



WSR-OS.6220.77.2025.AN

Wrocław, dnia 30.03.2026 r.

## **D E C Y Z J A**

### **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 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 o udostępnianiu informacji”, § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. b, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), zwanego dalej: „rozporządzeniem” oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), zwanej dalej „k.p.a.”, 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 08.05.2025 r., inwestora – spółki TRIADA - DOM Wachowiak Śliwiak sp.j., ul. Obornicka 19, 55 - 100 Trzebnica, działającego przez pełnomocnika \_\_\_\_\_, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi lokalami usługowymi, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz towarzyszącą infrastrukturą we

Wrocławiu przy ul. Przyjaźni”, lokalizowanego na działkach nr 1/83, 1/80, 1/78, AM-3, obręb Partynice,

**o r z e k a m**

**na rzecz spółki TRIADA - DOM Wachowiak Śliwiak sp.j.,  
ul. Obornicka 19, 55 - 100 Trzebnica**

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi lokalami usługowymi, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz towarzyszącą infrastrukturą we Wrocławiu przy ul. Przyjaźni”, lokalizowanego na działkach nr 1/83, 1/80, 1/78, AM-3, obręb Partynice.
- II. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia:
  1. Zwilżać powierzchnię terenu budowy i sypkiego materiału składowanego na przyzmach (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 zmiatanie na mokro odcinka ulicy, na który będą wyjeżdżały samochody z budowy).
  6. Związane z realizacją inwestycji prace budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, prowadzić wyłącznie w porze dziennej (w godzinach 6.00-22.00).
  7. Minimalizować ilość przejazdów ciężkich samochodów oraz maszyn w bliskiej odległości budynków pełniących funkcje

zabudowy mieszkaniowej i innych terenów wymagających ochrony przed hałasem

8. Prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie.
9. Stosować urządzenia budowlane w dobrym stanie technicznym, spełniającym wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska.
10. Zadbać o systematyczną konserwację maszyn budowlanych i wyposażyć je w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
11. Przestrzegać zasady wyłączania silników w czasie przerw w pracy.
12. W miejscu wykonywania robót z użyciem sprzętu uciążliwego akustycznie, w sąsiedztwie terenów chronionych akustycznie (budyneków zlokalizowanych na terenach chronionych akustycznie), stosować przenośne ekrany akustyczne (bariery dźwiękochłonne).
13. Ograniczyć do niezbędnego minimum wycinkę zdrowych drzew i krzewów kolidujących z realizowanym przedsięwzięciem.
14. Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z inwestycją, a także prace związane z usunięciem trzciny, w okresie od 1 marca do 31 sierpnia, prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa, który przed jej wykonaniem dokona oględzin pod kątem obecności miejsc lęgów ptaków, a w przypadku potwierdzenia ich występowania – wskaże dopuszczalny termin i/lub sposób prowadzenia prac. W pozostałym okresie (od 1 września do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
15. Drzewa przewidziane do zachowania zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi (chronić pnie, korzenie i korony).
16. Nie magazynować żadnych materiałów budowlanych, gruntów nadkładowych oraz sprzętu pod koronami drzew, a

- zaplecze i plac budowy lokalizować poza terenami zadrzewionymi na terenie odizolowanym od środowiska wodno – gruntowego.
17. W celu rekompensaty za wycinkę wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych sadzonych na gruncie rodzimym.
  18. Przed rozpoczęciem prac związanych z realizacją inwestycji, przy udziale specjalisty herpetologa dokonać przeglądu terenu przeznaczonego pod inwestycję pod kątem występowania miejsc bytowania płazów i gadów, a w przypadku potwierdzenia ich obecności, prace prowadzić w terminach i zasadach wyznaczonych przez ww. specjalistę.
  19. Teren budowy na czas realizacji inwestycji zabezpieczyć wygradzeniem w postaci płotków, np. z geowłókniny lub siatki o oczkach nie większych niż 0,5 cm, o wysokości nie mniejszej niż 50 cm, z przewieszką o szerokości minimum 10 cm odgiętą na zewnątrz, a także regularnie kontrolować szczelność wygradzenia.
  20. Nie rzadziej niż raz dziennie (w trakcie realizacji inwestycji) kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt: płazów, gadów, małych ssaków (ze szczególnym uwzględnieniem okresu migracji i rozrodu, tj. od 15 marca do 15 października), a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt w wykopach przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
  21. Do planowanych nasadzeń wykorzystać drzewa i krzewy składające się z gatunków rodzimych oraz atrakcyjnych dla ptaków i owadów, np. jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), klon pospolity (*Acer platanoides*), wierzba krucha (*Salix × fragilis*), bez czarny (*Sambucus nigra*), głóg (*Crataegus L.*) Nie stosować gatunków obcych i inwazyjnych.

22. 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.
23. Zaplecze budowy (w tym miejsce parkowania sprzętu budowlanego) zorganizować na terenie utwardzonym.
24. W rejonie parkowania sprzętu i maszyn roboczych zapewnić dostęp do sorbentów służących do likwidacji wycieków substancji ropopochodnych.
25. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekami, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny.
26. Naprawy urządzeń, maszyn i pojazdów wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji, które skutkować mogą wyciekami płynów eksploatacyjnych lub paliw, prowadzić poza obszarem przedsięwzięcia.
27. Zaplecze budowy wyposażyć 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.
28. Odwodnienie wykopów prowadzić w sposób zapewniający, aby zasięg leja depresji nie oddziaływał szkodliwie na tereny sąsiednie.
29. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów (np. z wód opadowych) odpompowywaną wodę odprowadzić do zewnętrznej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w osadniku pisaku uzyskując zgodę gestora sieci.
30. Ewentualne, powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych z wykopów na teren inwestycji, w przypadku, gdy zaistnieje taka konieczność, realizować w sposób wykluczający

sptyw i szkodliwe oddziaływanie na tereny sąsiadujące z inwestycją.

31. Realizacja inwestycji będzie możliwa po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem pozwoleń i zgód w zakresie gospodarki wodnej.
32. W przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie i/lub ziemi w obrębie inwestycji, podjąć działania mające na celu remediację powierzchni ziemi. Opracować plan remediacji i uzgodnić go z właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska we Wrocławiu. Realizacja przedsięwzięcia będzie możliwa po przeprowadzeniu remediacji.
33. Przedłożyć w tutejszym Wydziale opracowanie z wykonania badań zanieczyszczenia gruntu zrealizowanych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 roku.
34. Nie używać do prac ziemnych gleby lub ziemi, jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach szczegółowych.
35. Ewentualne odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, lokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu, o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Odpady niebezpieczne przekazywać uprawnionym odbiorcom, a miejsca ich magazynowania oznaczyć i zabezpieczyć przed wstępem osób nieupoważnionych.
36. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w zamykanych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach, ustawionych w wyznaczonym miejscu, o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem

warunków atmosferycznych, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

37. Nie magazynować odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia (w tym odpadów gleby i ziemi) poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji, której lokalizacja określona będzie w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.
38. Odpady budowlane i rozbiórkowe 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. Odpady budowlane i rozbiórkowe, które nie zostaną zebrane i odebrane w sposób selektywny, podlegać będą sortowaniu co najmniej na: drewno, metale, szkło, tworzywa sztuczne, gips, odpady mineralne, w tym: beton cegłę, płytki i materiały ceramiczne oraz kamienie.
39. Odpady przekazywać wyłącznie podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie odpadów, ewentualnie osobom fizycznym na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku.
40. Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) prowadzić:
  - 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,
- 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.

41. Lokalizację poszczególnych rodzajów odpadów w miejscu ich wstępnego magazynowania, oznakować poprzez wskazanie kodów magazynowanych odpadów, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów. Oznakowanie umieszcza się w widocznym miejscu, w sposób umożliwiający w każdym czasie odczytanie kodów

odpadów znajdujących się w danej lokalizacji, w szczególności bez konieczności przestawiania lub otwierania pojemników.

