. dotyczące sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi mają na celu m.in. zapewnić zastosowanie rozwiązań uwzględniających zagospodarowanie tych wód w miejscu opadu, tj. na terenie inwestycji oraz odprowadzanie ich nadmiaru wyłącznie po podczyszczeniu.

W punkcie IV sentencji decyzji organ, na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy ooś, określił wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy ooś. W podpunktach IV.1-IV.5. decyzji określono wymagania, które powinny zostać uwzględnione w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś. W podpunkcie IV.1. organ nałożył warunek w celu zapewnienia właściwego sposobu postępowania z odpadami komunalnymi powstającymi na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, a w szczególności odpowiedniego ich magazynowania. Warunek podpunktu IV.2. nałożono w celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania sztucznego oświetlenia na zwierzęta, w tym owady i nietoperze, poprzez m.in. zakłócanie ich dotychczasowego sposobu bytowania. Warunek ten pozwoli także ograniczyć tzw. zanieczyszczenie sztucznym światłem nocnego nieba. Z uwagi na fakt, iż poświata tworzona przez odbicie promieni świetlnych na

powierzchni fotoogniw może być odbierana przez ptaki jako tafla wody i w efekcie mogłoby dochodzić do kolizji ptaków z tymi obiektami (szczególnie w warunkach nocnych), nałożono warunek określony w podpunkcie IV.3. Warunki podpunktów IV.4. i IV.5. mają na celu zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed przedostaniem się do niego substancji chemicznych, substancji ropopochodnych poprzez zapewnienie odpowiedniej konstrukcji magazynów energii oraz zastosowanie transformatorów wyposażonych w odpowiednie zabezpieczenia.

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. Obszar, na którym zaplanowano realizację przedsięwzięcia jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mokronoskiej i Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu przyjętego uchwałą nr VII/127/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 września 2024 r. Planowana inwestycja znajduje się na obszarze oznaczonym następującymi symbolami o przedstawionym poniżej przeznaczeniu:

- 16AG – m.in. usługi, aktywność gospodarcza, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej,
- 1KDG, 2KDG, 2KDL, 3KDL – ulice.

Ustalono, że lokalizacja inwestycji na przedmiotowym terenie wpisuje się w zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 udostępnienie 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 34 zł za złożenie dwóch dokumentów stwierdzających udzielenie pełnomocnictwa.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor

Wydziału Środowiska

Otrzymują:

1. Pani – pełnomocnik Inwestora – spółki 7R
Projekt 98 Sp. z o.o., ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków – *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 – *wysyłka przez ePUAP*
3. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – *wysyłka przez ePUAP*

Załącznik do decyzji Prezydenta Wrocławia
z dnia 19 grudnia 2025 r.
znak: WSR-OS.6220.97.2024.LG

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

(sporządzona na podstawie karty informacyjnej przedsięwzięcia)

Przedmiotowe przedsięwzięcie polega na budowie hali produkcyjno-magazynowo-usługowej z wydzielonymi częściami socjalno-biurowymi oraz z zewnętrznymi instalacjami, infrastrukturą towarzyszącą i budynkami pomocniczymi, tj. portierni i budynku administratora obiektu. Inwestycja jest planowana do realizacji na działkach nr 4/60, 4/62, 4/63, 4/64, 4/65, 4/66, 4/67, 4/68, 4/69, 2/7, 2/8, 2/9 AM-17 obręb Oporów.

Obiekt wykorzystywany będzie jako magazyn wysokiego składowania pod wynajem powierzchni dla prowadzenia działalności związanej m.in.: z produkcją lekką (montaż gotowych komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek, długopisów, lampek), hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i spożywczych, kompletacją, przeładunkiem, obsługą logistyczną, usługami dodatkowymi tzw. „VAS” z ang. Value Added Services (m.in.: etykietowanie, metkowanie, klipsowanie systemami alarmowymi, foliowanie, belowanie, wieszakowanie produktów, odświeżanie, prasowanie) oraz spedycją i dystrybucją towarów. Część hali może być również przeznaczona na chłodnię i mroźnię pod składowanie hurtowych ilości artykułów spożywczych np. warzyw, nabiału, mięsa. Możliwe jest także prowadzenie w hali lub jej częściach działalności usługowej.

