



Wrocław, dnia 29.01.2026 r.

WSR-OS.6220.108.2025.BD

D E C Y Z J A

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 155 oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), zwanej dalej k.p.a., w związku z art. 87 i art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a i 2, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), zwanej dalej ustawą ooś, § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. b oraz pkt. 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), zwanego dalej rozporządzeniem, art. 27 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1754), zwanej dalej ustawą Lex deweloper, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.07.2025 r. (data wpływu: 31.07.2025 r.) spółki EDO Sp. z o.o., ul. Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika

, w sprawie zmiany decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 17.05.2023 r., znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale,

o r z e k a m

zmienić decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 17.05.2023 r. znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych

wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale, w następujący sposób:

1. Sentencja decyzji otrzymuje brzmienie:

„o r z e k a m

na rzecz spółki EDO Sp. z o.o., ul. Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław.

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale.
- II. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia:
 1. Zwilżać powierzchnię terenu budowy i sypkiego materiału składowanego na pryzmach (piasek).
 2. Stosować sztuczne bariery (parkany) wokół placu budowy.
 3. Unikać warunków sprzyjających pyleniu podczas przesypywania sypkiego materiału (np. załadunek i rozładunek).
 4. Szybko zagospodarować powierzchnię, która została odsłonięta i przez to narażona na emisję wiatrową.
 5. Dla zapobieżenia zanieczyszczaniu powierzchni ulic, na które będą wyjeżdżały samochody z placu budowy, przewidzieć techniczne środki do oczyszczania kół (głównie mycie kół, a także zamiatanie na mokro odcinka ulicy, na który będą wyjeżdżały samochody z budowy).
 6. Prace budowlane i transportowe związane z realizacją inwestycji, powodujące uciążliwy hałas, wykonywać wyłącznie w porze dziennej (w godzinach od 6.00-22.00).
 7. Prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie.
 8. Stosować urządzenia budowlane w dobrym stanie technicznym, spełniającym wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska.
 9. Zadbać o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażać w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.

10. Przestrzegać zasady wyłączania silników w czasie przerw w pracy.
11. Gospodarkę wodno-ściekową realizować w ramach zawartych umów i uzyskanych zgód wodnoprawnych, w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu oraz terenom sąsiednim.
12. W pobliżu prowadzenia robót zaplecze budowy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni, wyposażyć 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. Nie wyznaczać zaplecza budowy w pobliżu basenu portowego ani Kanału Żeglugowego.
13. Prace prowadzić wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych. Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych prowadzić na zapleczu budowy, o nawierzchni zabezpieczającej środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
14. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
15. 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.
16. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego jego pracę należy niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami, do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania, uszkodzony sprzęt umieścić na terenie zaplecza budowy.
17. Odwodnienie wykopów prowadzić w sposób zapewniający, aby zasięg leja depresji nie wykraczał poza granice działki Inwestora i nie oddziaływał szkodliwie na tereny sąsiednie.

18. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów odprowadzane wody podczyścić w osadniku piasku przed odprowadzeniem do odbiornika.
19. Ścieki bytowe z placu budowy należy odprowadzać do przenośnych, szczelnych zbiorników bądź toalet typu toi toi i usuwać regularnie za pośrednictwem uprawnionego podmiotu.
20. W przypadku realizacji prac w basenie portowym należy zastosować zabezpieczenia minimalizujące negatywny wpływ inwestycji na wody basenu, szczególnie w zakresie zmętnienia wód, poprzez zastosowanie ścianek szczelnych oddzielających miejsca wykonywania prac od wód, oraz zastosowanie kurtyny osadowej w obszarze prowadzenia prac lub okresowo na wejściu do basenu portowego.
21. Prace rozbiórkowe nabrzeża oraz inne prace mogące naruszyć osady denne, takie jak wykonanie ścianek szczelnych/palisady betonowej i innych podobnych rozwiązań, należy realizować z zastosowaniem wygradzenia z kurtyn osadowych.
22. Podczas prowadzenia prac w „suchym doku” po wykonaniu ogrodzenia ścianką szczelną od wód basenu portowego wodę należy odpompować bezpośrednio pod lustrem wody, aby nie wzruszyć osadów dennych. Pobrane wody należy podczyścić za pomocą separatora zawiesin i substancji ropopochodnych, a następnie gdy ich jakość będzie na to pozwalała odprowadzić do wód basenu po uzyskaniu na to działania właściwej zgody wodnoprawnej.
23. Prace związane z wykonaniem i mocowaniem linii nadbrzeża wykonać odcinkowo by zminimalizować zmętnienie wód.
24. Osady z dna osuszonego doku należy zbadać w celu określenia zanieczyszczeń, a następnie przekazać jako odpad, w tym niebezpieczny jeśli wykażą to wyniki zanieczyszczeń, zewnętrznej firmie posiadającej odpowiednie zezwolenia.
25. Prace budowlane polegające na wykonaniu umocnień nabrzeża oraz budowę budynków nr 5 i 7 należy prowadzić od strony lądu. Przy budowie budynku nr 3 prace należy przeprowadzić z terenu osuszonego doku oraz z lądu. Zabrania się prowadzenia prac budowlanych i rozbiórkowych bezpośrednio od strony basenu portowego z użyciem maszyn umieszczonych na dnie basenu.
26. Prace polegające na mocowaniu pomostów za pomocą wbitych dalb w dno basenu portowego należy wykonać przy zastosowaniu kurtyny osadowej lub podobnego rozwiązania.

27. Na wykonanie pomostów pływających Inwestor musi uzyskać zgłoszenie wodnoprawne.
28. W przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie/lub ziemi w obrębie inwestycji, należy podjąć działania mające na celu remediację powierzchni ziemi.
29. Realizacja inwestycji możliwa będzie po wykonaniu remediacji terenu oraz badań jakości wód i dna basenu portowego.
30. Zabrania się używania do prac ziemnych gleby lub ziemi jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach szczegółowych. Zanieczyszczoną glebę należy traktować jako odpad i przekazać uprawnionemu podmiotowi do zagospodarowania.
31. Podczas realizacji remediacji, w przypadku zawodnienia wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi, nie odprowadzać wód z tych wykopów do środowiska – basenu portowego lub Kanału Żeglugowego ze względu na wysokie prawdopodobieństwo zanieczyszczenia wód z wykopów substancjami zanieczyszczonej ziemi.
32. Po wykonaniu remediacji, w przypadku odwadniania wykopów na dalszym etapie realizacji przedsięwzięcia, jego realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku, gdy przeprowadzone badania wody z wykopów wykażą brak przekroczonych norm zanieczyszczeń oraz gdy Inwestor uzyska na to działanie wymaganą zgodę wodnoprawną.
33. Należy dostarczyć Prezydentowi Wrocławia opracowanie z wynikami badań zanieczyszczenia gruntu, przeprowadzonych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
34. Zakazuje się magazynowania odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji, której lokalizacja określona jest w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.
35. Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) prowadzić:
 - selektywnie,
 - wyłącznie na terenie, do którego posiadacz ma tytuł prawny,

- w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru,
 - w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w szczególności z wykorzystaniem opakowań, pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków. Dopuszcza się magazynowanie odpadów w pryzmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory oraz rozprzestrzenianiu się odpadów na nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością, na której jest prowadzone magazynowanie odpadów, szczególną ostrożność zachować podczas załadunku, przeładunku i rozładunku ww. odpadów,
 - w sposób minimalizujący wpływ czynników atmosferycznych na odpady, jeżeli te mogłyby zmieniać ich właściwości chemiczne i fizyczne oraz zmniejszać właściwości użytkowe i przetwórcze odpadów,
 - w przypadku odpadów niebezpiecznych - także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów lub zbiorników lub systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne i fizyczne odpadów oraz powodować powstanie uciążliwości zapachowych.
36. Stan pojemników i kontenerów, w których będą magazynowane odpady poddawać okresowo szczegółowej kontroli w celu jak najwcześniejszego wykrycia ewentualnego pęknięcia i rozszczelnienia.

37. Zaplecze i plac budowy lokalizować poza terenami zadrzewionymi na terenie odizolowanym od środowiska wodnogruntowego.
38. Wykluczyć potencjalne kolizje zwieszających się gałęzi i konarów z poruszającym się sprzętem.
39. W obrębie strefy bezpieczeństwa nie prowadzić ruchu pojazdów i sprzętu oraz nie składować materiałów budowlanych.
40. Zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi rosnące w obrębie planowanej inwestycji drzewa przeznaczone do pozostawienia. Pnie wszystkich drzew rosnących w pobliżu należy osłonić i zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi, drzewa przewidziane do zachowania w ochronie przed uszkodzeniami mechanicznymi należy odeskować na wysokości 2,0 m - 3,0 m od poziomu gruntu (dolna część desek winna opierać się na podłożu, a odeskowanie należy przymocować do pnia, w sposób niepowodujący okaleczenia drzewa) lub wygrodzić w odległości min. 1,5 m np. siatką ogrodzeniową bez kotwienia w gruncie. Przy oszalowaniu pni należy stworzyć przestrzeń między deskami, a pniem stosując np. warkocze ze słomy lub opaski z gumy.
41. Wyznaczyć strefę ochrony drzew, obejmującą obszar rzutu ich korony.
42. Zachować następujące odległości od skrajni pni drzew i od krzewów do skrajni wykopów: przy drzewach o obwodach pni mniejszych niż 100 cm minimum 2 m, przy drzewach o obwodach pni powyżej 100 cm minimum równą podwójnemu obwodowi drzewa, przy krzewach minimum 1 m.
43. W przypadku braku możliwości zachowania powyższych odległości zastosować metodę bezrozkopową, elementy sieci wymagające wykonywania wykopów (np. studnie, komory robocze) lokalizować poza rzutami koron drzew/krzewów.
44. Ewentualne prace ziemne w obrębie rzutów koron drzew i przy krzewach wykonywać ręcznie w sposób najmniej szkodzący bryłom korzeniowym.
45. Nie składować materiałów budowlanych ziemi, odpadów stałych lub płynnych mogących zmienić chemizm gleby (np. sole, oleje, paliwa) oraz nie zmieniać poziomu gruntu w obrębie drzew i krzewów.

46. Nie utwardzać gruntu w obrębie koron drzew i przy krzewach poprzez ruch pojazdów mechanicznych, składowanie ziemi z wykopów, materiałów budowlanych i ciężkiego sprzętu.
47. W przypadku konieczności układania projektowanych instalacji podziemnych w obrębie strefy bezpieczeństwa drzew stosować metody przecisków podziemnych na głębokości min. 1,2 m poniżej poziomu gruntu.
48. W okresie niedoboru wód opadowych, obniżenia poziomu wody gruntowej i innych warunków stresowych należy zastosować nawadnianie zadrzewień stosownie do ich potrzeb.
49. Po zakończeniu robót tereny zieleni uporządkować i doprowadzić do stanu pierwotnego.
50. Prace związane z odmulaniem i pogłębianiem portu prowadzić pod nadzorem specjalistów malakologa, ichtiologa i herpetologa, którzy w przypadku stwierdzenia małż, ryb, raków, płazów, wskażą dopuszczalny termin i sposób prowadzenia ww. prac.
51. W ramach działań wyrównujących straty w środowisku za usuwanie zadrzewienie należy posadzić nowe drzewa w ilości 736 sztuk. Do nasadzeń drzew i krzewów wykorzystać rodzime gatunki np. dąb szypułkowy *Quercus robur*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, wiąz pospolity *Ulmus minor*, wierzba biała *Salix alba*, leszczyna pospolita *Corylus avellana* śliwa tarnina *Prunus spinosa*. Sadzonki drzew powinny mieć dobrze wykształconą bryłę korzeniową i koronę. Nowo nasadzonym drzewom i krzewom należy zapewnić pielęgnację i regularne podlewanie.
52. Zachować płat siedliska przyrodniczego 91F0 łągowe lasy dębowo - wiązowo-jesionowe (*Ficario-Ulmetum*) znajdujący się na działce nr 6/74 AM 22 obręb Kowale, od strony Kanału Żeglugowego. Na czas budowy wygrodzić siedlisko łągowe ogrodzeniem.
53. Niezbędną wycinkę drzew i krzewów prowadzić w okresie jesienno-zimowym (od 16 października do końca lutego) pod nadzorem specjalistów: ornitologa, chiropterologa i entomologa. W przypadku usuwania drzew i krzewów w innym okresie, prace te prowadzić wyłącznie po wykluczeniu zasiedlenia przez objęte ochroną ptaki i ich gniazda. W przypadku usuwania drzew dziuplastych, z odwarstwioną korą należy dokonać inspekcji na okoliczność wykluczenia zasiedlenia przez ssaki i/lub bezkręgowce.

54. Pnie drzew usuwanych ze względów sanitarnych i bezpieczeństwa rosnące w obrębie siedliska przyrodniczego, o którym mowa w pkt. II.52., należy pociąć na fragmenty o długości 2,5 - 3 m, nie korować i pozostawić równomiernie w obrębie tego siedliska przyrodniczego, poza ścieżką. Pozostawić martwe drewno leżące już na dnie lasu. Wycinkę ograniczyć do niezbędnego minimum.
55. Przed przystąpieniem do rozbiórki bądź remontu obiektów budowlanych przeprowadzić przy udziale specjalistów ornitologa i chiropterologa ich oględziny pod kątem występowania miejsc gniazdowania ptaków i siedlisk nietoperzy. W przypadku stwierdzenia ich obecności prace prowadzić w terminach i na zasadach wyznaczonych przez ww. specjalistów.
56. Likwidację trzcinowiska na brzegach basenu portowego należy prowadzić w okresie od 1 września do 31 marca.
57. Odtworzenie zbiorowiska roślinności wodnej i przywodnej w basenie portowym o powierzchni nie mniejszej niż 14 arów należy prowadzić pod nadzorem specjalisty botanika. Do nasadzeń wykorzystać rodzime gatunki roślin np. pałka szerokolistna *Typha latifolia*, manna mielec *Glyceria Maxima*, żabieniec babka wodna *Alisma plantago aquatica* i kosaciec żółty *Iris pseudacorus*.
58. Na terenie cypla (dz. nr 6/74, AM 22, obręb Kowale) ciąg pieszy wykonać ze zrębków i/lub ścieżki ulepszonej gruntowej śladami przedemptu, zweryfikowanymi w terenie najmniej kolizyjnymi trasami dla istniejących drzew. Ścieżki wykonać ręcznie, pod ścisłym nadzorem dendrologicznym i po analizie zasięgu stref ochronnych drzew i po uprzednim wytyczeniu ciągu w terenie z dendrologiem i geodetą.
59. Planowane wyspy szuwarowe i renaturyzację brzegów cypla oraz działania naprawcze runa płatu łęgowego realizować pod nadzorem specjalisty botanika/fitosocjologa.
60. Nie montować oświetlenia we wnętrzu zadrzewienia na cyplu oddzielającym basen stoczni od Kanału Żeglugowego. W przypadku pozostałych terenów stosować lampy z obudowami kierującymi światło bezpośrednio na ziemię i ograniczającymi jego rozpraszanie na boki, zwłaszcza na drzewa rosnące wzdłuż południowej granicy.
61. Nie rzadziej niż raz dziennie (w trakcie realizacji inwestycji) kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla drobnych zwierząt, np. ssaków, a znajdujące się w nich zwierzęta

niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt w wykopach przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.