42. Magazynowanie odpadów w postaci drobnej oraz pyłacej prowadzić w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się ich poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu pojemniki i kontenery oraz w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów na nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością, na której jest prowadzone magazynowanie odpadów. Szczególną ostrożność zachować podczas załadunku, przeładunku i rozładunku ww. odpadów.
43. Zlecając usługę transportu odpadów, wskazać transportującemu miejsce przeznaczenia oraz posiadacza odpadów, do którego należy dostarczyć odpady.
44. Stan pojemników i kontenerów, w których będą magazynowane odpady poddawać okresowo szczegółowej kontroli w celu jak najwcześniejszego wykrycia ewentualnego pęknięcia i rozszczelnienia.
45. Pracownikom mającym kontakt z odpadami zapewnić higieniczne i bezpieczne warunki pracy.

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

1. Ścieki bytowe odprowadzać w całości do miejskiej kanalizacji sanitarnej na podstawie umowy z gestorem sieci.
2. Ścieki przemysłowe z odwodnienia i mycia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych) oraz ewentualne ścieki z gastronomii (po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu) oraz innych lokali usługowych odprowadzać w całości do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, po uzgodnieniu z gestorem sieci oraz po uzyskaniu wymaganej zgody wodnoprawnej.

3. Wody opadowe i roztopowe zagospodarować w sposób niezagrażający środowisku gruntowo – wodnemu i terenom sąsiednim.
4. Odprowadzać wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji do istniejącej miejskiej kanalizacji deszczowej zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi od MPWiK S.A.
5. Część wód opadowych zagospodarować na terenie własnym, w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencji i rozsączania, o właściwej pojemności oraz jego utrzymanie w gotowości retencyjnej odpowiada inwestor.
6. Zagospodarowanie wód opadowych przez ich rozsączanie, możliwe będzie tylko w przypadku występowania na terenie korzystnych warunków hydrogeologicznych oraz przy dotrzymaniu zakazu odprowadzania wód deszczowych bezpośrednio do warstwy wodonośnej, o którym mowa w art. 75a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
7. Przed odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji lub przed jej zretencjonowaniem, wody opadowe narażone na kontakt z substancjami ropopochodnymi podczyścić w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych.
8. Urządzenia do podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych oraz ścieków z garaży podziemnych utrzymywać w należyłym stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
9. Do oświetlenia terenu inwestycji zastosować lampy o jak najniższym natężeniu światła i o niskiej wartości promieniowania UV z kloszami kierującymi światło ku ziemi i zapobiegającymi nadmiernemu rozpraszaniu światła.

- IV. Określić wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji:
1. 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.
  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  $L_{A,zew.}$  należy określić w odległości 2 m od fasady budynku, na wysokości rozpatrywanego fragmentu przegrody zewnętrznej, na podstawie przeprowadzonych pomiarów źródeł hałasu.
  3. Kondygnacje podziemne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaże podziemne należy zaprojektować w

sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia, jeżeli nie przewidziano w nich budowli ochronnej.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

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

Na wniosek z dnia 08.05.2025 r., inwestora – spółki TRIADA - DOM Wachowiak Śliwiak sp.j., ul. Obornicka 19, 55 - 100 Trzebnica, działającego przez pełnomocnika, zostało wszczęte postępowanie administracyjne, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi lokalami usługowymi, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz towarzyszącą infrastrukturą we Wrocławiu przy ul. Przyjaźni”, lokalizowanego na działkach nr 1/83, 1/80, 1/78, AM-3, obręb Partynice.

Na podstawie dostarczonych przez wnioskodawcę dokumentów, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy o udostępnieniu informacji, za strony postępowania, zgodnie z art. 74 ust. 3a tej ustawy, uznano wnioskodawcę 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 o

wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach pismem znak: WSR-OS.6220.77.2025.AN z dnia 09.05.2025 r. (potwierdzenie doręczenia w dniu: 09.05.2025 r.).

Planowana inwestycja, zgodnie § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. b, 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.

Organ 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 - obwieszczenie z dnia 16.05.2025 r., znak: WSR-OS.6220.77.2025.AN).

Ponieważ w powyższej sprawie liczba stron przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji oraz art. 49 k.p.a. zawiadomienie - obwieszczenie o wszczęciu niniejszego postępowania zostało podane stronom do wiadomości przez zamieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia [bip.um.wroc.pl](http://bip.um.wroc.pl)., wywieszona na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia, a także pismem z dnia 16.05.2025 r., znak: WSR-OS.6220.77.2025.AN, przesłane do Rady Osiedla Krzyki - Partynice, celem wywieszenia w publicznie dostępnym miejscu.

W dniu 16.05.2025 r. wezwano pełnomocnika inwestora do złożenia wyjaśnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia, zwanej dalej: „KIP” (pismo znak: WSR-OS. 6220.77.2025.AN). Pismem w dniu 26.05.2025 r., pełnomocnik inwestora złożył wyjaśnienia do KIP.

W dniu 02.06.2025 r. ponownie wezwano pełnomocnika inwestora do złożenia wyjaśnień do KIP (pismo znak: WSR-OS.6220.77.2025.AN). Pismem w dniu 09.06.2025 r., pełnomocnik inwestora udzielił odpowiedzi na powyższe wezwanie.

Następnie pismem z dnia 16.06.2025 r., znak: WSR-OS.6220.77.2025.AN, organ wezwał pełnomocnika inwestora do złożenia wyjaśnień w zakresie gospodarki odpadami. Pismem z dnia 08.07.2025 r. (data wpływu: 10.07.2025 r.), pełnomocnik inwestora złożył wyjaśnienia do KIP.

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, do: Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, zwanego dalej: PPIS (pismo znak: WSR-OS.6220.77.2025.AN z dnia 15.07.2025 r., data doręczenia: 18.07.2025 r.), do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, zwanego dalej: RDOŚ, (pismo znak: WSR-OS.6220.77.2025.AN z dnia 15.07.2025 r., data doręczenia: 18.07.2025 r.) oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zwanego dalej: Dyrektorem Zarządu Zlewni, (pismo znak: WSR-OS.6220.77.2025.AN z dnia 15.07.2025 r., data doręczenia: 18.07.2025 r.).

Pismem znak: WOOŚ.4220.355.2025.AM.1 z dnia 31.07.2025 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 05.09.2025 r. W dniu 04.08.2025 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.77.2025.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie. Pismem znak: VC.ZZŚ.4901.186.2025.KS z dnia 31.07.2025 r. (data wpływu: 04.08.2025 r.), Dyrektor Zarządu Zlewni zwrócił się do organu, o wezwanie inwestora do przedłożenia wyjaśnień do KIP. W związku z powyższym, pismem z dnia 05.08.2025 r., znak: WSR-OS.6220.77.2025.AN, tutejszy organ zwrócił się do pełnomocnika inwestora o przedłożenie ww. wyjaśnień.

W dniu 20.08.2025 r., pełnomocnik inwestora złożył pisemnie wyjaśnienia do KIP, w związku z wezwaniem Dyrektora Zarządu Zlewni.

W związku z powyższym, pismem z dnia 26.08.2025 r., znak: WSR-OS.6220.77. 2025.AN, organ przesłał do Dyrektora Zarządu Zlewni uzupełnioną dokumentację i jednocześnie do PPIS oraz RDOŚ.

Pismem znak: WOOŚ.4220.355.2025.AM.2 z dnia 05.09.2025 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 16.10.2025 r. W dniu 08.09.2025 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.77.2025.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie. Pismem znak: VC.ZZŚ.4091.186.2025.KS z dnia 04.09.2025 r. (data wpływu: 09.09.2025 r.), Dyrektor Zarządu Zlewni wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie zwrócił się o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. opinii. Pismem z dnia 18.09.2025 r. znak: WOOŚ.4220.355.2025.AM.3, RDOŚ zwrócił się, do pełnomocnika do złożenia wyjaśnień do KIP w zakresie m.in. ochrony przyrody.

W dniu 25.09.2025 r., pełnomocnik złożył pisemnie wyjaśnienia do KIP, w związku z ww. wezwaniem RDOŚ.

