



WSR-OS.6220.147.2025.PH

Wrocław, dnia 10 czerwca 2026 r.

## **DECYZJA**

### **o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a 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 ooś”, § 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 z dnia 05.12.2025 r. Inwestora – spółki Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o., ul. Powstańców Śląskich 9, 53-332 Wrocław, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Góralskiej we Wrocławiu”, planowanego do realizacji na działkach nr 19/13, 3/6, 3/12, AM-21, obręb Stare Miasto.

**orzekam**

**na rzecz spółki Archicom Nieruchomości 9 sp. z o.o.,  
ul. Powstańców Śląskich 9, 53-332 Wrocław**

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Góralskiej we Wrocławiu”, planowanego do realizacji na działkach nr 19/13, 3/6, 3/12, AM-21, obręb Stare Miasto.
- II. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia:
  - 1) Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne.
  - 2) W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu, prace prowadzone przy jego użyciu należy przerwać. Uszkodzone urządzenie należy umieścić na powierzchni utwardzonej zabezpieczającej przed możliwością przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowego. Sprzęt należy odtransportować do miejsca serwisowania.
  - 3) Rozbiórkę istniejącego obiektu budowlanego przeprowadzić w okresie od 16 października do końca lutego; w przypadku prowadzenia w innym terminie, rozbiórkę poprzedzić oględzinami specjalisty ornitologa, pod kątem obecności miejsc lęgów ptaków, który w przypadku potwierdzenia ich występowania – wskaże dopuszczalny termin i/lub sposób prowadzenia prac.
  - 4) Podczas realizacji inwestycji należy zastosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu inwestycji, powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych jak i podczas transportu materiałów budowlanych (np. zwilżanie powierzchni placu budowy, mycie kół pojazdów opuszczających plac budowy).
  - 5) W trakcie realizacji inwestycji, na bieżąco kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt, m.in. małych ssaków, płazów i gadów, a znajdujące się w nich zwierzęta

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

- 6) Na ścianach budynków pod nadzorem specjalisty ornitologa zamontować co najmniej po 2 budki typu: A1, A, B i P. Budki lęgowe dla ptaków należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym i sanitarnym przez co najmniej 10 lat. Kontrolować stan techniczny zamontowanych budek lęgowych i w miarę potrzeby dokonywać ich naprawy lub wymiany na nowe oraz czyszczenia – tak, aby zapewnić możliwość ich ciągłego wykorzystywania przez ptaki. Ww. prace prowadzić poza okresem lęgowym większości gatunków ptaków, czyli w okresie od 15 października do końca lutego.
- 7) Zabezpieczyć przed uszkodzeniami drzewa i krzewy nieprzeznaczone do usunięcia, znajdujące się w obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca robót budowlanych, m. in. poprzez:
  - oszalowanie drzew do wysokości 150-170 cm od poziomu gruntu deskami (deski powinny być zdystansowane od pni za pomocą np. elastycznych rur drenarskich, mat słomianych lub rozciętych jednostronnie opon). Deski mają szczelnie przylegać na całej powierzchni pnia, natomiast dolna część deski ma mieć oparcie w podłożu i nie ma się opierać na nabiegach korzeniowych, a opaski mocujące szalowanie do pnia należy stosować w odległości co 40-60 cm od siebie, a więc minimum 3 na pniu,
  - wyznaczenie strefy ochrony krzewów i drzew, obejmującej obszar rzutu ich korony,
  - w obrębie strefy bezpieczeństwa nieprowadzenie ruchu pojazdów i sprzętu oraz nieskładowanie materiałów budowlanych,
  - w przypadku konieczności układania projektowanych instalacji podziemnych w obrębie strefy bezpieczeństwa krzewów i drzew stosowanie metody przecisków podziemnych na głębokości min. 1,2 m poniżej poziomu gruntu.

- 8) Realizacja inwestycji będzie możliwa po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem pozwoleń i zgód w zakresie gospodarki wodnej.
- 9) Zaplecze budowy należy wyznaczyć na terenie o nawierzchni utwardzonej, zabezpieczającej środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnymi zanieczyszczeniami w postaci wycieków substancji ropopochodnych lub innych, pochodzącymi z wykorzystywanego sprzętu i maszyn. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekiem, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny.
- 10) Wszelkie materiały podatne na migrację wodną gromadzić w wyznaczonych miejscach, w sposób uniemożliwiający ich wymywanie na skutek spływu wód opadowych lub roztopowych.
- 11) Odwodnienie wykopów należy prowadzić w sposób zapewniający, aby zasięg leja depresji nie oddziaływał szkodliwie na tereny sąsiednie. Inwestycja nie może wpływać na zmianę stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich.
- 12) W przypadku konieczności odwodnienia wykopu, odpompowane wody przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej należy podczyścić w osadniku piasku. Wody te mogą być odprowadzane do kanalizacji po uzyskaniu zgody i na warunkach wydanych przez gestora sieci.
- 13) W przypadku braku podłączenia zaplecza budowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej zaplecze należy 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.
- 14) W przypadku występowania zanieczyszczenia gruntu w obrębie działki nr 19/13, wody odprowadzane z wykopów, w przypadku ich odwadniania, mogą być zanieczyszczone i muszą spełniać wymagania prawne określone w przepisach szczegółowych w zależności od przyjętego sposobu ich odprowadzania. Stwierdzenie

występowania w wodach określonych substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, może wpłynąć na konieczność uzyskania odpowiednich zgód wodnoprawnych.

- 15) W przypadku występowania zanieczyszczonego gruntu w obrębie działki nr 19/13, nie można go wykorzystywać na terenie inwestycji, należy potraktować go jako odpad i przekazać uprawnionemu podmiotowi do zagospodarowania.
- 16) Zabrania się używania do prac ziemnych gleby lub ziemi jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko dla gruntów występujących w miejscu użycia tej gleby lub ziemi.
- 17) W związku ze stwierdzeniem przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie i/lub ziemi dla działki nr 19/13, AM-21, obręb Stare Miasto, należy podjąć działania mające na celu remediację powierzchni ziemi.
- 18) Wytwarzane na etapie realizacji inwestycji odpady należy przekazywać wyłącznie podmiotowi posiadającemu stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie odpadów lub osobie fizycznej na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku.
- 19) Zakazuje się magazynowania odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia  
(w tym odpadów gleby i ziemi) poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji, której lokalizacja określona jest w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.
- 20) Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) należy prowadzić:
  - selektywnie,
  - wyłącznie na terenie, do którego posiadacz ma tytuł prawny,

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

21) Lokalizację poszczególnych rodzajów odpadów w miejscu ich wstępnego magazynowania, na etapie realizacji i likwidacji

inwestycji oraz podczas prowadzenia robót konserwacyjnych, należy 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.

