



Wrocław, dnia 29 stycznia 2026 r.

WSR-OS.6220.82.2025.PE

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a, 2 art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), dalej: *ustawa o oś*, oraz § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie i pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), dalej: *rozporządzenie kwalifikujące*, a także art. 27 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r., poz. 195 ze zm.) - zwanej dalej *ustawą Lex deweloper*, i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), dalej *k.p.a.*, po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 16 maja 2025 r. Develia Wrocław S.A., ul. gen. R. Traugutta 45, 50-416 Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią _____, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na terenie nieruchomości położonej przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu na działkach o nr ew. 12/66, 12/49, 12/48, 12/46, 12/45, 12/42, 12/37 oraz część działek nr 12/43, 12/60, 12/57 AM 4 obręb Muchobór Mały”.

orzekam

na rzecz spółki Develia Wrocław S.A., ul. gen. R. Traugutta 45, 50-416 Wrocław

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na terenie nieruchomości położonej przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu na działkach o nr ew. 12/66, 12/49, 12/48, 12/46, 12/45, 12/42, 12/37 oraz część działek nr 12/43, 12/60, 12/57 AM 4 obręb Muchobór Mały”.
- II. Określić istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji inwestycji:
 - 1) Związane z realizacją inwestycji prace powodujące uciążliwy hałas prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00.
 - 2) Odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas.
 - 3) Utrzymywać właściwy stan techniczny maszyn, przeprowadzać ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażać w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne. Stosowane urządzenia budowlane powinny spełnić wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska, wynikające z przepisów szczególnych.
 - 4) Wyłączać silniki urządzeń budowlanych w czasie przerw w pracy.
 - 5) Zadbać o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażać w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
 - 6) Zastosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu inwestycji, powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych jak i podczas transportu materiałów budowlanych (np. zwilżanie powierzchni placu budowy, mycie kół pojazdów opuszczających plac budowy).
 - 7) Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
 - 8) Zaplecze budowy należy wyznaczyć na terenie o nawierzchni utwardzonej i uszczelnionej, wyposażać w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych.
 - 9) W przypadku wystąpienia awarii maszyny skutkującej wyciekami, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny.
 - 10) Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem płynów eksploatacyjnych lub paliw należy prowadzić poza obszarem przedsięwzięcia lub na utwardzonym, szczelnym terenie wykluczającym emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.

- 11) Naprawy urządzeń, maszyn i pojazdów wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji, które skutkować mogą wyciekiem płynów eksploatacyjnych lub paliw, prowadzić poza obszarem przedsięwzięcia lub zapewnić zabezpieczenie terenu, na którym realizowane będą naprawy, w sposób wykluczający przedostanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego.
- 12) Zaplecze budowy wyposażać w toalety przenośne typu TOI-TOI lub przenośne kontenery sanitarne, posiadające bezodpływowy zbiornik ścieków. Powstające ścieki regularnie wywozić, za pośrednictwem podmiotów uprawnionych, do oczyszczalni ścieków.
- 13) Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
- 14) W przypadku konieczności odwadniania wykopów, wody odprowadzać w sposób niezagrożący środowisku gruntowo-wodnemu i terenom sąsiednim, po uzyskaniu wymaganych zgód w zakresie gospodarki wodnej. Odwodnienie wykopów prowadzić w sposób zapewniający, aby lej depresji nie oddziaływał szkodliwie na tereny sąsiadujące z przedmiotową inwestycją.
- 15) W przypadku konieczności czasowego odwodnienia wykopów, w zależności od wybranej metody odwodnienia, odprowadzane wody podczyścić przed odprowadzeniem do odbiornika.
- 16) Ewentualne, powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych z wykopów na teren inwestycji, w przypadku gdy zaistnieje taka konieczność, należy realizować w sposób wykluczający spływ i szkodliwe oddziaływanie na tereny sąsiadujące z inwestycją.
- 17) W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych na terenie przedsięwzięcia sieci drenarskiej, fakt ten należy zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W przypadku uszkodzenia działającego drenażu koniecznym będzie wykonanie przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób umożliwiający jego dalsze działanie. Prace należy przeprowadzić pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.
- 18) Należy stosować się do zakazu magazynowania odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia (w tym odpadów gleby i ziemi) poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji, której lokalizacja określona jest w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.
- 19) Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) należy prowadzić:
 - a) wyłącznie na terenie, do którego posiadacz ma tytuł prawny;
 - b) w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru;
 - c) 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;
- d) w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory oraz rozprzestrzenianiu się odpadów na tereny sąsiadujące z nieruchomością, na której jest prowadzone magazynowanie odpadów;
 - e) w przypadku odpadów niebezpiecznych - także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów lub zbiorników albo systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne i fizyczne odpadów oraz powodować powstanie uciążliwości zapachowych.
- 20) Odpady wytwarzane na etapie realizacji przedsięwzięcia przekazywać wyłącznie podmiotom uprawnionym do gospodarowania odpadami, tj. posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie odpadów, ewentualnie osobom fizycznym na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku.
- 21) Wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do egzemplarzy kolidujących z realizacją inwestycji i w okresie od 1 marca do 15 października prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa, który przed rozpoczęciem prac dokona oglądu drzew i krzewów pod kątem gniazdowania ptaków, a w przypadku potwierdzenia ich występowania – wskaże dopuszczalne terminy i sposoby prowadzenia prac wycinkowych. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany. Na czas realizacji zadania należy powołać inspektora nadzoru ds. zieleni.
- 22) Pnie drzew narażone na uszkodzenia mechaniczne odeskować do wysokości ok. 2 m od poziomu gruntu (dolna część desek winna opierać się na podłożu). Odeskowanie należy przymocować do pnia, w sposób niepowodujący okaleczania drzewa, a pomiędzy odeskowaniem i powierzchnią pnia drzewa umieścić elastyczny materiał (np. grube maty słomiane).
- 23) Prace ziemne w obrębie brył korzeniowych drzew i krzewów wykonywać ręcznie. Odslonięte korzenie przykrywać matami

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

- 24) W okresie niedoboru wód opadowych, obniżenia poziomu wody gruntowej i innych warunków stresowych należy przewidzieć nawadnianie zadrzewienia stosownie do potrzeb celem poprawy warunków siedliskowych.
- 25) Nie dopuszcza się zmian poziomów gruntu w obrębie rzutu korony drzew przeznaczonych do zachowania.
- 26) Teren w obrębie systemu korzeniowego wygrodzić ogrodzeniem ochronnym oraz czytelnie oznaczyć tabliczką informacyjną.
- 27) Nie składować ziemi, odpadów stałych lub płynnych mogących zmienić chemizm gleby (np. oleje, paliwa) w obrębie drzew i krzewów.
- 28) Nie rzadziej niż raz dziennie (w trakcie realizacji inwestycji) kontrolować wykopy mogące stanowić pułapki dla zwierząt: płazów, gadów, małych ssaków (ze szczególnym uwzględnieniem okresu migracji i rozrodu, tj. od 15 marca do 15 października), a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt w wykopach przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
- 29) W trakcie realizacji inwestycji (w tym w szczególności na terenie tworzących się zastoisk wody w obrębie planowanej inwestycji) prace prowadzić pod nadzorem herpetologicznym.
- 30) Nie oświetlać terenu inwestycji w porze nocnej w sposób ciągły. Stosować ciepłą barwę światła (maksymalnie do 3000 K). Oprawy oświetleniowe montować w taki sposób, aby strumień światła padał bezpośrednio prostopadle do oświetlanej powierzchni.
- 31) Wykonać nasadzenia drzew i krzewów o następujących lokalizacjach:
 - a) przed budynkiem A w postaci pasa zieleni o długości nie mniej niż 41 m i szerokości nie mniejszej niż 3,5 m,
 - b) pomiędzy budynkami B i C w postaci pasa zieleni o długości ok. 54 m i szerokości ok. 27 m,
 - c) między budynkami C i D w postaci pasa zieleni o długości nie mniejszej niż 54 m i szerokości od 9 do 18 m,
 - d) w północnej części osiedla, wzdłuż głównej ulicy wykonać nasadzenia zieleni uzupełniające istniejący szpaler drzew,
 - e) przy południowej granicy pas zieleni o długości nie mniejszej niż 90 m.Do planowanych nasadzeń wykorzystać rodzime gatunki np. lipę drobnolistną *Tilia cordata*, klon zwyczajny *Acer platanoides*, dąb szypułkowy *Quercus robur*, głóg jednoszyjkowy *Crataegus monogyna*. Nie stosować gatunków inwazyjnych.
- 32) W pierwszym roku po dokonaniu nasadzeń dokonać przeglądu zdrowotnego drzew i krzewów, o których mowa w powyższym