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

1. Gospodarkę wodno – ściekową realizować w ramach zawartych umów zgodnie z przepisami, w sposób niezagrożający środowisku gruntowo – wodnemu oraz terenom sąsiednim.
2. Ścieki bytowe odprowadzać w całości do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po uzyskaniu zgody gestora sieci.
3. Ścieki przemysłowe z odwodnienia i mycia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych) oraz ścieki z gastronomii (po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu) odprowadzać w całości do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, po uzgodnieniu z gestorem sieci oraz po uzyskaniu wymaganego pozwolenia wodnoprawnego, w przypadku gdy będą one zawierały substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego.
4. Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia, należy zagospodarować w sposób niezagrożający środowisku gruntowo – wodnemu i terenom sąsiednim.
5. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji wymagane jest zastosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu w całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Do Kanału Żeglugowego dopuszcza się odprowadzanie wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ nie było możliwe zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym.
6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia (w tym z obiektów planowanej zabudowy), do Kanału Żeglugowego istniejącym wylotem W1 o średnicy Ø300 i do basenu portowego istniejącym wylotem W2 o średnicy Ø200, możliwe będzie jedynie w przypadku uzyskania przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego na te działania. Ze względu na zmianę charakterystyki zlewni Inwestor musi uzyskać nowe pozwolenie wodno-prawne na odprowadzanie wód opadowych do środowiska.
7. W przypadku braku możliwości uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na planowane odprowadzanie wód, wody opadowe i

- roztopowe z terenu przedsięwzięcia należy zagospodarować w jego granicach, w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności.
8. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego o właściwej pojemności oraz utrzymanie w gotowości retencyjnej odpowiada Inwestor.
 9. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni przedsięwzięcia narażone na zanieczyszczenie przed retencjonowaniem lub odprowadzeniem do środowiska należy podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach piasku.
 10. W przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji do środowiska, wody te nie mogą zagrażać osiągnięciu celów środowiskowych wyznaczonych dla JCWP, do której będą odprowadzane.
 11. Do utrzymania układu komunikacyjnego w okresie zimowym nie stosować soli ani środków chemicznych.
 12. Urządzenia do podczyszczania ścieków z odwodnienia garażu podziemnego utrzymywać w należyтым stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
 13. Po zamontowaniu pierwszych elementów szklanych na budynkach (np. okien, balustrad, osłon szklanych) w okresie nie krótszym niż rok przy udziale specjalisty ornitologa prowadzić weryfikację skuteczności zastosowanych działań ograniczających kolizje ptaków z elementami szklanymi budynków. W przypadku stwierdzenia kolizji ptaków z elementami budynków zastosować działania minimalizujące określone przez ww. specjalistę.
 14. Na ścianach budynków pod nadzorem specjalisty ornitologa zamontować 15 budek dla jerzyka *Apus apus* oraz 1 budkę dla pustułki *Falco tinnunculus*, a w płacie siedliska 91F0 zawiesić co najmniej 8 budek dla bogatki *Parus major* i 7 budek dla modraszki *Cyanistes caeruleus*. Budki lęgowe dla ptaków należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym i sanitarnym przez co najmniej 10 lat. Kontrolować stan techniczny zamontowanych budek lęgowych i w miarę potrzeby dokonywać ich naprawy lub wymiany na nowe oraz czyszczenia (budki dla modraszki i bogatki) - tak, aby zapewnić możliwość ich ciągłego wykorzystywania przez ptaki. Ww. prace powinny odbywać się poza okresem lęgowym większości ptaków, czyli w okresie od 15 października do końca lutego.

15. W obrębie planowanych terenów zielonych założyć m.in. łąkę kwietną na powierzchni łącznej nie mniejszej niż 2500 m² z rodzimych gatunków roślin, np. chaber bławatek *Centaurea cyanus*, dziewanna pospolita *Verbascum thapsus*, kminek zwyczajny *Carum carvi*, krwistąg lekarski *Sanguisorba officinalis*, mniszek lekarski *Taraxacum officinale*, koniczyna biała *Trifolium repens*, wyka ptasia *Vicia cracca*, koniczyna białoróżowa *Trifolium hybridum*. Łąkę kwietną kosić raz do roku po zakończeniu kwitnienia.
- IV. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, w szczególności w projekcie budowlanym:
1. Ze względu na lokalizację terenu inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie alei Kochanowskiego i ul. Kwidzyńskiej, generujących wysoki poziom hałasu komunikacyjnego, do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku.
 2. Pomieszczenia mieszkalne w projektowanych budynkach mogą być narażone na ponadnormatywny poziom hałasu. Aby zapewnić właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach mieszkalnych należy, zgodnie z Polską Normą PN-B-02151-3:2015. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych”, w operacie akustycznym określić izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zastosować zabezpieczenia przeciw drganiom. W tym celu, zgodnie z ww. normą, izolacyjność od dźwięków powietrznych przegród zewnętrznych należy określać za pomocą wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej. Izolacyjność akustyczną ściany zewnętrznej należy dostosować do poziomu hałasu zewnętrznego ocenianego odrębnie dla pory dnia i pory nocy, a jako wymaganie przyjąć tę wartość wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej, która jest większa. Miarodajny poziom hałasu zewnętrznego LA,zew. należy określić w odległości 2 m od fasady budynku, na wysokości rozpatrywanego fragmentu przegrody zewnętrznej, na podstawie przeprowadzonych pomiarów źródeł hałasu, tj. hałasu drogowego, tramwajowego i kolejowego.

3. Na budynkach zastosować przeszklenia o niskim współczynniku odbicia, a na elewacjach zamontować np. poziome elementy aluminiowe.

V. Monitorowanie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:

Zbiornicze raporty zawierające informacje o ustaleniach dotyczących sposobu i zakresu przeprowadzonych działań, o których mowa w punktach II.52.-II.55., II.57. i III.13-III.15., a także dokumenty potwierdzające udział specjalistów (np. protokół z ustaleń i/lub oświadczenie specjalistów potwierdzające właściwe przeprowadzenie działań) przedłożyć Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz organu prowadzącego postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w okresie 60 dni od zakończenia poszczególnych prac.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji."

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

**„Załącznik do decyzji
Prezydenta Wrocławia
z dnia 29.01.2026 r.
WSR-
OS.6220.108.2025.BD**

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

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu. Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale. Przedsięwzięcie może być realizowane etapowo lub jako całość, przy czym w kip uwzględniono oddziaływanie inwestycji jako całości przy założeniach maksymalizujących oddziaływanie na środowisko.

Na projektowane zagospodarowanie składa się 10 budynków o oznaczeniach: 1A, 1B, 2A, 2B, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7. Pod względem urbanistycznym zabudowa dzieli się na budynki tworzące kwartały oraz wolnostojące:

- kwartał zachodni tworzą budynki 1A i 1B,
- kwartał południowy tworzą budynki 2A i 2B,

- kwartał północny tworzą budynki 4A i 4B,
- kwartał wschodni to budynek 6 oraz budynek w miejscu budynku dawnych warsztatów wyposażenia,
- budynki wolnostojące to budynki o oznaczeniach 3, 5, 7.

Projektowana zabudowa mieszkalna wielorodzinna jest zróżnicowana pod względem kompozycyjnym. Zabudowa kwartałowa charakteryzuje się wysokością do 7 kondygnacji ze zwyzkami w postaci wież do wysokości 14 kondygnacji. Natomiast budynki wolnostojące charakteryzują się bardziej urozmaiconą bryłą, ale ich wysokość nie przekracza 7 kondygnacji.

Przestrzeń między budynkami zostanie uzupełniona ciągami pieszo-jezdnymi oraz ścieżkami spacerowymi. Ponadto zaplanowane zostały skwery, place i tereny zielone połączone z przestrzeniami rekreacji.

Zlokalizowane na terenie obiekty zabytkowe zostaną odnowione, a w ich wnętrzu zostaną zorganizowane ogólnodostępne funkcje usługowe. W obrębie basenu portowego przewidziano przestrzenie dedykowane wypoczynkowi i rekreacji.

Planowane budynki mieszkalne będą posiadały I-XIV kondygnacji, z czterema zwyzkami (XIV kondygnacji). Wysokość projektowanych obiektów to:

- kwartał zachodni - budynek 1A, 1B – wysokości od VII do XIV kondygnacji – ok. 23,5 m n.p.t. – maks. 48,6 m n.p.t.;
- kwartał południowy - budynek 2A, 2B – wysokości od VII do XIV kondygnacji – ok. 23,5 m n.p.t. – maks. 48,6 m n.p.t.;
- barka południowa - budynek 3 – wysokości do III kondygnacji – 10,00 m n.p.t.;
- kwartał północny - budynek 4A i 4B – wysokości od VII do XIV kondygnacji – ok. 23,5 m n.p.t. – maks. 48,6 m n.p.t.;
- kwartał barek północnych - budynek 5 – wysokość od I do VI kondygnacji – ok. 5 m n.p.t. – maks. 21,5 m n.p.t.;
- latarnia – budynek 7 - wysokość do VII kondygnacji – 22 m n.p.t.;
- kwartał wschodni - budynek 6 i budynek po dawnych warsztatach wyposażenia – wysokość od I do VII kondygnacji – ok. 6 m n.p.t. – 22 m n.p.t.

Nawierzchnie głównych ciągów pieszych oraz dojść do budynków planowane są jako utwardzone, równe z obniżonymi krawężnikami. Dla pozostałych ciągów komunikacyjnych dopuszcza się nawierzchnie przepuszczalne (np. mineralne).

Przewiduje się możliwość wykonania remontu i wzmocnienia nadbrzeża w miejscu basenu portowego oraz możliwość posadowienia w wodzie budynków 3 i 5.

Projektowane budynki są niezależne pod względem konstrukcyjnym od posadowienia aż po dach, mogą także funkcjonować niezależnie pod względem instalacyjnym i stanowić odrębną część realizacyjną.

Łączna liczba mieszkań to maks. 1 450. Obiekty będą tworzyć system kwartałów z wewnętrznymi dziedzińcami oraz budynków wolnostojących. Łączna powierzchnia użytkowa usług to maks. 14 000 m².

Budynki będą zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi dla tego typu obiektów standardami energetycznymi, z odpowiednich materiałów budowlanych, zapewniających wymaganą obowiązującymi przepisami efektywność energetyczną i izolacyjność termiczną konstrukcji obiektów mieszkaniowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej (w szczególności z jej odpowiednią izolacyjność akustyczną). Ponadto przewiduje się hydroizolację części podziemnych oraz zastosowanie rozwiązań systemowych w miejscach szczególnie narażonych na agresję wody tj. dylatacje, przerwy technologiczne itp.

Dojazdy do budynków zaprojektowano od ul. Kościerzyńskiej. Ruch kołowy zostanie poprowadzony wokół zabudowy. Takie rozwiązanie maksymalnie ograniczy jego natężenie w głębi osiedla. Układ wewnętrznej komunikacji uzupełniają będą drogi pożarowe, poprowadzone przez poszczególne kwartały.

Parkingi naziemne będą rozwiązane w postaci miejsc postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Szacowana liczba miejsc postojowych łącznie wynosi maks. 1350, w tym:

- w garażach podziemnych i wbudowanych maks. 1300 szt.,
- na terenie maks. 50 szt.

Długość dróg planowanych do budowy w ramach przedsięwzięcia wynosi maks. 850 m.

Bilans terenu:

- powierzchnia terenu inwestycji - 92 885 m²;
- powierzchnia zabudowy - ok. 21 822 m²;
- tereny utwardzone ok. 21 204 m², w tym:
 - powierzchnia utwardzona chodników i placów - 13 519 m²;
 - powierzchnia utwardzona ciągów pieszo - jezdnych - ok. 2 769 m²;
 - powierzchnia utwardzona na parkingach - 438 m²;

- powierzchnia utwardzona dróg dla ruchu kołowego i place manewrowe – 4 478 m²;
- powierzchnia biologicznie czynna – ok. 21 642 m², w tym:
 - tereny zielone na gruncie rodzimym - ok. 16 911 m²;
 - tereny zielone na płycie garażu – 4 731 m²;
- powierzchnia basenu portowego ok. 23 200 m², w tym:
 - tereny zielone na płycie garażu w poziomie 1 (ujęte w powierzchni zabudowy) – 4 982 m²;
 - tereny zielone na stropodachu (ujęte w powierzchni zabudowy) ok. 10 957 m².

Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy będzie wynosiła ok. 40 117 m², natomiast powierzchnia dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych wynosi ok. 7 684 m². Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych wynosi 47 801 m². Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 9,3 ha.

Przewiduje się rozwiązanie większości garaży, jako podziemne, jednokondygnacyjne. Dwa kwartały zabudowy: północny i południowy posiadają też hale garażowe na kondygnacji naziemnej (hale parkingowe, wypełniające środek dziedzińców stanowiąc w ten sposób wyniesione ponad poziom terenu przestrzenie wspólne). Obrysy garaży zlokalizowanych pod budynkami będą wychodzić poza obrysy parteru. Pod budynkami zabytkowymi nie przewiduje się wykonania garaży podziemnych, a w miejscach zbliżeń do nich zostaną zaprojektowane wzmocnienia zapewniające stabilność naziemnych elementów historycznych. Przewiduje się możliwość wykonania nowych wzmocnień nadbrzeża w miejscu basenu portowego.

W obszarach, gdzie grunt nie posiada wymaganej nośności, zostanie lokalnie wzmocniony. Dla obiektów, których bryła budynku została zaprojektowana jako nadwieszona nad basenem portowym przewiduje się wsparcie na kolumnach posadowionych w dnie basenu portowego na fundamencie w postaci kesonu opartego na palach. Ze względu na przewidywany napór wody gruntowej, w części garażowej poza obrysem wysokich części nadziemnych przewidywane jest ewentualne kotwienie przez mikropalowanie, przeciwdziałające wypieraniu konstrukcji przez wodę. W związku z możliwością występowania stałego ciśnienia

hydrostatycznego wód podziemnych na konstrukcję obiektu przewidziano zastosowanie ciężkiej izolacji powłokowej.

Przewiduje się możliwość wykonania nowych wzmocnień nadbrzeża w miejscu basenu portowego. Charakterystyczne poziomy:

- rzędna wykopu: od ok. 111,35 m n.p.m. do ok. 112,15 m n.p.m.;
- rzędna posadowienia: od ok. 111,75 m n.p.m. do ok. 112,35 m n.p.m.;
- poziom wody gruntowej: 115,2 m n.p.m. +/-1,0m;
- poziom zakotwienia obudowy wykopu: od ok. 102,75 m n.p.m. do ok. 108,75 m n.p.m.

Ze względu na posadowienie budynków znacznie poniżej poziomu wód gruntowych, przewiduje się zabezpieczenie wykopu wokół garaży podziemnych (np. w postaci ścianki szczelnej z grodzic stalowych, wciskanych hydraulicznie lub z palisady żelbetowej), zagłębione w słabo przepuszczalną warstwę zwałowych pyłów z piaskiem i iłem (glin) należących do warstwy A stwierdzonych na głębokości $3,6 \div 10,5$ m p.p.t. Poziom posadowienia płyt fundamentowych przyjęto na rzędnych od 112,4 do 111,8 m n.p.m.

Garaże będą wentylowane mechaniczne poprzez wentylatory oddymiające. Ścieki z garaży podziemnych zostaną oczyszczone ze związków ropopochodnych w koalescencyjnym separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem i odprowadzone do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Wody opadowe odprowadzane będą istniejącym wylotem do basenu portowego. Przed odprowadzeniem wody opadowe z dróg wewnętrznych i parkingów oczyszczane będą w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem. Przewiduje się retencjonowanie wody w zbiornikach retencyjnych oraz retencję rurową, całkowita pojemność systemu retencyjnego zostanie dostosowana do otrzymanych uzgodnień na etapie uzyskiwana pozwolenia wodnoprawnego. Zbiorniki będą umieszczone w budynkach lub sąsiedztwie obsługiwanych budynków. Projektuje się także częściowe zagospodarowanie wód deszczowych do wykorzystania przez

rośliny. Szczegółowe rozwiązania elementów retencyjnych, tj. muldy chłonne z roślinnością retencyjną i inne rozwiązania powierzchniowej retencji zostaną ustalone na etapie projektu budowlanego. Projektowane budynki będą zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej lub w przypadku braku możliwości technicznych z lokalnych kotłowni gazowych wspomaganych pompami ciepła.”

