



WSR-OS.6220.65.2025.AN

Wrocław, dnia 28.05.2026 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 2026 r., poz. 670), zwanej dalej: „ustawą o udostępnianiu informacji”, § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z § 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.”, po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 08.04.2025 r., uzupełnionego ostatecznie pismem z dnia 06.05.2025 r. (data wpływu: 07.05.2025 r.), inwestora – spółki PHN 6 Sp. z o.o., al. Jana Pawła II 12 lok. V/39, 00-124 Warszawa, działającego przez pełnomocnika Pana _____, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa siedmiu budynków wielorodzinnych z częściami usługowymi w parterach oraz czterema garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną”, lokalizowanego na działkach nr 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/15 oraz na części działek nr 5/12, 5/19, AM-15, obręb Zakrzów, we Wrocławiu,

o r z e k a m

na rzecz spółki PHN 6 Sp. z o.o.,

al. Jana Pawła II 12 lok. V/39, 00-124 Warszawa

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa siedmiu budynków wielorodzinnych z częściami usługowymi w parterach oraz czterema garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną”, lokalizowanego na działkach nr 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/15 oraz na części działek nr 5/12, 5/19, AM-15, obręb Zakrzów, we Wrocławiu.
- II. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia:
 1. Zwilżyć powierzchnię terenu budowy i sypkiego materiału składowanego na przyzmach (piasek).
 2. Unikać warunków sprzyjających pyleniu podczas przesypywania sypkiego materiału (np. załadunek i rozładunek).
 3. Szybko zagospodarować powierzchnię, która została odsłonięta i przez to narażona na emisję wiatrową.
 4. 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).
 5. Związane z realizacją inwestycji prace budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, prowadzić wyłącznie w porze dziennej (w godzinach 6.00-22.00).
 6. Prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie.

7. Stosować urządzenia budowlane w dobrym stanie technicznym, spełniającym wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska.
8. Zadbać o systematyczną konserwację maszyn budowlanych i wyposażyć je w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
9. Przestrzegać zasady wyłączania silników w czasie przerw w pracy.
10. W miejscu wykonywania robót z użyciem sprzętu uciążliwego akustycznie, w sąsiedztwie terenów chronionych akustycznie (budynków zlokalizowanych na terenach chronionych akustycznie), stosować przenośne ekrany akustyczne (bariery dźwiękochłonne).
11. Wykopy zabezpieczyć wygradzeniem (np. z siatki o oczkach nie większych niż 0,5 cm lub grubej folii z tworzywa sztucznego, wkopanym w ziemię, o wysokości nie mniejszej niż 50 cm, z przewieszką o szerokości minimum 10 cm odgiętą na zewnątrz), a także regularnie kontrolować szczelność wygradzenia. Uszkodzenia ogrodzenia usuwać na bieżąco.
12. Nie rzadziej niż raz dziennie kontrolować teren inwestycji pod względem występowania na nim płazów, gadów i małych ssaków (ze szczególnym uwzględnieniem okresu migracji i rozrodu tj. od 15 marca do 15 października), a znajdujące się na nim zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji.
13. Zabezpieczyć przed uszkodzeniami zadrzewienia nie kolidujące z inwestycją, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca robót budowlanych, poprzez m.in.:
 - odeskowanie pni drzew do wysokości ok. 2 m od poziomu gruntu (dolna część desek winna opierać się na podłożu). Odeskowanie przymocować do pnia, w sposób niepowodujący okaleczenia drzewa, a pomiędzy odeskowaniem i powierzchnią

pnia drzewa umieścić elastyczny materiał (np. maty słomiane lub trzcinowe),

- wykonywanie sposobem ręcznym prac ziemnych w obrębie brył korzeniowych, w przypadku uszkodzenia korzeni odciąć ich zniszczoną część ostrym narzędziem i zabezpieczyć środkiem grzybobójczym,
- wykluczenie możliwości lokalizowania ciągów komunikacyjnych i postępu maszyn oraz składowania materiałów budowlanych, ziemi, odpadów stałych lub płynnych mogących zmienić chemizm gleby (np. sole, oleje, paliwa) w obrębie rzutu korony drzew. Wskazane jest również dokonanie analizy względem potencjalnej kolizji zwieszających się gałęzi, konarów z poruszającym się sprzętem i zastosować podwiązanie i/lub ich podparcie,
- dopuszczenie wykonania wykopu w rzucie korony drzewa pod warunkiem, że skrajnia wykopu nie będzie bliżej niż w odległości przynajmniej równej podwójnemu obwodowi pnia pomierzonemu u jego nasady, ale nie bliżej od osi drzewa niż 2 m, jeśli obwód pnia danego drzewa u nasady jest mniejszy niż 1 metr,
- zaplanowanie nawadniania zadrzewienia stosownie do potrzeb, celem poprawy warunków siedliskowych w okresie niedoboru wód opadowych, obniżenia poziomu wody gruntowej i innych warunków stresowych.

14. W przypadku stwierdzenia występowania na omawianym terenie roślin inwazyjnych m. in. występowania gatunków z rodzaju rdestowiec (*Reynoutria* sp), usunąć je zgodnie z obowiązującymi wytycznymi, w taki sposób aby nie dopuścić do ich rozprzestrzenienia się poza terenem inwestycji. Wycięte bądź wykopane części gatunków inwazyjnych, a zwłaszcza karpki, fragmenty korzeni, kłaczka, pędy i gałęzie z owocami, i

nasionami, zebrać i wywieźć do unieszkodliwienia, w celu zapobiegnięcia dodatkowemu rozprzestrzenieniu się tych roślin.