Pismem znak: WOOŚ.4220.355.2025.AM.4 z dnia 16.10.2025 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 18.10.2025 r. W dniu 20.11.2025 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.77.2025.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie. Pismem z dnia 06.11.2025 r. znak: WOOŚ.4220.355.2025.AM.5, RDOŚ ponownie zwrócił się, do pełnomocnika do złożenia wyjaśnień do KIP w zakresie ochrony przyrody. W dniu 18.11.2025 r., pełnomocnik złożył pisemnie wyjaśnienia do KIP, w związku z ww. wezwaniem RDOŚ.

Następnie pismem znak: WOOŚ.4220.355.2025.AM.6 dnia 18.11.2025 r., RDOŚ zawiadomił organ, że stanowisko RDOŚ w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia zostanie wyrażone w terminie do dnia 09.01.2026 r. oraz zwrócił się, o poinformowanie o tym fakcie stron postępowania. W dniu 18.11.2025 r., zawiadomieniem (znak: WSR-OS. 6220.77.2025.AN), organ zawiadomił strony o ww. piśmie. Pismem znak: WOOŚ.4220.355.2025.AM.7 z dnia 09.01.2026 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 10.02.2026 r. W dniu 13.01.2026 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.77.2025.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie. Postanowieniem z dnia 04.02.2026 r., znak: WOOŚ.4220.355.2025.AM.8, 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 ustawy o udostępnianiu informacji. W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego, zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 09.02.2026 r. znak: WSR-OS.6220.77.2026.AN, 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 Zarządu Zlewni.

Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt. 2 ustawy o udostępnianiu informacji, 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 karcie informacyjnej przedsięwzięcia:

1) Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi lokalami usługowymi, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz towarzyszącą infrastrukturą we Wrocławiu przy ul. Przyjaźni.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 1/83, 1/80, 1/78, AM - 3, obręb Partynice.

Przedsięwzięcie może być realizowane etapowo.

Planowana inwestycja obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B, usytuowanych wzdłuż al.

Karkonoskiej:

- budynek A - od V do XII kondygnacji nadziemnych i dwie kondygnacje podziemne,
- budynek B - od V do IX kondygnacji nadziemnych i dwie kondygnacje podziemne.

Na kondygnacjach mieszkalnych zaprojektowano łącznie ok. 280 mieszkań. W parterach budynków zaprojektowano 14 lokali usługowych, o łącznej powierzchni ok. 1650 m<sup>2</sup>, pomieszczenia do wspólnego użytkowania mieszkańców, rowerownie i komórki lokatorskie. Pod budynkami zaplanowano 2 kondygnacje garaży podziemnych.

Budynki usytuowane będą wzdłuż al. Karkonoskiej, w części od strony ulicy zaplanowano pasaż usługowy, w części wewnętrznej inwestycji zaplanowano przestrzeń komunikacji, wypoczynku i rekreacji, wejścia do części mieszkaniowej. W części terenu od strony południowej zaplanowano dużą przestrzeń rekreacyjną z placem zabaw.

Pasaż urządzone będzie zielenią niską i wysoką, zakomponowaną w zieleńcach i w formie szpaleru drzew od strony ulicy, z elementami małej architektury jak siedziska, pergole, ogródki lokali gastronomicznych, stojaki na rowery i elementy rekreacyjne, z nawierzchnią umożliwiającą ruch pieszy i rowerowy.

Od strony wewnętrznej za budynkami prowadzony będzie ciąg pieszo - jezdny z obsługą przeciwpożarową zabudowy, terenowymi miejscami parkingowymi, wjazdami do garaży podziemnych.

Pomiędzy drogą i zabudową zaplanowano tereny zieleni i wypoczynku, w południowej części inwestycji będzie lokalizowany plac zabaw, a w sąsiedztwie placu zabaw sąsiedniej zabudowy osiedla Belvedere Park zjazd linowy i ścieżka agilitacyjna.

Tereny rekreacyjne i zieleń zaprojektowano w sposób ułatwiający infiltrację wody opadowej. Celem zagospodarowania wód opadowych na terenie inwestycji planowane są muldy odparowujące, ogrody deszczowe i zbiorniki retencyjne.

Wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie z al. Karkonoskiej. Wyjazd z inwestycji będzie poprowadzony na stronę zachodnią przez rondo do ul. Przyjaźni. Dodatkowo zaplanowano zjazd do obsługi pożarowej od strony ul. Przyjaźni.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych.

Miejsca parkingowe będą lokalizowane w dwóch garażach podziemnych dwukondygnacyjnych, pod budynkami A i B. Wjazdy do garaży realizowane będą za pomocą ramp zjazdowych z drogi

wewnętrznej na terenie inwestycji. Przewidziano po jednej rampie do każdego garażu.

Poziom posadowienia garaży podziemnych będzie wynosił około 7,5 m – 8 m p.p.t, czyli około 115,5 m n.p.m. Budynki będą posadowione na płycie fundamentowej, o grubościach od 50 do 90 cm.

Całość części podziemnej będzie zabezpieczona w technologii białej wanny. Kondygnacje podziemne będą wykonane jako żelbetowe, monolityczne. Budynki w części nadziemnej podzielone będą na segmenty oddzielone dylatacjami konstrukcyjnymi. Stropy będą wykonane jako żelbetowe, dwukierunkowo zbrojone.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

W budynkach zaprojektowano następujące instalacje: ciepłej wody i cyrkulacji, zimnej wody, hydrantową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ogrzewczą zasilaną z węzła ciepłowniczego, wentylacji mechanicznej wywiewnej z mieszkań i usług, wentylacji bytowej i pożarowej garaży.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej. Zaprojektowano wentylację bytową garaży - założono łącznie 6 wentylatorów osiowych do wentylacji wywiewnej bytowej z garaży. Dla wentylacji przeciwpożarowej garaży założono na poziomie terenu łącznie 8 wentylatorów oddymiających, wolnostojących, w 4 zespołach po 2 sztuki.

Inwestycja będzie lokalizowana na działkach nr 1/83, 1/80, 1/78, AM - 3, obręb Partynice, o łącznej powierzchni ok. 12 939 m<sup>2</sup>.

Tabela nr 1. Bilans powierzchni terenu inwestycji:

<b>Bilans terenu</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>
Powierzchnia działek	ok. 12939
powierzchnia zabudowy	ok. 2947
powierzchnia terenów utwardzonych, w tym:	ok.4522

– drogi, zjazdy, parkingi	ok. 2220
– chodniki i place na poziomie terenu	ok. 2302
powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym	ok. 3700
powierzchnia biologicznie czynna nad garażami	ok. 1770

<b>Rodzaj powierzchni</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>
Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy	ok. 14306
Powierzchnia dróg, miejsc postojowych, ramp	ok. 2 220
Łączna powierzchnia kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych	ok. 16 526

<b>Zestawienie miejsc postojowych</b>	<b>[szt.]</b>
miejsca parkingowe w garażach podziemnych	390
miejsca parkingowe zewnętrzne	24
<b>Łącznie</b>	<b>414</b>

Powierzchnia projektowanej zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi 1,2939 ha.

- b) Powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w

zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

W zasięgu oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia znajdują się inwestycje, dla których zostały wydane przez Prezydenta Wrocławia decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach:

- pn. „Zespół budynków biurowo - usługowych z garażami podziemnymi, projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz elementami infrastruktury technicznej przy ul.

Przyjaźni/Karkonoskiej we Wrocławiu” na działkach nr: 1/78, 1/80, 1/83 AM - 3 obręb Partynice oraz częściach działek nr: 1/75, 1/87, 1/74, 1/79, 1/76, 1/77, 1/21 AM - 3 obręb Partynice, decyzja, znak: z dnia WSR-OS. 6220.42.2020.EP, z dnia 06.10.2020 r.- lokalizacja tej inwestycji pokrywa się z projektowanym przedsięwzięciem, nie ma możliwości realizacji obu przedsięwzięć jednocześnie w związku z tym w analizie jej nie ujęto.

- pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku biurowo - usługowego z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną przy al. Karkonoskiej we Wrocławiu, na działkach nr 1/96, 1/97, 1/98, 1/99, 1/23, 1/24, 1/46, 1/101, 1/102 AM - 3 obręb Partynice, decyzja znak: WSR-OS. 6220.150.2017.PE, z dnia 04.01.2018 r. – inwestycja jest realizowana.

W analizie skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz inwestycji sąsiedniej - znak: WSR-OS.6220.150.2017.PE.

Przeprowadzona analiza skumulowanego oddziaływania na środowisko inwestycji projektowanej i sąsiednich wykazała, że funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza oraz na tereny chronione akustyczne

znajdujące się w otoczeniu tych inwestycji. Dopuszczalne poziomy hałasu będą zachowane.

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

- Zużycie podstawowych surowców, materiałów i paliw na etapie realizacji inwestycji:
  - olej napędowy – ok. 500 litrów/dobę,
  - woda – ok. 30 m<sup>3</sup>/dobę,
  - zapotrzebowanie na energię elektryczną na każdy etap (budowa 1 etapu – 18 m-cy) – ok. 702000 kWh.
- Zużycie podstawowych surowców i materiałów na etapie eksploatacji inwestycji:
  - zapotrzebowanie na wodę – ok. 101,0 m<sup>3</sup>/dobę,
  - szacowane zużycie energii elektrycznej ok. 1 000 000 kWh/rok,
  - łączna moc węzłów cieplnych – ok. 1410 kW.

Teren inwestycji to obecnie nieużytek. Na terenie wykonane zostały prace ziemne w zakresie zabezpieczenia wykopu pod realizację wcześniej zaprojektowanej inwestycji – decyzja PnB nr 976/2008 z dnia 07.05.2008 r. W trakcie realizacji inwestycji kolidujące z planowanym sytuowaniem budynków sieci infrastruktury podziemnej zostaną przeprojektowane lub zabezpieczone według szczegółowego projektu uzbrojenia terenu. Przedmiotowy teren jest ogrodzony.

Na terenie objętym inwentaryzacją (dz. nr 1/83, 1/80, 1/78, AM-3, obręb Partynice) znajduje się około 115 drzew i krzewów.

Wszystkie drzewa i krzewy to odmiany liściaste i przeważa Robinia akacyjowa, znajdują się też wierzby oraz topole i klony.

Przeważającą część stanowią samosiewy/ odrosty drzew Robinii akacyjowej.

Na terenie znajdują są drzewa i krzewy w części przeznaczone do wycinki.

Inwestycja położona jest przy skrzyżowaniu al. Karkonoskiej, stanowiącej główną drogę wjazdową do Wrocławia oraz ul. Przyjaźni.

Pozostałe drzewa i krzewy przeznaczone do zachowania, rosnące w pobliżu miejsca prowadzenia robót budowlanych zostaną odpowiednio zabezpieczone.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na terenie wrażliwym ekologicznie. Na terenie inwestycji nie ma siedlisk przyrodniczych wymagających specjalnego traktowania, nie występują też żadne cenne chronione gatunki roślin ani grzybów. Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie nieprzedstawiającym ponadprzeciętnych walorów przyrodniczych.

W przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji ze stanowiskami roślin (w szczególności stanowiskami rokitnika pospolitego *Pleurozium schreberi*), zwierząt (w szczególności płazów) lub grzybów gatunków chronionych na mocy rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin, z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów, 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 ramach kompensacji planowane są nasadzenia nowych drzew i krzewów, w miejscach, w których jest to możliwe i zgodne z przepisami.

Zaplanowano zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych. Projektowana zieleń będzie pełnić

szereg istotnych funkcji, zarówno ekologicznych, estetycznych, jak i użytkowych, dostosowanych do warunków intensywnej zabudowy śródmiejskiej oraz łatwych w utrzymaniu. Na terenie inwestycji przewiduje się nasadzenia: 38 szt. drzew (wszystkie drzewa zaprojektowano na gruncie rodzimym), 6 szt. krzewów soliterowych; 2458 m<sup>2</sup> rabat z nasadzeniami niskich krzewów, traw ozdobnych oraz bylin (częściowo na gruncie rodzimym), 5 muld chłonnych, o łącznej powierzchni około 660 m<sup>2</sup>, które mogą zostać zaprojektowane jako trawniki lub obsadzone gatunkami zalecanymi do nasadzeń muld chłonnych (wszystkie na gruncie rodzimym). Od strony wschodniej zaplanowano szpaler drzew. Wzdłuż projektowanego szpalera drzew planowane są rabaty oraz trawnik. W rabatach będą również nasadzenia krzewów soliterowych. Większość tych nasadzeń będzie na gruncie rodzimym. Od strony południowej większość projektowanego terenu pełni funkcję rekreacyjno - ozdobną. Na tym terenie znajduje się plac zabaw w związku z tym, zaprojektowano drzewa wprowadzające zacienienie dla projektowanego placu zabaw. Pozostałą część terenu w tym miejscu będzie stanowił trawnik wraz z rabatami obsadzonymi krzewami, trawami ozdobnymi oraz bylinami. Pomędzy placem zabaw a ciągiem pieszo - jezdny zaprojektowano również muldę chłonną nr 1. Większość tych nasadzeń zaprojektowano na gruncie rodzimym. Od strony zachodniej planowane są nasadzenia drzew oraz trawniki. Wzdłuż drogi wewnętrznej zaprojektowano muldę chłonną nr 2. Pomędzy drogą wewnętrzną i parkingami a budynkiem ze względu na garaż podziemny zaprojektowano trawniki oraz rabaty z niskimi krzewami oraz bylinami. Od strony północnej znajdzie się strefa wejściowa na teren inwestycji od ul. Przyjaźni. W tej strefie zaprojektowano 3 mniejsze muldy chłonne, które zostaną wkomponowane w rabaty. Rabaty zostaną obsadzone krzewami oraz bylinami i trawami. Dodatkowo

zaplanowano nasadzenia krzewów soliterowych które podkreślą strefę wejściową.

Planowane przedsięwzięcie nie powinno znacząco wpłynąć na różnorodność biologiczną.

d) Emisji i występowania innych uciążliwości:

Źródłem zanieczyszczeń do powietrza na etapie realizacji inwestycji będą emisje pochodzące z eksploatacji sprzętu wykorzystywanego podczas budowy, środków transportu oraz niektórych prac budowlanych, montażowych i wykończeniowych. Lokalnie oddziaływanie może zaznaczyć się w postaci wzrostu zapylenia powietrza. Prace związane z realizacją inwestycji będą miały charakter przejściowy. Oddziaływanie przedsięwzięcia na stan aerosanitarny w fazie realizacji będzie miało niewielki zasięg i ustąpi po zakończeniu prac.

W trakcie robót budowlanych wykorzystywany będzie sprzęt budowlany i środki transportu, stanowiące źródło hałasu i drgań. Stosowane urządzenia będą spełniały kryteria dotyczące mocy akustycznej. Po zakończeniu prac budowlanych wszystkie niedogodności akustyczne ustaną. Prace budowlane i transportowe powodujące uciążliwy hałas będą wykonywane wyłącznie w porze dziennej (godz. 6.00 - 22.00).

Na etapie realizacji inwestycji będą powstawały odpady związane z pracami ziemnymi, budowlanymi i montażowymi m.in.: ziemia i gleba z wykopów, odpady z betonu, odpady z tworzyw sztucznych, odpady ze szkła, odpady komunalne.

Powstające na tym etapie odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni. Następnie odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom w celu zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w

wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych.

W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego zaplecze budowy, na którym będzie parkował sprzęt budowlany będzie zorganizowane na terenie utwardzonym np. płytami betonowymi oraz plac budowy będzie wyposażony w sorbenty do likwidacji ewentualnych rozlewów olejów.

Źródłem wody na etapie budowy będzie sieć wodociągowa. Ścieki bytowe, z etapu budowy, będą odprowadzane do przenośnych toalet typu toi – toi.