- 22) Magazynowanie odpadów w postaci drobnej oraz pyłacej należy 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 należy zachować podczas załadunku, przeładunku i rozładunku ww. odpadów.
- 23) Zlecając usługę transportu odpadów, należy wskazać transportującemu miejsce przeznaczenia odpadów oraz posiadacza odpadów, do którego należy dostarczyć odpady.
- 24) Stan pojemników i kontenerów, w których będą magazynowane odpady należy poddawać okresowo szczegółowej kontroli w celu jak najwcześniejszego wykrycia ewentualnego pęknięcia i rozszczelnienia.
- 25) Teren inwestycji na etapie realizacji wyposażać w środki neutralizujące wycieki, tj. sorbenty, maty sorpcyjne, rękawy sorpcyjne i inne.
- 26) Pracownikom mającym kontakt z odpadami należy zapewnić higieniczne i bezpieczne warunki pracy.
- 27) Należy zapewnić wysegregowanie z wytworzonych odpadów budowlanych

i rozbiórkowych, których powstaniu nie można było zapobiec, co najmniej: drewna, metali, szkła, tworzyw sztucznych, gipsu i odpadów mineralnych, w tym betonu, cegły, płytek i materiałów ceramicznych oraz kamieni w celu zapewnienia przydatności do przygotowania do ponownego użycia, recyklingu lub innego odzysku, chyba że wysegregowanie nie jest technologicznie możliwe lub brak wysegregowania pozwala na przygotowanie do ponownego użycia, recykling lub inny odzysk. Wytwórca odpadów budowlanych i rozbiórkowych może zlecić wykonanie powyższego obowiązku podmiotowi uprawnionemu do gospodarowania odpadami w drodze umowy określającej dalsze zagospodarowanie wysegregowanych odpadów, zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Odpowiedzialność za wykonanie ww. obowiązku ponoszą solidarnie wytwórca odpadów budowlanych i rozbiórkowych, następny ich posiadacz odpadów oraz podmiot uprawniony do gospodarowania odpadami, o jakim mowa wyżej. Posiadacz odpadów wysegregowanych zgodnie z ww. wytycznymi jest obowiązany do zapewnienia dalszego zagospodarowania tych odpadów zgodnie z zasadami hierarchii postępowania z odpadami.

- 28) Do oświetlenia zewnętrznego zastosować lampy LED lub lampy niskosodowe o jak najniższym natężeniu światła i o niskiej wartości promieniowania UV (zalecane poniżej 2700K) z odpowiednio ukształtowanymi kloszami kierującymi światło ku ziemi i zapobiegającymi nadmiernemu rozpraszaniu światła. Nie stosować stałego oświetlenia w porze nocnej (preferowane oświetlenie wzbudzone).
- 29) Na terenie inwestycji posadzić 20 sztuk drzew liściastych gatunku grab pospolity *Carpinus betulus*, rozmieszczonych w pięciu grupach, z czego jedną grupę zlokalizować wzdłuż północnego ogrodzenia, a cztery pozostałe po stronie zachodniej ogrodzenia inwestycji. Sadzonki drzew powinny mieć dobrze wykształconą bryłę korzeniową i koronę. Nowo nasadzonym drzewom należy zapewnić pielęgnację i regularnie podlewanie.

- 30) Opracować plan remediacji gruntu dla działki nr 19/13, AM-21, obręb Stare Miasto i uzgodnić z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Realizację inwestycji należy rozpocząć po przeprowadzeniu remediacji gruntu.

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

- 1) Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji należy w pierwszej kolejności zastosować rozwiązania umożliwiające zagospodarowanie całości lub części tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez ich gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Jak największą część wód należy wykorzystać na terenie inwestycji, m.in. do nawadniania terenów zielonych. Do miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie tej części wód opadowych i roztopowych, której nie można zagospodarować po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, przy czym wody te powinny być wcześniej zretencjonowane w szczelnych zbiornikach. Ilość odprowadzanych wód musi być zgodna z warunkami określonymi przez gestora sieci (MPWiK S.A. we Wrocławiu).
- 2) Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego o właściwej pojemności oraz utrzymanie go w gotowości retencyjnej odpowiada Inwestor. System retencyjny musi posiadać pojemność pozwalającą odprowadzać gromadzone w nim wody w sposób zgodny z uzyskanymi pozwoleniami i umowami.
- 3) Należy monitorować stan wody w zbiornikach retencyjnych i nie dopuszczać do ich przepełnienia, w razie potrzeby zapewnić wywóz wody przez wyspecjalizowane firmy.
- 4) Przed retencjonowaniem w zbiornikach wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie, należy je podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach.
- 5) Wody opadowe i roztopowe pochodzące z dróg, miejsc postojowych i zjazdów należy przed odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego

podczyścić w separatorze koalescencyjnym ze zintegrowanym osadnikiem.

- 6) Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe, ścieki z ewentualnej działalności gastronomicznej zlokalizowanej w lokalach usługowych oraz ścieki z odwodnienia garaży odprowadzać w całości do miejskiej sieci kanalizacji po uzyskaniu zgody i na warunkach właściciela sieci.
- 7) Ścieki pochodzące z ewentualnej działalności gastronomicznej (lokale usługowe) przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej należy podczyścić w separatorze tłuszczu.
- 8) Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki przemysłowe z odwodnienia i mycia garaży należy, po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, odprowadzać w całości do miejskiej sieci kanalizacji, po uzyskaniu zgody gestora sieci.
- 9) W przypadku, gdy w wyniku prowadzonej działalności usługowej będą powstawać inne ścieki przemysłowe, należy odprowadzać je do urządzeń kanalizacyjnych po uzyskaniu wymaganych zgód i pozwoleń na ich odprowadzanie. W przypadku nieuzyskania zgody gestora sieci, ścieki przemysłowe należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 10) Urządzenia do podczyszczania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków z garaży i działalności gastronomicznej należy utrzymywać w należyłym stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
- 11) Odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych oraz dostępem osób trzecich i zwierząt, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom do dalszego

zagosparowania lub bezpórednio po ich wytworzeniu przekazywaó uprawnionym odbiorcom w celu dalszego ich zagospodarowania.

12) Na etapie eksploatacji inwestycji naleŹy zapewnió moŹliwość prawidłowego gospodarowania odpadami komunalnymi oraz odpadami innymi niŹ komunalne, pochodzącymi z zabudowy mieszkalnej i usługowej, zgodnie z wytycznymi Regulaminu utrzymania czystoóci i porzadku na terenie Wrocławia. Zabronione jest umieszczanie w pojemnikach lub workach przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych, odpadów niemających charakteru odpadów komunalnych, w tym pochodzących z działalności gospodarczej odpadów opakowaniowych, odpadów medycznych oraz bioodpadów, niestanowiących odpadów komunalnych.