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

W dniu 31.07.2025 r. wpłynął wniosek z dnia 30.07.2025 r. spółki EDO Sp. z o.o., ul. Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław, działającej przez pełnomocnika , w sprawie zmiany ostatecznej decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 17.05.2023 r. znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale (ostateczność decyzji stwierdzono z dniem 15.06.2023 r.).

W załączonej do wniosku dokumentacji Inwestor wskazał, że planowane przez niego zmiany w stosunku do ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach będą następujące:

- liczba kondygnacji podziemnych garażowych ulegnie zmniejszeniu z dwóch do jednej;
- przewiduje się zmianę projektu zagospodarowania terenu, co ma bezpośredni wpływ na bilans powierzchni, zatem:
 - powierzchnia zabudowy będzie wynosić maks. 21 822 m² (wg wcześniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach planowana powierzchnia zabudowy wynosiła ok. 20 639 m²),
 - suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy będzie wynosiła maks. 40 117 m² (wg wcześniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach projektowana powierzchnia wynosiła ok. 72 418 m²);
- zmianie ulegnie:
 - forma budynków, kubatura, ilość kondygnacji nadziemnych, co przekłada się na zmianę ilości mieszkań - zaplanowano maks. 1 450 mieszkań, wg wcześniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach liczba ta wynosiła 1936,
 - długość dróg i ilości miejsc postojowych terenowych: np. ilość miejsc parkingowych na terenie będzie wynosiła maks. 50 szt.,

wg wcześniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach liczba ta wynosiła 32 szt., natomiast długość dróg w ramach przedsięwzięcia wyniesie maks. 0,85 km, pierwotnie zakładano, że będzie to ok. 0,6 km;

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

Ponadto uszczegółowiono zapisy w zakresie sposobu zagospodarowania wód opadowych z terenu inwestycji, w tym wskazano możliwość zastosowania m. in. muld chłonnych z roślinnością retencyjną.

W związku z powyższym konieczna jest zmiana wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w całości.

Biorąc pod uwagę fakt, że aktualnie procedowany wniosek został przedłożony w imieniu i na rzecz tego samego inwestora, dla przedsięwzięcia o tym samym przeznaczeniu i dla tej samej lokalizacji, organ dokonał analizy, czy w tym przypadku zachodzą przesłanki do zmiany ww. decyzji w trybie art. 155 k.p.a., w związku z art. 87 ustawy ooś. Zastosowanie tego trybu uwarunkowane jest prowadzeniem postępowania w ramach tego samego stanu prawnego i faktycznego oraz z udziałem tych samych stron (por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 maja 2012 r., sygn. akt I OSK 1840/11 oraz wyroki Wojewódzkich Sądów Administracyjnych w Szczecinie z dnia 16 października 2014 r., sygn.akt II SA/Sz 475/14 i we Wrocławiu z dnia 29 maja 2009 r., sygn.akt II SAWr 76/09). Organ dokonał analizy treści decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 17.05.2023 r. znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD, a także zgromadzonego w toku jej wydawania materiału dowodowego (ze szczególnym uwzględnieniem karty informacyjnej przedsięwzięcia) porównując dane na temat zakresu i oddziaływania obydwu przedsięwzięć. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że:

- podstawą kwalifikacji w obu przypadkach jest § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b oraz pkt. 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia:
 - garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a (§ 3 ust. 1 pkt 58 lit. b),

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

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

Zmianie uległa powierzchnia m.in. użytkowa parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą, która będzie wynosiła 47 801 m² (zgodnie z rozporządzeniem zmieniającym kwalifikacja przedsięwzięcia nadal pozostaje bez zmian tj. § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b). Kwalifikacja dotycząca zabudowy mieszkaniowej również pozostaje bez zmian (§ 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie).

- istnieje tożsamość przedmiotowa tj. zbliżony zakres przedsięwzięcia i podmiotowa tj. decyzja zostanie wydana na rzecz tej samej spółki EDO Sp. z o.o., ul. Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław,
- w obu przypadkach zakres terenu realizacji inwestycji obejmuje te same działki tj.: 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale,
- nie zmienił się stan prawny stanowiący podstawę do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a także nie zmienił się krąg stron postępowania,
- sposób zagospodarowania terenu, a przede wszystkim usytuowanie planowanych budynków mieszkalnych, nie wprowadza istotnych zmian, mogących wpłynąć na zmianę zakresu planowanego przedsięwzięcia.

W związku z powyższym, organ uznał, że zachodzi przesłanka do zmiany ww. decyzji w trybie art. 155 k.p.a., w związku z art. 87 ustawy o udostępnianiu informacji.

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

- zgoda wnioskodawcy – wnioskodawca składając wniosek o zmianę decyzji taką, zgodę wyraził,

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

W przypadku zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 87 ustawy o udostępnieniu informacji stosuje się odpowiednio przepisy działu V i VI przedmiotowej ustawy. Powyższe oznacza, że przy zmianie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, należy przeprowadzić postępowanie administracyjne, jak w przypadku wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wobec tego, tutejszy organ przeprowadził postępowanie w sprawie zmiany ww. decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 17.05.2023 r., znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD, w myśl obowiązujących przepisów.

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 tej ustawy, uznano Wnioskodawcę (reprezentowanego przez pełnomocnika) oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez Wnioskodawcę. Zgodnie z wnioskiem wydanie przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed:

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

Wobec powyższego, działając na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy Lex deweloper, organ zawiadomił Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu, zwane dalej: SKO, o złożeniu przedmiotowego wniosku w sprawie zmiany decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 17.05.2023 r., znak: WSR-OS.6220.127.2022.BD, o środowiskowych uwarunkowaniach,

pismem znak: WSR-OS.6220.108.2025.BD z dnia 4.08.2025 r. (wysyłka ePUAP).

Planowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b oraz pkt. 55 lit. b tiret drugie, rozporządzenia, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na realizację których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji.

Pismem z dnia 11.08.2025 r., znak: WSR-OS.6220.108.2025.BD wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Pismami z dnia 21.08.2025 r. oraz 2.09.2025 r. uzupełniono wniosek o wydanie decyzji, oraz kartę informacyjną przedsięwzięcia, zwaną dalej kip.

Organ dysponując kompletnym wnioskiem zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie zapewniając, zgodnie z art. 10 §1 i art. 81 k.p.a., możliwość udziału w każdym stadium postępowania (zawiadomienie z dnia 4.09.2025 r., znak: WSR-OS.6220.108.2025.BD).

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji, organ wystąpił o opinie, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, zwanego dalej: RDOŚ, (pismo znak: WSR-OS.6220.108.2025.BD z dnia 9.09.2025 r., data doręczenia: 11.09.2025 r.), Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, zwanego dalej: PPIS (pismo znak: WSR-OS.6220.108.2025.BD z dnia 9.09.2025 r., data doręczenia: 11.09.2025 r.), do oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zwanego dalej Dyrektor PGWWP (pismo znak: WSR-OS.6220.108.2025.BD z dnia 9.09.2025 r., data doręczenia: 11.09.2025 r.).

Pismem znak: WOŚ.4220.448.2025.PK.1 dnia 25.09.2025 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 19.11.2025 r. Zawiadomieniem – obwieszczeniem znak: WSR-OS.6220.108.2025.BD z dnia 29.09.2025 r., tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie.

Pismem znak: VC.ZZŚ.4901.243.2025.MB z dnia 1.10.2025 r. (data wpływu: 6.10.2025 r.), Dyrektor PGWWP zwrócił się do organu, o wezwanie Wnioskodawcy do przedłożenia wyjaśnień do kip. W związku z

powyższym, pismem znak: WSR-OS.6220.108.2025.BD z dnia 7.10.2025 r., tut. organ zwrócił się do pełnomocnika Inwestora o przedłożenie ww. wyjaśnień. Prezydent Wrocławia pismami znak: WSR-OS.6220.108.2025.BD z dnia 12.11.2025 r., przekazał uzupełnienie w przedmiotowym zakresie z dnia 6.11.2025 r. do RDOŚ, PPIS i Dyrektora PGWWP i ponownie wystąpił o opinie co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (data doręczenia pism do wszystkich organów: 17.11.2025 r.).

W przedłożonej inwentaryzacji przyrodniczej zaproponowano, aby przy pogłębianiu, czy odmulaniu portu użyć refulera i kierować strumień na drobną siatkę, a także zorganizować grupę osób, które będą wybierać małże, a następnie wkładać do wiader i przenosić do Odry. W związku z powyższym pismem znak: WOOŚ.4220.448.2025.PK.2 z dnia 14.11.2025 r. RDOŚ wezwał pełnomocnika Inwestora o określenie, czy ww. prace będą prowadzone pod nadzorem specjalisty malakologa. Ponadto pismem znak: WOOŚ.4220.448.2025.PK.3 dnia 19.11.2025 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, nie zostanie wyrażone w terminie określonym w piśmie z dnia 25.09.2025 r. tj. do dnia 19.11.2025 r. i wyznaczył nowy termin rozpatrzenia sprawy do dnia 8.01.2026 r., o czym Prezydent Wrocławia poinformował strony zawiadomieniem – obwieszczeniem znak: WSR-OS.6220.108.2025.BD z dnia 24.11.2025 r.

W uzupełnieniu kip przedłożonym pismem z dnia 20.11.2025 r. określono, że w pierwszym etapie prac suchy dok zostanie odgradzony od wód basenu ścianką szczelną, a następnie planuje się odłowić organizmy wodne i przenieść je w bezpieczną część basenu. Przy ww. pracach przewiduje się nadzór specjalisty malakologa. Biorąc pod uwagę, że przedłożone informacje stanowiły uzupełnienie na wezwanie RDOŚ i dotyczyły ochrony przyrody, organ odstąpił od obowiązku przekazania uzupełnienia pozostałym organom opiniującym przedsięwzięcie.

W dniu 20.11.2025 r. wpłynęło pismo Dyrektora PGWWP z dnia 17.11.2025 r. znak: VC.ZZŚ.4901.243.2025.MB o wyrażeniu opinii, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazującej na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Równocześnie zwrócono się, o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. opinii.

Postanowieniem z dnia 30.12.2025 r., znak: WOOŚ.4220.448.2025.PK.4, RDOŚ wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jednocześnie zwrócił się o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. opinii oraz o braku możliwości wniesienia zażalenia na ww. postanowienie.

Ponieważ PPIS nie wyraził opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w terminie 14 dni od dnia doręczenia wniosku, organ potraktował ten fakt jako brak zastrzeżeń zgodnie z art. 78 ust. 4 ww. ustawy o udostępnianiu informacji.

W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego, zawiadomieniem z dnia 31.12.2025 r. znak: WSR-OS.6220.108.2025.BD, organ zawiadomił strony postępowania o jego zakończeniu, a przed wydaniem decyzji umożliwił zapoznanie się z materiałem zgromadzonym w sprawie i zgłoszenie ewentualnych uwag, wypełniając tym samym dyspozycję art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a. Żadna ze stron nie skorzystała z tej możliwości. Jednocześnie organ zawiadomił strony postępowania o wydaniu opinii przez RDOŚ oraz Dyrektora PGWWP.

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

W myśl powyższych przepisów, uwzględniono następujące uwarunkowania zawarte w kip sporządzonej dla zaktualizowanych parametrów inwestycji:

1) Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu. Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74, AM 22 obręb Kowale. Przedsięwzięcie może być realizowane etapowo lub jako całość, przy czym w kip uwzględniono oddziaływanie inwestycji jako całości przy założeniach maksymalizujących oddziaływanie na środowisko.

Na projektowane zagospodarowanie składa się 10 budynków o oznaczeniach: 1A, 1B, 2A, 2B, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7. Pod względem urbanistycznym zabudowa dzieli się na budynki tworzące kwartały oraz wolnostojące:

- kwartał zachodni tworzą budynki 1A i 1B,

- kwartał południowy tworzą budynki 2A i 2B,
- kwartał północny tworzą budynki 4A i 4B,
- kwartał wschodni to budynek 6 oraz budynek w miejscu budynku dawnych warsztatów wyposażenia,
- budynki wolnostojące to budynki o oznaczeniach 3, 5, 7.

Projektowana zabudowa mieszkalna wielorodzinna jest zróżnicowana pod względem kompozycyjnym. Zabudowa kwartałowa charakteryzuje się wysokością do 7 kondygnacji ze zwyzkami w postaci wież do wysokości 14 kondygnacji. Natomiast budynki wolnostojące charakteryzują się bardziej urozmaiconą bryłą, ale ich wysokość nie przekracza 7 kondygnacji.

Przestrzeń między budynkami zostanie uzupełniona ciągami pieszo-jezdnymi oraz ścieżkami spacerowymi. Ponadto zaplanowane zostały skwery, place i tereny zielone połączone z przestrzeniami rekreacji.

Zlokalizowane na terenie obiekty zabytkowe zostaną odnowione, a w ich wnętrzu zostaną zorganizowane ogólnodostępne funkcje usługowe. W obrębie basenu portowego przewidziano przestrzenie dedykowane wypoczynkowi i rekreacji.

Planowane budynki mieszkalne będą posiadały I-XIV kondygnacji, z czterema zwyzkami (XIV kondygnacji). Wysokość projektowanych obiektów to:

- kwartał zachodni - budynek 1A, 1B – wysokości od VII do XIV kondygnacji – ok. 23,5 m n.p.t. – maks. 48,6 m n.p.t.;
- kwartał południowy - budynek 2A, 2B – wysokości od VII do XIV kondygnacji – ok. 23,5 m n.p.t. – maks. 48,6 m n.p.t.;
- barka południowa - budynek 3 – wysokości do III kondygnacji – 10,00 m n.p.t.;
- kwartał północny - budynek 4A i 4B – wysokości od VII do XIV kondygnacji – ok. 23,5 m n.p.t. – maks. 48,6 m n.p.t.;
- kwartał barek północnych - budynek 5 – wysokość od I do VI kondygnacji – ok. 5 m n.p.t. – maks. 21,5 m n.p.t.;
- latarnia – budynek 7 - wysokość do VII kondygnacji – 22 m n.p.t.;
- kwartał wschodni - budynek 6 i budynek po dawnych warsztatach wyposażenia – wysokość od I do VII kondygnacji – ok. 6 m n.p.t. – 22 m n.p.t.

Nawierzchnie głównych ciągów pieszych oraz dojść do budynków planowane są jako utwardzone, równe z obniżonymi krawężnikami. Dla pozostałych ciągów komunikacyjnych dopuszcza się nawierzchnie przepuszczalne (np. mineralne).

Przewiduje się możliwość wykonania remontu i wzmocnienia nadbrzeża w miejscu basenu portowego oraz możliwość posadowienia w wodzie budynków 3 i 5.

Projektowane budynki są niezależne pod względem konstrukcyjnym od posadowienia aż po dach, mogą także funkcjonować niezależnie pod względem instalacyjnym i stanowić odrębną część realizacyjną.

Łączna liczba mieszkań to maks. 1 450. Obiekty będą tworzyć system kwartałów z wewnętrznymi dziedzińcami oraz budynków wolnostojących. Łączna powierzchnia użytkowa usług to maks. 14 000 m².