Beton do większych konstrukcji zostanie dowieziony na teren budowy i pobór wody dla jego wytworzenia nastąpi w zakładzie wytwórczym.

Poziom posadowienia garaży podziemnych będzie wynosił około 7,5 m – 8 m p.p.t, czyli około 115,5 m n.p.m. Budynek będą posadowione na płycie fundamentowej, o grubościach od 50 do 90 cm.

Ze względu na występowanie w poziomie posadowienia gruntów słabonośnych zakłada się konieczność wzmocnienia podłoża gruntowego za pomocą pali SDP.

Całość części podziemnej zostanie zabezpieczona w technologii tzw. „białej wanny”.

W stanie istniejącym teren przegłębiony jest mniej więcej do projektowanego poziomu posadowienia budynku. Zabezpieczenie wykopu stanowi istniejąca obwodowa ściana szczelna w postaci grodzic stalowych Larsena (zabita do głębokości ok. 15 m p.p.t.), która stanowi jednocześnie trwałe zabezpieczenie sąsiednich budynków (odcięcie) od wpływu naprężeń wywoływanych przez projektowany budynek. W związku z taką trwałą formą zabezpieczenia wykopu nie zakłada się usuwania grodzic. Zakłada się weryfikację istniejącej ściany szczelnej pod kątem zagłębienia w

gruncie spoistym oraz wykonania kotew gruntowych. Obecnie wykop jest suchy. Nie przewiduje się wpływu na stosunki wodne w sąsiedztwie inwestycji, lej depresji nie wystąpi. Nie będzie konieczności prowadzenia monitoringu hydrogeologicznego. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu (np. z wód opadowych) odpompowywana woda odprowadzana będzie do zewnętrznej kanalizacji po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku.

Na terenie znajduje się drzewa i krzewy w części przeznaczone do wycinki. Teren działek jest ogrodzony. Wycinkę drzew zaplanowano poza okresem lęgowym. Wykonywanie prac dotyczących usuwania drzew/krzewów poza tym okresem będzie prowadzone wyłącznie po uzgodnieniu ze specjalistą przyrodnikiem (np. ornitolog, chiropterolog) - w przypadku występowania gniazd ptasich.

Pozostałe drzewa i krzewy nie przeznaczone do wycinki a rosnące w pobliżu miejsca prowadzenia robót budowlanych zostaną odpowiednio zabezpieczone.

W fazie eksploatacji można wyróżnić dwie kategorie źródeł emisji do powietrza – źródła stacjonarne (wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garaży) oraz pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Źródłem emisji zorganizowanej będą urządzenia dachowe (g1- g6) wentylujące przestrzenie garaży podziemnych. Źródłem emisji niezorganizowanej będą samochody poruszające się po drogach wewnętrznych i zjazdach do garaży.

Biorąc pod uwagę przedłożoną analizę rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu, przedmiotowe zamierzenie nie powinno negatywnie wpłynąć na stan jakości powietrza w jego otoczeniu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia

26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu.

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 i ścienne), a także ruch samochodów osobowych.

Wśród planowanych zewnętrznych źródeł hałasu będą:

- wentylatory dachowe usuwające powietrze z garaży podziemnych – łącznie ok. 6 szt. (o poziomie mocy akustycznej ok. 70 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- wentylatory wentylacji pomieszczeń – łącznie ok. 151 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej do 65 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- wentylatory wentylacji lokali usługowych łącznie ok. 16 szt. (o poziomie mocy akustycznej do 65 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- jednostki klimatyzacji – ok. 19 szt. (o poziomie mocy akustycznej do 67 dB(A) pojedynczego urządzenia).

Wentylatory wentylacji bytowej uruchamiają się 2-3 razy dziennie na pół godziny i pracują na I-biegu (połowa wydajności). W porze nocy włączają się sporadycznie – ze względu na bardzo niskie natężenie ruchu. W analizie przyjęto maksymalizujące założenia: pracę w porze dnia przez 8h przy pełnym obciążeniu, a w porze nocy w najmniej korzystnej godzinie pracę przez 60 min (przy pełnym obciążeniu). W analizie oddziaływania pominięto prace serwisowe wentylacji oddymiającej garaży ze względu na to, że nie kwalifikują się one do normalnego trybu funkcjonowania, są

wykonywane sporadycznie (zgodnie z obowiązującymi przepisami min. raz w roku), nie dłużej niż przez 15 min. wyłącznie w porze dnia. Biorąc powyższe pod uwagę, oddziaływanie instalacji oddymiającej w czasie prac serwisowych jest pomijalne.

Przyjęte natężenie ruchu pojazdów (samochodów osobowych) w ciągu doby będzie wynosić około 906 pojazdów (około 828 pojazdów w porze dnia i około 78 pojazdów w porze nocy).

Najbliżej zlokalizowane tereny podlegające ochronie akustycznej znajdują się na zachód od terenu inwestycji tj. zabudowa mieszkaniowo - usługowa (w odległości ok. 5 m od granicy terenu inwestycji).

Głównym źródłem mierzonego hałasu, kształtującym klimat akustyczny w rejonie lokalizacji inwestycji jest ruch samochodowy drogowy od al. Karkonoskiej oraz od ul. Przyjaźni.

Dla planowanej inwestycji spółka Sonitus Sp. z o.o. Sp. k. opracowała operat akustyczny. Opracowanie powstało w oparciu o pomiary hałasu przeprowadzone w 1 punkcie zlokalizowanym po wschodniej stronie terenu inwestycji od ul. Karkonoskiej na wysokości 4 m. Pomiary wykonano w porze dnia i nocy. W celu określenia minimalnej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Przyjaźni w oparciu o wyniki pomiarów poziomu dźwięku A dokonano kalibracji modelu obliczeniowego. W celu ochrony przyszłych mieszkańców budynku przeprowadzono obliczenia na fasadach projektowanych budynków i na podstawie otrzymanych wartości określono minimalną wymaganą izolacyjność poszczególnych fasad. W celu spełnienia wymagań norm w zakresie izolacyjności przegród zewnętrznych w opracowaniu podano minimalne izolacyjności przegród zewnętrznych.

Przeprowadzona analiza oddziaływania prognozowanej emisji hałasu pochodzącego od planowanego przedsięwzięcia wykazała, że eksploatacja inwestycji nie powinna spowodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na ww. terenach zabudowy mieszkaniowej określonych zgodnie z rozporządzeniem z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Na etapie eksploatacji budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Ścieki sanitarne będą odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w al. Karkonoskiej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej. W przypadku, gdy w lokalach usługowych będzie prowadzona działalność gastronomiczna, przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej ścieki będą podczyszczane w separatorze tłuszczów.

Czyszczenie garaży będzie odbywać się zwykle za pomocą maszyny kilka razy w roku. Ścieki te będą odprowadzane po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do urządzeń kanalizacyjnych miasta Wrocławia (sieć kanalizacji sanitarnej). Wody opadowe po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych odprowadzane będą częściowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w al. Karkonoskiej, a częściowo zagospodarowane na terenie inwestycji. Do sieci miejskiej będą odprowadzane w ilości 5,0 dm<sup>3</sup>/s bezpośrednio oraz 30,0 dm<sup>3</sup>/s po retencjonowaniu. Pozostałe 90,0 dm<sup>3</sup>/s zostanie zagospodarowane na terenie inwestycji.

Wody opadowe odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej będą retencjonowane w instalacji rurowej o łącznej pojemności ok. 36,0 m<sup>3</sup>.

Wody opadowe przeznaczone do zagospodarowania własnego będą retencjonowane w instalacji rurowej o łącznej pojemności ok. 108,0 m<sup>3</sup>, z przeznaczeniem wody do podlewania zieleni. Instalacja retencyjna będzie posiadała przelewy do muld chłonnych.

Przewidywana objętość muld chłonnych wynosi ok. 216 m<sup>3</sup>.

Biorąc pod uwagę powyższe, inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo – wodne.