punkcie. Okazy słabe oraz te, które się nie przyjęły zastąpić nowymi nasadzeniami.

33) Do planowanych terenów zieleni niskiej wykorzystać rośliny należące do gatunków rodzimych i miododajnych, np. koniczyna biała *Trifolium repens*, nostryk biały *Melilotus albus*, chaber bławatek *Centaurea cyanus*, wiechlina łąkowa *Poa pratensis*, kostrzewa łąkowa *Festuca pratensis*, mietlica pospolita *Agrostis capillaris*. Nie stosować gatunków obcych i inwazyjnych.

34) Zamontować co najmniej 4 sztuki budek dla zapylaczy w części inwestycji sąsiadującej z zadrzewieniami i pasami roślinności niskiej, opisanymi w warunku nr 33 podpunktu II. oraz utrzymywać aż do samoczynnego rozpadu. Budki montować zgodnie z wytycznymi i pod nadzorem przyrodniczym.

35) W związku z występowaniem na terenie inwestycji roślin inwazyjnych m.in. występowania gatunku z rodzaju rdestowiec *Reynoutria* sp. należy usunąć je zgodnie z obowiązującymi wytycznymi w taki sposób, aby nie dopuścić do ich rozprzestrzeniania się poza terenem inwestycji. Wycięte bądź wykopane części gatunków inwazyjnych, a zwłaszcza karpy, fragmenty korzeni, kłocza, pędy i gałęzie z owocami i nasionami należy zebrać i wywieźć do unieszkodliwienia, w celu zapobiegnięcia dodatkowemu rozprzestrzenianiu się tych roślin.

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

- 1) Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji wymagane jest zastosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez podlewanie zieleni, splukiwanie toalet, gospodarcze wykorzystanie lub retencjonowanie. Do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ nie było możliwe, zgodnie z warunkami gestora sieci.
- 2) Wody opadowe i roztopowe pochodzące z terenów utwardzonych oraz ścieki z odwodnienia/mycia garaży podziemnych przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych.
- 3) Urządzenia do podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych oraz ścieków z garaży podziemnych oraz działalności gastronomicznej należy utrzymywać w należyтым stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
- 4) W przypadku gdy w lokalach usługowych będzie prowadzona działalność gastronomiczna, przed odprowadzaniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej ścieki należy podczyścić w separatorze tłuszczów.
- 5) W przypadku retencjonowania wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych należy monitorować w nich stan wody i nie dopuszczać do ich przepełnienia, a w razie potrzeby zapewnić wywóz wody przez wyspecjalizowane firmy. Za wykonanie na

terenie inwestycji systemu retencyjnego o właściwej pojemności oraz utrzymanie systemu retencyjnego w gotowości retencyjnej odpowiada inwestor.

- 6) Przed retencjonowaniem wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie należy je podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach.

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

1. Miejsca gromadzenia odpadów komunalnych, zgodnie z zapisami Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia, należy tak usytuować, aby zapewnić podmiotowi odbierającemu te odpady bezpośredni dojazd do tych miejsc oraz łatwy odbiór odpadów przez powszechnie użytkowane pojazdy samowyladowcze.
2. Do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. W operacie akustycznym określić wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zabezpieczenia przeciw drganiom.
3. Uwzględnić wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych, stropów, okien i nawiewników wynikające z Polskiej Normy PN-B-02151-3:2015. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych” oraz operatu akustycznego.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 16 maja 2025 r. wpłynął wniosek spółki Develia Wrocław S.A., ul. gen. R. Traugutta 45, 50-416 Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na terenie nieruchomości położonej przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu na działkach o nr ew. 12/66, 12/49, 12/48, 12/46, 12/45, 12/42, 12/37 oraz część działek nr 12/43, 12/60, 12/57 AM 4 obręb Muchobór Mały”.

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

Jak wynika z wniosku, przedmiotowe przedsięwzięcie stanowi inwestycję, która będzie realizowana w trybie ustawy Lex deweloper.

Wydanie przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed:

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

Wobec powyższego, działając na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy Lex deweloper organ zawiadomił Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu, zwane dalej: SKO, o złożeniu przedmiotowego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach pismem znak: WSR-OS.6220.82.2025.PE z dnia 22 maja 2025 r.

Wniosek nie spełniał wymogów formalnych, w związku z czym, działając na podstawie art. 64 § 2 k.p.a., pismem znak: WSR-OS.6220.82.2025.PE z dnia 22 maja 2025 r. wezwano pełnomocnika Inwestora do ich usunięcia. Pismem z dnia 27 maja 2025 r. (data wpływu: 29.05.2025 r.) Inwestor złożył stosowne uzupełnienie.

Na podstawie dostarczonych przez Wnioskodawcę dokumentów, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy ooś, za strony postępowania, zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy ooś, uznano Wnioskodawcę (reprezentowanego przez pełnomocnika) oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez Wnioskodawcę. Organ, po stwierdzeniu kompletności wniosku pod względem formalnym, pismem znak: WSR-OS.6220.82.2025.PE, z dnia 3 czerwca 2025 r. powiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Ponieważ liczba stron postępowania przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś oraz art. 49 k.p.a. – zawiadomienie-obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia bip.um.wroc.pl (dalej: *BIP*) w dniu 4.06.2025 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz przesłane do właściwej terytorialnie Rady Osiedla. Zgodnie z art. 49 k.p.a. zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 14 dni od dnia, w którym nastąpiło udostępnienie pisma w BIP. W zawiadomieniu tym organ wskazał miejsce, w którym strony mogą zapoznać się z dokumentacją oraz składać ewentualne uwagi i wnioski. Organ, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a., zapewnił stronom możliwość udziału w każdym stadium postępowania.

W toku postępowania ustalono, że inwestycja ta, zgodnie z § 3 pkt 55 lit. b tiret drugie i pkt 58 lit. b rozporządzenia kwalifikującego należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, gdyż swym zakresem obejmuje:

- budowę zespołu budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o łącznej powierzchni zabudowy przekraczającej 2 ha;

- budowę miejsc postojowych w garażach oraz miejsc postojowych naziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 1,0 ha;

Wraz z wnioskiem została przedłożona Karta informacyjna przedsięwzięcia [opracowana przez Panią Agnieszkę Bielawską, maj 2025 r.], zwana dalej: *kartą*.