13) NaleŹy usytuowaó pojemniki lub worki z odpadami komunalnymi w sposób zapewniający podmiotowi odbierającemu odpady komunalne bezpóredni do nich dojazd za pomocą wyspecjalizowanego pojazdu o dopuszczalnej masie całkowitej co najmniej 26 t oraz łatwy odbiór odpadów.

IV. Nakładam obowiązek monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:

1) Informacje o wykonanych działaniach, o których mowa w warunku II.6 wraz z dokumentacją fotograficzną naleŹy przedłóżyć Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Prezydentowi Wrocławia w terminie do 60 dni od ich zakończenia.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

### **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy o oó postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia. Organem właściwym w niniejszej sprawie na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy o oó jest Prezydent Wrocławia. Na wniosek z dnia 05.12.2025 r. spółki Archicom Nieruchomoóci 9 sp. z o.o., ul. Powstańców Śląskich 9, 53-332 Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika, zostało wszczęte

postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Góralskiej we Wrocławiu”, planowanego do realizacji na działkach nr 19/13, 3/6, 3/12, AM-21, obręb Stare Miasto.

Na podstawie dostarczonych przez wnioskodawcę dokumentów, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy ooś oraz uwzględniając analizę zasięgu oddziaływania inwestycji przedstawioną w karcie informacyjnej przedsięwzięcia - zwanej dalej: *kip*, za Strony postępowania, zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy ooś, uznano wnioskodawcę oraz właścicieli i władających działkami objętymi inwestycją i znajdującymi się w zasięgu jej oddziaływania. 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 12.12.2025 r. znak: WSR-OS.6220.147.2025.PH).

Ponieważ w powyższej sprawie liczba stron przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji oraz art. 49 k.p.a. zawiadomieniem - obwieszczeniem o wszczęciu niniejszego postępowania poinformowano strony przez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia [bip.um.wroc.pl](http://bip.um.wroc.pl)., wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia, a także pismem z dnia 12.12.2025 r., znak: WSR-OS.6220.147.2025.PH, przesłano do Rady Osiedla Szczepin, celem wywieszenia w publicznie dostępnym miejscu na tablicy ogłoszeń. W toku postępowania ustalono, że inwestycja ta, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, gdyż w jej zakres wchodzi budowa parkingów podziemnych oraz miejsc postojowych terenowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej ok. 11 216 m<sup>2</sup>.

Organ pismem z dnia 19.12.2025 r., znak: WSR-OS.6220.147.2025.PH wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia braków merytorycznych w kip, m.in. w zakresie uszczegółowienia lokalizacji parkingów zewnętrznych, oraz ochrony przyrody. Wnioskodawca pismem z dnia 08.01.2026 r. (data wpływu do WSR – 09.01.2026 r.), wystąpił z prośbą o przesunięcie terminu odpowiedzi na wezwanie o uzupełnienie wniosku, a następnie pismem z dnia 12.01.2026 r. (data wpływu do WSR – 13.01.2026 r.), złożył stosowne uzupełnienia w przedmiotowym zakresie.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy ooś tut. organ wystąpił o opinię 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: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu – zwanego dalej RDOŚ (pismem znak: WSR-OS.6220.147.2025.PH z dnia 19.01.2026 r. - data doręczenia: 22.01.2026 r.), Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu – zwanego dalej PPIS (pismem znak: WSR-OS.6220.147.2025.PH z dnia 19.01.2026 r. - data doręczenia: 22.01.2026 r.), oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni we Wrocławiu - zwanego dalej *Dyrektor Wód Polskich*; (pismem znak: WSR-OS.6220.147.2025.PH z dnia 19.01.2026 r. - data doręczenia: 22.01.2026 r.). RDOŚ pismem znak: WOOŚ.4220.37.2025.AM.1 z dnia 04.02.2026 r. zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 11.03.2026 r. W dniu 06.02.2026 r., zawiadomieniem-obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.147.2025.PH), tutejszy organ zawiadomił strony postępowania o ww. piśmie, informując jednocześnie, że na podstawie art. 36 § 1 k.p.a. organ przedłużył termin załatwienia sprawy do dnia 30.04.2026 r. Pismem z dnia 09.02.2026 r. (data wpływu: 10.02.2026 r.), znak: VC.ZZŚ.4130.3.13.2026.JS, Dyrektor Wód Polskich zwrócił się do organu, o wezwanie pełnomocnika Inwestora do przedłożenia wyjaśnień do kip. W związku z powyższym, pismem z dnia 11.02.2026 r. r., znak: WSR-OS.6220.147.2025.PH, tutejszy organ zwrócił się do pełnomocnika o przedłożenie ww. wyjaśnień. Pełnomocnik Inwestora odpowiedział na wezwanie Dyrektora Wód Polskich pismem z

dnia 20.02.2026 r. (data wpływu do WSR: 23.02.2026 r.) przesyłając wyjaśnienia w formie aneksu do kip. W związku z powyższym, pismem z dnia 24.02.2026 r., znak: WSR-OS.6220.147.2025.PH, organ przesłał do Dyrektora Wód Polskich uzupełnioną dokumentację. Pismem z dnia 03.03.2026 r. (data wpływu: 04.03.2026 r.), znak: VC.ZZŚ.4130.3.13.2026.JS, Dyrektor Wód Polskich zwrócił się do organu, o wezwanie pełnomocnika Inwestora do przedłożenia pisma MPWiK Wrocław dot. koncepcji odbioru wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji miejskiej.

W związku z powyższym, pismem z dnia 05.03.2026 r. r., znak: WSR-OS.6220.147.2025.PH, tutejszy organ zwrócił się do pełnomocnika Inwestora o przedłożenie ww. pisma. Pełnomocnik Inwestora odpowiedział na wezwanie Dyrektora Wód Polskich pismem z dnia 13.03.2026 r. (data wpływu do WSR: 16.03.2026 r.) przesyłając wyjaśnienia. W związku z powyższym, pismem z dnia 17.03.2026 r., znak: WSR-OS.6220.147.2025.PH, organ przesłał do Dyrektora Wód Polskich uzupełnioną dokumentację. Pismem z dnia 11.03.2026 r. RDOŚ poinformował organ o braku możliwości rozpatrzenia sprawy w terminie wyznaczonym w piśmie z dnia 04.02.2026 r., znak: WOOŚ.4220.37.2025.AM.2 i wyznaczył nowy termin na wydanie opinii do dnia 15.04.2026 r. Organ zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 12.03.2026 r. powiadomił strony postępowania o braku możliwości rozpatrzenia sprawy w terminie przez RDOŚ i przekazał nowy termin załatwienia sprawy, informując jednocześnie, że organ na podstawie art. 36 § 1 k.p.a. przedłużył termin załatwienia sprawy do dnia 30.05.2026 r. Pismem z dnia 01.04.2026 r. (data wpływu do WSR: 02.04.2026 r.) znak: VC.ZZŚ.4130.3.13.2026.JS, Dyrektor Wód Polskich wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Pismem z dnia 15.04.2026 r. RDOŚ poinformował organ o braku możliwości rozpatrzenia sprawy w terminie wyznaczonym w piśmie z dnia 11.03.2026 r., znak: WOOŚ.4220.37.2025.AM.3 i wyznaczył nowy termin na wydanie opinii do dnia 15.05.2026 r. Organ zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 17.04.2026 r. zawiadomił strony postępowania o braku możliwości