Funkcjonowanie budynków wiązać się będzie z powstawaniem odpadów. Będą one zbierane selektywnie i magazynowane w oznakowanych kontenerach/pojemnikach dostosowanych do danego rodzaju odpadu, w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania. Odpady powstające z remontów i prac serwisowych zostaną przez firmę zewnętrzną, zagospodarowane zgodnie z przepisami.

Odpady z utrzymania zieleni będą gromadzone w odpowiednio oznakowanych workach, a ich wytwórcą, który przejmie na siebie obowiązki związane z ich zagospodarowaniem będzie firma prowadząca prace związane z utrzymaniem zieleni.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych.

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

Nie przewiduje się ryzyka wystąpienia poważnej awarii, uwzględniając używane substancje i stosowane technologie.

Głównym zagrożeniem dla najbliższego otoczenia i ludzi przebywających na terenie przedsięwzięcia może być możliwość wystąpienia pożaru. Minimalizacja ryzyka wystąpienia tego zagrożenia zostanie osiągnięta przez wypełnienie przez inwestora wymagań zawartych w przepisach dotyczącej ochrony

przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

W celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej lub naturalnej, planowana inwestycja będzie wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz przepisami zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Na etapie eksploatacji regularnie będą wykonywane przeglądy techniczne obiektów. Planowane przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na zmiany klimatu.

- f) Przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach, gdy planuje się ich powstawanie.

Tabela nr 2. Rodzaje i ilości odpadów planowanych do wytworzenia na etapie realizacji inwestycji.

<b>Lp</b>	<b>Rodzaj odpadu</b>	<b>Podgrupa odpadu</b>	<b>Grupa odpadu</b>	<b>Kod</b>	<b>Ilość Mg</b>
1.	Inne oleje hydrauliczne	Odpadowe oleje hydrauliczne 13 01	Oleje odpadowe i odpady ciekłych paliw (z wyłączeniem olejów jadalnych oraz grup 05, 12 i 19) 13	13 01 13*	0,01
2.	Syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe	Odpadowe oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe - 13 02		13 02 06*	0,01
3.	Opakowania z papieru i tektury	Odpady opakowaniowe	Odpady opakowaniow	15 01 01	2

Lp	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
4.	Opakowania z tworzyw sztucznych	(włącznie z selektywnie gromadzonymi komunalnymi odpadami opakowaniowymi)	e; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach	15 01 02	2
5.	Opakowania z drewna			15 01 03	2
6.	Opakowania z metali			15 01 04	2
7.	Opakowania wielomateriałowe			15 01 05	2
8.	Opakowania ze szkła			15 01 07	2
9.	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone			15 01 10*	0,7
10.	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne	15 02 02*	0,5	

Lp	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
11	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02			15 02 03	0,5
12	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	Odpady materiałów i elementów	Odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych)	17 01 01	355
13	Gruz ceglany	budowlanych oraz		17 01 02	549
14	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	infrastruktury drogowej		17 01 03	35
15	Drewno	Odpady drewna, szkła		17 02 01	63
16	Szkło	i tworzyw sztucznych		17 02 02	2
17	Tworzywa sztuczne	17 02		17 02 03	6
18	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	Mieszanki bitumiczne, smoła i produkty smołowe	17	17 03 02	21
		17 03			

Lp	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
19	Żelazo i stal	Odpady i złomy metaliczne oraz stopów metali		17 04 05	4
20	Mieszanki metali			17 04 07	30
21	Kable inne niż wymienione w 17 04 10			17 04 11	6
22	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	Gleba i ziemia (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych oraz urobek z pogłębiania)		17 05 04	68 668
23	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	Materiały budowlane zawierające gips		17 08 02	80
24	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	Inne odpady z budowy, remontów i demontażu		17 09 04	80

Lp	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
25	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	Odpady komunalne segregowane i gromadzone selektywnie (z wyłączeniem 15 01) 20 01	Odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi	20 01 08	1
26	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	Inne odpady komunalne	selektywnie 20	20 03 01	6
27	Odpady wielkogabarytowe	20 03		20 03 07	1

\* - odpady niebezpieczne

Powstające na tym etapie odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni.

Następnie odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom w celu zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych.

Inwestor zleci 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. W przypadku ewentualnego stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji

powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna). Szacowane ilości powstałych z wykopu pod garaże podziemne w trakcie robót to ok. 42918 m<sup>3</sup> czyli ok. 68668 Mg.

Tabela nr 3. Rodzaje i ilości odpadów planowanych do wytworzenia na etapie eksploatacji inwestycji.

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/r ok		
	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	13 05 02*	0,6	Odpad będzie odbierany bezpośrednio z separatora; Odpad jest wydobywany w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.	
2.	Mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach	13 05 08*	0,6		

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/rok		
3.	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06	27	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	
4.	Opakowania z papieru i tektury	15 01 01	14	Selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach.	
5.	Opakowania ze szkła	15 01 07	14		

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/rok		
6.	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	19 08 09	0,8	Odpad będzie odbierany bezpośrednio z separatora; Odpad jest wydobywany w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.	
7.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	22	Selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach.	
8.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	20 01 35*	1,0	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach	

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/rok		
9.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	20 01 36	1,0	sprzedających detalicznej sprzętu, punktach serwisowych, w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK lub podmiotom odbierającym odpady ZSEE z gospodarstw domowych.	
10	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	2	Selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach/workach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	
11	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	216		

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/rok		
12	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	20 03 06	0,3	Odpad odbierany będzie bezpośrednio ze studzienki w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.	

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość Mg/rok		
13	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	2	Gromadzone w odpowiednio oznakowanych kontenerach, ustawianych okresowo przez w miejscu ogólnodostępnym. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	

\* - odpady niebezpieczne

Funkcjonowanie budynków wiązać się będzie z powstawaniem odpadów. Będą one zbierane selektywnie i magazynowane w oznakowanych kontenerach/pojemnikach dostosowanych do danego rodzaju odpadu, w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania. Odpady powstające z remontów i prac serwisowych zostaną przez firmę zewnętrzną, zagospodarowane zgodnie z przepisami. Odpady z utrzymania zieleni będą gromadzone w odpowiednio oznakowanych workach, a ich wytwórcą, który przejmie na siebie

obowiązki związane z ich zagospodarowaniem będzie firma prowadząca prace związane z utrzymaniem zieleni.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych.

Projektowana zieleń będzie pełnić szereg istotnych funkcji, zarówno ekologicznych, estetycznych, jak i użytkowych, dostosowanych do warunków intensywnej zabudowy śródmiejskiej oraz łatwych w utrzymaniu.

- g) Zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:  
Planowane przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter oraz skalę, a także przeprowadzone analizy z których wynika, że inwestycja nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych norm, nie będzie powodowało zagrożenia dla zdrowia ludzi.
- 2) Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 1/83, 1/80, 1/78, AM - 3, obręb Partynice.

Teren inwestycji to obecnie nieużytek. Na terenie planowanego zamierzenia znajdowały się obiekty zabudowy koszarowej jednostki wojskowej, które zostały wyburzone przed 2008 r.

Otoczenie obszaru planowanej inwestycji stanowi od:

- od strony północnej teren inwestycji graniczy z ul. Przyjaźni, w drugiej linii z osiedlem mieszkaniowym,
- od strony wschodniej teren inwestycji graniczy z al. Karkonoską, w drugiej linii z cmentarzem oficerów Armii Radzieckiej,

- od strony południowej teren inwestycji graniczy z działką budowlaną niezabudowaną, w części zagospodarowaną pod parking terenowy,
- od strony zachodniej - teren inwestycji graniczy z osiedlem mieszkaniowym Belvedere.

Najbliżej zlokalizowane tereny podlegające ochronie akustycznej znajdują się na zachód od terenu inwestycji tj. zabudowa mieszkaniowo - usługowa (w odległości ok. 5 m od granicy terenu inwestycji).

Inwestycja znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej: „mpzp”:

- zespołu urbanistycznego Krzyki – Południe w obrębie Partynice we Wrocławiu, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr VIII/160/03 z dnia 23.04.2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 25.07.2003 r., poz. 2121.