Pismem znak: WSR-OS.6220.82.2025.PE z dnia 3 czerwca 2025 r. organ wezwał pełnomocnika Inwestora, w trybie art. 7, art. 77, art. 50 § 1, 54 § 1 ust. 5 k.p.a., do uzupełnienia braków merytorycznych w karcie w zakresie m.in. kwalifikacji przedsięwzięcia, gospodarki odpadami, geologii, oddziaływania akustycznego, ochrony zieleni i przyrody. Pismem z dnia 24 czerwca 2025 r. pełnomocnik Inwestora uzupełnił kartę.

Przedłożone uzupełnienie nie wyczerpywało wszystkich wątpliwości organu w zakresie oddziaływania akustycznego, wobec czego organ, działając na podstawie art. 7 i 77, oraz art. 50 § 1 i art. 54 § 1 ust. 5 k.p.a., pismem z dnia 8 lipca 2025 r. znak: WSR-OS.6220.82.2025.PE wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia informacji w tym zakresie.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2025 r. (data wpływu: 11.08.2025 r.) pełnomocnik Inwestora uzupełnił kartę.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś organ wystąpił o opinie pismami znak: WSR-OS.6220.82.2025.PE z dnia 19 sierpnia 2025 r.

(potwierdzenia doręczeń w dniu 25.08.2025 r.) odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, dalej:

RDOŚ, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we

Wrocławiu, dalej: *PPIS* oraz organu właściwego w sprawach ocen wodnoprawnych tj. Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu

Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, dalej: *Wody*

Polskie. Jednocześnie, na podstawie art. 64 ust. 2a ustawy ooś, organ

poinformował *RDOŚ*, że Wnioskodawca nie jest podmiotem zależnym od Gminy Wrocław, dla którego organem wykonawczym w rozumieniu

art. 24m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie

gminnym jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach tj. Prezydent Wrocławia.

RDOŚ, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., pismem z dnia 8 września 2025 r. znak: *WOOŚ.4220.419.2025.NB.1* poinformował organ o niemożności załatwienia sprawy w ustawowo wyznaczonym terminie ze względu na konieczność uzupełnienia dokumentacji sprawy i wyznaczył nowy termin do dnia 15 października 2025 r. Organ, zgodnie z art. 10 i 49 k.p.a., w związku z art. 74 ust.3 ustawy ooś zawiadomieniem-obwieszczeniem znak: WSR-OS.6220.82.2025.PE z dnia 9 września 2025 r. (data publikacji na BIP: 9.09.2025 r.) powiadomił strony o powyższym terminie.

Wody Polskie, działając na podstawie art. 50 § 1 k.p.a., pismem znak: *VC.ZZŚ.4901.223.2025.MB* z dnia 10 września 2025 r. wezwały

Inwestora za pośrednictwem organu do złożenia wyjaśnień w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz ochrony zieleni. Pismem z dnia 18

września 2025 r. znak: WSR-OS.6220.82.2025.PE organ przekazał ww. wezwanie Wód Polskich pełnomocnikowi Inwestora.

Wnioskodawca przedłożył do organu uzupełnienie karty stanowiące

odpowieź na wezwanie Wód Polskich pismem z dnia 2 października 2025 r. (data wpływu do organu 6.10.2025 r.). Organ przekazał ww. uzupełnienie do RDOŚ, PPIS i Wód Polskich pismem znak: WSR-OS.6220.82.2025.PE z dnia 6 października 2025 r. (data doręczenia: 8.10.2025 r.).

Pismem z dnia 25 września 2025 r. znak: WOOS.4221.419.2025.NB.2 RDOŚ, działając na podstawie art. 50 § 1 k.p.a., wezwał Inwestora do złożenia wyjaśnień w zakresie ochrony zieleni i przyrody.

RDOŚ, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., pismem z dnia 15 października 2025 r. znak: WOOS.4220.419.2025.NB.3 poinformował organ o niemożności załatwienia sprawy w ustawowo wyznaczonym terminie ze względu na konieczność uzupełnienia dokumentacji sprawy i wyznaczył nowy termin do dnia 28 listopada 2025 r. Organ, zgodnie z art. 10 i 49 k.p.a., w związku z art. 74 ust.3 ustawy ooś zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 16 października 2025 r. znak: WSR-OS.6220.82.2025.PE (data publikacji na BIP: 16.10.2025 r.) powiadomił strony o powyższym terminie.

Wnioskodawca pismem z dnia 15 października 2025 r. przedłożył do organu uzupełnienie karty stanowiące odpowiedź na wezwanie RDOŚ jw. Pismem znak: WSR-OS.6220.82.2025.PE z dnia 16 października 2025 r. organ przekazał ww. uzupełnienie do RDOŚ, PPIS (daty doręczeń: 20.10.2025 r.) i Wód Polskich (data doręczenia: 22.10.2025 r.).

Pismem z dnia 28 października 2025 r. znak:

VC.ZZŚ.4901.233.2025.MB (data wpływu 31.10.2025 r.) Wody Polskie wyraziły opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazały również na konieczność określenia w decyzji warunków, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit b ustawy ooś.

RDOŚ postanowieniem znak: WOOS.4220.419.2025.NB.4 z dnia 24 listopada 2025 r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji warunków, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit b ustawy ooś. Jednocześnie RDOŚ pismem znak:

WOOS.4220.419.2025.NB.5 z dnia 24 listopada 2025 r. zobowiązał organ, aby w toku postępowania poinformował strony o wydanym ww. postanowieniu.

W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 3 grudnia 2025 r. znak: WSR-OS.6220.82.2025.PE organ zawiadomił strony postępowania o jego zakończeniu, a przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a., umożliwił im zapoznanie się z materiałem zgromadzonym w sprawie i zgłoszenie ewentualnych uwag. W zawiadomieniu tym organ poinformował również o wydaniu opinii przez organy współdziałające. Ww. zawiadomienie zostało zamieszczone na stronie BIP w dniu 4 grudnia 2025 r. W terminie określonym w zawiadomieniu o zakończeniu postępowania do organu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski w przedmiocie prowadzonego postępowania.

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

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

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

Przedmiotowe przedsięwzięcie polega na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami podziemnymi na terenie nieruchomości położonej przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu, na terenie działek ewidencyjnych nr 12/66, 12/49, 12/48, 12/46, 12/45, 12/42, 12/37, oraz część działek nr 12/43, 12/60, 12/57 AM 4, obręb Muchobór Mały, m. Wrocław. Planowana inwestycja zostanie zrealizowana na terenie o łącznej powierzchni ok. 2,24 ha.

W ramach planowanej inwestycji przewidziano realizację:

- czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 7 kondygnacji oznaczonych jako A, B, C, D wraz z lokalami usługowymi o łącznej powierzchni zabudowy do ok. 7 500,0 m²;
- garaży podziemnych pod budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni do ok. 3,05 ha, dwupoziomowych, z dopuszczeniem jednopoziomowych;
- naziemnych miejsc parkingowych o łącznej powierzchni do ok. 800 m²;
- placów zabaw o łącznej powierzchni do ok. 500 m²;
- ogólnodostępnej powierzchni zieleni rekreacyjnej o łącznej powierzchni do 2 200 m²;
- dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných o łącznej powierzchni do 3 000 m² i długości do 450 m;
- potrzebnych sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, energetycznych i teletechnicznych.