Budynki będą zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi dla tego typu obiektów standardami energetycznymi, z odpowiednich materiałów budowlanych, zapewniających wymaganą obowiązuje przepisami efektywność energetyczną i izolacyjność termiczną konstrukcji obiektów mieszkaniowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej (w szczególności z jej odpowiednią izolacyjność akustyczną). Ponadto przewiduje się hydroizolację części podziemnych oraz zastosowanie rozwiązań systemowych w miejscach szczególnie narażonych na agresję wody tj. dylatacje, przerwy technologiczne itp.

Dojazdy do budynków zaprojektowano od ul. Kościerzyńskiej. Ruch kołowy zostanie poprowadzony wokół zabudowy. Takie rozwiązanie maksymalnie ograniczy jego natężenie w głębi osiedla. Układ wewnętrznej komunikacji uzupełniać będą drogi pożarowe, poprowadzone przez poszczególne kwartały.

Parkingi naziemne będą rozwiązane w postaci miejsc postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Szacowana liczba miejsc postojowych łącznie wynosi maks. 1350, w tym:

- w garażach podziemnych i wbudowanych maks. 1300 szt.,
- na terenie maks. 50 szt.

Długość dróg planowanych do budowy w ramach przedsięwzięcia wynosi maks. 850 m.

Bilans terenu:

- powierzchnia terenu inwestycji - 92 885 m²;
- powierzchnia zabudowy - ok. 21 822 m²;
- tereny utwardzone ok. 21 204 m², w tym:
 - powierzchnia utwardzona chodników i placów - 13 519 m²;
 - powierzchnia utwardzona ciągów pieszo - jezdnych - ok. 2 769 m²;
 - powierzchnia utwardzona na parkingach - 438 m²;

- powierzchnia utwardzona dróg dla ruchu kołowego i place manewrowe – 4 478 m²;
- powierzchnia biologicznie czynna – ok. 21 642 m², w tym:
 - tereny zielone na gruncie rodzimym - ok. 16 911 m²;
 - tereny zielone na płycie garażu – 4 731 m²;
- powierzchnia basenu portowego ok. 23 200 m², w tym:
 - tereny zielone na płycie garażu w poziomie 1 (ujęte w powierzchni zabudowy) – 4 982 m²;
 - tereny zielone na stropodachu (ujęte w powierzchni zabudowy) ok. 10 957 m².

Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy będzie wynosiła ok. 40 117 m², natomiast powierzchnia dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych wynosi ok. 7 684 m². Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych wynosi 47 801 m². Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 9,3 ha.

Przewiduje się rozwiązanie większości garaży, jako podziemne, jednokondygnacyjne. Dwa kwartały zabudowy: północny i południowy posiadają też hale garażowe na kondygnacji naziemnej (hale parkingowe, wypełniające środek dziedzińców stanowiąc w ten sposób wyniesione ponad poziom terenu przestrzenie wspólne). Obrysy garaży zlokalizowanych pod budynkami będą wychodzić poza obrysy parteru. Pod budynkami zabytkowymi nie przewiduje się wykonania garaży podziemnych, a w miejscach zbliżeń do nich zostaną zaprojektowane wzmocnienia zapewniające stabilność naziemnych elementów historycznych. Przewiduje się możliwość wykonania nowych wzmocnień nadbrzeża w miejscu basenu portowego.

W obszarach, gdzie grunt nie posiada wymaganej nośności, zostanie lokalnie wzmocniony. Dla obiektów, których bryła budynku została zaprojektowana jako nadwieszona nad basenem portowym przewiduje się wsparcie na kolumnach posadowionych w dnie basenu portowego na fundamencie w postaci kesonu opartego na palach. Ze względu na przewidywany napór wody gruntowej, w części garażowej poza obrysem wysokich części nadziemnych przewidywane jest ewentualne kotwienie przez mikropalowanie, przeciwdziałające wypieraniu konstrukcji przez wodę. W związku z możliwością występowania stałego ciśnienia

hydrostatycznego wód podziemnych na konstrukcję obiektu przewidziano zastosowanie ciężkiej izolacji powłokowej.

Przewiduje się możliwość wykonania nowych wzmocnień nadbrzeża w miejscu basenu portowego. Charakterystyczne poziomy:

- rzędna wykopu: od ok. 111,35 m n.p.m. do ok. 112,15 m n.p.m.;
- rzędna posadowienia: od ok. 111,75 m n.p.m. do ok. 112,35 m n.p.m.;
- poziom wody gruntowej: 115,2 m n.p.m. +/-1,0m;
- poziom zakotwienia obudowy wykopu: od ok. 102,75 m n.p.m. do ok. 108,75 m n.p.m.

Ze względu na posadowienie budynków znacznie poniżej poziomu wód gruntowych, przewiduje się zabezpieczenie wykopu wokół garaży podziemnych (np. w postaci ścianki szczelnej z grodzic stalowych, wciskanych hydraulicznie lub z palisady żelbetowej), zagłębione w słabo przepuszczalną warstwę zwałowych pyłów z piaskiem i iłem (glin) należących do warstwy A stwierdzonych na głębokości $3,6 \div 10,5$ m p.p.t. Poziom posadowienia płyt fundamentowych przyjęto na rzędnych od 112,4 do 111,8 m n.p.m.

Garaże będą wentylowane mechaniczne poprzez wentylatory oddymiające. Ścieki z garaży podziemnych zostaną oczyszczone ze związków ropopochodnych w koalescencyjnym separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem i odprowadzone do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Wody opadowe odprowadzane będą istniejącym wylotem do basenu portowego. Przed odprowadzeniem wody opadowe z dróg wewnętrznych i parkingów oczyszczane będą w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem. Przewiduje się retencjonowanie wody w zbiornikach retencyjnych oraz retencję rurową, całkowita pojemność systemu retencyjnego zostanie dostosowana do otrzymanych uzgodnień na etapie uzyskiwana pozwolenia wodnoprawnego. Zbiorniki będą umieszczone w budynkach lub sąsiedztwie obsługiwanych budynków. Projektuje się także częściowe zagospodarowanie wód deszczowych do wykorzystania przez

rośliny. Szczegółowe rozwiązania elementów retencyjnych, tj. muldy chłonne z roślinnością retencyjną i inne rozwiązania powierzchniowej retencji zostaną ustalone na etapie projektu budowlanego. Projektowane budynki będą zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej lub w przypadku braku możliwości technicznych z lokalnych kotłowni gazowych wspomaganych pompami ciepła.

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 oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem: W zasięgu 100 m od terenu inwestycji znajdują się dwie inwestycje, dla których zaistniał wymóg uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach środowiskowych:

- w kierunku północnym - Decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 4.12.2015 r. znak: WSR-OOŚ.6220.11.2015.AN, dla przedsięwzięcia pn.: „Wykonanie instalacji do naziemnego magazynowania gazów płynnych: azotu, tlenu, dwutlenku węgla i argonu, składającej się z czterech zbiorników o pojemności każdego z nich do 10 m²”, lokalizowanego na działkach nr 6/29, 6/30 AM22 obręb Kowale przy ul. Kościerzyńskiej 38/40 we Wrocławiu;
- w kierunku wschodnim - Decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 19.01.2019 r. znak: WSR-OS.6220.101.2018.AN dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa od czterech budynków biurowych, do ośmiu budynków biurowo - magazynowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”, dz. nr 16/3, 16/6, 16/7, 13, 14, AM-21, obręb Kowale – inwestycja ta nie została zrealizowana i zgodnie z informacjami zawartymi w kip, do chwili obecnej do obrotu prawnego nie weszła decyzja o pozwoleniu na budowę.

W analizie oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji. Przeprowadzona analiza oddziaływania planowanego przedsięwzięcia wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie budynków nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu oraz na tereny chronione znajdujące się w otoczeniu inwestycji. Dopuszczalne poziomy hałasu będą zachowane.

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

Analizowany teren stanowił część Wrocławskiej Stoczni Recznej (Wasserbauehof Wilhelmsruh, Stocznia Reczna Zacisze) – byłego zakładu przemysłowego wyspecjalizowanego w budowaniu śródlądowych jednostek pływających zlokalizowanych przy ul. Kwidzyńskiej 2 na osiedlu Kowale we Wrocławiu. Stocznia znajdowała się przy Kanale Żeglugowym w pobliżu Śluzy Zacisze oraz Mostów Jagiellońskich.

Wykonano inwentaryzację przyrodniczą wraz z oceną skutków budowy osiedla mieszkaniowego na występujące tu siedliska roślinne i gatunki roślin i zwierząt. Badania terenowe oraz przegląd dostępnej literatury wykonano w październiku 2022 r. oraz w kwietniu i maju 2025 r.

Obszar inwestycji obecnie nie jest użytkowany, na jego terenie znajduje się niewielki fragment budynku przemysłowego oraz kanał wykorzystywany do napraw i remontów jednostek pływających. Znaczna większość obszaru jest pokryta płytami betonowymi, asfaltem, tłucznem betonowym, kostką brukową lub jest utwardzona żwirem. Jest to zatem miejsce mocno przekształcone antropogenicznie, zasiedlane przez rośliny typowe dla siedlisk ruderalnych. Dominuje w tych miejscach roślinność szczelin murów, schodów, płyt chodnikowych i asfaltu, wydepczyk, przydroży, poboczy i otoczenia portowych nadbrzeży rzecznych. Stanowi to element biologicznie nieczynny, mocno zdegradowany.

Drugim wyróżniającym się obszarem jest część zadrzewiona, zakrzewiona, pomiędzy basenem portowym, a kanałem żeglugowym Odry, oddzielony od niego płotem, ale stanowiący jednolitą całość. Jest to dobrze zachowany fragment obszaru zielonego, o znamionach przekształconego siedliska 91F0, czyli łęgowych lasów dębowo-łęgowo-jesionowych (*Ficario-Ulmetum*), jakie niegdyś gęsto porastały nadbrzeża pradoliny. Ze względu na obecność starych drzew, warstwy podrostu, krzewów, runa, martwych drzew są tu dogodne warunki do łęgów wielu gatunków ptaków, rozrodu owadów nietoperzy, bytowania płazów. Do cennych siedlisk należy tu duży pas trzciny, będący potencjalnym miejscem łęgów dla szeregu gatunków ptaków, schronieniem dla narybku, płazów.

Z gatunków chronionych roślin stwierdzono w basenie portowym w 2022 r. obecność salwinii pływającej, natomiast nie stwierdzono jej ponownie w 2025 r. Nie stwierdzono gatunków chronionych bezkręgowców, pomimo stwierdzenia gatunków żywicielskich motyli z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej i obecności wielu starych dębów – potencjalnego miejsca rozrodu chrząszczy z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej.

Jedynym chronionym gatunkiem bezkręgowców jest tu *Pseudanodonta complanata*, szczeżuja spłaszczona – kilkanaście muszli. Liczebność populacji szczeżui spłaszczonej na badanym obszarze jest trudna do oszacowania (jednorazowa obserwacja) i wymaga dalszych badań. Stanowisko to znajduje się między Kanałem Żeglownym, a basenem portowym, a więc jest ono poddawane ingerencji człowieka. Mimo to szczeżuja spłaszczona w tym miejscu jest mało zagrożona.

Basen wykorzystywany był do cumowania oraz naprawy i remontu jednostek pływających. Z ichtiologicznego punktu widzenia akwen ten jest skrajnie przekształcony i jako taki nie może stanowić istotnego siedliska dla ryb i minogów, przede wszystkim ze względu na brak siedlisk odpowiednich do odbywania tarła oraz hałas i ruch wody wywołany przez jednostki pływające.

W 2025 r. na przedmiotowym terenie stwierdzono obecność jaszczurki zwinki *Lacerta agilis*. Pojedynczego osobnika odnotowano w dobrze nasłonecznionym miejscu graniczącym z północnym brzegiem basenu stoczni. Ponadto, na północnym brzegu kanału żeglugowego słyszano odgłos pojedynczych osobników żab zielonych z kompleksu *Pelophylax esculentus*. Obszar ten wykracza poza granice niniejszego opracowania, ale należy go traktować jako integralną część cyplu porośniętego lasem łęgowym.

W czasie badań prowadzonych wiosną 2025 r. na całym omawianym obszarze stwierdzono 35 gatunki ptaków, w tym 1 gatunek wymieniony w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej (dzięcioł średni), chroniony prawem unijnym. Wszystkie wykazane na badanej powierzchni gatunki podlegają ochronie w Polsce. Dwa z nich to gatunki łowne (krzyżówka, grzywacz). Pozostałe chronione gatunki ptaków wykazane są jako „najmniejszej troski” (LC) w Unii Europejskiej. Pas lasu typu łęgowego wzdłuż kanału, to najcenniejszy dla ptaków i innych grup zwierząt fragment omawianego obszaru. Występuje tu 20 z 35 stwierdzonych tu gatunków ptaków.

W czasie kontroli stwierdzono na terenie dawnej stoczni rzecznej przy ul. Kościerzyńskiej sześć gatunków chronionych ssaków. Ślady żerowania bobra europejskiego odnotowano na cyplu oddzielającym basen stoczni od Kanału Żeglugowego. Również tam odnotowano ślady pojawiania się wydry europejskiej i kreta europejskiego. Drzewa rosnące wzdłuż południowej i północnej granicy terenu stanowią też żerowiska i miejsca schronienia dwóch gatunków nietoperzy: karlika drobnego i karlika większego. Nad terenem stoczni żerował też borowiec wielki.

Najcenniejszym fragmentem jest zadrzewienie łęgowe porastające cypel

oddzielający basen stoczni od Kanału Żeglugowego, który stanowi dla nietoperzy i bobra żerowisko oraz dostarcza schronień. Jest też dla nietoperzy częścią trasy migracji jaką stanowią zadrzewienia pasowe porastające brzegi kanału żeglugowego i powodziowego. W rejonie zieleni rosnącej wzdłuż ulic odnotowano tylko pojedyncze ssaki, co może wynikać ze wzmożonego ruchu pojazdów. W rejonie ulicy J. Kochanowskiego były to pojedyncze karliki drobne załatujące tutaj znad Kanału Żeglugowego. W rejonie ul. Kwidzyńskiej obserwowano nietoperze tylko w północnej części przy szerokim pasie zieleni i stwierdzono też jeża wschodniego. Dzięki gęstej roślinności ssak ten ma tutaj doskonałe warunki do żerowania i rozrodu.

Na terenie inwestycji zinwentaryzowano 656 szt. drzew i krzewów. Liczba drzew do zachowania wynosi 379 szt., natomiast do wycinki przeznaczono 214 szt. (w tym liczba drzew do wycinki sanitarnej 114 szt., a w kolizji 104 szt.), obszar do wycinki 27 szt., natomiast do zachowania 36 szt.

Drzewa o numerach inwentaryzacyjnych 378, 383, 416, 432, 438, 439, 440 zostaną zachowane. W przypadku drzew nr 438-440 przebiegająca w ich sąsiedztwie droga zostanie wykonana jako podłoże strukturalne. Projektowane nasadzenia w całości kompensować będą niezbędne wycinki zieleni istniejącej (w zakresie drzew jak i krzewów).