W zakres inwestycji wchodzi: posadowienie zbiorników do magazynowania: gazu LPG/LNG/CNG (zbiorniki naziemne o łącznej pojemności ok. 50 m³), oleju napędowego na potrzeby zasilania agregatu prądotwórczego (o pojemności ok. 3 000 m³) oraz niepalnych gazów szlachetnych w postaci wymiennych butli stalowych, wykonanie terenów utwardzonych (drogi wewnętrzne, chodniki, dojścia, parkingi naziemne, place manewrowe, doki załadunkowe/wyładunkowe), wykonanie zbiornika wody do celów przeciwpożarowych, realizacja dwóch magazynów energii i zespołu paneli fotowoltaicznych na gruncie o powierzchni ok. 4 000 m², budowa budynku pompowni wody do celów przeciwpożarowych, wykonanie wiat: rowerowych, dla palących, składowych i innego

przeznaczenia związanych z prowadzoną działalnością, wykonanie zielonych dachów na części hali, urządzenie terenów zielonych, w tym nasadzenia. W ramach infrastruktury towarzyszącej planuje się wykonanie: sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacji deszczowej, instalacji hydrantowej, sieci gazowej, instalacji elektroenergetycznej i teletechnicznej.

Pobór wody będzie następował z miejskiej sieci wodociągowej. Część magazynowa budynku będzie wentylowana przy pomocy central wentylacyjnych, wentylatorów dachowych, wentylatorów ściennych, wentylatorów dachowych EX i pomp ciepła. Części biurowo-socjalne będą wentylowane w sposób mechaniczny przy pomocy central wentylacyjnych, jednostek systemu VRV/VRF, wentylatorów/wyrzutni dachowych. Budynek portierni będzie wentylowany przy pomocy urządzenia chłodniczego i urządzenia wentylacyjnego. Budynki administratora obiektu i pompowni p.poż. będą wentylowane w sposób mechaniczny przy pomocy urządzenia wentylacyjnego. Część magazynowa budynku będzie ogrzewana przy pomocy zespołu pomp ciepła lub gazowych promienników ciepła lub w oparciu o system hybrydowy. Części biurowo-socjalne będą ogrzewane przy pomocy instalacji grzewczej opartej na systemie VRV/VRF. Zakłada się także możliwość ogrzewania obiektów przy pomocy ciepła systemowego pochodzącego z sieci ciepłowniczej w zależności od możliwości technicznych i opłacalności przyłączenia. Wszystkie urządzenia energetycznego spalania paliw będą zasilane paliwem gazowym – gazem LPG/CNG/LNG magazynowanym na terenie przedsięwzięcia w zespole zbiorników lub ewentualnie gazem ziemnym z sieci gazowniczej.

Możliwe jest powstawanie ścieków przemysłowych w przypadku pojawienia się najemcy, którego działalność przewiduje powstawanie takich ścieków. Ścieki bytowe i przemysłowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, ewentualnie do rowu przy ul. Mokronoskiej lub odcinka rzeki Kasina. Planuje się budowę szczelnego, otwartego zbiornika retencyjnego o konstrukcji żelbetowej. Część wód opadowych i roztopowych będzie wykorzystywana do podlewania zieleni i ewentualnie do spłukiwania toalet. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych będą, przed ich odprowadzeniem, podczyszczane w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych.

Planowane jest przekształcenie powierzchni ok. 11,783 ha. Pozostała powierzchnia działek realizacji inwestycji jest przeznaczona pod budowę dróg publicznych.

Bilans terenu przedsięwzięcia kształtuje się następująco:

- powierzchnia zabudowy – do ok. 6,5767 ha,
- łączna powierzchnia wszystkich terenów komunikacyjnych (drogi dojazdowe, parkingi naziemne, place manewrowe, chodniki itp.) – do ok. 3,7441 ha,
- zbiornik retencyjny – do ok. 0,26 ha,
- powierzchnia biologicznie czynna – do ok. 1,2022 ha.

Łączna powierzchnia użytkowa parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą wyniesie ok. 3,33 ha. Całkowita łączna długość dróg o nawierzchni twardej wyniesie ok. 1,65 km.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor

Wydziału Środowiska