Realizacja projektowanego przedsięwzięcia odbywać się będzie etapami. Wstępnie założono trzy warianty etapowania inwestycji w ilości 3 lub 4 etapów.

Pierwszy wariant obejmuje 3 etapy:

- I etap - budowa budynków A i B, miejsc parkingowych naziemnych, zjazdów z drogi publicznej na teren inwestycji oraz drogi wewnętrznej pożarowej w całości lub w części,
- II etap - budowa budynku C i drogi pożarowej w części,
- III etap - budowa budynku D i ewentualnej pozostałej części drogi pożarowej.

Drugi wariant obejmuje 3 etapy:

- I etap - budowa budynków D, miejsc parkingowych naziemnych, zjazdów z drogi publicznej na teren inwestycji oraz drogi wewnętrznej pożarowej w całości lub w części,
- II etap - budowa budynku C i drogi pożarowej w części,
- III etap - budowa budynków A i B i ewentualnej pozostałej części drogi pożarowej.

Trzeci wariant obejmuje 4 etapy:

- I etap - budowa budynku A, miejsc parkingowych naziemnych, zjazdów z drogi publicznej na teren inwestycji oraz drogi wewnętrznej pożarowej w całości lub w części,
- II etap - budowa budynku B i drogi pożarowej w części,
- III etap - budowa budynku C i ewentualnej pozostałej części drogi pożarowej,
- IV etap - budowa budynku D.

Każdy etap stanowić będzie odrębną całość funkcjonalną.

Szacowany czas realizacji każdego z etapów będzie wynosił ok. 16 miesięcy.

W parterach dwóch budynków A i D zaprojektowano łącznie maks. do 900 m² powierzchni przeznaczonej pod lokale usługowe.

Powierzchnia zewnętrzna w garażach będzie wynosić:

- garaż budynku A max do 3 500,00 m²,
- garaż budynku B max do 8 500,00 m²,
- garaż budynku C max do 9 000,00 m²,
- garaż budynku D max do 9 500,00 m².

W garażach podziemnych przewidziano maks. do 1000 miejsc postojowych.

Pozostałe miejsca postojowe będą znajdować się przy budynkach na terenie inwestycji w ilości maks. do 60 miejsc postojowych.

Założono, że lokale usługowe korzystać będą z naziemnych miejsc postojowych.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi: 2,24 ha, w tym:

- zabudowa max. do 7 500 m²,
- powierzchnia terenów utwardzonych, max. do 7 000 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna, min. 5 596,65 m².

Bilans powierzchni:

- wszystkich miejsc postojowych naziemnych – max do 800,00 m²,
- garaży podziemnych (po obrysie ścian zewnętrznych każdej kondygnacji) – max do 30 500,00 m²,
- towarzyszącej infrastruktury (drogi dojazdowe wraz z zatoczkami, ciąg pieszo-jezdny, rampy poza obrysem budynków, bez chodników) – max do 4 000,00 m²,
- użytkowej wszystkich miejsc postojowych naziemnych i garaży podziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą łącznie (bez chodników) – max do 35 300,00 m².

Wjazd na teren przedsięwzięcia oraz wyjazd zaplanowano za pośrednictwem istniejących zjazdów od strony północnej z ulicy Strzegomskiej oraz od strony wschodniej z ulicy Nowosolskiej. Z uwagi na lokalizację inwestycji nie zakłada się projektu nowych zjazdów. Wzdłuż północnej granicy terenu inwestycji zaprojektowano drogę pożarową, która będzie łączyć dwa istniejące

zjazdu – z ulicy Strzegomskiej oraz z ulicy Nowosolskiej. Pomędzy ulicą Strzegomską, a Otyńską, przewiduje się budowę ciągu pieszo – rowerowego, dla którego wydane już zostało pozwolenie na budowę na rzecz Gminy Wrocław.

Teren przedsięwzięcia będzie zaopatrywany w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej i ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej. Na terenie przedsięwzięcia będzie obowiązywał zorganizowany sposób odprowadzania ścieków. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Ścieki przemysłowe z mycia posadzek w garażach podziemnych będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach podczyszczających. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz dachów odprowadzane będą do:

- projektowanej szczelnej retencji (podziemnej lub naziemnej w zbiornikach), dalej będą wykorzystywane do podlewania terenów zielonych i/lub odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub innego odbiornika zgodnie z uzyskanymi na dalszych etapach projektowania inwestycji warunkami technicznymi przyłączeniowymi i pozwoleniem wodnoprawnym, lub będą odparowywane,

i/lub

- projektowanej retencji (podziemnej lub naziemnej) rozsączającej, dalej odprowadzane będą do gruntu, zgodnie z uzyskanym na dalszych etapach projektowania inwestycji pozwoleniem wodnoprawnym.

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:

Prognozowane oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko na etapie eksploatacji zamyka się w obszarze terenu inwestycji. Na terenie realizacji przedsięwzięcia oraz w zasięgu jego oddziaływania nie znajdują się przedsięwzięcia realizowane i zrealizowane tego samego rodzaju, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, a których oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowaną inwestycją.

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

Zużycie mediów na etapie realizacji inwestycji:

- woda na cele socjalno-bytowe pracowników budowy – ok. 27 m³/miesiąc,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – ok. 6 000 kWh/każdy etap,
- olej napędowy – ok. 100 Mg/ okres prowadzenia prac dla całej inwestycji.

Zużycie podstawowych surowców i materiałów na etapie eksploatacji inwestycji:

- wody – ok. 75 232 m³/rok,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – ok.
- energii elektrycznej –przewiduje się zasilanie podstawowe o łącznej mocy przyłączeniowej podstawowej 1 376,3 kW oraz 184 kW mocy rezerwowej.

Jak wynika z karty i jej uzupełnienia – na terenie inwestycji występują drzewa (ok. 30 szt.) i krzewy oraz roślinność niska. Realizacja inwestycji wymaga wycinki drzew i krzewów. W obszarze inwestycji oraz jej sąsiedztwie znaczny udział mają gatunki obce, w tym inwazyjne (m.in. rdestowiec ostrokończysty *Reynoutria japonica*, nawłóć późna *Solidago gigantea* ssp. *Serotina*). Inwestor poinformował, że w maju 2025 r. usunął okaz rdestowca. W warunku nr 35 podpunktu II. sentencji decyzji, zgodnie z zaleceniami RDOŚ, zaznaczono, aby w celu ograniczenia możliwości rozprzestrzeniania części naziemnych i podziemnych tych roślin, Inwestor usunął je we właściwy sposób. Ze względu na stwierdzoną na terenie nieruchomości obecność zwierząt i potrzebę utrzymania różnorodności biologicznej obszaru - Inwestor przewiduje wykonanie nasadzeń obejmujących gatunki rodzime, atrakcyjne dla ptaków i owadów, wspierające lokalną bioróżnorodność. Przykładowe gatunki to: lipa drobnolistna, jarzab pospolity, dąb szypułkowy, klon zwyczajny, wiąz szypułkowy, brzoza brodawkowata, głóg jednoszyjkowy, dereń świdwa, kalina koralowa. Inwestor planuje stworzyć zróżnicowane strefy zieleni, które będą nadawać charakter poszczególnym częściom osiedla: nasadzenia, strefy traw/łąk i krzewów oraz lokalizację ścieżek mineralnych i zielonych. Dobrana też będzie dla nich odpowiednia kompozycja gatunkowa.