rozpatrzenia sprawy w terminie przez RDOŚ i przekazał nowy termin załatwienia sprawy, informując jednocześnie, że organ na podstawie art. 36 § 1 k.p.a. przedłużył termin załatwienia sprawy do dnia 30.06.2026 r. Pismem z dnia 23.04.2026 r., znak: WOOŚ.4220.37.2026.AM.4, RDOŚ wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia. Pismem z tego samego dnia, znak: WOOŚ.4220.37.2026.AM.5, RDOŚ poprosił Prezydenta Wrocławia o poinformowanie stron postępowania o ww. opinii. Ponieważ PPIS nie wydał 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 ooś. Wobec powyższego, po zebraniu materiału dowodowego organ zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 20.04.2026 r. znak: WSR-OS.6220.147.2025.PH poinformował strony postępowania o jego zakończeniu, a przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a., umożliwił im zapoznanie się z materiałem zgromadzonym w sprawie i zgłoszenie ewentualnych uwag. Żadna ze stron nie skorzystała z tej możliwości.

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

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

1. Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:  
*a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie*

Zgodnie z informacjami zawartymi w kip planowana inwestycja będzie polegała na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym, zagospodarowaniem

terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Góralskiej we Wrocławiu, na terenie działek ewidencyjnych nr 19/13, 3/6, 3/12, AM 21, obręb Stare Miasto. Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych, liczona po obrysie zewnętrznym projektowanych budynków, wynosić będzie ok. 10 480 m<sup>2</sup>, powierzchnia miejsc postojowych i dróg wewnętrznych wynosić będzie ok. 736 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia miejsc garażowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosić będzie ok. 11 216 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 0,8236 ha. Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne oraz od pięciu do ośmiu kondygnacji nadziemnych i stanowić będzie w większości budynek mieszkalny z wbudowanym garażem. Powierzchnia usługowa będzie się znajdować w parterze od strony wschodniej. W budynku zaprojektowano ok. 383 lokale mieszkalne oraz około 5 lokali usługowych. Miejsca postojowe dla obu funkcji będą zlokalizowane w garażu podziemnym, oraz 2 miejsca parkingowe zewnętrzne. Bezpośrednie sąsiedztwo wokół planowanej inwestycji stanowią tereny utwardzone, pozostałość zabudowy magazynowej i usługowej, zabudowa magazynowa i biurowa, tereny niezagospodarowane oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Otoczenie obszaru planowanej inwestycji stanowi od:

- północy: teren utwardzony, pozostałości zabudowy magazynowej i usługowej,
- północnego zachodu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- południa: teren utwardzony, pozostałości zabudowy magazynowej i usługowej,
- wschodu: zabudowa magazynowa i biurowa,
- zachodu: tereny niezagospodarowane, dalej ul. Góralska.

Najbliższy teren podlegający ochronie akustycznej stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Góralskiej 38, 40 – zlokalizowana ok. 15 m na zachód od granicy terenu inwestycji.

Teren ten jest przemysłowy, pokryty płytami betonowymi i roślinnością niską i nielicznymi drzewami.

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie od strony wschodniej i południowej. Dalej zaprojektowano drogę wewnętrzną przechodzącą przez dziedziniec wewnętrzny zabudowy, która jest również drogą pożarową. Długość dróg planowanych do budowy w ramach przedsięwzięcia wynosi ok. 117 m.

W ramach inwestycji przewiduje się ok. 314 miejsc postojowych, w tym:  
– w dwukondygnacyjnym garażu podziemnym - ok. 312 miejsc postojowych,  
– na terenie - ok. 2 miejsca postojowe.

Budynek będzie zasilany w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez projektowaną sieć wodociagową.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do projektowanej kanalizacji sanitarnej a dalej do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej w ul. Góralskiej.

Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe będą częściowo zatrzymywane i wykorzystywane na terenie inwestycji. Zrzut wód deszczowych zostanie ograniczony ze względu na zastosowane rozwiązania, jakimi są ogrody dachowe oraz chodniki o nawierzchniach przepuszczalnych. Pozostała część wody deszczowej zostanie przetrzymana w zbiornikach retencyjnych i w miarę możliwości ponownie wykorzystana do podlewania zieleni. Część wód opadowych w ograniczonej ilości będzie odprowadzana do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, która będzie odbierać wody deszczowe z dróg miejskich, poprzez pompownię i regulator przepływu. Zaprojektowano 3 zbiorniki retencyjne w technologii żelbetowej o pojemności 61 m<sup>3</sup> każdy. W przypadku możliwości rozsączenia wód w gruncie, wody opadowe z terenów utwardzonych podczyszczane będą w separatorze substancji ropopochodnych.

Projektowany budynek ogrzewany będzie ciepłem z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Projektowany poziom posadowienia płyty fundamentowej ustalono na poziomie 7,38 m p.p.t. z lokalnymi pogrubieniami pod trzony, szyby

window, słupy, klatki schodowe oraz urządzenia instalacyjne jak np. separatory.

Ze względu na projektowany poziom posadowienia poniżej poziomu wód gruntowych, przewiduje się zabezpieczenie wykopu w postaci ściany szczelinowej o grubości 50 cm zagłębionej do ciągłej warstwy gruntów nieprzepuszczalnych ok. 12 ÷ 14 m p.p.t.

W celu wentylacji garaży zaplanowano instalację ok. 4 wentylatorów dachowych z tłumikami akustycznymi (o poziomie mocy akustycznej ok. 80 dB(A) pojedynczego urządzenia). Wentylacja pomieszczeń będzie odbywała się przy użyciu łącznie ok. 169 wentylatorów dachowych (o poziomach mocy akustycznej w przedziale 47-71 dB(A) pojedynczego urządzenia).

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

Najbliższy teren podlegający ochronie akustycznej stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Góralskiej 38, 40 – zlokalizowana ok. 15 m na zachód od granicy terenu inwestycji.