15. Do planowanych na terenie inwestycji nasadzeń wykorzystać drzewa i krzewy, należące do gatunków rodzimych i atrakcyjnych dla ptaków i owadów, np. grab pospolity (*Carpinus betulus*), klon zwyczajny (*Acer platanoides*), lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), róża dzika (*Rosa canina*), bez czarny (*Sambucus nigra*), głóg (*Crataegus L.*). Sadzonki drzew powinny mieć wysokość minimum 1 – 2 m i mieć dobrze wykształconą bryłę korzeniową i koronę. Nie stosować gatunków obcych i inwazyjnych.
16. Na terenie inwestycji zamontować domki dla owadów w liczbie minimum 2 sztuk. Domki utrzymać przez okres co najmniej 5 lat.
17. Zaplecze budowy wyznaczyć z dala od rowu melioracyjnego R – 4/1 (wg MPHP – cieku niewyróżnionego do weryfikacji), na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażyć w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych.
18. 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.
19. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekami, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. Zanieczyszczony grunt należy zebrać i przekazać firmie specjalistycznej do unieszkodliwienia lub oczyszczenia.
20. Naprawy i czynności obsługowe maszyn wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji, które skutkować mogą wyciekami

płynów eksploatacyjnych, prowadzić poza terenem budowy, w miejscach przeznaczonych do serwisowania.

21. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałem izolacyjnym.
22. 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.
23. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów, w tym odprowadzania z nich wód opadowych, wody odprowadzić w sposób niezagrażający środowisku gruntowo - wodnemu i terenom sąsiednim. Na odprowadzanie wód z wykopów inwestor musi uzyskać odpowiednie zgody.
24. Odwodnienie wykopów prowadzić w sposób zapewniający, aby lej depresji nie oddziałował szkodliwie na tereny sąsiadujące z przedmiotową inwestycją.
25. Wszelkie prace wykonywać w taki sposób, aby nie zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
26. 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 wykonać przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sposób umożliwiający jego dalsze działanie. Prace przeprowadzić pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.

27. Realizacja inwestycji będzie możliwa po uzyskaniu wymaganych prawem zgód i pozwoleń w zakresie gospodarki wodnej.
28. Odpady, w tym niebezpieczne, magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, lokalizowanych w wyznaczonym, miejscu, o szczelnym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych i osób trzecich, lub bezpośrednio po ich wytworzeniu przekazywać uprawnionym odbiorcom w celu dalszego ich zagospodarowania zgodnie z ustawą o odpadach.
29. Przy organizacji zaplecza budowy miejsca magazynowania odpadów wyznaczyć tak, aby wytwarzane odpady magazynować selektywnie na utwardzonym terenie, w odpowiednich pojemnikach i kontenerach dostosowanych do ilości wytwarzanych odpadów i częstotliwości ich odbioru, zabezpieczone przez rozwiewaniem, rozlewaniem, rozsypywaniem, a także przed wmywaniem ewentualnych zanieczyszczeń z odpadów poprzez działanie czynników atmosferycznych.
30. Nie magazynować 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.
31. Odpady budowlane i rozbiórkowe, w miarę możliwości 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.

32. Prace budowlane prowadzić w taki sposób, aby zminimalizować ilość wytwarzanych odpadów oraz ograniczyć negatywne ich oddziaływanie na środowisko, zdrowie i życie ludzi. Wytworzone odpady powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi, gdy odzysk będzie niemożliwy - unieszkodliwieniu.
 33. Odpady magazynować wyłącznie na terenie, do którego inwestor lub wykonawca posiada tytuł prawny oraz sukcesywnie usuwać z placu budowy, poprzez przekazanie uprawnionym podmiotom.
 34. Przygotować pojemniki na odpady komunalne powstające na terenie budowy, które powinny być systematycznie opróżniane.
 35. Po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia teren należy uporządkować.
- III. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie eksploatacji przedsięwzięcia:
1. Wody opadowe i roztopowe zagospodarować w sposób niezagrażający środowisku gruntowo - wodnemu i terenom sąsiednim.
 2. Część wód opadowych i roztopowych ze zlewni budynków A – C odprowadzać do zewnętrznej kanalizacji deszczowej zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączenia wydanymi przez gestora sieci – MPWiK S.A. we Wrocławiu. Pozostałą ilość wód opadowych i roztopowych retencjonować i zagospodarować na terenie inwestycji.
 3. Wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów przed odprowadzeniem/ retencjonowaniem podczyścić poprzez zaplanowany separator lamelowy.
 4. Całość wód opadowych i roztopowych powstałych na terenie zlewni budynków D – G odprowadzać do szczelnych zbiorników

otwartych w formie stawów i zagospodarować poprzez odparowanie.

5. Zagospodarowanie części wód opadowych przez ich odparowanie, możliwe będzie tylko w przypadku zaplanowania odpowiedniej konstrukcji i parametrów stawów oraz uzyskania przez inwestora na to zamierzenie wymaganej zgody wodnoprawnej.
6. Inny sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia np. poprzez ich rozsączenie będzie możliwy jedynie w przypadku uzyskania na ten cel właściwej zgody wodnoprawnej.
7. Wybrany ostatecznie sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może naruszać zapisów art. 75 a ustawy Prawo wodne, czyli zakazu odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do wód podziemnych.
8. W przypadku retencjonowania wód opadowych i roztopowych w zbiornikach otwartych należy monitorować w nich stan wody i nie dopuszczać do ich przepełnienia, a w razie potrzeby zapewnić wywóz wody przez wyspecjalizowane firmy.
9. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego, o właściwej pojemności oraz utrzymanie go w gotowości retencyjnej odpowiada inwestor.
10. Ścieki bytowe odprowadzać w całości do miejskiej kanalizacji sanitarnej po uzyskaniu zgody gestora sieci.
11. Przed uruchomieniem inwestycji, inwestor musi podać aktualną umowę na dostawę wody oraz na odbiór ścieków w zakresie ich ilości i składu, zawartą z gestorem sieci.
12. Ścieki przemysłowe z mycia garaży (po podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych) oraz ewentualne ścieki przemysłowe z lokali gastronomicznych (po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu) odprowadzać w całości

do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, po uzgodnieniu z gestorem sieci oraz po uzyskaniu wymaganych zgód.

13. W przypadku nieuzyskania zgody gestora sieci na odprowadzanie ścieków przemysłowych, ścieki te gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i zapewnić ich wywóz do oczyszczalni ścieków.
 14. 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.
 15. Miejsca magazynowania wytwarzanych odpadów (zwłaszcza dla części usługowej przedsięwzięcia), odpowiednio wydzielić, opisać kodem i rodzajem poszczególnych magazynowanych odpadów, zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.
 16. W przypadku planowania miejsc magazynowania odpadów dostosować je do ich specyfiki, w szczególności uwzględniając m.in. wymagania dla odpadów komunalnych, zbieranych selektywnie, a także odpadów niebezpiecznych zwłaszcza ropopochodnych, płynnych oraz sprzętu eklektycznego i elektronicznego.
- 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. Uwzględnić wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych, stropów, okien i nawiewników wynikające z

Polskiej Normy PN-B-02151-3:2015-10. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych” oraz operatu akustycznego.