Teren planowanej inwestycji jest oznaczony w mpzp symbolem: U3 m. in. gastronomia, handel hurtowy, handel detaliczny, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy spełnieniu warunków np. zapewnienie co najmniej 1,2 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde mieszkanie, w tym 10% stanowisk jako miejsca ogólnie dostępne.

- a) Obszary wodno - błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łągowe oraz ujścia rzek:  
W zasięgu oddziaływania niniejszego przedsięwzięcia nie występują obszary wodno – błotne, ani inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, ani siedliska łągowe i ujścia rzek.
- b) Obszary wybrzeży i środowisko morskie:  
Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze wybrzeży ani w środowisku morskim.
- c) Obszary górskie lub leśne:

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarach górskich i leśnych.

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

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach objętych ochroną, w tym stref ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

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

Na obszarze planowanej inwestycji nie występują formy ochrony przyrody wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Planowane do realizacji przedsięwzięcie w całości znajduje się poza granicami obszarów Natura 2000 (najbliżej położony obszar Natura 2000 – obszar mający znaczenie dla Wspólnoty – Grądy w Dolinie Odry znajduje się w odległości około 6,0 km od terenu inwestycji) i nie będzie miało wpływu na te obszary.

W zasięgu oddziaływania inwestycji nie znajdują się korytarze ekologiczne.

Na przedmiotowym terenie nie występują chronione gatunki grzybów.

Korytarz ekologiczny (Dolina Odry Środkowej KPdC-19A) znajduje się w odległości ok. 7 km na północny - wschód od terenu inwestycji - poza zasięgiem oddziaływania przedsięwzięcia.

- f) Obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia: Planowane budynki będą położone przy skrzyżowaniu al. Karkonoskiej, stanowiącej główną drogę wjazdową do Wrocławia

oraz ul. Przyjaźni. W związku z tym, istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia hałasu drogowego.

Na zlecenie inwestora został opracowany operat akustyczny, w którym w oparciu o pomiary hałasu zostały wskazane wytyczne dotyczące wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych, tak żeby dopuszczalne normy wewnątrz pomieszczeń były zachowane.

Zgodnie z deklaracją inwestora budynki zostaną zaprojektowane 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 tak, aby zapewnić spełnienie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach. Inwestor planuje zastosować rozwiązania techniczne, za pomocą których zapewniona zostanie użytkownikom projektowanych budynków mieszkalnych ochrona przed ponadnormatywnym hałasem.

Inwestor zleci 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. W przypadku ewentualnego stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z 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:

Na terenie objętym mpzp obowiązują następujące ustalenia m. in. wymóg uzgadniania z właściwymi służbami ochrony zabytków

wszystkich robót ziemnych, przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zgodnie z informacjami zawartymi w KIP, najbliższe zabytki wpisane do ewidencji lub rejestru zabytków znajdują się poza obszarem oddziaływania przedsięwzięcia.

h) Gęstość zaludnienia:

Na terenie lokalizacji inwestycji gęstość zaludnienia wynosi ok. 5473 osób/km<sup>2</sup>.

i) obszary przylegające do jezior:

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

j) obszary ochrony uzdrowiskowej:

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

k) Wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi Planami Gospodarowania Wodami na obszarze Dorzecza Odry, przedmiotowe przedsięwzięcie jest usytuowane w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Ślęza od Księginki do ujścia, o kodzie RW60001113369, typ JCWP: RZN- rzeka nizinna, status: silnie zmieniona część wód. Stan wód JCWP oceniono jako zły. JCWP jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych, jakimi są: dobry potencjał ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny, o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D, stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w), rtęć(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Dla JCWP ustalono odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych do 2027 r. związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: [azot ogólny, przewodność elektrolityczna właściwa w

20°C, IO, MIR, MMI, EFI+PL/IBI\_PL, benzo(g(w),h(w),i)perylen(w), fluoranten(w), izoproturon(w), bromowane difenylotetry(b), heptachlor(b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (bardzo słaby potencjał sorpcyjny), 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.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) 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.

Teren inwestycji nie jest położony na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Po przeanalizowaniu KIP, uwzględniając rodzaj, charakter, skalę i lokalizację planowanego przedsięwzięcia, które będzie realizowane przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących jej wpływ na środowisko oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego wpływu przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

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

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

Jak wynika z załączonych informacji o planowanym przedsięwzięciu funkcjonowanie inwestycji nie będzie ponadnormatywnie

oddziaływać na środowisko gruntowo - wodne, powietrze atmosferyczne oraz ze względu na hałas, gospodarkę wodno-ściekową i odpadową.

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

Planowana inwestycja nie będzie miała transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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

Na etapie eksploatacji budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Ścieki sanitarne będą odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w al. Karkonoskiej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej. W przypadku, gdy w lokalach usługowych będzie prowadzona działalność gastronomiczna, przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej ścieki będą podczyszczane w separatorze tłuszczów.

Czyszczenie garaży będzie odbywać się zwykle za pomocą maszyny kilka razy w roku. Ścieki te będą odprowadzane po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do urządzeń kanalizacyjnych miasta Wrocławia (sieć kanalizacji sanitarnej). Wody opadowe po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych odprowadzane będą częściowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w al. Karkonoskiej, a częściowo zagospodarowane na terenie inwestycji. Do sieci miejskiej będą odprowadzane w ilości 5,0 dm<sup>3</sup>/s bezpośrednio oraz 30,0 dm<sup>3</sup>/s po retencjonowaniu. Pozostałe 90,0 dm<sup>3</sup>/s zostanie zagospodarowane na terenie inwestycji.

Wody opadowe odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej będą retencjonowane w instalacji rurowej o łącznej pojemności ok. 36,0 m<sup>3</sup>.

Wody opadowe przeznaczone do zagospodarowania własnego będą retencjonowane w instalacji rurowej o łącznej pojemności ok. 108,0 m<sup>3</sup>, z przeznaczeniem wody do podlewania zieleni. Instalacja retencyjna będzie posiadała przelewy do muld chłonnych.

Przewidywana objętość muld chłonnych wynosi ok. 216 m<sup>3</sup>.

Budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania:

Jak wynika z załączonych informacji o planowanym przedsięwzięciu, w okresie realizacji przedsięwzięcia można spodziewać się uciążliwości i oddziaływań w zakresie:

- wytwarzania odpadów,
- zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych,
- emisji hałasu,
- zanieczyszczenia powietrza.

Prawdopodobieństwo negatywnego oddziaływania na etapie budowy będzie małe i krótkotrwałe, natomiast na etapie funkcjonowania inwestycji, przy zastosowaniu rozwiązań chroniących 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 zasięgu oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia znajdują się inwestycje, dla których zostały wydane przez Prezydenta Wrocławia decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach:

- pn. „Zespół budynków biurowo - usługowych z garażami podziemnymi, projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz elementami infrastruktury technicznej przy ul.

Przyjaźni/Karkonoskiej we Wrocławiu” na działkach nr: 1/78, 1/80, 1/83 AM - 3 obręb Partynice oraz częściach działek nr: 1/75, 1/87, 1/74, 1/79, 1/76, 1/77, 1/21 AM - 3 obręb Partynice, decyzja, znak: z dnia WSR-OS. 6220.42.2020.EP, z dnia 06.10.2020 r.– lokalizacja tej inwestycji pokrywa się z projektowanym przedsięwzięciem, nie ma możliwości realizacji obu przedsięwzięć jednocześnie w związku z tym w analizie jej nie ujęto.

- pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku biurowo -usługowego z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną przy al. Karkonoskiej we Wrocławiu, na działkach nr 1/96, 1/97, 1/98, 1/99, 1/23, 1/24, 1/46, 1/101, 1/102 AM - 3 obręb Partynice, decyzja znak: WSR-OS. 6220.150.2017.PE, z dnia 04.01.2018 r. – inwestycja jest realizowana.

W analizie skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz inwestycji sąsiedniej - znak: WSR-OS.6220.150.2017.PE.