Przedmiotowe przedsięwzięcie stanowi kontynuację zamierzenia inwestycyjnego, dla którego została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak WSR-OS.6220.134.2023.DW oraz decyzja pozwolenia na budowę nr 2054 z dnia 18 września 2025 r. Aktualnie procedowane przedsięwzięcie obejmuje rozszerzenie lokalizacji inwestycji o dodatkową działkę nr 19/13, AM-21, obręb Stare Miasto.

W bezpośrednim sąsiedztwie dla planowanej inwestycji, została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24.06.2025 r., znak: WSR-OS.6220.102.2023.LG dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej z urządzeniami infrastruktury technicznej i drogowej przy ul. Góralskiej we Wrocławiu” na rzecz spółki Lokum Deweloper S.A., ul. Krawiecka 1/101, 50-148 Wrocław. Po

przeprowadzonej w kip analizie, nie przewiduje się znaczącego oddziaływania skumulowanego emisji hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza na analizowanym obszarze.

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

Teren inwestycji jest przemysłowy, pokryty płytami betonowymi i roślinnością niską i nielicznymi drzewami.

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie od strony wschodniej i południowej. Dalej zaprojektowano drogę wewnętrzną przechodzącą przez dziedziniec wewnętrzny zabudowy, która jest również drogą pożarową.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na terenie wrażliwym ekologicznie.

Na terenie inwestycji nie ma siedlisk przyrodniczych wymagających specjalnego traktowania, nie występują też żadne chronione gatunki roślin ani grzybów. Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie nieprzedstawiającym ponadprzeciętnych walorów przyrodniczych. W skład roślinności tego miejsca wchodzi głównie pojedyncze, dość wysokie drzewa robinii akacjowej *Robinia pseudoacacia* i topoli czarnej *Populus nigra*. Poza tym obecne są tutaj liczne siewki w/w drzew, a także nieliczne siewki klonu jesionolistnego *Acer negundo* i dębu szypułkowego *Quercus robur*. Ponadto obecne są zarośla tworzone przez ligustr pospolity *Ligustrum vulgare*, różę dziką *Rosa canina*, jeżynę *Rubus* sp. i chmiel zwyczajny *Humulus lupulus*. Miejscami rośnie inwazyjna nawłóć *Solidago canadensis*/*S. gigantea*, trzcinnik piaskowy *Calamagrostis epigejos* i pokrzywa zwyczajna *Urtica dioica*. W runie stwierdzono ślaz zaniedbany *Malva neglecta* i krwawnik pospolity *Achillea millefolium*. Na robinii akacjowej obecna jest jemiola pospolita *Viscum album*. W narożniku pn.-wsch. rośnie dorodny okaz robinii akacjowej *Robinia pseudoacacia*. Na terenie inwestycji nie stwierdzono owocników grzybów wielkoowocnikowych. W zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie występują obszary górskie i leśne, obszary przylegające do jezior, obszary wodno-błotne i inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe i ujścia rzek, a także obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk

przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody – w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliżej położony obszar Natura 2000: Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Las Pilczycki (PLH020069) położony jest w odległości ok. 4,7 km. Inwestycja realizowana będzie poza granicami korytarzy ekologicznych. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w odległości ok. 2,7 m od użytku ekologicznego „Lasek Oporowski”.

Biorąc pod uwagę powyższe, oceniono skalę i rodzaj możliwego oddziaływania i stwierdzono, że z uwagi na charakter przedsięwzięcia, zakres planowanych prac, lokalizację na terenie przekształconym oraz przy spełnieniu warunków mających na celu ograniczenie wpływu inwestycji, nie powinna ona znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze, w tym na ww. obszar Natura 2000 oraz różnorodność biologiczną.

Bilans mediów na etapie budowy:

- zużycie oleju napędowego ok. 500 litrów/dobę,
- zużycie wody ok. 150 m<sup>3</sup>/dobę,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną ok. 702 000 kWh/etap (I etap – 18 m-cy)

Zużycie podstawowych surowców i materiałów na etapie eksploatacji inwestycji:

- zapotrzebowanie na wodę ok. 186,2 m<sup>3</sup>/dobę,
- szacowane zużycie energii elektrycznej ok. 1916 MWh/rok,
- moc węgla cieplnego ok. 1,104 MW.

*d) emisji i występowania innych uciążliwości:*

Na etapie realizacji inwestycji źródłem emisji do powietrza oraz hałasu będzie eksploatacja sprzętu wykorzystywanego podczas budowy, środków transportu oraz niektórych prac budowlanych, montażowych i wykończeniowych. Lokalne oddziaływanie może zaznaczyć się w postaci wzrostu zapylenia oraz w postaci wzrostu stężeń substancji gazowych emitowanych przez silniki samochodów ciężarowych, obsługujących budowę. Należy zauważyć, że uciążliwości związane z realizacją przedsięwzięcia będą miały charakter przejściowy, ograniczony do czasu

trwania prac budowlanych. Celem ograniczenia oddziaływania na klimat akustyczny prace, powodujące hałas, będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, od godz. 6.00 do godz. 22.00. Zaplecze budowy będzie zlokalizowane na terenie utwardzonym. W trakcie budowy może wystąpić ryzyko zanieczyszczenia gruntu substancjami ropopochodnymi, w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego, przed ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych, na placu budowy stosowane będą sorbenty. Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie będą wykonywane naprawy sprzętu i maszyn. Poziom posadowienia budynku zaprojektowano na poziomie 7,38 m p.p.t. z lokalnymi pogrubieniami pod trzony, szyby windowe, słupy, klatki schodowe oraz urządzenia instalacyjne jak np. separatory itp. wynikające z technologii. Ze względu na projektowany poziom posadowienia poniżej poziomu wód gruntowych, przewiduje się zabezpieczenie wykopu w postaci ściany szczelinowej grubości 50 cm zagłębionej do ciągłej warstwy gruntów nieprzepuszczalnych ok. 12 ÷ 14 m p.p.t. Ściana szczelinowa stanowi jednocześnie konstrukcję nośną ścian zewnętrznych garażu. Wszystkie odpady niebezpieczne powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia będą przechowywane w sposób minimalizujący możliwość ich przedostania się do środowiska. Miejsce ich gromadzenia zostanie wyposażone w szczelną posadzkę i zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych. Powstające odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich wyspecjalizowanym firmom, co będzie udokumentowane w kartach przekazania odpadów. Podmioty zewnętrzne zajmujące się odbiorem odpadów będą posiadały stosowne zezwolenia i możliwości techniczne do dalszego zagospodarowania. Etap eksploatacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, których źródłami będą wentylatory dachowe w ilości łącznej ok. 173 sztuki, wyrzucające powietrze z garaży podziemnych i pomieszczeń oraz pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. Szacowane natężenie ruchu pojazdów w ciągu doby wyniesie ok. 672 pojazdów, w ciągu dnia 624 pojazdy oraz w porze nocy 48 pojazdów. Ciepło na potrzeby ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej będzie dostarczane do budynku z miejskiej sieci ciepłowniczej.