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 06.05.2025 r. (data wpływu: 07.05.2025 r.), inwestora – spółki PHN 6 Sp. z o.o., al. Jana Pawła II 12 lok. V/39, 00-124 Warszawa, działającego przez pełnomocnika, zostało wszczęte postępowanie administracyjne, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa siedmiu budynków wielorodzinnych z częściami usługowymi w parterach oraz czterema garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną”, lokalizowanego na działkach nr 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/15 oraz na części działek nr 5/12, 5/19, AM-15, obręb Zakrzów, we Wrocławiu. 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.

Planowana inwestycja, zgodnie § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z § 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.

Pismem z dnia 14.04.2025 r., znak: WSR-OS.6220.65.2025.AN, organ zwrócił się do pełnomocnika inwestora o uzupełnienie braków formalnych w przedmiotowym wniosku. Pełnomocnik złożył uzupełnienie pismem z dnia 06.05.2025 r. (data wpływu: 07.05.2026 r.).

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 14.05.2025 r., znak: WSR-OS.6220.65.2025.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, wywieszona na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia, a także pismem z dnia 14.05.2025 r., znak: WSR-OS.6220.65.2025.AN, przesłane do Rady Osiedla Psie Pole - Zawidawie, celem wywieszenia w publicznie dostępnym miejscu.

W dniu 14.05.2025 r. wezwano pełnomocnika inwestora do złożenia wyjaśnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia, zwanej dalej: „KIP” (pismo znak: WSR-OS. 6220.65.2025.AN). W odpowiedzi na ww. wezwanie, pismem w dniu 16.05.2025 r., pełnomocnik inwestora zwrócił się, o przedłużenie terminu złożenia wyjaśnień do KIP do dnia 27.05.2025 r. Pismem w dniu 09.06.2025 r., pełnomocnik inwestora złożył wyjaśnienia do KIP. Następnie w dniu 22.07.2025 r., pełnomocnik inwestora przedłożył dodatkowe informacje 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.6220.65.2025.AN z dnia 23.07.2025 r., data doręczenia: 28.07.2025 r.), do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, zwanego dalej: RDOŚ, (pismo znak: WSR-OS.6220.65.2025.AN z dnia 23.07.2025 r., data doręczenia: 28.07.2025 r.) oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zwanego dalej: Dyrektorem Zarządu Zlewni, (pismo znak: WSR-OS.6220.65.2025.AN z dnia 23.07.2025 r., data doręczenia: 28.07.2025 r.).

Pismem znak: WOOŚ.4220.370.2025.WK.1 z dnia 11.08.2025 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 24.09.2025 r.

Pismem z dnia 08.08.2025 r. (data wpływu: 13.08.2025 r.), znak: VC.ZZŚ.4901.198.2025.MB, Dyrektor Zarządu Zlewni zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia zostanie wyrażone w terminie do dnia 08.09.2025 r.

W dniu 20.08.2025 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.65.2025.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. pismach: RDOŚ i Dyrektora Zarządu Zlewni.

Pismem znak: VC.ZZŚ.4901.198.2025.MB z dnia 04.09.2025 r. (data wpływu: 10.09.2025 r.), Dyrektor Zarządu Zlewni zwrócił się do organu, o wezwanie inwestora do przedłożenia wyjaśnień do KIP. W związku z powyższym, pismem z dnia 11.09.2025 r., znak: WSR-OS.6220.65.2025.AN, tutejszy organ zwrócił się do pełnomocnika inwestora o przedłożenie ww. wyjaśnień.

Pismem znak: WOOŚ.4220.370.2025.WK.2 z dnia 24.09.2025 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 07.11.2025 r. W dniu 30.09.2025 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.65.2025.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie. Pismem z dnia 30.09.2025 r. (data wpływu: 01.10.2025 r.) znak: WOOŚ.4220.370.2025.WK.3, RDOŚ zwrócił się, do pełnomocnika do złożenia wyjaśnień do KIP. W dniu 12.11.2025 r. (pismo z dnia 07.11.2025 r.), pełnomocnik złożył wyjaśnienia do KIP, w związku z ww. wezwaniem RDOŚ .

Pismem znak: WOOŚ.4220.370.2025.WK.4 z dnia 07.11.2025 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 30.12.2025 r. W dniu 12.11.2025 r. (pismo z dnia 07.11.2025 r.), pełnomocnik inwestora złożył pisemnie wyjaśnienia do KIP, w związku z wezwaniem Dyrektora Zarządu Zlewni. Następnie pismem z dnia 14.11.2025 r., znak: WSR-OS.6220.65.2025.AN, organ przesłał do Dyrektora Zarządu Zlewni uzupełnioną dokumentację.

W dniu 13.11.2025 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.65. 2025.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie RDOŚ.

Pismem z dnia 08.12.2025 r. (data wpływu: 11.12.2025 r.), znak: VC.ZZŚ.4901. 198.2025.MB, Dyrektor Zarządu Zlewni zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia zostanie wyrażone w terminie do dnia 16.01.2026 r. W dniu 12.12.2025 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.65.2025.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie.

Pismem znak: WOOŚ.4220.370.2025.WK.5 z dnia 30.12.2025 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 30.01.2026 r. W dniu

05.01.2026.2025 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.65.2025.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie. Pismem znak: VC.ZZŚ.4901.198.2025.MB z dnia 05.01.2026 r. (data wpływu: 09.01.2026 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 znak: WOOŚ.4220.370.2025.WK.6 z dnia 30.01.2026 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 27.02.2026 r. W dniu 05.02.2026 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.65.2025.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie. Postanowieniem z dnia 25.02.2026 r., znak: WOOŚ.4220.370.2025.WK.7, 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 06.03.2026 r. znak: WSR-OS.6220.65.2025.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 osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych składającego się z 7 budynków mieszkalnych. W ramach przedsięwzięcia jest planowana także budowa lokali usługowych w parterowych częściach projektowanych budynków mieszkalnych, garaży podziemnych lokalizowanych na kondygnacji -1, parkingów terenowych oraz infrastruktury towarzyszącej – dróg, ciągów pieszo - jezdnych, dojazdów, itp. Zaplanowano również wykonanie przyłącza i wewnętrznych sieci mediów technicznych, m.in. sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, teleinformatycznej, itp.