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

Realizacja inwestycji będzie wymagała przeprowadzenia prac ziemnych, budowlano-montażowych i rozbiórkowych. W czasie wykonywania powyższych prac wystąpi przede wszystkim emisja hałasu z maszyn budowlanych i środków transportu obsługujących budowę, emisja substancji gazowych i pyłowych związana ze spalaniem paliw w pojazdach oraz zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego związane z awaryjnymi wyciekami substancji ropopochodnych. Biorąc pod uwagę charakter i skalę prac prowadzonych na etapie realizacji inwestycji oraz planowane do zastosowania rozwiązania chroniące środowisko zaproponowane w dokumentacji sprawy (w tym prowadzenie prac wyłącznie w porze dziennej, ogrodzenie placu budowy oraz utwardzenie zaplecza budowy), realizacja planowanego przedsięwzięcia nie powinna negatywnie oddziaływać na środowisko. Ścieki bytowe wytwarzane

na terenie przedsięwzięcia będą odprowadzane do szczelnych zbiorników przenośnych urządzeń sanitarnych. Ewentualne odpady niebezpieczne wytworzone w wyniku użytkowania placu i zaplecza budowy będą magazynowane w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Odpady inne niż niebezpieczne będą magazynowane selektywnie w oznakowanych pojemnikach, kontenerach, ustawionych w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Wytworzone odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania. Etap eksploatacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, których źródłami będą wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garażu podziemnego oraz pojazdy poruszające się drogach wewnętrznych. Budynek zasilany w będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej. Biorąc pod uwagę charakter inwestycji oraz przedstawioną w karcie analizie przewidywanego oddziaływania przedsięwzięcia na powietrze realizacja inwestycji nie powinna spowodować przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w *rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r., Nr 16, poz. 87)* oraz *rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r., poz. 845)*. Analiza akustyczna została sporządzona dla najmniej korzystnego wariantu oddziaływania przedsięwzięcia. Wykonane obliczenia rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku stanowią wariant najmniej korzystny dla środowiska. W obliczeniach przyjęto pracę w jednym momencie wszystkich możliwych źródeł hałasu, które będą pracowały w porze dnia i w porze nocy oraz maksymalny ruch pojazdów. Ponadto z analizy mapy akustycznej dla miasta Wrocławia wynika, że planowana do realizacji zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana będzie w sąsiedztwie ulicy Strzegomskiej, na której stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. W związku z powyższym istnieje realne ryzyko niedotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenie planowanego osiedla od istniejącej drogi. Zgodnie z ustawą o oś przedmiotem analizy w procesie uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest zbadanie wpływu inwestycji na środowisko, a nie na odwrót, czyli wpływ środowiska na inwestycję. Niemniej organ nałożył w punkcie IV podpunkt 2 i 3 sentencji decyzji warunki, które pozwolą na zminimalizowanie wpływu klimatu akustycznego otoczenia na przedmiotową inwestycję poprzez zaprojektowanie właściwych przegród budowlanych w budynkach mieszkalnych.

Planuje się zaopatrzenie budynków w wodę z miejskiej sieci wodociągowej w ilości ok. 71 884,80 m³/rok. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz dachów odprowadzane będą do projektowanej szczelnej retencji (podziemnej lub naziemnej), dalej będą wykorzystywane do podlewania terenów zielonych i/lub odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub innego odbiornika, lub będą odparowywane do projektowanej retencji (podziemnej lub naziemnej) rozsączającej, dalej odprowadzane będą do gruntu. Ścieki przemysłowe wytwarzane w procesie mycia powierzchni garaży będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji, po uprzednim podczyszczeniu.

Funkcjonowanie planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie także z powstawaniem odpadów. Wytworzone odpady będą magazynowane selektywnie z zastosowaniem odpowiednich pojemników i przekazywane uprawnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwienia.

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

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

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

Na etapie realizacji inwestycji będą powstawać odpady:

a) niebezpieczne:

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg]
1	13 01 10*	Mineralne oleje hydrauliczne nie zawierające związków chlorowcoorganicznych	2,0
2	13 02 05*	Mineralne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe nie zawierające związków chlorowcoorganicznych	2,0
3	15 01 10*	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	4,0

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg]
4	15 02 02*	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)	1,5

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

b) inne niż niebezpieczne:

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg]
1	15 01 03	Opakowania z drewna	6,0
2	15 01 04	Opakowania z metali	4,0
3	15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe	5,0
4	17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	50
5	17 01 07	Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych elementów wyposażenia inne niż wymienione 17 01 06	50
6	17 01 82	Inne niewymienione odpady	4,0
7	17 04 05	Żelazo i stal	30
8	17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	2,0
9	17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	200
10	17 06 04	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	2,0

Odpady wytwarzane w trakcie prowadzenia prac ziemnych i budowlano-montażowych będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. będą selektywnie magazynowane i przekazywane wyspecjalizowanym firmom zewnętrznym. Masy ziemne powstałe z wykopów robót ziemnych będą w części wykorzystane na terenie inwestycji do niwelacji terenu, pozostała część jako odpad będzie przekazywana uprawnionemu podmiotowi do przetworzenia. Humus zostanie wykorzystany jako ostatnia warstwa ukształtowania terenu oraz na potrzeby nasadzeń zieleni. Odpady będą magazynowane w wydzielonych miejscach, selektywnie w osobnych pojemnikach. Pojemniki będą szczelne i zamykane. Miejsce gromadzenia odpadów będzie utrzymane w prawidłowym stanie sanitarnym i porządkowym.

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

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

Na etapie eksploatacji inwestycji będą powstawać odpady:

a) niebezpieczne:

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg/rok]
1	15 02 02*	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)	0,05

b) inne niż niebezpieczne:

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg/rok]
1	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	1,0
2	15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	1,0
3	15 01 03	Opakowania z drewna	1,0
4	15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe.	1,0
5	15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	0,05
6	16 02 14	Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13	0,1
7	16 02 16	Elementy usunięte z zużytych urządzeń inne niż wymienione w 16 02 15	
8	16 06 05	Inne baterie i akumulatory	
9	17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	10
10	17 02 01	Drewno	10
11	17 02 03	Tworzywa sztuczne	20
12	17 04 01	Miedź, brąz, mosiądz	0,1
13	17 04 02	Aluminium	0,1
14	17 04 07	Mieszaniny metali	0,1
15	17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	0,1
16	17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	100
17	Odpady z	Odpady komunalne (odpady zmieszane, z	1000

Lp.	Kod klasyfikacji	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg/rok]
	grupy 20	tworzyw sztucznych i metali, papier i tektura i odpady szklane)	

Na terenie planowanego przedsięwzięcia będą wytwarzane głównie odpady komunalne, których źródłem będą mieszkańcy kompleksu mieszkalnego, odpady powstałe w wyniku funkcjonowania usług prowadzonych w lokalach usługowych, oraz odpady powstałe w wyniku konserwacji i naprawy budynków oraz elementów infrastruktury towarzyszącej. Wytwarzane odpady będą magazynowane selektywnie, w oznakowanych pojemnikach ustawionych na utwardzonym podłożu, pod zadaszeniem lub przykryciem zabezpieczającym je przed czynnikami atmosferycznymi.