W ramach zamierzenia zaplanowano działania minimalizujące oddziaływanie inwestycji w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego. Planowane rozwiązania ograniczające pylenie z dróg w rejonie przedsięwzięcia przewiduje: zraszanie dróg wjazdowych i wyjazdowych z budowy oraz dróg wewnętrznych, ogrodzenie (parkany) w zakresie ogrodzenia placu budowy. Na etapie eksploatacji w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przewiduje się zasilanie budynków w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej. 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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 112). Planuje się zaopatrzenie budynku w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garażu podziemnego będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych, przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Przed odprowadzeniem, wody opadowe z dróg wewnętrznych i parkingów oczyszczane będą w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem. Przewiduje się retencjonowanie wody w zbiornikach retencyjnych i w miarę możliwości ponowne wykorzystanie do podlewania. Założono, że część wód opadowych odprowadzana będzie do projektowanej w przyszłości sieci kanalizacji deszczowej, która będzie odbierać wody deszczowe z dróg miejskich, poprzez pompownię i regulator przepływu. W przypadku możliwości rozsączania wód w gruncie, wody opadowe z terenów utwardzonych podczyszczane będą w separatorze substancji ropopochodnych. Funkcjonowanie planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie także z powstawaniem odpadów. Wytworzone odpady będą

magazynowane selektywnie z zastosowaniem odpowiednich pojemników i przekazywane uprawnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwienia.

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

Pojęcie poważnej awarii (przemysłowej) w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oznacza zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. W związku z funkcjonowaniem przedmiotowej inwestycji nie będą wykorzystywane substancje, których obecność w odpowiedniej ilości mogłaby kwalifikować obiekt jako zakład zwiększonego lub dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Z uwagi na rodzaj planowanej inwestycji na terenie niniejszego obiektu nie będą miały miejsca zdarzenia mogące kwalifikować się jako poważne awarie, zgodnie z ww. definicją.

Głównym zagrożeniem dla środowiska na terenie objętym inwestycją w fazie realizacji jest:

- zanieczyszczenie gruntów i wód podziemnych substancjami ropopochodnymi pochodzącymi z eksploatowanych pojazdów mechanicznych i maszyn roboczych,
- możliwość uszkodzenia istniejącego uzbrojenia podziemnego.

W celu zapobieżenia tego typu awariom i zminimalizowania ich skutków planuje się:

- powierzyć prowadzenie prac doświadczonemu wykonawcy,
- umowa z wykonawcą powinna uwypuklić jego odpowiedzialność za spowodowanie zanieczyszczenia środowiska (dotyczy gruntu) i zobowiązywać go do niezwłocznego usunięcia tego skażenia,
- zapewnić niezbędną obsługę codzienną pojazdów i maszyn, zwracać szczególną uwagę na ew. wycieki, podczas prac ziemnych zachować ostrożność (odpowiedzialność wykonawcy),

- prace w pobliżu drzew prowadzić ostrożnie, zastosować ochronę pni, nie składować żadnych materiałów w ich pobliżu (zasięg korony), a w razie konieczności prowadzenia robót ziemnych w zasięgu systemu korzeniowego stosować wyłącznie narzędzia ręczne.

Głównym zagrożeniem dla najbliższego otoczenia i ludzi przebywających na terenie przedsięwzięcia, może być możliwość wystąpienia pożaru.

Minimalizacja tego zagrożenia została osiągnięta przez wypełnienie przez Inwestora wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w *sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 822). W rozporządzeniu opisano szczegółowe zasady ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków oraz wyposażenia ich w sprzęt i urządzenia przeciwpożarowe.

Oddziaływanie na środowisko w czasie wystąpienia pożaru będzie miało charakter niekontrolowany. Jego zasięg i zakres nie będzie jednak odbiegał od oddziaływania pożarów podobnych obiektów. Głównym kierunkiem oddziaływania będzie emisja produktów spalania materiałów konstrukcyjnych budynków oraz innych palnych przedmiotów i substancji znajdujących się na terenie inwestycji.

Właściwa organizacja pracy i stosowanie się do regulaminów i instrukcji BHP zmniejszy ryzyko zagrożeń dla środowiska. Wielkość zagrożeń i dalsze konsekwencje dla środowiska zależą od rodzaju i ilości substancji powodujących skażenie środowiska podczas sytuacji nadzwyczajnej. W celu zapobiegania potencjalnym awariom będą stosowane wszelkie wytyczne BHP i przepisy pożarowe oraz urządzenia techniczne utrzymywane w należyтым stanie.

Eksploatacja inwestycji ze względu na charakterystykę i skalę nie będzie miała wpływu na zmiany klimatu jak również nie będzie znacząco dotknięta ich skutkami. Eksploatacja inwestycji nie będzie przyczyniała się do pogłębiania zmian klimatu.

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

W trakcie realizacji przedsięwzięcia mogą powstawać różne rodzaje odpadów, w szczególności takie jak:

- ziemia i gleba z wykopów, także urobek zawierający kamienie (znaczna ilość),
- gruz betonowy, odpady betonu,
- złom stalowy, mieszaniny metali, w tym elementy zbrojenia,
- zużyte kable,
- drewno, w tym drewno z opakowań,
- odpady tworzyw sztucznych,
- odpady ze szkła,
- odpady budowlane, różne,
- zużyte czyściwo i ubrania ochronne, rękawice itp.,
- a także odpady komunalne, w tym odpady niesegregowane (zmieszane).

Szacowane ilości powstałych z wykopu pod garaże podziemne w trakcie robót to: ok. 41 920 m<sup>3</sup> czyli ok. 67 072 Mg.

Wykaz rodzajów i ilości odpadów wytwarzanych na etapie realizacji.

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

	02*	filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)	
11.	15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	0,7
12.	17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	4778
13.	17 01 02	Gruz ceglany	17
14.	17 01 03	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	96
15.	17 02 01	Drewno	129
16.	17 02 02	Szkło	4
17.	17 02 03	Tworzywa sztuczne	13
18.	17 03 02	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	42
19.	17 04 05	Żelazo i stal	7
20.	17 04 07	Mieszanki metali	60
21.	17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	13
22.	17 05 03	Gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne	9525
23.	17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	57546
24.	17 08 02	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	157

25.	17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	157
26.	20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	1
27.	20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	6
28.	20 03 07	Odpady wielkogabarytowe	1

\* - odpady niebezpieczne

Powstające odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich wyspecjalizowanym firmom, co będzie udokumentowane w kartach przekazania odpadów. Podmioty zewnętrzne zajmujące się odbiorem odpadów będą posiadały stosowne zezwolenia.