Planowana inwestycja może być realizowana przy zastosowaniu zalecanych działań minimalizujących i wyrównujących straty w środowisku tj. m.in.:

- na obszarze cypla planuje się jedynie prace porządkowe polegające na usunięciu zalegających tam odpadów oraz wycince drzew i krzewów w złym stanie sanitarnym;
- wycinka drzew i krzewów zostanie przeprowadzona pod nadzorem ornitologa, chiropterologa i entomologa (warunek podpunktu II.53.);
- drzewa wycinane na cyplu zostaną pocięte na 2,5 – 3 m kawałki (bez korowania) i rozłożone równomiernie w obrębie łęgu poza ścieżką (warunek podpunktu II.54.);
- przed przystąpieniem do rozbiórki bądź remontu obiektów budowlanych zostaną ponownie przeprowadzone przy udziale specjalistów ornitologa i chiropterologa ich oględziny pod kątem występowania miejsc gniazdowania ptaków i siedlisk nietoperzy; w przypadku stwierdzenia ich obecności prace prowadzić w terminach i na zasadach wyznaczonych przez ww. specjalistów (warunek określony w podpunkcie II.55.);

- prace mające na celu likwidację pasa trzcinowiska będą prowadzone poza sezonem rozrodczym płazów i ptaków oraz okresem rozwoju kijanek żab zielonych (warunek określony w podpunkcie II.57);
- w ramach inwestycji przewiduje się odtworzenie zniszczonego pasa trzcinowiska w innym miejscu w obrębie istniejącego akwenu wodnego, o powierzchni nie mniejszej niż 14 arów, miejsce powinno być nasłonecznione (np. przy północnym brzegu kanału portowego), przewiduje się odtworzenie trzcinowiska zarówno w formie szuwaru wysokiego (trzcinowiska, szuwaru turzycowego, oczeretowego, mannowego i innych w oparciu o materiał hodowlany gatunków rodzimych, naturalnie występujących w Polsce) jak i zbiorowisk roślinnych toni wodnej, pływających makrolitów (warunek określony w podpunkcie II.57.);
- w zakresie świadomego kształtowania zieleni w mieście w oparciu m.in. o ograniczenie miejskiej wyspy ciepła oraz w zgodzie z prawidłowym gospodarowaniem zasobami wodnymi, przewiduje się:
 - kształtowanie roślinności w formie czyżni – zakrzewień okrajkowych lasu mieszanego o wysokich walorach siedliskowych,
 - wykonanie nasadzeń łąk kwietnych, muraw kserotermicznych oraz drzew i krzewów o jadalnych owocach, przy wykorzystaniu gatunków rodzimych,
 - wykonanie nasadzeń znacznej ilości drzew i krzewów, pnączy, a także założenie na terenie przedsięwzięcia łąk kwietnych, co oprócz redukcji efektu miejskiej wyspy ciepła, czy zwiększenia obiegu wody (transpiracja) przyczyni się do zwiększenia bioróżnorodności omawianego terenu, przy wykorzystaniu gatunków rodzimych,
 - ograniczenie do minimum powierzchni trawników i zastąpienie stref rekreacyjnych ekstensywnymi murawami wielogatunkowymi o znacznie ograniczonych potrzebach pielęgnacyjnych, rzadszym reżimie koszenia i łąkowym charakterze,
 - utworzenie oszczędnych, niewymagających podlewania, nawożenia, czy chemicznej ochrony wielogatunkowych muraw magazynujących wodę,
 - zagospodarowanie dachów w formie zieleni ekstensywnej,
 - wprowadzenie licznych krajobrazowo ekosystemowych interwencji, w tym: uzupełnienie zagospodarowania o

elementy o znaczeniu siedliskowym: np. grube kłody drewniane, nasypy kamienne układane z elementów betonowych, zapewniających habitaty dla owadów, w tym dzikich zapylaczy,

- wprowadzenie rozwiązań opóźniających spływ wody do kanalizacji deszczowej oraz pokrycie dachów zabudowy mieszkaniowej roślinnością (tzw. dachy „zielone”) kserotermiczną,
- założono posadzenie 736 szt. drzew, gatunków rodzimych, odpowiednich do siedliska i analogicznych do otaczających inwestycję zbiorowisk roślinnych łągu, grądu oraz typowe dla innych lokalnych zbiorowiska nadrzecznych wiklin i czyżni (warunek określony w podpunkcie II.51.);
- nasadzenia zostaną wykonane po zakończeniu realizacji inwestycji - Inwestor zapewni pielęgnację nowoposadzonej zieleni w okresie nie krótszym niż 3 lata od jej posadzenia (pielęgnacja zieleni będzie wykonywana przez wykwalifikowanych pracowników danej wspólnoty lub przez specjalistyczną firmę zewnętrzną, a całość nasadzeń realizowana będzie przy zastosowaniu wysokojakościowego materiału szkółkarskiego, wielokrotnie przesadzanego w trakcie procesu produkcji);
- szczegółowe dane dotyczące ilości nasadzeń w poszczególnych wyodrębnionych strefach zostaną przygotowane na etapie przygotowania projektu budowlanego (szczegółowy plan nasadzeń wraz z projektem zieleni wykonany zostanie przez architekta krajobrazu);
- całość nasadzeń realizowana będzie przy zastosowaniu wysokojakościowego materiału szkółkarskiego, wielokrotnie przesadzanego w trakcie procesu produkcji;
- wszystkie podane parametry materiału nasadzeniowego oraz gatunki roślin (w tym: drzew, krzewów, bylin, pnączy i traw ozdobnych) są parametrami wstępnymi do uszczegółowienia na dalszych etapach projektowania, jednak zostanie zachowana równoważna wartość przyrodnicza przedstawionego materiału roślinnego oraz jego standardy wielkościowe;
- na ścianach budynków pod nadzorem specjalisty ornitologa przewiduje się zamontowanie 15 budek dla jerzyka *Apus apus* oraz 1 budki dla pustułki *Falco tinnunculus*, a w płacie siedliska 91F0 zawiesić co najmniej 8 budek dla bogatki *Parus major* i 7 budek dla

modraszki *Cyanistes caeruleus* (warunek określony w podpunkcie III.14.);

- środki zabezpieczające przed kolizjami ptaków z powierzchniami przeszklonymi - rozróżnia się trzy podstawowe mechanizmy prowadzące do kolizji: efekt lustra, efekt latarni morskiej oraz efekt przezroczystości elementów szklanych:
 - budynki zostały zaprojektowane jako zwarta bryła bez wystających elementów szklanych, które mogłyby stanowić przeźroczystą przeszkodę narażającą ptaki na kolizję; transparentność przeszkleń będzie ograniczona np. poprzez dobór materiałów z markerami i wzorami na szybach lub ograniczenie refleksyjności; wzory ograniczające transparentność będą spełniać tzw. zasadę „powierzchnia dłoni” czyli przestrzeń między sąsiednimi wzorami/nadrukami/naklejkami nie może być większa niż powierzchnia dłoni; refleksyjność należy ograniczyć poprzez dobór szkła o współczynniku odbicia zewnętrznego (Lr) mniejszym lub równym 15%;
 - elementy fasadowe ze szkleniem bez refleksu (tak zwane „neutralne”) zostaną ponadto uzupełnione elementami aluminiowymi, które będą stanowiły wyraźny i dominujący element wyrazu architektonicznego; dzięki zastosowaniu głębokich elementów aluminiowych (szczegóły zostaną określone na etapie projektu wykonawczego w porozumieniu z dostawcą elementów, niemniej jednak głębokość w rozwiązaniu projektowanym będzie wynosiła co najmniej 20 cm) efekt odbicia na szkle neutralnym zostanie praktycznie całkowicie zminimalizowany – przy kącie patrzenia zbliżonym do kąta prostego w stosunku do tafli szklanej przy szkle neutralnym odbicie praktycznie nie występuje, natomiast przy kącie zbliżonym do równoległego do tafli szklanej (odbicie wówczas pojawia się nawet przy szkle neutralnym); elementy aluminiowe będą przesłaniały płaszczyznę szklenia redukując zagadnienie refleksu na fasadzie;
 - problem wpływu budynku na ptaki będzie też monitorowany w trakcie i po realizacji przedsięwzięcia; w przypadku, gdy rozwiązania projektowe okażą się niewystarczające lub któreś z miejsc budynków będzie szczególnie newralgiczne – na fasadzie zostaną zastosowane (naklejone/zamontowane)

dotatkowe oznakowania takie jak: markery graficzne – w postaci kropek w odpowiednim rozstawie lub folia UV (warunki określone w podpunktach III.13 i IV.3.);

- rozwiązania z zakresu oświetlenia zewnętrznego mają na celu redukcję zanieczyszczenia przestrzeni sztucznym światłem; zostanie zastosowana strategia oświetleniowa obejmująca rozwiązania proekologiczne z wykorzystaniem wydajnych systemów skupiających światło tam gdzie jest potrzebne i pracując wtedy kiedy jest to niezbędne; nie przewiduje się montowania oświetlenia we wnętrzu zadrzewienia na cyplu (warunek określony w podpunkcie II.60.);
- prace związane z odmulaniem i pogłębianiem portu będą prowadzone pod nadzorem specjalistów malakologa, ichtiologa i herpetologa, którzy w przypadku stwierdzenia małż, ryb, raków, płazów, wskażą dopuszczalny termin i sposób prowadzenia ww. prac (warunek określony w podpunkcie II.50.);

Inwestor zlecił wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U.2016 r. poz. 1395). W przypadku 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).

W przypadku niemożliwych do wykluczenia kolizji ze stanowiskami zwierząt lub roślin gatunków chronionych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 poz. 2380 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409), 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.), a w przypadku uzyskania takiego zezwolenia - prace prowadzić z uwzględnieniem warunków wynikających z zezwolenia.

Po przeanalizowaniu przedłożonej kip oraz jej uzupełnień stwierdzić należy, że przy zastosowaniu warunków określonych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji, przedsięwzięcie nie będzie wywierać znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym na obszary Natura 2000, ww. korytarz ekologiczny oraz różnorodność biologiczną.

Bilans mediów na etapie realizacji:

- zużycie oleju napędowego - ok. 500 litrów/dobę;
- zużycie wody - ok. 150 m³/dobę;
- zapotrzebowanie na energię elektryczną - ok. 4 380 000 kWh/rok.

Zużycie podstawowych surowców i materiałów na etapie eksploatacji inwestycji:

- szacowane roczne zapotrzebowanie na wodę - ok. 827 m³/dobę,
- szacowane zużycie energii elektrycznej - ok. 20 763 390 kWh/rok,
- łączna moc węzłów cieplnych – 6 689 kW,
- łączna moc kotłowni gazowych (w przypadku wyboru tego wariantu ogrzewania) - 6 689 kW,
- szacowane zużycie energii cieplnej - ok. 14 870 500 kWh/rok.

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

Prace budowlane będą związane z emisją zanieczyszczeń do powietrza, emisją hałasu oraz potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo - glebowego. Podczas budowy wpływ na powietrze atmosferyczne będą miały emisje pochodzące z:

- eksploatacji sprzętu wykorzystywanego podczas budowy,
- eksploatacji środków transportu,
- niektórych prac budowlanych, montażowych i wykończeniowych (np. prace spawalnicze, malarskie – emisja o bardzo ograniczonej skali i niewielkim zasięgu).

Lokalnie oddziaływanie może zaznaczyć się w postaci wzrostu zapylenia powietrza a przede wszystkim – także lokalnie – w postaci wzrostu stężeń substancji emitowanych przez silniki samochodów ciężarowych, obsługujących budowę. Jak wynika z kip skala tego oddziaływania i jego zasięg będą niewielkie ze względu na fakt, że natężenie ruchu pojazdów ciężkich, generowanego przez budowę, ograniczy się do kilku, a maksymalnie kilkunastu samochodów na godzinę. Prace ziemne spowodują odsłonięcie powierzchni terenu. Na odsłoniętym terenie może wystąpić erozja wiatrowa podczas silnych podmuchów wiatru i może lokalnie występować wzrost zapylenia powietrza.

Źródłem hałasu na etapie realizacji będzie sprzęt budowlany i środki transportu. Oddziaływanie akustyczne na etapie realizacji inwestycji

będzie miało jednak charakter przejściowy i ustanie wraz z zakończeniem prac. Ponadto, zgodnie z klp przy organizacji placu i planu budowy używane będą urządzenia spełniające kryteria dotyczące ich mocy akustycznej, wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska.

Przewiduje się posadowienie bezpośrednie, na żelbetowej ciągłej płycie fundamentowej (w obrębie każdego z etapów). Poziom posadowienia płyt fundamentowych dla poszczególnych budynków:

- budynek 1A – od ok. 4,7 m p.p.t. do ok. 5 m p.p.t., rzędna ok. 112,4 m n.p.m. – ok. 111,8 m n.p.m.;
- budynek 1B – od ok. 4,7 m p.p.t. do ok. 5 m p.p.t., rzędna ok. 112,4 m n.p.m. – ok. 111,8 m n.p.m.;
- budynek 2A – od ok. – 4,7 m p.p.t. do ok. 5 m p.p.t., rzędna ok. 112,4 m n.p.m. - ok. 111,8 m n.p.m.;
- budynek 2B ok. 4,7 m p.p.t., rzędna ok. 112,4 m n.p.m.;
- budynek 3 ok. 4,7 m p.p.t., rzędna ok. 112,4 m n.p.m.;
- budynek 4A – od ok. 4,7 m p.p.t. do ok. 5 m p.p.t., rzędna ok. 112,4 m n.p.m. - ok. 111,8 m n.p.m.;
- budynek 4B – od ok. 4,7 m p.p.t. do ok. 5 m p.p.t., rzędna ok. 112,4 m n.p.m. - ok. 112,1 m n.p.m.;
- budynek 5 ok. 4,57 m p.p.t., rzędna ok. 112,15 m n.p.m.;
- budynek 6 ok. 4,57 m p.p.t., rzędna ok. 112,15 m n.p.m.;
- budynek 7 ok. 4,18 m p.p.t., rzędna ok. 112,78 m n.p.m.

Ze względu na posadowienie budynków znacznie poniżej poziomu wód gruntowych, przewiduje się zabezpieczenie wykopu wokół garaży podziemnych (np. w postaci ścianki szczelnej z grodzic stalowych, wciskanych hydraulicznie lub z palisady żelbetowej), zagłębione w słabo przepuszczalną warstwę zwałowych pyłów z piaskiem i iłem (glin) należących do warstwy A stwierdzonych na głębokości 3,6 ÷ 10,5 m p.p.t. Maksymalny poziom wody gruntowej wynosi 116,2 m n.p.m. (woda gruntowa stabilizuje się w poziomie 115,20 m n.p.m. z wahaniami sezonowymi +/-1,0 m). Ze względu na to, że obudowa szczelna zabezpiecza wykop przed napływem wody gruntowej, nie następuje obniżenie poziomu zwierciadła wody poza wykopem (nie powstaje lej depresji). Elementy zabezpieczenia wykopu będą wykonywane metodami nie powodującymi negatywnego wpływu na istniejącą infrastrukturę i sąsiednie budynki. Przewidywane zabezpieczenie wykopu zapewnia

budynkom sąsiednim zachowanie bezpieczeństwa użytkowników oraz nie może obniżać ich przydatności użytkowej. Zabezpieczenie wykopu będzie zakotwione na odpowiednią głębokość poniżej stropu gruntów nieprzepuszczalnych, aby nie dopuścić do utraty stateczności dna wykopu na wypór wody gruntowej oraz zabezpieczyć wykop przed napływem wody gruntowej. W przypadku zastosowania ścian szczelnych z grodzic Larsena mogą one być wykorzystane na czas realizacji robót, natomiast po wykonaniu części stanu surowego mogą zostać zdemontowane. W przypadku zastosowania palisady żelbetowej nie będzie ona usuwana. W przypadku konieczności odwadniania wykopów (po wykonaniu remediacji), wody będą odprowadzane do basenu portowego lub Kanału Żeglugowego, jedynie w przypadku gdy przeprowadzone badania wody z tych wykopów wykażą brak przekroczonych norm zanieczyszczeń oraz, gdy Inwestor uzyska na to działanie wymaganą zgodę wodnoprawną.