Przeprowadzona analiza skumulowanego oddziaływania na środowisko inwestycji projektowanej i sąsiednich wykazała, że funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza oraz na tereny chronione akustyczne znajdujące się w otoczeniu tych inwestycji. Dopuszczalne poziomy hałasu będą zachowane.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania:

W celu ograniczenia oddziaływań na etapie budowy inwestycji inwestor zobowiązał się do poniższych działań.

W zakresie emitowanego hałasu oraz wibracji:

- prace budowlane i transportowe związane z realizacją inwestycji powodujące uciążliwy hałas, będą wykonywane wyłącznie w porze dziennej (w godzinach od godz. 6.00-22.00),
- będą przestrzegane zasady wyłączania silników w czasie przerw w pracy.

W zakresie ochrony powietrza:

- będzie zwilżana powierzchnia terenu budowy,
- będą stosowane sztuczne bariery (parkany) wokół placu budowy,
- będą unikane warunków sprzyjających pyleniu podczas przesypywania sypkiego materiału (np. załadunek i rozładunek),
- dla zapobieżenia zanieczyszczeniu powierzchni ulic, na które będą wyjeżdżały samochody z placu budowy, będą przewidziane techniczne środki do oczyszczania kół (głównie mycie kół), a także zamiatanie na mokro odcinka ulicy, na który będą wyjeżdżały samochody z budowy.

Dodatkowo, zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy o udostępnianiu informacji organ określił w punktach II i III sentencji decyzji istotne warunki w celu ograniczenia oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie jego realizacji i eksploatacji, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b tej ustawy.

W punkcie II, w podpunktach 1 - 5 nałożono warunki, które mają na celu m.in. ograniczyć skutki zapylenia na etapie budowy. Warunki określone w podpunktach 6 - 12 mają na celu ograniczenie emisji hałasu z terenu budowy na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienie korzystania z urządzeń budowlanych.

W podpunktach 13 – 21 nałożono warunki określone przez tutejszy organ oraz RDOŚ, których celem jest m. in. zminimalizowanie negatywnego oddziaływania związanego z wycinką drzew, ochronę drobnych zwierząt mogących przedostać się na teren inwestycji, ochronę mogących występować na tym terenie ptaków oraz wykonanie nasadzeń. W podpunktach 22 – 31 nałożono warunki określone przez Dyrektora Zarządu Zlewni oraz tutejszy organ, których celem jest m. in.: właściwa organizacja zaplecza budowy oraz ograniczenie do minimum wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych do środowiska gruntowo – wodnego. W podpunktach 32 – 45 nałożono warunki mające na celu prowadzenie prawidłowej gospodarki odpadami oraz opracowanie planu remediacji w przypadku takiej konieczności.

W punkcie III, nałożono warunki określone przez RDOŚ, Dyrektora Zarządu Zlewni oraz tutejszy organ mające na celu: prowadzenie właściwej gospodarki wodno - ściekowej na etapie eksploatacji inwestycji (podpunkty 1 - 8) oraz ograniczenie tzw. zanieczyszczenia sztucznym światłem nocnego nieba (podpunkt 9).

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

W podpunktach 1 - 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 wypełnienia obowiązków wynikających z art. 94 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. 2024 poz. 1907) należy zaprojektować kondygnacje podziemne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaże podziemne w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia, jeżeli nie przewidziano w nich budowli ochronnej (podpunkt 3).

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami mpzp, jeżeli plan ten został uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej, dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy Lex deweloper. Zgodnie z wnioskiem inwestycja będzie realizowana w oparciu o ww. ustawę, a wydanie niniejszej decyzji następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w myśl art. 72 ust. 1b ustawy o udostępnianiu informacji, zatem organ nie dokonywał oceny zgodności przedmiotowej inwestycji z ustaleniami obowiązującego na tym terenie mpzp.

Biorąc pod uwagę opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz brak zastrzeżeń Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu 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](http://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 TRIADA - DOM Wachowiak  
Śliwiak sp.j., ul. Obornicka 19, 55 - 100 Trzebnica,
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 eDoręczenie,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – wysyłka przez eDoręczenie,
3. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – wysyłka przez eDoręczenie.

## **Załącznik do decyzji**

**Prezydenta Wrocławia**

**z dnia 30.03.2026 r.**

**WSR-OS.6220.77.2025.AN**

### **Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia:**

#### **(na podstawie przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia)**

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi lokalami usługowymi, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz towarzyszącą infrastrukturą we Wrocławiu przy ul. Przyjaźni.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 1/83, 1/80, 1/78, AM - 3, obręb Partynice.

Przedsięwzięcie może być realizowane etapowo.

Planowana inwestycja obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B, usytuowanych wzdłuż al.

Karkonoskiej:

- budynek A - od V do XII kondygnacji nadziemnych i dwie kondygnacje podziemne,
- budynek B - od V do IX kondygnacji nadziemnych i dwie kondygnacje podziemne.

W parterach budynków zaprojektowano lokale usługowe, pomieszczenia do wspólnego użytkowania mieszkańców, rowerownie i komórki lokatorskie. Pod budynkami zaplanowano 2 kondygnacje garaży podziemnych.

Budynki usytuowane będą wzdłuż al. Karkonoskiej, w części od strony ulicy zaplanowano pasaż usługowy, w części wewnętrznej inwestycji zaplanowano przestrzeń komunikacji, wypoczynku i rekreacji, wejścia do części mieszkaniowej. W części terenu od strony południowej zaplanowano dużą przestrzeń rekreacyjną z placem zabaw.

Pasaż urządzone będzie zielenią niską i wysoką, zakomponowaną w zieleńcach i w formie szpaleru drzew od strony ulicy, z elementami małej architektury jak siedziska, pergole, ogródki lokali gastronomicznych, stojaki na rowery i elementy rekreacyjne, z nawierzchnią umożliwiającą ruch pieszy i rowerowy.

Od strony wewnętrznej za budynkami prowadzony będzie ciąg pieszo - jezdny z obsługą przeciwpożarową zabudowy, terenowymi miejscami parkingowymi, wjazdami do garaży podziemnych. Pomędzy drogą i zabudową zaplanowano tereny zieleni i wypoczynku, w południowej części inwestycji będzie lokalizowany plac zabaw, a w sąsiedztwie placu zabaw sąsiedniej zabudowy osiedla Belvedere Park zjazd linowy i ścieżka agilitacyjna.

Wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie z al. Karkonoskiej.

Wyjazd z inwestycji będzie poprowadzony na stronę zachodnią przez rondo do ul. Przyjaźni. Dodatkowo zaplanowano zjazd do obsługi pożarowej od strony ul. Przyjaźni.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleni urządzonej na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych.

Miejsca parkingowe będą lokalizowane w dwóch garażach podziemnych dwukondygnacyjnych, pod budynkami A i B. Wjazdy do garaży realizowane będą za pomocą ramp zjazdowych z drogi wewnętrznej na terenie inwestycji. Przewidziano po jednej rampie do każdego garażu.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Zaprojektowano wentylację bytową oraz przeciwpożarową garaży.

Tabela nr 1. Bilans powierzchni terenu inwestycji:

<b>Bilans terenu</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>
Powierzchnia działek	ok. 12939
powierzchnia zabudowy	ok. 2947
powierzchnia terenów utwardzonych, w tym:	ok.4522

– drogi, zjazdy, parkingi	ok. 2220
– chodniki i place na poziomie terenu	ok. 2302
powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym	ok. 3700
powierzchnia biologicznie czynna nad garażami	ok. 1770

<b>Rodzaj powierzchni</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>
Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy	ok. 14306
Powierzchnia dróg, miejsc postojowych, ramp	ok. 2 220
Łączna powierzchnia kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych	ok. 16 526

<b>Zestawienie miejsc postojowych</b>	<b>[szt.]</b>
miejsca parkingowe w garażach podziemnych	390
miejsca parkingowe zewnętrzne	24
<b>Łącznie</b>	<b>414</b>

Powierzchnia projektowanej zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi 1,2939 ha.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor

Wydziału Środowiska