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

Wykaz rodzajów i ilości odpadów wytwarzanych na etapie eksploatacji

L.p.	Kod opadu	Rodzaj odpadu	Ilości [Mg/rok]	Sposób zagospodarowania
1.	13 05 02*	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	0,3	Odpad będzie odbierany bezpośrednio z separatora;
2.	13 05 08*	Mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach	0,3	Odpad jest wydobywany w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu

				przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.
3.	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	51	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
4.	15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe	46	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
5.	20 01 02	Opakowania ze szkła	56	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający

				nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
6.	19 08 09	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	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.
7.	20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	94	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
8.	20 01 10	Odzież	0,5	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom
9.	20 01	Tekstylia	0,5	

	11			posiadającym
10.	20 01 28	Farby, tusze, farby drukarskie, kleje, lepiszcze i żywice inne niż wymienione w 20 01 27	2,2	odpowiednie zezwolenia: w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK.
11.	20 01 29	Detergenty zawierające substancje niebezpieczne	0,1	
12.	20 01 30	Detergenty inne niż wymienione w 20 01 29	0,1	
13.	20 01 31*	Leki cytotoksyczne i cytostatyczne	0,1	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach aptecznych i stacjonarnych lub mobilnych PSZOK.
14.	20 01 32	Leki inne niż wymienione w 20 01 31	0,1	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach aptecznych i stacjonarnych lub mobilnych PSZOK.
15.	20 01 33*	Baterie i akumulatory łącznie z bateriami i akumulatorami wymienionymi w 16 06 01, 16 06 02 lub 16 06 03 oraz niesortowane baterie i akumulatory zawierające te baterie	1,4	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach sprzedających detalicznie sprzęt, punktach

				serwisowych, stacjonarnych lub mobilnych PSZOK.
16.	20 01 34	Baterie i akumulatory inne niż wymienione w 20 01 33	1,4	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach sprzedających detalicznie sprzęt, punktach serwisowych, stacjonarnych lub mobilnych PSZOK.
17.	20 01 35*	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	1,4	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach sprzedających detalicznie sprzęt, punktach serwisowych, w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK lub podmiotom odbierającym odpady ZSEE z gospodarstw domowych.
18.	20 01 36	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	1,4	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia:

				w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK.
19.	20 01 38	Drewno inne niż wymienione w 20 01 37	0,6	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK.
20.	20 02 01	Odpady ulegające biodegradacji	2	Selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach/workach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
21.	20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	42	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
22.	20 03	Odpady ze studzienek	0,3	Odpad odbierany będzie

	06	kanalizacyjnych		bezpośrednio ze studzienki w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.
23.	20 03 07	Odpady wielkogabarytowe	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

Powstające odpady na etapie eksploatacji będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym pomieszczeniu na odpady w oznakowanych, szczelnych i opisanych kontenerach/pojemnikach. Odpady te będą miały głównie charakter komunalny. Odpady, powstające np. w wyniku remontu, których nie wolno magazynować w pojemnikach ustawionych i odbieranych cyklicznie przez gminę, będą zagospodarowane przez firmy prowadzące prace (które będą wytwórcami odpadów przyjmujących na siebie obowiązek zagospodarowania powstałych odpadów, posiadających wymagane prawem zezwolenia w zakresie

gospodarki odpadami) lub przekazywane do mobilnych lub stacjonarnych PSZOK.

g) zagrożenie dla zdrowia ludzi, w tym wynikające z emisji  
Eksploatacja projektowanej inwestycji nie wiąże się z emisjami, które mogłyby stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi. Ciepło na potrzeby ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej będzie dostarczane z miejskiej sieci ciepłowniczej.

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

Otoczenie obszaru planowanej inwestycji stanowi od:

- północy: teren utwardzony, pozostałości zabudowy magazynowej i usługowej,
- północnego zachodu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- południa: teren utwardzony, pozostałości zabudowy magazynowej i usługowej,
- wschodu: zabudowa magazynowa i biurowa,
- zachodu: tereny niezagospodarowane, dalej ul. Góralska.

Najbliższy teren podlegający ochronie akustycznej stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Góralskiej 38, 40 – zlokalizowana ok. 15 m na zachód od granicy terenu inwestycji.

Teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na wschód od ulicy Góralskiej podjętego uchwałą nr LXXVI/1988/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023r.

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

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

*b) obszary wybrzeży i środowisko morskie*

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze wybrzeży.

c) *obszary górskie lub leśne*

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach górskich, ani leśnych.

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

Na terenie inwestycji nie znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami chronionymi. Teren inwestycji znajduje się poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami chronionymi i zagrożonymi powodzią.

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

W zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody – w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliżej położony obszar Natura 2000: Specjalny obszar ochrony siedlisk Las Pilczycki (PLH020069) położony jest w odległości ok. 4,7 km. Inwestycja realizowana będzie poza granicami korytarzy ekologicznych. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w odległości ok. 2,7 m od użytku ekologicznego „Lasek Oporowski”.

Biorąc pod uwagę powyższe, po przeanalizowaniu przedłożonych dokumentów, stwierdzić należy, że przy uwzględnieniu wyżej wskazanych warunków, inwestycja nie powinna negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze, w tym na ww. obszar chroniony oraz różnorodność biologiczną. Biorąc pod uwagę powyższe, oceniono skalę i rodzaj możliwego oddziaływania i stwierdzono, że z uwagi na charakter przedsięwzięcia, zakres planowanych prac oraz lokalizację na terenie przekształconym, inwestycja nie powinna znacząco negatywnie

oddziaływać na środowisko przyrodnicze, w tym na ww. obszar Natura 2000 oraz różnorodność biologiczną.

W przypadku niemożliwych do wyeliminowania kolizji planowanego przedsięwzięcia ze stanowiskami gatunków zwierząt chronionych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska: z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, w stosunku do których obowiązują zakazy określone w ww. rozporządzeniu, przed rozpoczęciem prac Inwestor winien 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

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

Teren przedsięwzięcia w zakresie działek o nr 3/6, 3/12, AM-21, obręb Stare Miasto, m. Wrocław, figuruje w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi (zgodnie z art. 101c ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.) prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Dla obszaru działek nr 3/6 i 3/12 opracowano projekt planu remediacji, który został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (RDOŚ) we Wrocławiu – decyzja znak WSI.515.6.2024.ASZ.11 z dnia 31 grudnia 2024 r. Prace remediacyjne zostały zakończone 31 grudnia 2025 r., a dokumentacja z przeprowadzonych prac została przekazana RDOŚ we Wrocławiu. Dla działki nr 19/13, AM-21, obręb Stare Miasto, ze względu na zanieczyszczenia powierzchni ziemi stwierdzono konieczność remediacji terenu, w związku z tym nałożono warunki II.17 oraz II.30.