W związku ze stwierdzonymi zanieczyszczeniami gruntu występującymi na terenie inwestycji Dyrektor PGWWP zwrócił się do Inwestora o przedstawienie badań wód i dna basenu portowego w zakresie wykrycia możliwych zanieczyszczeń. Wskazanie to było podyktowane wcześniejszym przeznaczeniem terenu stoczni dla barek, oraz lokalizacji znajdujących się w pobliżu wód magazynów acetylenowni i karbidu: a także przytoczonymi wynikami badań stwierdzającymi przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi. Dyrektor PGWWP określił, że podczas prac realizacyjnych budynku nr 3 i 5 gdzie będzie następowała ingerencja w wody basenu portowego i jego dno zostanie użyta kurtyna osadowa, której zadaniem będzie zabezpieczenie wód przed rozprzestrzenianiem się zawiesiny z dna basenu podczas etapu budowy. Inwestor zobowiązał się, że przy pracach czerpalnych będzie stosowana kurtyna z dodatkowym zabezpieczeniem dolnej części materiałów w postaci obciążenia, tak aby uniknąć sytuacji, w których kurtyna będzie się podnosić uwalniając ładunek zawiesiny na zewnątrz. Kurtyna w razie potrzeby zostanie rozstawiona w obszarze prowadzenia prac lub okresowo w wejściu do basenu portowego. Konstrukcja typowej kurtyny powinna się składać z następujących elementów tj.: ekranu wykonanego z materiałów tkanych lub nietkanych (poliester, tkanina polipropylenowa, materiały geotekstylne, ekran może być jedno lub dwuwarstwowy), pławy oraz zakotwienia kurtyny – stabilizacji osłony, gdzie zalecane jest kotwienie kurtyny od pławy, a nie od dolnej jej części. Przed rozpoczęciem prac Inwestor przeprowadzi badania jakości wód i badania potencjalnych zanieczyszczeń w dnie

basenu portowego (w tym substancji niebezpiecznych z grup ropopochodnych oraz szczególnie szkodliwych). Badania przeprowadzone będą w obszarze basenu objętego działaniami związanymi z budową budynku nr 3 i 5. Podczas wygradzania za pomocą ścianek szczelnych oraz przy innych pracach mogących powodować zmętnienie wód przez naruszenie osadów dennych, będzie prowadzony monitoring wód. Badania będą wykonywane w basenie portowym w sąsiedztwie wykonywanych prac oraz Kanale Żegludowym (próbka kontrolna). Badania będą 2 razy dziennie w okresie wykonywania wygradzeń, czyszczenia hydrodynamicznego, groszkowania i pompowania (prace potencjalnie mogące powodować wzrost stężenia zawiesin) oraz raz w tygodniu w pozostałym okresie realizacji inwestycji. W przypadku podejrzeń wystąpienia nieprzewidzianego zagrożenia Inwestor zobowiązał się wykonać dodatkowe badania. Będą one wykonywane za pomocą urządzeń przeznaczonych do badań terenowych przez przeszkolonego pracownika. Wykonawca robót, na podstawie własnego doświadczenia lub przy pomocy specjalistycznej firmy, jeśli będzie to wymagane, zastosuje konstrukcje kurtyny, która w jak największym stopniu zabezpieczy środowisko przed rozprzestrzenianiem się zawiesiny. Wnioskodawca zaprojektował posadowienie budynków nr 3 w obrębie tzw. suchego doku, gdzie słupy podpierające budynek będą posadowione na palach i będą przechodziły przez płytę denną znajdującego się w tym miejscu żelbetowego suchego doku. Podczas pierwszego etapu prac suchy dok zatonięty ogrodzony od wód basenu ścianką szczelną. Następnie planuje się odłowić organizmy wodne i przenieść je w bezpieczną część basenu. W przypadku gdy wyniki badań wody wykazą przekroczenia dopuszczalnych norm, po wprowadzeniu ścianki szczelnej woda zamknięta w suchym doku będzie pompowana bezpośrednio spod lustra wody, aby nie wzruszyć osadów dennych następnie podczyszczona za pomocą separatorów zawiesin, separatora substancji ropopochodnych (jeśli wystąpią) i innych urządzeń dostosowanych do wykrytych zanieczyszczeń, będzie odprowadzona do basenu portowego. W przypadku przekroczenia norm, woda, po tym jak namuł opadnie na dno doku, zostanie wypompowana, co umożliwi dostęp do konstrukcji suchego doku. Dok zostanie oczyszczony. Ewentualne osady zalegające na dnie zostaną zbadane w celu określenia zanieczyszczeń, a następnie przekazane jako odpad (niebezpieczny lub inny niż niebezpieczny) zewnętrznej firmie posiadającej odpowiednie zezwolenia. Płyta denna suchego doku zostanie otwarta w miejscach wykonania pali. Na palach zostaną następnie wykonane oczepy żelbetowe

stanowiące podstawę dla słupów żelbetowych podpierających budynek. Prace budowlane związane z posadowieniem budynków będą się odbywać z osuszonego suchego doku oraz z lądu. Jeśli z przyczyn technologicznych zaistnieje konieczność wykonania prac od strony basenu, nie przewiduje się możliwości stawiania sprzętu na jego dnie – maszyny zostaną mieszczące na lądzie. Podczas prac realizacyjnych budynku nr 5, tzw. barki północnej, prace rozbiórkowe poprzedzające etap budowy fundamentów, oraz inne mogące naruszyć osady denne, takie jak wykonanie ścianek z brusów będą realizowane z zastosowaniem wygradzeń kurtynosadowych. Po wygradzeniu, a przed rozpoczęciem prac organizmy wodne zostaną odłowione i przeniesione poza teren wygradzenia. W związku z budową budynku konieczne będzie wykonanie remontu nabrzeża z zastosowaniem grodzić oraz wyrównanie linii nabrzeża w miejscu likwidowanej pochylni. Przed wykonaniem prac fundamentowych konieczne jest rozebranie slipu – pochylni (w części naziemnej; część podwodna nie będzie likwidowana). Wyburzone i usunięte zostaną podziemne fragmenty betonowego slipu – pochylni znajdującej się w zakresie nowoprojektowanego budynku nr 5 i konstrukcji zabezpieczenia wkopu tego budynku. Planuje się rozbiórki slipu jedynie w obrębie jego części znajdującej się na północ od planowanego przedłużenia linii umocnionego nabrzeża. Nabrzeże zostanie wykonane w technologii szczelnej Larsena palisady betonowej. Wykonanie umocnień nabrzeża planuje się wykonać od strony północnej, czyli z lądu. Technologia zostanie wybrana na etapie wykonawczym. Nowe nabrzeże zostanie będzie połączone z nabrzeżem istniejącym. Budynek będzie nadwieszony nad basenem portowym na kondygnacjach powyżej parteru. Natomiast jego posadowienie w całości znajdować się będzie poza obrysem basenu portowego. Linia umocnienia nabrzeża będzie zarazem ścianą zabezpieczenia wykopu dla budynku nr 5. Prace przy wznoszeniu budynku Inwestor planuje wykonać całkowicie z lądu. Prace związane z wprowadzaniem ścianek szczelnych będą odbywały się przy budynku nr 5, stanowiących umocnienie linii brzegowej, oraz przy budynku nr 3 ścianki „domykającej” istniejący dok. Będą one mogły powodować wzruszenie osadów dna w pobliżu miejsca prowadzenia prac(jednak nie będą to wykopy ale wpuszczanie elementu w głąb dna). Podobnie w przypadku ewentualnych pomostów, które będą mocowane przy pomocy dalb – wbitych w dno basenu. W przypadku posadowienia budynku nr 7 (latarni) kondygnacje nadziemne będą nadwieszane nad linią nabrzeża (kondygnacja 0) i basenem portowym(kondygnacje 1-7). Prace planuje się

od strony lądu bez jakiejkolwiek ingerencji w linię nabrzeża (warunki II.20.-II.29.).

Prace będą prowadzone pod nadzorem specjalistów malakologa, ichtiologa i herpetologa, którzy w przypadku stwierdzenia małż, ryb, raków, płazów, wskażą dopuszczalny termin i sposób prowadzenia ww. prac. (warunek II.50.).

Ponadto w ramach przedsięwzięcia przewiduje się następujące działania rewitalizujące tj.:

- rozbiórkę zdegradowanych pomostów w obrębie cypla z zachowaniem elementów konstrukcyjnych wodzie;
- wykonanie balustrady zapewniającej dostęp do basenu na podstawie przepisów bhp (barierka zabezpieczająca przestrzeń techniczną);
- wykonanie nasadzeń roślin wodnych w basenie portowym – w obrębie suchego doku wraz z wykorzystaniem dalb i konstrukcji likwidowanych pomostów od strony cypla;
- wykonanie pomostów pływających (na ewentualne wykonanie pomostów będzie uzyskane pozwolenie wodnoprawne). Planowane pomosty są na etapie koncepcji. Przystań będzie przeznaczona dla 9 jednostek pływających. Budowa pomostów nie spowoduje zajęcia linii brzegowej. Na wykonanie pomostów Inwestor wystąpi o uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

W celu minimalizacji oddziaływania przedsięwzięcia na stan środowiska naturalnego na etapie budowy wykorzystany sprzęt będzie sprawny technicznie, którego serwis będzie odbywał się poza teren inwestycji. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego, jego praca zostanie niezwłocznie przerwana, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych będą gromadzone w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami, do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania, uszkodzony sprzęt zostanie umieszczony na terenie zaplecza budowy. Zaplecze budowy będzie wyznaczone na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni i wyposażone w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych.

Na potrzeby realizacji inwestycji zostanie opracowany projekt odwodnienia wykopów oraz operat wodnoprawny zabezpieczenia i odwodnienia wykopów.

Planowane jest wykonanie ekspertyzy umocnienia nabrzeża basenu portowego, co będzie bazą do zaproponowania ewentualnych wzmocnień. Minimalny zakres prac to wykonanie oczeput, który będzie ujednolicał

rzędna krawędzi północną i zachodnią basenu. Minimalna rzędna terenu to odpowiednio: 116,70 i 116,30 m n.p.m.

Projekt będzie uwzględniał sytuacje, w których podniesienie wód gruntowych może spowodować wahania poziomu wody w basenie. W przypadku budynków położonych bezpośrednio przy basenie planuje się następujące zabezpieczenia:

- budynek 2B oraz 4B – opcja obniżenia nawierzchni placu centralnego oraz ciągu pieszego wzdłuż krawędzi basenu portowego tak, aby w razie przelania się wody przez krawędź zbierała się ona w kontrolowanym miejscu, pozostawiając zapewnienie dojść do budynków.

W obrębie tych miejsc znajdować się też będą niecki retencyjne:

- budynek 5 - wykonanie kontynuacji umocnienia nabrzeża, rzędna wejść do budynku 116,60 m n.p.m., odwodnienie promenady do zbiorników retencyjnych;
- budynek 3 - budynek posadowiony w obrębie suchego doku, rzędna parteru 117,05 m n.p.m., dużo wyższa niż krawędź basenu;
- budynek 6 - wykonanie kontynuacji umocnienia nabrzeża, rzędna wejść do budynku 116,65 m n.p.m., odwodnienie promenady do zbiorników retencyjnych;
- budynek 7 - rzędna parteru 117,21 m n.p.m., dużo wyższa niż krawędź basenu.

Technologia wykonania kondygnacji podziemnej została dobrana tak, aby zabezpieczyć budynki przed wahaniami poziomu wód gruntowych.

W związku z tym, że teren na którym realizowane ma być przedsięwzięcie to teren przemysłowy, Inwestor zlecił wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji. W przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z RDOŚ, 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 należy przekazywać odbiorcy do zagospodarowania. Podczas realizacji remediacji, w przypadku zawodnienia wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi, nie należy odprowadzać wód z tych wykopów do środowiska – Kanału Żeglugowego ani basenu portowego, ze względu na wysokie prawdopodobieństwo

migracji do nich zanieczyszczeń z ziemi. Po wykonaniu remediacji, w przypadku zamierzenia odwadniania wykopów do środowiska na dalszym etapie realizacji przedsięwzięcia, jego realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku, gdy przeprowadzane badania wody z tych wykopów wykazą brak przekroczonych norm zanieczyszczeń oraz gdy Inwestor uzyska na to działanie wymaganą zgodę wodnoprawną.

Inwestycja na etapie budowy będzie wymagała poboru wody zarówno dla zaspokojenia potrzeb socjalnych pracowników, jak i dla celów technologicznych („mokre” prace budowlane). Źródłem wody będzie sieć wodociągowa. Z tytułu poboru wody etap inwestycji nie będzie miał znaczącego wpływu na środowisko. Na tym etapie nie będą powstawały znaczące ilości ścieków. Problem ścieków sanitarnych związanych z pracą ludzi na budowie zostanie rozwiązany poprzez ustawienie „suchych toalet”. Oddziaływania na etapie realizacji inwestycji będą miały charakter krótkotrwały, odwracalny i ustąpią po zakończeniu planowanych prac, nie powodując trwałych zmian w środowisku. Ponadto, zgodnie z KIP wszelkie roboty budowlane wykonywane będą wyłącznie w porze dziennej, przy użyciu sprawnego sprzętu. Odpady powstałe w wyniku realizacji przedsięwzięcia będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zaplecze budowy zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym.

W fazie eksploatacji można wyróżnić dwie kategorie źródeł emisji do powietrza - źródła stacjonarne (wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garaży i emitory kotłowni gazowych) oraz pojazdy poruszające się po terenie inwestycji.

Projektowane budynki będą zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej lub w przypadku braku możliwości technicznych z lokalnych kotłowni gazowych wspomaganych pompami ciepła. W obliczeniach uwzględniono gorszy wariant – kotłownie gazowe.

W fazie eksploatacji można wyróżnić dwie kategorie źródeł emisji do powietrza – źródła stacjonarne (wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garaży i emitory kotłowni gazowych) oraz pojazdy poruszające się po terenie inwestycji.

Szacowane natężenie ruchu pojazdów w ciągu doby wyniesie ok. 2984 pojazdów: w ciągu dnia: 2712 pojazdy oraz w porze nocy 272.

Projektowana inwestycja ogrzewana będzie ciepłem z miejskiej sieci ciepłowniczej, lokalne kotłownie dopuszcza się jako rozwiązanie alternatywne:

- budynek 1A – 3 kotły o mocy maks. 349 kW każdy - emitory k1a, k1b, k1c,
- budynek 1B – 2 kotły o mocy maks. 332 kW każdy - emitory k1d i k1e,
- budynek 2A – 2 kotły o mocy maks. 336 kW każdy - emitory k2a i k2b,
- budynek 2B – 2 kotły o mocy maks. 272 kW każdy - emitory k2c i k2d,
- budynek 3 – 1 kocioł o mocy maks. 246 kW - emitor k3,
- budynek 4A – 3 kotły o mocy maks. 277 kW każdy - emitory k4a, k4b, k4c,
- budynek 4B – 1 kocioł o mocy maks. 374 kW - emitor k4d,
- budynek 5 – 3 kotły o mocy maks. 246 kW każdy - emitory k5a, k5b, k5c
- budynek 6 – 4 kotły o mocy maks. 277 kW każdy - emitory k6a, k6b, k6c, k6d,
- budynek 7 – 2 kotły o mocy maks. 234 kW każdy - emitory k7a i k7b.

Kotłownie gazowe będą zaopatrywane w gaz ziemny PN-C-04753-E, o charakterystyce zgodnej z normą PN-C-04753:2002.