Inwestycja będzie lokalizowana na działkach nr 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/15 oraz na części działek nr 5/12, 5/19, AM-15, obręb Zakrzów, przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu.

Planowane przedsięwzięcie zostało podzielone na 3 etapy:

- etap 1 – budowa 2 budynków mieszkalnych F i G,
- etap 2 – budowa 2 budynków mieszkalnych D i E,
- etap 3 – budowa 3 budynków mieszkalnych A, B i C.

Analizowane przedsięwzięcie będzie rozbudową fazy I osiedla Zielony Miłostów, dla którego została wydana decyzja znak: WSR-OS.6220.72.2019.AN, Prezydenta Wrocławia z dnia 18.09.2019 r., o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy zespołu 5

budynków wielorodzinnych mieszkaniowo – usługowych z garażami podziemnymi i infrastrukturą, na działkach nr 5/14, 5/15, 5/16, AM-15, obręb Zakrzów, przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu.

Bilans powierzchni dla fazy I zawarty w treści ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wynosi:

- powierzchnia zabudowy (budynki) – ok. 0,71 ha,
- powierzchnie utwardzone (drogi, parking, itp.) – ok. 0,70 ha,
- tereny zielone – ok. 1,76 ha,
- łączna powierzchnia użytkowa garaży podziemnych – ok. 0,87 ha,
z czego zrealizowano i oddano do użytkowania:
 - powierzchnia zabudowy (budynki) – ok. 0,34 ha,
 - powierzchnie utwardzone (drogi, parking, itp.) – około 0,31 ha,
 - tereny zielone – około 0,54 ha.
- łączna powierzchnia użytkowa garaży podziemnych – około 0,53 ha.

W ramach analizowanego przedsięwzięcia jest planowane przekształcenie całej powierzchni działek. Łączna powierzchnia terenu przedsięwzięcia wynosi 32879,79 m² (3,2879 ha).

Bilans terenu planowanego przedsięwzięcia (faza II) będzie wynosić:

- powierzchnia zabudowy (budynki) – około 7620,0 m² (0,7620 ha),
- powierzchnie utwardzone (drogi, parking, itp.) – około 8036,0 m² (0,8036 ha),
- łączna powierzchnia użytkowa garaży podziemnych – około 14 635,64 m² (1,4635 ha),
- tereny zielone – około 17223,79 m² (1,7223 ha).

Planowane budynki będą miały ok. 5 kondygnacji nadziemnych, o wysokości ok. od 12,40 do 16,22 m n.p.t. i 1 kondygnację podziemną.

Zagłębienie projektowanych budynków będzie wynosiło ok. 5,00 m p. p. t.

W ramach analizowanego przedsięwzięcia są projektowane drogi wewnętrzne. Łączna długość dróg projektowanych w ramach analizowanego przedsięwzięcia wyniesie około 0,466 km. Drogi zostaną wykonane w nawierzchni twardej, np. z kostki betonowej. Inwestor założył rozkład ruchu pojazdów po drogach na przedmiotowym terenie następująco:

- wjazd od ulicy Zatorskiej i drogą wewnętrzną do wjazdu do garażu podziemnego budynków A - C,
- drogą wewnętrzną na zachód od budynków A - E powyżej wjazdu do garażu podziemnego budynków A - C,
- drogą wewnętrzną na wschód od budynków A - E.

W pierwszym etapie poza budynkami F i G wykonane zostaną: droga dojazdowa od ul. Zatorskiej (długość około 290 m), miejsca do gromadzenia odpadów, miejsca postojowe naziemne, garaż, plac zabaw, muldy retencyjno - odparowujące, zieleń urządzona, ciągi piesze, sieci i przyłącza tj. wodno - kanalizacyjne, CO, elektroenergetyczne i teletechniczne.

W drugim etapie poza budynkami D i E wykonane zostaną: droga dojazdowa, postojowe naziemne, garaż, muldy retencyjno - odparowujące, zieleń urządzona, ciągi piesze, sieci i przyłącza tj. wodno - kanalizacyjne, CO, elektroenergetyczne i teletechniczne.

W trzecim etapie poza budynkami A, B i C wykonane zostaną: miejsca postojowe naziemne, 2 garaże, muldy retencyjno - odparowujące, zieleń urządzona, ciągi piesze, sieci i przyłącza tj. wodno - kanalizacyjne, CO, elektroenergetyczne i teletechniczne.

Budynki zostaną wykonane w technologii tradycyjnej ulepszonej. Ściany zewnętrzne oraz wewnętrzne ściany konstrukcyjne zostaną wykonane z bloczków silikatowych oraz elementów żelbetowych. Stropy budynków będą żelbetowe. Budynki zostaną posadowione na żelbetowych płytach fundamentowych.

Pod wszystkimi budynkami zaplanowano wykonanie jednej kondygnacji podziemnej przeznaczonej na garaż podziemny oraz pomieszczenia techniczne i pomocnicze. Zaplanowano również niewielkie parkingi terenowe.

Projektowane budynki mieszkalne ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Woda będzie wykorzystywana na potrzeby bytowe mieszkańców i pracowników usług.

Wentylacja projektowanych budynków będzie prowadzona przy pomocy systemu hybrydowego. Przewiduje się zastosowanie kanałów grawitacyjnych ze wspomaganie mechanicznym w sytuacjach niekorzystnych warunków atmosferycznych. Dodatkowo zaplanowano wentylację mechaniczną garaży podziemnych we wszystkich budynkach.

- b) Powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:
- W zasięgu oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia znajdują się inwestycje, dla których zostały wydane przez Prezydenta Wrocławia decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach:
- pn. „Budowa zespołu 5 budynków wielorodzinnych mieszkaniowo – usługowych z garażami podziemnymi i infrastrukturą”, na działkach nr 5/14, 5/15, 5/16, AM-15, obręb Zakrzów, przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu, decyzja, znak: WSR-OS. 72.2019.AN, z

dnia 18.09.2019 r.– aktualnie analizowane przedsięwzięcie stanowi rozbudowę ww. inwestycji.

- pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych we Wrocławiu, ul. Zatorska – Wariant A”, na działkach 16/5, 6, 17 AM-14 obręb Zakrzów - decyzja, znak: WSR-OS.6220.65.2021.AP, z dnia 28.02.2022 r.

W analizie skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz ww. inwestycji sąsiednich. 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 (na cały okres budowy):

- woda: – ok. 5000 m³,
- paliwa (olej napędowy) ok. 500 Mg,
- energia elektryczna – ok. 1000 MWh,
- podstawowe materiały budowlane (beton, stal, cegły) – 1000000 Mg.

Inwestor przewiduje wykonanie i odebranie węzłów cieplnych lub kotłowni w trakcie budowy i ogrzewanie budynków w okresie zimowym na 20-30 % mocy, żeby przyspieszyć proces realizacji (schnięcie tynków, posadzek). W związku z tym, na etapie realizacji inwestycji będzie dochodziło do zużycia energii cieplnej. Zapotrzebowanie energii cieplnej, która będzie wytwarzana na miejscu we wbudowanych węzłach cieplnych lub kotłowniach

gazowych, będzie kształtowało się na poziomie nie przekraczającym 1650 kW, a jej roczne zużycie nie powinno przekroczyć 9750 GJ/rok.

- Zużycie podstawowych surowców i materiałów na etapie eksploatacji inwestycji:
 - zapotrzebowanie na wodę: cele bytowe – ok. 65259,5 m³/rok, mycie posadzek w garażach podziemnych - ok. 40 m³/rok,
 - szacowane zużycie energii elektrycznej - ok. 2000 MWh/rok, zużycie energii cieplnej – ok. 2500 GJ/rok.

Teren przedsięwzięcia jest terenem porolniczym, aktualnie przekształconym antropogenicznie na potrzeby m.in. zaplecza budowy fazy I oraz nie jest porośnięty roślinnością wysoką w postaci drzew i krzewów. Realizacja przedmiotowej inwestycji nie będzie wiązała z koniecznością wycinki drzew i krzewów. Na analizowanych działkach nie występują siedliska dzikich zwierząt. Planowane przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu 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. Następnie odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom w celu zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Każdy rodzaj odpadów niebezpiecznych będzie gromadzony i przechowywany oddzielnie. Transport odpadów niebezpiecznych z miejsc ich powstawania do miejsc ich odzysku lub unieszkodliwiania będzie się odbywać z zachowaniem przepisów obowiązujących przy transporcie materiałów niebezpiecznych.

W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego zaplecze budowy, na którym będzie parkował sprzęt budowlany będzie zorganizowane na terenie utwardzonym, zabezpieczonym warstwą nieprzepuszczalną oraz budowy będzie wyposażony w sorbenty do likwidacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.

Ścieki bytowe, z etapu budowy, będą odprowadzane do przenośnych toalet typu toi – toi.

Wstępne badania geotechniczne wskazują, że na analizowanym terenie poziom zwierciadła wód gruntowych kształtuje się na poziomie około 2,5÷3,5 m p.p.t. Oznacza to, że w czasie budowy będzie konieczne odwadnianie wykopów. W takiej sytuacji odwadnianie wykopów będzie prowadzone do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Zatorskiej. Zaplanowano zastosowanie w wykopach ścian szczelnych typu Larsen. W związku z tym nie będzie powstawał lej depresji.

Zagłębienie projektowanych budynków będzie wynosiło ok. 5,00 m p. p. t.

W ramach realizacji inwestycji nie planuje się wycinki drzew.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, których źródłami będą wyrzutnie wentylacyjne z garażu podziemnego oraz pojazdy poruszające się po terenie przedsięwzięcia. Budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej. Biorąc pod uwagę charakter inwestycji oraz przedstawioną w KIP analizę przewidywanego oddziaływania przedsięwzięcia na powietrze realizacja inwestycji nie powinna spowodować przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu.

W fazie eksploatacji źródłami hałasu będzie ruch samochodowy oraz urządzenia wentylacyjne. Rodzaj inwestycji oraz przedstawiona w przedłożonej dokumentacji analiza akustyczna wskazują, iż przedmiotowa inwestycja nie powinna spowodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyznaczonych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Zgodnie z KIP, w celu dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń mieszkalnych w projektowanych budynkach, inwestor planuje zastosować przegrody budowlane i stolarkę okienną o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Najbliżej zlokalizowane względem terenu inwestycji tereny podlegające ochronie akustycznie to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Zatorskiej, Gumińskiej i Odolanowskiej w odległości ok. 230 – 340 m.

Na etapie eksploatacji woda na potrzeby przedmiotowego przedsięwzięcia będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej i wykorzystywana na potrzeby bytowe mieszkańców i pracowników usług. Woda będzie także zużywana do mycia posadzek w garażach podziemnych. Ścieki bytowe i przemysłowe z mycia posadzek w garażach podziemnych powstające na terenie przedsięwzięcia będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z mycia posadzek, przed odprowadzeniem do kanalizacji, będą oczyszczane w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych. Na terenie przedsięwzięcia może pojawić się działalność gastronomiczna w lokalach usługowych. W takim przypadku ścieki przemysłowe powstające z tych działalności będą przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej miasta, czyszczone w separatorach tłuszczu.