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

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

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

Inwestycja znajduje się w zachodniej części Wrocławia. Obszar przewidziany pod realizację przedsięwzięcia jest niezagospodarowany i stanowi teren zieleni nieurządzonej porośnięty drzewami i krzewami oraz roślinnością niską. Na terenie inwestycji znajdują się pozostałości utwardzeń powierzchni gruntu.

Ww. teren działek inwestycyjnych graniczy:

- od strony zachodniej z zabudowaniami biurowymi Urzędu Miejskiego Wrocławia, dalej z linią kolejową i zabudową przemysłową,
- od strony północnej bezpośrednio z linią tramwajową oraz drogą gminną (klasa Z - droga zbiorcza) tzn. ulicą Strzegomską, dalej z zabudową handlowo - usługową i magazynową i linią kolejową,
- od strony wschodniej i południowo-wschodniej z drogą gminną (ul. Nowosolska), budynkiem biurowo - usługowym, dalej: budynkiem mieszkaniowym i produkcyjnym,
- od strony południowej bezpośrednio z kompleksem biurowym West Forum, dalej z drogą gminną (klasa L - droga lokalna, ul. Otyńska) i zabudową biurowo - usługową i dalej – zabudową mieszkaniową.

Najbliższa zabudowa chroniona akustycznie to budynki mieszkalne umiejscowione w kierunku południowo-wschodnim w odległości ok.

55 m oraz w kierunku północno-zachodnim w odległości ok. 60 m od granic inwestycji.

Na terenie, na którym zlokalizowana będzie przedmiotowa inwestycja oraz na obszarach bezpośrednio przyległych obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr III/27/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Strzegomskiej i Otyńskiej w obrębie Muchobór Mały we Wrocławiu. Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszar przewidziany pod realizację inwestycji oznaczony jest symbolami 1U i 2U i 1KD-G.

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

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

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie:

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

c) obszary górskie lub leśne:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach górskich i leśnych.

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

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

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

W zasięgu oddziaływania przedmiotowej inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody – w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliżej położony specjalny obszar ochrony siedlisk Las Pilczycki (PLH020069) znajduje się w odległości ok. 3,5 km. Inwestycja realizowana będzie poza granicami głównych korytarzy ekologicznych. W zasięgu oddziaływania znajdują się drzewa i krzewy, których część wymaga wycinki.

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

Teren przedsięwzięcia nie figuruje w rejestrze bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku. Inwestycja zlokalizowana zostanie na terenie, który figuruje w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi. W odniesieniu do

działek, na których zostanie zlokalizowane planowane przedsięwzięcie, RDOŚ prowadził postępowanie w sprawie wydania decyzji ustalającej plan remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Prace remediacyjne wykonano w okresie od czerwca do listopada 2020 r. usunięto 535,06 Mg odpadów (ponad 14 000 m³). W rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ww. działki mają status terenu, na którym zakończono remediację i uzyskano zakładany efekt ekologiczny.

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

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Najbliżej położone obiekty oraz tereny znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków Wrocławia to budynki mieszkalne przy ul. Strzegomskiej 143 i 145 (zlokalizowane odpowiednio około 60 m od strony północno – zachodniej i około 90 m od strony północno - zachodniej). Najbliżej położone zabytki znajdują się poza zasięgiem możliwego oddziaływania przedsięwzięcia. Realizacja oraz eksploatacja inwestycji nie będzie miała znaczącego wpływu na ww. obiekty.

h) gęstość zaludnienia:

W rejonie lokalizacji inwestycji gęstość zaludnienia wynosi ok. 897 osób na km².

i) obszary przylegające do jezior:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej:

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:

Teren inwestycji znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w granicach zlewni 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) ta JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest umiarkowany potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

Teren przedsięwzięcia znajduje się w obrębie dwóch jednolitych części wód podziemnych (JCWPd):

- nr 109 o kodzie PLGW6000109, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ilościowy i dobry stan chemiczny;
- nr 108 o kodzie PLGW6000108, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu

środowiskowego, jakim jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy.

Na terenie inwestycji nie znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód. Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.

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

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

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

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

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

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

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

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

Teren inwestycji jest częściowo uzbrojony i ma dostęp do sieci zlokalizowanych w jego sąsiedztwie. Realizacja przedmiotowej inwestycji będzie wymagała wykonania nowych sieci (wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, ciepłowniczych). Uwzględniając planowaną infrastrukturę techniczną, a także jej zakładane obciążenie i zastosowanie m.in. rozwiązań ograniczających ilość wód opadowych odprowadzanych do kanalizacji, stwierdzić można, że funkcjonowanie ocenianego przedsięwzięcia nie spowoduje wystąpienia oddziaływań o znacznej

wielkości lub złożoności. Projektowane przedsięwzięcie nie wpłynie znacząco na zwiększenie i złożoność oddziaływania w odniesieniu do istniejącej infrastruktury.

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

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

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

Prognozowane oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko na etapie eksploatacji zamyka się w obszarze terenu inwestycji. Na terenie realizacji przedsięwzięcia oraz w zasięgu jego oddziaływania nie znajdują się przedsięwzięcia realizowane i zrealizowane tego samego rodzaju, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, a których oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowaną inwestycją.

f) możliwości ograniczenia oddziaływania

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

- w celu ograniczenia uciążliwości akustycznej prace ziemno-budowlane i transportowe powodujące uciążliwy hałas będą wykonywane tylko w porze dnia (godz. 6.00-22.00),
- w rejonie parkowania oraz obsługi sprzętu i maszyn roboczych będzie zapewniona dostępność sorbentów do likwidacji ewentualnych rozlewów olejów,
- zaplecze budowy zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym, w celu zminimalizowania niebezpieczeństwa skażenia gruntów substancjami ropopochodnymi pochodzącymi ze sprzętu budowlanego i środków transportu (potencjalne mikrowycieki olejów przekładniowych, silnikowych, paliwa, itp.),
- ewentualne nadwyżki mas ziemnych powstałych z wykopów robót ziemnych, które nie zostaną zagospodarowane dla potrzeb

ukształtowania terenu, zostaną wywiezione z placu budowy i przekazane do zagospodarowania podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie tego rodzaju odpadu,

- odpady powstające na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji gromadzone będą selektywnie i przekazywane jednostkom zewnętrznym, w celu ich dalszego zagospodarowania.

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

Warunki określone w podpunktach 1-5 punktu II. mają na celu ograniczenie emisji hałasu z terenu budowy na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienia korzystania z urządzeń budowlanych spełniających wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska. W podpunkcie 6 punktu II. nałożono warunki, które mają na celu ograniczyć skutki zapylenia na etapie budowy. W podpunktach 7-13 punktu II., zgodnie ze wskazaniem Polskich Wód, określono warunki mające na celu zapewnienie właściwej organizacji zaplecza budowy, szczególnie w zakresie zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych. Natomiast warunki określone w podpunktach 14-16 punktu II., zgodnie ze wskazaniem Polskich Wód, mają zapewnić, aby odprowadzane wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji odpowiadały warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych oraz nie mogły zagrozić osiągnięciu celów środowiskowych wyznaczonych dla JCWP do której będą odprowadzane. Dodatkowo, zgodnie z zaleceniami Wód Polskich, w podpunkcie 17 wprowadzono warunek mający na celu przywrócenie sprawności urządzeń wodno-melioracyjnych w przypadku ich uszkodzeń w procesie inwestycyjnym bądź zaprojektowanie i wykonanie przebudowy tychże urządzeń w sposób zapewniający przeciwdziałanie negatywnym zmianom.