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

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

Ze względu na znaczne zmiany w koncepcji, liczba urządzeń oraz wysokości ich posadowienia uległa zmianom. Wśród planowanych zewnętrznych źródeł hałasu będą urządzenia:

- służące wentylacji garaży – łącznie maks. 13 urządzeń usuwających powietrze z garaży podziemnych (o poziomie mocy akustycznej ok. 82 dB(A) pojedynczego urządzenia);
- urządzenia wentylujące łącznie maks. 706 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej do ok. 60 dB(A) pojedynczego urządzenia);
- urządzenia wentylujące usług łącznie maks. 25 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej do ok. 79 dB(A) pojedynczego urządzenia);
- urządzenia wentylujące przestrzenie techniczne - łącznie maks. 44 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej ok. 65 dB(A) pojedynczego urządzenia);

- jednostki zewnętrzne - maks. 350 szt. (o poziomie mocy akustycznej ok. 75 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- wyrzutnie z okapów - maks. 197 szt. (o poziomie mocy akustycznej ok. 45 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- wyrzutnie powietrza - maks. 3 szt. (o poziomie mocy akustycznej ok. 65 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- wyrzutnie powietrza - maks. 6 szt. (o poziomie mocy akustycznej ok. 55 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- pompy ciepła maks. 10 szt. (o poziomie mocy akustycznej do 80 dB(A) pojedynczego urządzenia).

Zakłada się możliwość zastosowania stacjonarnych źródeł hałasu o mocach akustycznych wyższych niż zakładane w niniejszej analizie, przy zastosowaniu działań minimalizujących poziom hałasu i ograniczających poziom mocy akustycznej urządzeń, poprzez np. zainstalowanie wyciszeń, obudów czy paneli dźwiękoizolacyjnych. Działania te ograniczą poziomy mocy akustycznych urządzeń odpowiednio do mocy akustycznych wymienionych powyżej. Konieczność zainstalowania urządzeń o wyższych mocach mogłaby wynikać np. z braku dostępności odpowiednich urządzeń na rynku, konieczności spełnienia wymagań bhp i ppoż. (większa wymiana powietrza) itp.

Z graficznej prezentacji wyników symulacji propagacji hałasu wynika, że eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zarówno dla pory dziennej jak i nocnej. Potwierdzają to dodatkowe obliczenia przeprowadzone w punktach obserwacyjnych T1-T2 oraz Z1.

Obliczenia w punktach przeprowadzono na:

- elewacji najbliższej zabudowy podlegającej ochronie akustycznej: liceum nr XIV tereny zabudowy związanej z czasowym pobytem dzieci i młodzieży (norma obowiązuje w porze dnia),
- granicy terenu ww. liceum oraz przedszkola - tereny zabudowy związanej z czasowym pobytem dzieci i młodzieży (norma obowiązuje w porze dnia).

Na podstawie wyników otrzymanych w poszczególnych punktach obserwacyjnych z poziomami dopuszczalnymi stwierdzono, że:

- najwyższy równoważny poziom dźwięku w zadanych punktach obserwacji w porze dnia obliczono w punkcie T2.1.OG tj. 36,3 dB;

- najwyższy równoważny poziom dźwięku w zadanych punktach obserwacji w porze nocy obliczono w punkcie Z15.OG tj. 35,8 dB;

Przewiduje się, że natężenie ruchu w porze dziennej będzie wynosić ok. 2984 pojazdów:

- w ciągu dnia: 2712 pojazdy;
- w porze nocy 272.

Przedstawione w dokumentacji sprawy wyniki analizy akustycznej wykazały, że planowana inwestycja nie powinna powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej.

Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej.

Na etapie eksploatacji inwestycji zapotrzebowanie na wodę wyniesie ok.

827 m³/dobę. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki z odwadniania garaży w budynkach będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej, miejskiej kanalizacji sanitarnej. Czyszczenie garaży odbywać się będzie przy użyciu wody, za pomocą maszyny, kilka razy w roku. Podczas jednego mycia maszyna czyszcząca będzie generowała ścieki w ilości ok. 6.4 m³. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu.

Inwestor, na etapie eksploatacji, zaplanował następujące zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: wody te będą odprowadzane w większości istniejącym wylotem do basenu portowego, oraz retencjonowane za pomocą szczelnych niecek terenowych. Na odprowadzanie wód opadowych wylotem do basenu portowego Inwestor posiada decyzję wodnoprawną znak: WR.ZUZ.54211.45.2021.SK z dnia 13 grudnia 2021 r., która swym zakresem nie obejmuje całej zlewni wszystkich wnioskowanych działek inwestycyjnych.

Wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem z dróg wewnętrznych i parkingów do zbiorników retencyjnych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem. Całkowita pojemność systemu retencyjnego zostanie dostosowana do otrzymanych uzgodnień na etapie uzyskiwania pozwolenia wodno prawnego. Wnioskodawca przewidział wody w zbiornikach retencyjnych oraz retencję rurową. Zbiorniki będą umieszczane w budynkach lub sąsiedztwie obsługiwanych budynków, oraz zostaną wykonane jako podziemne żelbetowe. Projektując liczbę i

pojemności zbiorników retencyjnych Inwestor wziął pod uwagę również ilość wód opadowych odprowadzanych do nich poprzez przelew awaryjny z zaplanowanych niecek terenowych. Projektuje się także częściowe zagospodarowanie wód deszczowych do wykorzystania przez rośliny. Na tym etapie przewiduje się zielone dachy intensywne i ekstensywne. Inwestor planuje rozwiązania retencjonujące wodę w postaci niecek retencyjnych porośniętych roślinnością bylinową lub trawą znoszącą okresowe zalewanie. Niektóre z niecek znajdują się na gruncie rodzimym jednak większość na płycie garażu. Zapewniona ma być szczelność niecek. W każdym przypadku przewidziano możliwość przelewu awaryjnego do zbiorników retencyjnych w budynkach lub bezpośrednio do kanalizacji deszczowej zbierającej wody z ciągów pieszych. Niecki tam gdzie to możliwe będą tworzyły system zbiorników połączonych. W projekcie zakłada się ok. 20 takich niecek o pojemności od 2 m³ do 128 m³. Łączna pojemność retencyjna niecek wyniesie ok. 370 m³. Według wyliczeń inwestora sumaryczna pojemność zbiorników retencyjnych wyniesie ok. 990 m³.

Inwestor deklaruje, że wody opadowe z jedni, chodników, terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do środowiska zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami. W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodnoprawnych opisanych powyżej, wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia należy zagospodarować w jego granicach, w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności.

Odpady powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą gromadzone selektywnie, a następnie przekazywane firmie posiadającej właściwe uprawnienia do ich odbioru.

Funkcjonowanie zespołu budynków mieszkalnych wiązać się będzie z powstawaniem odpadów komunalnych, m.in.: związanych z bytowaniem mieszkańców oraz odpady o charakterze komunalnym powstające w części usługowej. Powstające odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu w oznakowanych kontenerach, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

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

Dla planowanego przedsięwzięcia nie występuje ryzyko wystąpienia poważnej awarii, katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu zastosowanych technologii i użytych materiałów, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu. Planowane przedsięwzięcie ze względu na brak znaczących emisji gazów cieplarnianych (ogrzewanie budynków będzie pochodziło z lokalnych kotłowni gazowych oraz pomp ciepła) nie wpłynie na nasilenie się zmian klimatycznych. Eksploatacja inwestycji nie będzie miała bezpośredniego wpływu na klimat w skali lokalnej i globalnej, w szczególności z uwagi na charakter i lokalną skalę inwestycji. Jak wynika z kip przewiduje się stosowanie standardowych materiałów budowlanych i rozwiązań technologicznych wpływających na ograniczanie emisji zanieczyszczeń, ilości wytwarzanych odpadów i wykorzystywanych surowców. Budynki zostaną wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, a prace budowlane będą prowadzone w sposób zorganizowany z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, co ograniczy ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej.

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

W trakcie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie następujących ilości i rodzajów odpadów:

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg]
1.	Inne oleje hydrauliczne	13 01 13*	0,01
2.	Syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe	13 02 06*	0,01
3.	Opakowania z papieru i tektury	15 01 01	17
4.	Opakowania z tworzyw sztucznych	15 01 02	17
5.	Opakowania z drewna	15 01 03	17
6.	Opakowania z metali	15 01 04	17
7.	Opakowania wielomateriałowe	15 01 05	17
8.	Opakowania ze szkła	15 01 07	17
9.	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	15 01 10*	5,8
10.	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach),	15 02 02*	2,9

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg]
	tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)		
11.	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	15 02 03	2,9
12.	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	17 01 01	17 419
13.	Gruz ceglany	17 01 02	5 418
14.	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	17 01 03	637
15.	Drewno	17 02 01	581
16.	Szkło	17 02 02	41
17.	Tworzywa sztuczne	17 02 03	53
18.	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	17 03 02	36
19.	Żelazo i stal	17 04 05	158
20.	Mieszanki metali	17 04 07	560
21.	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	17 04 11	53
22.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB)	17 05 03*	31 296
23.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03		281664
24.	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	17 08 02	65
25.	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	17 09 04	763
26.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	1
27.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	6
28.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	1

*odpady niebezpieczne

Zgodnie z kip wszystkie odpady powstające na terenie budowy będą magazynowane selektywnie, w szczelnych odpowiednio oznakowanych pojemnikach/kontenerach w wydzielonym miejscu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom posiadającym możliwości techniczne do ich zagospodarowania.

Inwestor zlecił wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z 2016 r. poz. 1395). W przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna).

W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia ziemi na terenie, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. 2016, poz. 1395) zostaną opracowane dodatkowe badania zanieczyszczenia powierzchni ziemi, w celu uszczegółowienia zasięgu i stopnia zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

Odpady będą przekazywane wyłącznie podmiotom 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 (Dz. U. z 2016 poz. 93). Przekazanie odpadów podmiotowi posiadającemu wpis w BDO jako transportujący odpady nie zwalnia wytwórcy odpadów z odpowiedzialności za wytworzone odpady.

Odpady budowlane i rozbiórkowe należy zbierać oraz odbierać selektywnie, z podziałem co najmniej na: drewno, metale, szkło, tworzywa sztuczne, gips, odpady mineralne, w tym beton cegłę, płytki i materiały ceramiczne oraz kamienie.

Podczas eksploatacji inwestycji przewiduje się wytwarzanie następujących ilości i rodzajów odpadów:

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg/rok]
-----	---------------	-----	----------------

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg/rok]
1.	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	13 05 02*	0,3
2.	Mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów separatorach	13 05 08*	0,3
3.	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06	124
4.	Opakowania z papieru i tektury	15 01 01	62
5.	Opakowania ze szkła	15 01 07	62
6.	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	19 08 09	0,6
7.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	99
8.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	20 01 35*	1,6
9.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	20 01 36	1,6
10.	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	2
11.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	993
12.	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	20 03 06	0,3
13.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	2

*odpady niebezpieczne

Odpady powstające w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą zbierane selektywnie w wyznaczonych miejscach, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

g) zagrożenie dla zdrowia ludzi, w tym wynikające z emisji:

Z przedstawionych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy wynika, że realizacja i eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu zastosowanych technologii i użytych materiałów, nie będzie powodować zagrożeń dla zdrowia ludzi. Eksploatacja planowanej inwestycji nie wiąże się z emisjami, które mogłyby stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi, emisja pyłów będzie ograniczona w zakresie zgodnym z obowiązującymi standardami. Ponadto Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu nie wniósł zastrzeżeń dla przedmiotowej

inwestycji pod względem wymagań higienicznych i sanitarnych dla zdrowia ludzi. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu nie wniósł zastrzeżeń w zakresie lokalizacji planowanego przedsięwzięcia.

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

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu. Inwestycja przewidziana jest do realizacji na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale.

Otoczenie obszaru planowanej inwestycji stanowi od:

- północy: ul. Kościerzyńska oraz obiekty przemysłowo-magazynowe;
- zachodu: tereny niezagospodarowane porośnięte drzewami, dalej aleja Jana Kochanowskiego;
- wschodu: obiekty przemysłowo-magazynowe oraz usługowe;
- południa: Kanał Żeglugowy Odry.

Najbliższy teren podlegający ochronie akustycznej stanowi teren Liceum Ogólnokształcącego nr XIV - zlokalizowany na północny zachód w odległości ok. 125 m od granic terenu inwestycji.

Dla terenu inwestycji uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- nr 651: Uchwała Nr XIV/379/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej i stoczni rzecznej Zacisze we Wrocławiu, teren oznaczony jest w mpzp symbolami: 1AG, 2U, 1KDW i 1WS (6/31, 6/32, 6/33, 6/74 AM 22 obręb Kowale);
- nr 387: Uchwała Nr LVI/1720/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Mostów Jagiellońskich we Wrocławiu, teren oznaczony jest w mpzp symbolami: 1U i 1KDW (dz. nr 6/55, 6/72, 6/73 AM 22 obręb Kowale).

Planowana inwestycja mieszkaniowa ma być realizowana w oparciu o ustawę Lex deweloper, którą zgodnie z obowiązującymi przepisami

realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych. Teren inwestycji to teren poprodukcyjny.

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

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze wodno – błotnym oraz innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze wybrzeży.

c) obszary górskie lub leśne:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach górskich, ani leśnych.

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

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

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

Analizowany obszar nie jest położony w granicach obszarów Natura 2000. Najbliżej położony obszar chroniony: specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy w Dolinie Odry (PLH020017) znajduje się w odległości ok. 4 km. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie korytarza ekologicznego Dolina Odry Środkowej PKdC-19A. Poszczególne budynki osiedla mieszkaniowego będą posadowione poza obszarem płatu siedliska przyrodniczego 91F0 łąkowego lasu dębowo - wiązowo-jesionowego.

Po przeanalizowaniu przedłożonej kip oraz jej uzupełnień stwierdzić należy, że przy zastosowaniu warunków określonych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji, przedsięwzięcie nie będzie wywierać znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym na obszary Natura 2000, ww. korytarz ekologiczny oraz różnorodność biologiczną.

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

Zgodnie z pismem GIOŚ, Departament Monitoringu Środowiska, dotyczącym aktualnego stanu zanieczyszczenia powietrza w rejonie terenu inwestycji spośród monitorowanych substancji (pył PM₁₀, PM_{2,5}, benzen, NO₂, SO₂, Pb) normy, w tym pyłu PM_{2,5}, nie są przekroczone (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 roku w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu). Średnie stężenie pyłu PM_{2,5} w 2024 roku wyniosło 14 µg/m³, przy normie 20 µg/m³.

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

Zabudowa zostanie zaprojektowana zgodnie z:

- przepisami działu IX Ochrona przed hałasem i drganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j.),
- normą PN-B-02151-3:2015-10 - Akustyka budowlana, Ochrona przed hałasem w budynkach, Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych.

Działki nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale nie figurują w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi prowadzonym na podstawie art. 101c ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.) oraz bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku zgodnie z art. 26a ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. *o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie* (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2187), prowadzonych przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Ponadto Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu nie prowadził postępowań w ww. zakresie względem wskazanego terenu. Jednakże z ww. rejestrów wynika jednocześnie, że teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie ww. działek oznaczony jako działka ew. nr 16/6 AM 21, obręb Kowale, oznaczony jest jako teren, na którym występuje potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, tym samym istnieje duże

ryzyko, że przedmiotowy teren również może być zanieczyszczony, za czym przemawia także przemysłowy charakter tych działek.

Inwestor zlecił wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U.2016.1395). W przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna).

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

Analizowany teren stanowił część Wrocławskiej Stoczni Recznej (Wasserbauehof Wilhelmsruh, Stocznia Reczna Zacisze) – byłego zakładu przemysłowego wyspecjalizowanego w budowaniu śródlądowych jednostek pływających zlokalizowanych przy ul. Kwidzyńskiej 2 na osiedlu Kowale we Wrocławiu. Stocznia znajdowała się przy Kanale Żeglugowym w pobliżu Śluzy Zacisze oraz Mostów Jagiellońskich.