Zgodnie z otrzymanymi z dnia 08.04.2025 r. przez inwestora od MPWiK S.A. warunkami przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Zatorskiej podmiot wskazał na brak możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej, która odbierałaby całość wód opadowych ze zlewni ww. budynków. MPWiK S.A. poinformowało, że istnieje możliwość podłączenia się do kanalizacji deszczowej i sanitarnej pod warunkiem zaprojektowania i wybudowania przez inwestora nowych odcinków wnioskowanych sieci. Ponadto, gestor sieci wskazał na warunki, dla których inwestor będzie mógł ze zlewni budynków A-C odprowadzać wody opadowe i roztopowe do kanalizacji, ale wyłącznie we wskazanej ilości 55 l/s, tj.: 5 l/s bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej, oraz 50 l/s po 15 minutowym zretencjonowaniu ich na terenie nieruchomości. W tym celu inwestor zaplanował posadowienie 9 zbiorników retencyjnych o pojemności 12 m³ każdy co daje sumarycznie ok. 108 m³ ich całkowitej pojemności. Dla pozostałej wnioskowanej ilości wód opadowych inwestor będzie musiał

zaplanować odrębny układ instalacji retencyjnej na terenie własnym. W związku z tym, przewidział on zastosowanie szczelnych otwartych zbiorników, gdzie zastosowana zostanie membrana systemowa EPDM mająca zapewnić hydroizolację podłoża. Ponadto, pod zaplanowanymi zbiornikami znajduje się podłoże gliniaste. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą odprowadzane do wspomnianych zbiorników szczelnych, a następnie zagospodarowane przez odparowanie. Inwestor zaplanował odpowiednią dla nich, w związku z podziałem na zlewnie, minimalną objętość. Dla części wód ze zlewni budynków A-C minimalna objętość zbiorników będzie wynosiła ok. 250 m³ oraz dla wód ze zlewni budynków D-G ok. 730 m³. W przypadku zmiany koncepcji zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w postaci odprowadzania ich do muld chłonnych inwestor będzie musiał uzyskać na ten cel pozwolenie wodnoprawne.

Zaplanowana wewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej przewiduje zbieranie wód opadowych z układu drogowego poprzez zastosowanie wpustów ulicznych i odwodnień oraz z dachów projektowanych budynków. W przypadku odprowadzenia wód opadowych z dróg i parkingów, zostanie zastosowany separator lamelowy do substancji ropopochodnych.

W przypadku zaplanowanych różnych sposobów gromadzenia i odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji, każdy z tych sposobów powinien być zgodny z obowiązującymi przepisami. Na gromadzenie wód opadowych i roztopowych oraz ich odprowadzanie do środowiska i urządzeń wodnych inwestor będzie posiadał odpowiednie zgody/pozwoleń wodnoprawne. Inwestor jest zobowiązany do właściwego doboru systemu retencyjnego i jego pojemności, oraz ochrony terenów przyległych przed zalewaniem, czy zmianą stosunków wodnych na tych terenach.

Biorąc pod uwagę powyższe, inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu środowisko gruntowo – wodne. Funkcjonowanie budynków wiązać się będzie z powstawaniem odpadów. Będą one magazynowane w szczególności w sposób uwzględniający właściwości chemiczne i fizyczne odpadów, w tym stan skupienia, w wyznaczonych do tego celu miejscach miejscu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

Inwestor planuje wykonanie nasadzeń zieleni na terenie przedsięwzięcia w postaci rodzimych gatunków drzew i krzewów.

- 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.

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.

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 1. Rodzaje i ilości odpadów planowanych do wytworzenia na etapie realizacji inwestycji:

Lp.	Odpad	Kod	Bilans	
			jednostka	wielkość
1	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	17 01 01	Mg	57,0
2	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	17 01 03		12,0
3	Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06	17 01 07		60,0
4	Drewno	17 02 01		3,0
5	Szkło	17 02 02		3,0
6	Tworzywa sztuczne	17 02 03		3,0
7	Żelazo i stal	17 04 05		23,0
8	Mieszanki metali	17 04 07		12,0
9	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	17 04 11		4,0
10	Gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne	17 05 03*		3,0

11	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	17 05 04		144820,0
12	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01		3,0

* - odpady niebezpieczne

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

Każdy rodzaj odpadów niebezpiecznych będzie gromadzony i przechowywany oddzielnie. Transport odpadów niebezpiecznych z miejsc ich powstawania do miejsc ich odzysku lub unieszkodliwiania będzie się odbywać z zachowaniem przepisów obowiązujących przy transporcie materiałów niebezpiecznych.

Masy ziemne powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia zostaną częściowo wykorzystane na terenie należącym do inwestora, do wyrównania powierzchni terenu w obrębie przedsięwzięcia. Pozostałe masy ziemne zostaną potraktowane jako odpad i przekazane uprawnionemu podmiotowi przetworzenia.

Tabela nr 4. Rodzaje i ilości odpadów planowanych do wytworzenia na etapie eksploatacji inwestycji.

Lp.	Opad	Kod	Bilans	
			jednostka	wielkość
1	Papier i tektura	20 01 01	Mg/rok	132,0
2	Szkło	20 01 02	Mg/rok	57,0

Lp.	Odpad	Kod	Bilans	
			jednostka	wielkość
3	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	Mg/rok	57,0
4	Tworzywa sztuczne	20 01 39	Mg/rok	132,0
5	Metale	20 01 40	Mg/rok	79,0
6	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	Mg/rok	325,0
Odpady inne niż niebezpieczne łącznie			Mg/rok	782,0

Funkcjonowanie budynków wiązać się będzie z powstawaniem odpadów. Będą one magazynowane w szczególności w sposób uwzględniający właściwości chemiczne i fizyczne odpadów, w tym stan skupienia, w wyznaczonych do tego celu miejscach miejscu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

- 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 lokalizowana na działkach nr 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/15 oraz na części działek nr 5/12, 5/19, AM-15, obręb Zakrzów, przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu.

Teren przedsięwzięcia jest terenem porolniczym, aktualnie przekształconym antropogenicznie na potrzeby m.in. zaplecza budowy fazy I oraz nie jest porośnięty roślinnością wysoką w postaci drzew i krzewów.

Otoczenie obszaru planowanej inwestycji stanowi:

- od północy do granicy terenu przedsięwzięcia przylega teren zielony z ciekim wodnym,
- od wschodu do granicy terenu przedsięwzięcia przylega teren zielony, aktualnie rolniczy, wykorzystywany rolniczo, w odległości około 170 m od granic terenu przedsięwzięcia znajduje się aleja Jana III Sobieskiego,
- od południa do granicy terenu przedsięwzięcia przylega ul. Zatorska,
- na południowym – wschodzie do terenu przedsięwzięcia przylega wąski pas zieleni, za którym znajduje się aleja Jana III Sobieskiego,
- od zachodu do granicy terenu przedsięwzięcia przylega teren, na którym znajduje się faza I osiedla Zielony Miłostów znajdująca się obecnie w fazie budowy.