Zgodnie z zasadami zawartymi w art. 27 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, w celu zapewnienia właściwego sposobu postępowania z odpadami wytwarzanymi na etapie realizacji przedsięwzięcia - w sentencji decyzji nałożono warunek w punkcie II podpunktów 18-20 sentencji decyzji.

Warunek w punkcie II podpunktu 21 sentencji decyzji nałożono, aby zminimalizować negatywne oddziaływania związane z realizacją inwestycji na ptaki. Prawie wszystkie gatunki ptaków przebywające na terytorium Polski podlegają ochronie gatunkowej w myśl rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, w stosunku do których

obowiązują określone zakazy, m.in. zakaz niszczenia gniazd, siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. Udział specjalisty ornitologa ma zagwarantować, iż prace związane z wycinką drzew i krzewów będą realizowane bez szkody dla ptaków. Warunki podpunktów 22-27 mają na celu zabezpieczenie drzew i krzewów narażonych na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji inwestycji. W celu ograniczenia śmiertelności drobnych zwierząt na etapie realizacji prac, w szczególności płazów, gadów i małych ssaków – gatunków objętych ochroną na mocy ww. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt – nałożono działania wskazane w podpunktach 28-29 punktu II sentencji decyzji. W celu zapobieżenia zakłócenia dotychczasowego sposobu bytowania owadów i nietoperzy nałożono warunek nr 30. Warunek nr 31 ma na celu wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów umożliwiających stworzenie miejsc bytowania i żerowania dla zwierząt, w szczególności ptaków. Warunek ten ma również na celu niedopuszczenia do wprowadzenia do środowiska naturalnego i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi. Dodatkowo zapis warunku przyczyni się do ograniczenia wpływu inwestycji na otaczający krajobraz. Inwestor zakłada stworzyć zróżnicowane strefy zieleni. Główne nasadzenia planowane są w przestrzeniach między budynkami, w wewnętrznych dziedzińcach oraz wzdłuż granic działki. Przed budynkiem A, w pasie o długości ok. 41m oraz szerokości ok. 3,5m od strony ulicy Nowosolskiej oraz od strony drogi wewnętrznej, zaplanowano kompozycję opartą w głównej mierze na brzozech i sosnach, których pionową strukturę uzupełniają niższe nasadzenia krzewów oraz ozdobnych traw. Przestrzeń pomiędzy budynkami B i C (strefa ze ścieżkami i nasadzeniami o szerokości ok. 27,5m oraz długości ok. 54m, składać się będzie z drzew i krzewów o purpurowych liściach i czerwonych kwiatach, takie jak m.in. klony, pęcherznice i pigwowce. Z kolei między budynkami C i D (strefa zieleni o długości ok. 54m i szerokości ok. 9-18m) z łąką kwietną, ścieżkami mineralnymi oraz nasadzeniami m.in. lip, sosen i wierzb, tworzące przyjazne miejsce do rekreacji. We frontowej (północnej) części osiedla, wzdłuż głównej ulicy, planowane jest uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew, zlokalizowanego na terenie miejskim pojedynczymi nasadzeniami z klonów pomiędzy miejscami postojowymi wykonanymi z zielonych nawierzchni ażurowych, zlokalizowanymi w granicach planowanej nieruchomości. W południowo zachodniej części obszaru zagospodarowania w okolicy placu zabaw oraz w pasie o długości ok. 90 m przy południowej granicy, planowane są dodatkowe nasadzenia m.in. z klonów, brzoź oraz sosen oraz krzewów. Warunek nr 32 ma na celu sprawdzenie stanu udatności wykonanych nasadzeń drzew i krzewów. W celu wsparcia owadów zapylających, na całym obszarze inwestycji inwestor zaplanował nasadzenia roślin miododajnych, w tym m.in. klonów, lip, krzewów kwitnących (np. lilaki, kaliny, pęcherznice lub inne gatunki o podobnych cechach) oraz bylin (np. szalwie, jeżówki, rozchodniki lub inne gatunki o podobnych cechach). Ich dobór

gwarantuje ciągłość bazy pokarmowej (nektaru i pyłku) przez cały sezon wegetacyjny, przy zachowaniu zasady unikania monokultur, co jest kluczowe dla utrzymania populacji zapylaczy. Jednocześnie, na wyznaczonych fragmentach terenu planuje się założenie łąk rekreacyjnych, łąk koszonych oraz ścieżek z trawy koszonej. Wstępnie zaplanowano min. 150 m² łąk rekreacyjnych oraz min. 80 m² łąk koszonych w strefach między budynkami. Warunki nr 33-34 mają na celu utworzenie schronień dla zapylaczy, a także zwiększenie lokalnej różnorodności biologicznej. Warunek podpunktu 35 ma na celu nie dopuszczenie do rozprzestrzeniania się roślin inwazyjnych poza teren inwestycji.

Ponadto w przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji ze stanowiskami zwierząt, roślin lub grzybów gatunków chronionych na mocy rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U., poz. 1409), oraz z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U., poz. 1408), w stosunku do których obowiązują zakazy określone w ww. rozporządzeniach, przed rozpoczęciem prac należy uzyskać odrębne zezwolenie właściwego organu na czynności zakazane w stosunku do tych gatunków, zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a w przypadku uzyskania takiego zezwolenia – prace prowadzić z uwzględnieniem warunków wynikających z zezwolenia.

W punkcie III sentencji decyzji, w tym zgodnie ze wskazaniem Polskich Wód, określono warunki mające na celu zapewnienie zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przedostaniem się szkodliwych substancji na etapie eksploatacji inwestycji oraz zapewnienie właściwej gospodarki wodno-gruntowej na terenie inwestycji i terenach sąsiadujących.

Na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy ooś organ określił w punkcie IV. sentencji decyzji wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c tej ustawy.

W punkcie IV. podpunktu 1 sentencji decyzji organ określił wymagania w celu zapewnienia właściwego sposobu postępowania z odpadami komunalnymi powstającymi na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, a w szczególności zapewnienia odpowiedniej lokalizacji miejsc magazynowania.

W związku z lokalizacją projektowanych budynków mieszkalnych na terenie narażonym na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu drogowego, tramwajowego i kolejowego, do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. 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 $L_{A,zew.}$ należy określić w odległości 2 m od fasady budynku, na wysokości rozpatrywanego fragmentu przegrody zewnętrznej, na podstawie przeprowadzonych pomiarów źródeł hałasu, tj. hałasu drogowego, tramwajowego i kolejowego. Uwarunkowania w tym zakresie określono w podpunkcie 2 i 3 punktu IV. sentencji decyzji. Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony; nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej, dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy Lex deweloper. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy Lex deweloper, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Zgodnie z Uchwałą Nr LXXX/2105/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Wrocławia obecnie trwają prace nad opracowaniem projektu planu ogólnego miasta Wrocławia. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/686/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 24 listopada 2016 r. zmieniająca uchwałę nr LVI/1465/14 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie utworzenia parku kulturowego „Stare Miasto” projektowana inwestycja zlokalizowana jest poza granicami parku kulturowego „Stare Miasto”. Na terenie, na którym zlokalizowana będzie przedmiotowa inwestycja oraz na obszarach bezpośrednio przyległych obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr III/27/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Strzegomskiej i Otyńskiej w obrębie Muchobór Mały we Wrocławiu. Według ww. planu obszar przewidziany pod realizację inwestycji oznaczony jest symbolami 1U i 2U (usługi) i 1KD-G (drogi). Zgodnie z art. 59a ust 4 pkt 13 ustawy ooś przedmiotowe przedsięwzięcie zalicza się do inwestycji strategicznych, dla których nie ma obowiązku analizy zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy rozpatrywaniu wniosku o uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Po przeanalizowaniu materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, biorąc pod uwagę ww. uwarunkowania, tj. charakter planowanego

przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, zasięg oddziaływania oraz jego odwracalność, jak również opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie odnośnie oddziaływania przedsięwzięcia, po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