Obszar inwestycji obecnie nie jest użytkowany, na jego terenie znajduje się niewielki fragment budynku przemysłowego oraz kanał wykorzystywany do napraw i remontów jednostek pływających. Znaczna większość obszaru jest pokryta płytami betonowymi, asfaltem, tłucznem betonowym, kostką brukową lub jest utwardzona żwirem. Jest to zatem miejsce mocno przekształcone antropogenicznie, zasiedlane przez rośliny typowe dla siedlisk ruderalnych. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków zostaną zachowane i odnowione.

Teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony zabytków archeologicznych wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Mostów Jagiellońskich we Wrocławiu przyjętym uchwałą nr LVI/1720/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2010 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu*

zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Mostów Jagiellońskich we Wrocławiu, oraz w strefie ochrony konserwatorskiej i w strefie ochrony zabytków archeologicznych, wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej i stoczni rzecznej Zacisze we Wrocławiu przyjętym uchwałą nr XIV/379/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. *w sprawie*

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej i stoczni rzecznej Zacisze we Wrocławiu.

Na działce nr 6/72 AM-22, obręb Kowale, znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr 15/101/79-29 AZP (śląd osadnictwa z okresu neolitu). Dla prac ziemnych wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu. Pozwolenie to należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę lub przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

h) gęstość zaludnienia:

Przedsięwzięcie realizowane będzie w rejonie miasta o małej gęstości zaludnienia wynoszącej od ok. 578 [lud./km²]. Z uwagi na charakter przedsięwzięcia, jego skalę i ograniczony zasięg nie przewiduje się by inwestycja mogła wywierać negatywny wpływ na ludność.

i) obszary przylegające do jezior:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych JCWP Odra w granicach Wrocławia o kodzie RW60001213399. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335). 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 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość w wodzie: do 2740 µS/cm)]; pozostałe wskaźniki – II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Odry w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Odry w obrębie JCWP (troci wędrowniej) oraz dobry stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników stan dobry. Dla tej JCWP określono odstępstwa polegające na:

- odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, co jest związane z brakiem osiągniętych (lub zagrożonych) celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: azot azotanowy, IFPL, MMI. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań);
- złagodzenie celów środowiskowych, co jest związane z brakiem osiągniętych celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C [benzo(a)piren(w)]. Jest to spowodowane czynnikami, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno - gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokajania tych potrzeb.

Przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie JCWPd nr 109 o kodzie PLGW6000109, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd nr 109 została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy. Na terenie inwestycji nie znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami chronionymi. Teren inwestycji znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP). Na terenie inwestycji znajduje się m.in. basen portowy starej stoczni, którego wody uchodzą do Kanału Żeglugowego.

Po przeanalizowaniu załączonej do wniosku kip, uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących jej wpływ na środowisko oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz możliwość osiągnięcia celu środowiskowego.

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

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

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

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:

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

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

Uwzględniając planowaną i istniejącą infrastrukturę techniczną, a także jej zakładane obciążenie 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. Ponadto przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji w niniejszej decyzji nałożono warunek mający na celu zastosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu. Do odbiornika dopuszcza się odprowadzanie wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie po zastosowaniu rozwiązań spowolniających odpływ nie było możliwe, zgodnie z warunkami gestora sieci.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania:

Uciążliwości związane z realizacją inwestycji ustaną wraz z zakończeniem prac budowlanych. 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) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Wszelkie uciążliwości występujące w okresie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkoterminowy, a uciążliwości z nią związane ustaną wraz z zakończeniem prac. Natomiast oddziaływania występujące

na etapie eksploatacji nie będą powodowały ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko.

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

W analizie oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji. Przeprowadzona analiza oddziaływania planowanego przedsięwzięcia wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie budynków nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu oraz na tereny chronione znajdujące się w otoczeniu inwestycji. Dopuszczalne poziomy hałasu będą zachowane.

g) *możliwości ograniczenia oddziaływania:*

Na etapie realizacji przedsięwzięcia Inwestor zadeklarował w kip rozwiązania chroniące środowisko, w tym:

- zwilżanie powierzchni terenu (np. nawierzchni nieutwardzonej, po której poruszają się pojazdy) i zwilżanie sypkiego materiału składowanego na przyzmach (piasek);
- zastosowanie sztucznych barier, w postaci m. in. parkanów okalających plac budowy;
- dla zapobieżenia zanieczyszczaniu powierzchni ulic, na które będą wyjeżdżały samochody z placu budowy, przewiduje się techniczne środki do oczyszczania kół, a przede wszystkim zmiatanie na mokro odcinka ulicy, na który wyjeżdżają samochody z budowy;
- związane z realizacją inwestycji prace ziemno-budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, od godz. 6:00 do godz. 22:00;
- prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas będą odpowiednio zaplanowane i rozłożone w czasie;
- przy organizacji placu budowy zostanie zwrócona uwaga, aby stosowane urządzenia budowlane spełniały wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska, wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych

wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska;

- wykonawca prac zadba o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażone zostaną w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne;
- w czasie przerw w pracy silniki urządzeń budowlanych będą wyłączane;
- w celu ograniczenia emisji pyłów i hałasu należy zabezpieczyć teren budowy pełnym ogrodzeniem;
- zaplecze budowy zostanie zlokalizowane na terenie o utwardzonym podłożu;
- problem ścieków sanitarnych związanych z pracą ludzi na budowie zostanie rozwiązany poprzez ustawienie „suchych toalet”;
- powstające odpady będą zbierane w sposób selektywny i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich do zagospodarowania.

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

W podpunktach II.1.-II.5. nałożono warunki, które mają na celu ograniczyć skutki zapylenia na etapie budowy. Warunki określone w podpunktach II.6. - II.10. mają na celu ograniczenie emisji hałasu z terenu budowy na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienie korzystania z urządzeń budowlanych spełniających wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska. W podpunktach II.11.- II.19. określono warunki, których celem jest właściwa organizacja zaplecza budowy i ograniczenie do minimum wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych, do środowiska gruntowo-wodnego, a także zapewnienie odprowadzania wód z odwodnienia i wód opadowych powstających na etapie realizacji przedsięwzięcia w sposób niezagrażający terenom sąsiednim. W przypadku realizacji prac w basenie portowym należy zastosować zabezpieczenia minimalizujące negatywny wpływ inwestycji na wody basenu, szczególnie w zakresie zmętnienia wód. W tym celu nałożono warunki o których mowa w podpunktach II.20.- II.27. sentencji decyzji. Z załączonej dokumentacji wynika, że dla terenu przeznaczonego pod realizację planowanego przedsięwzięcia Inwestor zlecił wykonanie

badań zanieczyszczenia gruntu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z 2016 r. poz. 1395). Z tego względu w podpunktach II.28. - II.33. sentencji decyzji nałożono obowiązek przeprowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie inwestycji oraz dostosowania się do wytycznych wynikających z ewentualnej remediacji.

Warunki nałożone w podpunktach II.34.-II.36. określają zasady gospodarowania odpadami oraz wskazują na konieczność zapewnienia odpowiednich miejsc i sposobów magazynowania odpadów. Miejsca magazynowania odpadów powinny uwzględniać wymagania rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów.

W celu zabezpieczenie drzew i krzewów narażonych na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji prac, w szczególności poprzez zminimalizowanie zagrożenia uszkodzenia pni drzew i ich korzeni oraz przeciwdziałanie nadmiernemu zagęszczeniu gleby w bezpośrednim sąsiedztwie drzew i krzewów, a także zmniejszenie napowietrzania gleby w obrębie systemów korzeniowych podczas prowadzenia robót zostały określone warunki w podpunktach II.37.-II.49. sentencji decyzji. Warunek podpunktu II.50. ma na celu ograniczenie wpływu realizacji inwestycji na gatunki małż, ryb, raków, płazów objętych ochroną na mocy *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r., poz. 2380)*. Udział specjalistów malakologa, ichtiologa i herpetologa mają zapewnić właściwą reakcję w przypadku sytuacji nagłych, nieprzewidzianych na etapie realizacji inwestycji, co zminimalizuje ryzyko negatywnego oddziaływania na elementy środowiska przyrodniczego, a w szczególności na gatunki zwierząt. Warunek określony w podpunkcie II.51. ma na celu ograniczenia wpływu inwestycji na otaczający krajobraz. Dodatkowo zapisy te przyczynią się do zwiększenia lokalnej różnorodności rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi. Warunek określony w podpunkcie II.52. ma na celu zachowanie płatu siedliska przyrodniczego 91F0 łągowe lasy dębowo – wiązowo – jesionowe (Ficario-Ulmetum)- wymienionego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014 r., poz.

1713), stanowiącego teren o zwiększonej różnorodności biologicznej. Warunki podpunktów II.53.-II.54. nałożono z uwagi na fakt, iż w ramach realizacji przedsięwzięcia prowadzona będzie wycinka drzew i krzewów, które mogą stanowić schronienie m. in. dla chronionych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt gatunków ptaków i nietoperzy. Zwrócić przy tym należy uwagę, że w stosunku do gatunków ptaków i nietoperzy objętych ochroną obowiązują zakazy określone w ww. rozporządzeniu (m. in. zakaz niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku i migracji lub żerowania). Udział specjalistów ornitologa, chiropterologa i entomologa ma zagwarantować, iż prace związane z wycinką drzew i krzewów będą realizowane z minimalizacją szkód dla ptaków i nietoperzy. Dodatkowo warunek ten przyczyni się do zwiększenia zasobów martwego drewna w siedlisku 91F0 oraz przyczyni się do zwiększenia jego bioróżnorodności biologicznej m. in. przez stworzenie dogodnych siedlisk dla drobnych gatunków zwierząt. Warunek podpunktu II.55. nałożono w celu zagwarantowania, iż rozbiórka obiektów budowlanych oraz prace remontowe będą wykonywane przy udziale wskazanych specjalistów z ograniczeniem szkód dla chronionych gatunków ptaków i nietoperzy. Zapis w podpunktach II.56.-II.57. sentencji decyzji nałożono, aby ograniczyć wpływ likwidacji trzcinowiska stanowiącego potencjalne siedlisko gatunków płazów i gadów chronionych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, a także odtworzyć zbiorowiska roślinności wodnej i przywodnej w basenie portowym. Dodatkowo warunek ten przyczyni się do zwiększenia lokalnej różnorodności biologicznej, a udział specjalisty botanika ma zapewnić prawidłowość wykonania zaplanowanych działań. Celem zminimalizowania wpływu przedsięwzięcia na istniejącą zieleń wysoką oraz siedlisko przyrodnicze nałożono warunek o którym mowa w podpunkcie II.58. sentencji decyzji. Warunek podpunkt II.59. wprowadzono w celu zwiększenia różnorodności biologicznej cennego przyrodniczo obszaru. Udział specjalisty zagwarantuje prawidłowość wykonywanych działań. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania sztucznego oświetlenia na zwierzęta, w tym owady i nietoperze, poprzez m.in. zakłócenie ich dotychczasowego sposobu bytowania, określono warunek w podpunkcie II.60., który pozwoli ograniczyć tzw. zanieczyszczenie sztucznym światłem nocnego nieba. W celu ograniczenia śmiertelności drobnych zwierząt, 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 określonym w podpunkcie II.61.

Warunki nałożone w podpunktach III.1.-III.12. decyzji mają na celu zapewnienie właściwego odprowadzenia ścieków i wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji. Zapis podpunktu III.13. ma na celu zminimalizowanie możliwości kolizji ptaków z przezroczystymi elementami (powierzchniami przeszklonymi) budynków na etapie eksploatacji przedsięwzięcia. Udział specjalisty ornitologa ma zapewnić właściwą reakcję w przypadku zaistnienia kolizji ptaków z elementami budynków, nieprzewidzianych na etapie planowania inwestycji, co zminimalizuje ryzyko negatywnego oddziaływania na gatunki ptaków. Warunek podpunktu 14. punktu III. ma przyczynić się do stworzenia miejsc lęgowych i schronień dla bogatki, modraszka, pustułki i jerzyka gatunków ptaków chronionych na mocy ww. *rozporządzenia Ministra Środowiska* i często zasiedlających tereny zurbanizowane. Nadzór wskazanego specjalisty winien zapewnić prawidłowość wykonania zaplanowanych działań. Zapis podpunktu 15. punktu III. ma na celu ograniczenie wpływu inwestycji na otaczający krajobraz. Dodatkowo zapis ten przyczyni się do zwiększenia lokalnej różnorodności biologicznej oraz niedopuszczenie do wprowadzenia do środowiska przyrodniczego i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi. Na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy ooś organ określił w punkcie IV. sentencji decyzji-organ określił wymagania dotyczące ochrony środowiska w projekcie budowlanym zgodnie art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji. W podpunktach IV. 1 – IV.2 nałożono warunki dotyczące konieczności dołączenia operatu akustycznego i określenia w nim wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zabezpieczenia przeciw drganiom, zgodnie z Polską Normą PN-B-02151-3:2015. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych”. W celu zminimalizowania możliwości kolizji ptaków z przezroczystymi elementami (powierzchniami przeszklonymi) budynków na etapie eksploatacji przedsięwzięcia określono warunek podpunktu IV.3. Ponadto, zgodnie z art. 82 ust. 2 lit. c ustawy ooś, nałożono obowiązek monitorowania, określając jego zakres, termin i obowiązki co do przedłożenia informacji o jego wynikach RDOŚ i organowi wydającemu

decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązki te przedstawiono w punkcie V. 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 (dalej - mpzp), jeżeli plan ten został uchwalony. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla inwestycji strategicznych. Zgodnie z art. 59a ust. 4 pkt 13 ustawy ooś przedmiotowe przedsięwzięcie zalicza się do inwestycji strategicznych, dla których nie ma obowiązku analizy zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami mpzp przy rozpatrywaniu wniosku o uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Jednocześnie, jak wynika z wniosku, inwestycja będzie realizowana w oparciu o ustawę Lex deweloper, a wydanie niniejszej decyzji następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w myśl art. 72 ust. 1b ustawy ooś. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy Lex deweloper, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń mpzp, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Biorąc pod uwagę powyższe, organ w niniejszym postępowaniu nie dokonał oceny zgodności przedmiotowej inwestycji z ustaleniami mpzp.

Biorąc pod uwagę opinie RDOŚ, Dyrektora PGWWP oraz brak zastrzeżeń PPIS oraz rodzaj i skalę możliwego oddziaływania, obszar geograficzny, liczbę ludności, wielkość i złożoność oddziaływania z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej, prawdopodobieństwo oddziaływania, czas trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania, zakres przewidywanych w ramach inwestycji prac, lokalizację przedsięwzięcia, jego skalę i cel, po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, zgodnie z art. 129 k.p.a. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.
2. Zgodnie z art. 49 k.p.a., w przypadku zawiadomienia o wydaniu decyzji przez obwieszczenie, zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło jego udostępnienia na

stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia bip.um.wroc.pl. Od tego dnia należy liczyć czternastodniowy termin na wniesienie odwołania.

3. Zgodnie z art. 127a k.p.a., przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest niemożność zaskarżenia decyzji do organu odwoławczego i wniesienia skargi do sądu administracyjnego. Wniesiono opłatę skarbową w wysokości 205 zł za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz 17 zł za pełnomocnictwo.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor Wydziału Środowiska

Otrzymują:

1. - pełnomocnik spółki EDO Sp. z o.o., ul. Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław (adres wg rozdzielnika)
2. Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 k.p.a.,
3. aa.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – wysyłka przez ePUAP
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – wysyłka przez ePUAP
3. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – wysyłka przez ePUAP