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

- w rejonie ulic Zatorskiej i Odolanowskiej oraz al. Jana III Sobieskiego we Wrocławiu, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr LXXVI/1992/23 z dnia 21.12.2023 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 05.01.2024 r., poz. 116.

Teren planowanej inwestycji jest oznaczony w mpzp symbolami: 1ZP, 1Z, 2Z, 3MW-U, 4MW-U, 2KDS – o przeznaczeniu m.in.: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, uzupełniająca (w tym: handel detaliczny małopowierzchniowy B, usługi podstawowe,

obiekty infrastruktury technicznej, infrastruktura drogowa), ciągi piesze, skwery, obiekty do parkowania, drogi wewnętrzne.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie siedmiu budynków wielorodzinnych z częściami usługowymi w parterach oraz czterema garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną.

- 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 – Kumaki Dobrej znajduje się w odległości około 2,0 km od terenu inwestycji) i nie będzie miało wpływu na te obszary.

W zasięgu oddziaływania inwestycji nie znajdują się korytarze ekologiczne.

Teren inwestycji graniczy z rowem melioracyjnym.

Na przedmiotowym terenie nie występują chronione gatunki grzybów.

- f) Obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia: Planowane budynki będą położone w niedalekiej al. Jana III Sobieskiego. W związku z tym, istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia hałasu drogowego.

W celu dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń mieszkalnych w projektowanych budynkach, inwestor planuje zastosować przegrody budowlane i stolarkę okienną o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

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

Na przedmiotowym obszarze wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM – ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

- h) Gęstość zaludnienia:

Na terenie lokalizacji inwestycji gęstość zaludnienia wynosi ok. 1121 osób/km².

- 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:

Planowane przedsięwzięcie lokalizowane jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Dobra od Jagodnej do Widawy, o kodzie RW600011136899. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry - JCWP została oceniona jako naturalna część wód, o złym stanie wód, zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych jakimi są: dobry stan ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny, o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w), ołów(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. JCWP nie jest przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę, do spożycia przez ludzi oraz nie jest przeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych. Dla JCWP określono odstępstwa - przedłużenie terminu osiągnięcia celu środowiskowego do 2027 r. polegające na:

- odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, co jest związane z brakiem osiągniętych (lub zagrożonych) celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C, MMI, EFI + PL/IBI_PL]. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE - brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań),
- złagodzeniu celów środowiskowych, co jest związane z brakiem osiągniętych celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: benzo(a)piren(w), ołów(w). Jest to spowodowane czynnikami,

które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno – gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane na obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 96, o kodzie PLGW600096, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona chemicznie nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ilościowy i dobry stan chemiczny. Daną JCWPd charakteryzuje ilościowy rodzaj presji determinującej jej stan wód (pobór punktowy z ujęć wód podziemnych). JCWPd została przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi.

Teren inwestycji znajduje się poza obrębem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Obszar planowanego przedsięwzięcia nie jest położony na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Jedna z działek inwestycyjnych od północy graniczy z rowem melioracyjnym.

Po przeanalizowaniu KIP, uwzględniając rodzaj, charakter, skalę i lokalizację planowanego przedsięwzięcia, które będzie realizowane przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących wpływ dla środowiska 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 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 woda na potrzeby przedmiotowego przedsięwzięcia będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej i wykorzystywana na potrzeby bytowe mieszkańców i pracowników usług. Woda będzie także zużywana do mycia posadzek w garażach podziemnych. Ścieki bytowe i przemysłowe z mycia posadzek w garażach podziemnych powstające na terenie przedsięwzięcia będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z mycia posadzek, przed odprowadzeniem do kanalizacji, będą oczyszczane w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych. Na terenie przedsięwzięcia może pojawić się działalność gastronomiczna w lokalach usługowych. W takim przypadku ścieki przemysłowe powstające z tych działalności będą przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej miasta, czyszczone w separatorach tłuszczu.

Zgodnie z otrzymanymi przez inwestora od MPWiK S.A. warunkami przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Zatorskiej podmiot wskazał na brak możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej, która odbierałaby całość wód opadowych ze zlewni ww. budynków. MPWiK S.A. poinformowało, że istnieje możliwość podłączenia się do kanalizacji deszczowej i sanitarnej pod warunkiem zaprojektowania i wybudowania przez inwestora nowych odcinków wnioskowanych sieci. Ponadto, gestor sieci wskazał na warunki, dla których inwestor będzie mógł ze zlewni budynków A-C odprowadzać wody opadowe i roztopowe do kanalizacji, ale wyłącznie we wskazanej ilości 55 l/s, tj.: 5 l/s bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej, oraz 50 l/s po 15 minutowym zretencjonowaniu ich na terenie nieruchomości. W tym celu inwestor zaplanował posadowienie 9 zbiorników retencyjnych o pojemności 12 m³ każdy co daje sumarycznie ok. 108 m³ ich całkowitej pojemności. Dla pozostałej wnioskowanej ilości wód opadowych inwestor będzie musiał zaplanować odrębny układ instalacji retencyjnej na terenie własnym. W związku z tym, przewidział zastosowanie szczelnych otwartych zbiorników. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą odprowadzane do wspomnianych zbiorników szczelnych, a następnie zagospodarowane przez odparowanie.

Zaplanowana wewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej przewiduje zbieranie wód opadowych z układu drogowego poprzez zastosowanie wpustów ulicznych i odwodnień oraz z dachów projektowanych budynków. W przypadku odprowadzenia wód opadowych z dróg i parkingów, zostanie zastosowany separator lamelowy do substancji ropopochodnych.

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. „Budowa zespołu 5 budynków wielorodzinnych mieszkaniowo – usługowych z garażami podziemnymi i infrastrukturą”, na działkach nr 5/14, 5/15, 5/16, AM-15, obręb Zakrzów, przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu, decyzja, znak: WSR-OS. 72.2019.AN, z dnia 18.09.2019 r.– aktualnie analizowane przedsięwzięcie stanowi rozbudowę ww. inwestycji.

- pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych we Wrocławiu, ul. Zatorska – Wariant A”, na działkach 16/5, 6, 17 AM-14 obręb Zakrzów - decyzja, znak: WSR-OS.6220.65.2021.AP, z dnia 28.02.2022 r.

W analizie skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz ww. inwestycji sąsiednich. 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 unikane warunki sprzyjające pyleniu podczas przesypywania sypkiego materiału (np. załadunek i rozładunek),
- dla zapobieżenia zanieczyszczaniu 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 - 4 nałożono warunki, które mają na celu m.in. ograniczyć skutki zapylenia na etapie budowy. Warunki określone w podpunktach 5 - 10 mają na celu ograniczenie emisji hałasu z terenu budowy na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienie korzystania z urządzeń budowlanych.

W podpunktach 11 - 16 nałożono warunki określone przez tutejszy organ oraz RDOŚ, których celem jest m. in. zabezpieczenie zieleni wysokiej, narażonej na uszkodzenia mechaniczne, ochronę drobnych zwierząt mogących przedostać się na teren inwestycji oraz wykonanie nasadzeń. W podpunktach 17 - 26 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 oraz ochronę urządzeń melioracyjnych. W podpunktach 27 - 35 nałożono warunki mające na celu prowadzenie prawidłowej gospodarki odpadami.

W punkcie III, nałożono warunki określone przez Dyrektora Zarządu Zlewni oraz tutejszy organ mające na celu: prowadzenie właściwej

gospodarki wodno - ściekowej (podpunkty 1 - 14) oraz gospodarki odpadami (podpunkty 15 - 16) na etapie eksploatacji inwestycji.

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, decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami mpzp, jeżeli plan ten został uchwalony.

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

- w rejonie ulic Zatorskiej i Odolanowskiej oraz al. Jana III Sobieskiego we Wrocławiu, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr LXXVI/1992/23 z dnia 21.12.2023 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 05.01.2024 r., poz. 116.

Teren planowanej inwestycji jest oznaczony w mpzp symbolami: 1ZP, 1Z, 2Z, 3MW-U, 4MW-U, 2KDS – o przeznaczeniu m.in.: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, uzupełniająca (w tym: handel detaliczny małopowierzchniowy B, usługi podstawowe, obiekty infrastruktury technicznej, infrastruktura drogowa), ciągi piesze, skwery, obiekty do parkowania, drogi wewnętrzne.

W związku z powyższym planowana inwestycja wpisuje się w zapisy 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. 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. Pan – pełnomocnik spółki PHN 6 Sp. z o.o., al. Jana Pawła II 12 lok. V/39, 00-124 Warszawa – wysyłka przez eDoręczenie,
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 Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – wysyłka przez eDoręczenie.

**Załącznik do decyzji
Prezydenta Wrocławia
z dnia 28.05.2026 r.**

WSR-OS.6220.65.2025.AN

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

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych składającego się z 7 budynków mieszkalnych. W ramach przedsięwzięcia jest planowana także budowa lokali usługowych w parterowych częściach projektowanych budynków mieszkalnych, garaży podziemnych lokalizowanych na kondygnacji -1, parkingów terenowych oraz infrastruktury towarzyszącej – dróg, ciągów pieszo - jezdnych, dojeżdż, itp. Zaplanowano również wykonanie przyłącza i wewnętrznych sieci mediów technicznych, m. in. sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, teleinformatycznej, itp.

Inwestycja będzie lokalizowana na działkach nr 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/15 oraz na części działek nr 5/12, 5/19, AM-15, obręb Zakrzów, przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu.

Planowane przedsięwzięcie zostało podzielone na 3 etapy:

- etap 1 – budowa 2 budynków mieszkalnych F i G,
- etap 2 – budowa 2 budynków mieszkalnych D i E,
- etap 3 – budowa 3 budynków mieszkalnych A, B i C.

Analizowane przedsięwzięcie będzie rozbudową fazy I osiedla Zielony Miłostów, dla którego została wydana decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 18.09.2019 r. znak: WSR-OS.6220. 72.2019.AN.

Bilans terenu planowanego przedsięwzięcia (faza II) będzie wynosić:
- powierzchnia zabudowy (budynki) – około 7620,0 m² (0,7620 ha),
- powierzchnie utwardzone (drogi, parking, itp.) – około 8036,0 m² (0,8036 ha),

- łączna powierzchnia użytkowa garaży podziemnych – około 14 635,64 m² (1,4635 ha),

- tereny zielone – około 17223,79 m² (1,7223 ha).

Planowane budynki będą miały ok. 5 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną.

W ramach analizowanego przedsięwzięcia są projektowane drogi wewnętrzne. Łączna długość dróg projektowanych w ramach analizowanego przedsięwzięcia wyniesie około 0,466 km. Drogi zostaną wykonane w nawierzchni twardej, np. z kostki betonowej.

W pierwszym etapie poza budynkami F i G wykonane zostaną: droga dojazdowa od ul. Zatorskiej (długość około 290 m), miejsca do gromadzenia odpadów, miejsca postojowe naziemne, garaż, plac zabaw, muldy retencyjno - odparowujące, zieleń urządzona, ciągi piesze, sieci i przyłącza tj. wodno – kanalizacyjne, CO, elektroenergetyczne i teletechniczne.

W drugim etapie poza budynkami D i E wykonane zostaną: droga dojazdowa, postojowe naziemne, garaż, muldy retencyjno – odparowujące, zieleń urządzona, ciągi piesze, sieci i przyłącza tj. wodno – kanalizacyjne, CO, elektroenergetyczne i teletechniczne.

W trzecim etapie poza budynkami A, B i C wykonane zostaną: miejsca postojowe naziemne, 2 garaże, muldy retencyjno - odparowujące, zieleń urządzona, ciągi piesze, sieci i przyłącza tj. wodno – kanalizacyjne, CO, elektroenergetyczne i teletechniczne.

Wentylacja projektowanych budynków będzie prowadzona przy pomocy systemu hybrydowego. Przewiduje się zastosowanie kanałów grawitacyjnych ze wspomaganie mechanicznym w sytuacjach niekorzystnych warunków atmosferycznych. Dodatkowo zaplanowano wentylację mechaniczną garaży podziemnych we wszystkich budynkach.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor
Wydziału Środowiska