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

Wniesiono opłatę skarbową w kwocie 205 zł za wydanie ww. decyzji oraz 34 zł (2x 17 zł) za złożenie dwóch dokumentów stwierdzających udzielenie pełnomocnictwa.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor

Wydziału Środowiska

Otrzymują:

1. Pani _____, ChillHouse design sp. z o.o.,
ul. Szewska 75/77, 50-121 Wrocław – pełnomocnik spółki Develia Wrocław S.A., ul. gen. R. Traugutta 45, 50-416 Wrocław
2. Pozostałe Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 k.p.a.
3. aa

Do wiadomości:

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

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia

(sporządzona na podstawie karty informacyjnej przedsięwzięcia)

Przedmiotowe przedsięwzięcie polega na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami podziemnymi na terenie nieruchomości położonej przy ul. Strzegomskiej we Wrocławiu, na terenie działek ewidencyjnych nr 12/66, 12/49, 12/48, 12/46, 12/45, 12/42, 12/37, oraz część działek nr 12/43, 12/60, 12/57 AM 4, obręb Muchobór Mały, m. Wrocław. Planowana inwestycja zostanie zrealizowana na terenie o łącznej powierzchni ok. 2,24 ha.

W ramach planowanej inwestycji przewidziano realizację:

- czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 7 kondygnacji oznaczonych jako A, B, C, D wraz z lokalami usługowymi o łącznej powierzchni zabudowy do ok. 7 500,0 m²;
- garaży podziemnych pod budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni do ok. 3,05 ha, dwupoziomowych, z dopuszczeniem jednopoziomowych;
- naziemnych miejsc parkingowych o łącznej powierzchni do ok. 800 m²;
- placów zabaw o łącznej powierzchni do ok. 500 m²;
- ogólnodostępnej powierzchni zieleni rekreacyjnej o łącznej powierzchni do 2 200 m²;
- dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných o łącznej powierzchni do 3 000 m² i długości do 450 m;
- potrzebnych sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, energetycznych i teletechnicznych.

Realizacja projektowanego przedsięwzięcia odbywać się będzie etapami. Wstępnie założono trzy warianty etapowania inwestycji w ilości 3 lub 4 etapów.

Pierwszy wariant obejmuje 3 etapy:

- I etap - budowa budynków A i B, miejsc parkingowych naziemnych, zjazdów z drogi publicznej na teren inwestycji oraz drogi wewnętrznej pożarowej w całości lub w części,
- II etap - budowa budynku C i drogi pożarowej w części,
- III etap - budowa budynku D i ewentualnej pozostałej części drogi pożarowej.

Drugi wariant obejmuje 3 etapy:

- I etap - budowa budynków D, miejsc parkingowych naziemnych, zjazdów z drogi publicznej na teren inwestycji oraz drogi wewnętrznej pożarowej w całości lub w części,
- II etap - budowa budynku C i drogi pożarowej w części,
- III etap - budowa budynków A i B i ewentualnej pozostałej części drogi pożarowej.

Trzeci wariant obejmuje 4 etapy:

- I etap - budowa budynku A, miejsc parkingowych naziemnych, zjazdów z drogi publicznej na teren inwestycji oraz drogi wewnętrznej pożarowej w całości lub w części,
- II etap - budowa budynku B i drogi pożarowej w części,
- III etap - budowa budynku C i ewentualnej pozostałej części drogi pożarowej,
- IV etap - budowa budynku D.

Każdy etap stanowić będzie odrębną całość funkcjonalną. Szacowany czas realizacji każdego z etapów będzie wynosił ok. 16 miesięcy.

W parterach dwóch budynków A i D zaprojektowano łącznie maks. do 900 m² powierzchni przeznaczonej pod lokale usługowe.

Powierzchnia zewnętrzna w garażach będzie wynosić:

- garaż budynku A max do 3 500,00 m²,
- garaż budynku B max do 8 500,00 m²,
- garaż budynku C max do 9 000,00 m²,
- garaż budynku D max do 9 500,00 m².

W garażach podziemnych przewidziano maks. do 1000 miejsc postojowych.

Pozostałe miejsca postojowe będą znajdować się przy budynkach na terenie inwestycji w ilości maks. do 60 miejsc postojowych.

Założono, że lokale usługowe korzystać będą z naziemnych miejsc postojowych.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi: 2,24 ha, w tym:

- zabudowa max. do 7 500 m²,
- powierzchnia terenów utwardzonych, max. do 7 000 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna, min. 5 596,65 m².

Bilans powierzchni:

- wszystkich miejsc postojowych naziemnych – max do 800,00 m²,
- garaży podziemnych (po obrysie ścian zewnętrznych każdej kondygnacji) – max do 30 500,00 m²,
- towarzyszącej infrastruktury (drogi dojazdowe wraz z zatoczkami, ciąg pieszo-jezdny, rampy poza obrysem budynków, bez chodników) – max do 4 000,00 m²,
- użytkowej wszystkich miejsc postojowych naziemnych i garaży podziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą łącznie (bez chodników) – max do 35 300,00 m².

Wjazd na teren przedsięwzięcia oraz wyjazd zaplanowano za pośrednictwem istniejących zjazdów od strony północnej z ulicy Strzegomskiej oraz od strony wschodniej z ulicy Nowosolskiej. Z uwagi na lokalizację inwestycji nie zakłada się projektu nowych zjazdów. Wzdłuż północnej granicy terenu inwestycji zaprojektowano drogę pożarową, która będzie łączyć dwa istniejące zjazdy – z ulicy Strzegomskiej oraz z ulicy Nowosolskiej. Pomiedzy ulicą Strzegomską, a Otyńską, przewiduje się budowę ciągu pieszo – rowerowego, dla którego wydane już zostało pozwolenie na budowę na rzecz Gminy Wrocław.

Teren przedsięwzięcia będzie zaopatrywany w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej i ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej. Na

terenie przedsięwzięcia będzie obowiązywał zorganizowany sposób odprowadzania ścieków. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Ścieki przemysłowe z mycia posadzek w garażach podziemnych będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach podczyszczających. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz dachów odprowadzane będą do:

- projektowanej szczelnej retencji (podziemnej lub naziemnej w zbiornikach), dalej będą wykorzystywane do podlewania terenów zielonych i/lub odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub innego odbiornika zgodnie z uzyskanymi na dalszych etapach projektowania inwestycji warunkami technicznymi przyłączeniowymi i pozwoleniem wodnoprawnym, lub będą odparowywane,

i/lub

- projektowanej retencji (podziemnej lub naziemnej) rozsączającej, dalej odprowadzane będą do gruntu, zgodnie z uzyskanym na dalszych etapach projektowania inwestycji pozwoleniem wodnoprawnym.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor

Wydziału Środowiska