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

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie nieprzedstawiającym ponadprzeciętnych walorów przyrodniczych (teren zmieniony antropogenicznie). W zasięgu ok. 70 m od inwestycji znajduje się budynek hali produkcyjnej przy ul. Góralskiej, ujęty w gminnej ewidencji zabytków - Zarządzenie nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z

dnia 24 listopada 2014 roku w sprawie założenia gminnej ewidencji zabytków Wrocławia. W odniesieniu do ww. budynku ochronie podlegają:

- bryła i gabaryt budynku,
- artykulacja i sposób opracowania elewacji,
- forma zadaszenia.

Zakazuje się nadbudowy, montażu urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji na elewacjach i dachach. Rozbudowę dopuszcza się wyłącznie w celu umożliwienia i ułatwienia dostępu, o ile nie narusza to wartości zabytkowej.

#### *h) gęstość zaludnienia*

Inwestycja realizowana będzie w rejonie miasta o gęstości zaludnienia wynoszącej ok. 1016 lud./km<sup>2</sup>.

#### *i) obszary przylegające do jezior*

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

#### *j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej;*

Teren inwestycji znajduje się poza obszarami uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

#### *k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe*

Zgodnie z podziałem Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) inwestycja zlokalizowana jest w granicy jednostki planistycznej gospodarowania wodami jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Odra w Granicach Wrocławia o kodzie RW60001213399. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) - JCWP została oceniona jako monitorowana, silnie zmieniona część wód o złym stanie (o umiarkowanym potencjale ekologicznym i stanie chemicznym poniżej dobrego). Jest ona zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest umiarkowany potencjał ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość w wodzie: do 2740 µS/cm)]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Odry w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o

znaczeniu gospodarczym na odcinku ciekłu głównego Odra w obrębie JCWP (dla troci wędrownej) i stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Dla JCWP określono odstępstwa polegające na:

- odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, co jest związane z brakiem osiągniętych (lub zagrożonych) celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: azot azotanowy, IFPL, MMI. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań),
- na złagodzeniu celów środowiskowych, co jest związane z brakiem osiągniętych (lub zagrożonych) celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C, benzo(a)piren(w). Jest to spowodowane występującymi presjami determinującymi stan wód, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Jednocześnie presje te zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze (odprowadzanie ścieków oczyszczonych, transport samochodowy i spalanie paliw w celu produkcji energii cieplnej, a co za tym idzie zaopatrzenia mieszkańców w energię ciepłą, którego wynikiem jest występowanie benzo(a)pirenu) 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).

Przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie JCWPd nr 109 o kodzie PLGW6000109, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy. Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Na terenie przedsięwzięcia nie

znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody oraz poza obszarami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP). Po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących jej wpływ na środowisko oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz możliwość osiągnięcia 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 ustawy ooś, 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*

Planowany budynek będzie zasilany w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez projektowaną sieć wodociagową.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do projektowanej kanalizacji sanitarnej a dalej do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej w ul. Góralskiej.

Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji ogólnospławnej.

Wody opadowe będą częściowo zatrzymywane i wykorzystywane na terenie inwestycji. Zrzut wód deszczowych zostanie ograniczony ze względu na zastosowane rozwiązania: ogrody dachowe, chodniki o nawierzchniach przepuszczalnych. Rozwiązania znacznie zmniejszają i opóźniają spływ wody opadowej i roztopowej z dachów. Pozostała część wody deszczowej zostanie przetrzymana w zbiornikach retencyjnych i ponownie wykorzystana do podlewania zieleni. Dobór zbiorników uwzględnia odbiór wód opadowych w ilości 1,5 l/s do systemu kanalizacji miejskiej (zgodnie z uzgodnioną koncepcją – pismo znak TI.244.22.2025 z dnia 09.05.2025 r.), poprzez pompownię i regulator przepływu. Łączna objętość zbiorników retencyjnych wynosi ok. 183 m<sup>3</sup>. Wody z dróg i zjazdów przed odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego będą podczyszczone w separatorze koalescencyjnym z osadnikiem. Projektowany budynek ogrzewane będzie ciepłem z miejskiej sieci ciepłowniczej.

*d) prawdopodobieństwa oddziaływania*

Jak wynika z załączonych informacji o planowanym przedsięwzięciu, w okresie jego realizacji dochodzić będzie do czasowych emisji hałasu i spalin wynikających z pracy środków transportowych i urządzeń montażowych.

*e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania*

Wszelkie uciążliwości występujące w okresie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkotrwały, a uciążliwości z nią związane ustaną wraz z zakończeniem prac. Eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie zarówno dla pory dziennej jak i nocnej. Zgodnie z przeprowadzoną analizą funkcjonowanie obiektu nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w otoczeniu.

*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 bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24.06.2025 r., znak: WSR-OS.6220.102.2023.LG dla przedsięwzięcia pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej z urządzeniami infrastruktury technicznej i drogowej przy ul. Góralskiej we Wrocławiu” na rzecz spółki Lokum Deweloper S.A., ul. Krawiecka 1/101, 50-148 Wrocław.

Inwestycja, dla której została wydana ww. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest obecnie w trakcie realizacji, co może prowadzić do kumulacji oddziaływań. Po przeprowadzonej w kip analizie, nie przewiduje się znaczącego oddziaływania skumulowanego emisji hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza na analizowanym obszarze.

#### *g) możliwości ograniczenia oddziaływania*

Z uwagi na potencjalną uciążliwość planowanej inwestycji, Inwestor zaproponował rozwiązania chroniące środowisko.

Na etapie budowy:

- W trakcie budowy istnieje zawsze potencjalne niebezpieczeństwo zanieczyszczenia gruntów substancjami ropopochodnymi pochodzącymi ze sprzętu budowlanego i środków transportu (potencjalne mikrowycieki olejów przekładniowych, silnikowych, paliwa, itp.). Aby zminimalizować niebezpieczeństwo skażenia zaplecze budowy, na którym będzie parkował ten sprzęt będzie zorganizowane na terenie utwardzonym, np. płytami betonowymi. W rejonie parkowania sprzętu i maszyn roboczych będzie zapewniona dostępność sorbentów do likwidacji ew. rozlewów olejów. Zminimalizuje to potencjalne zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego. Obsługa pojazdów i maszyn związana z użyciem substancji płynnych ropopochodnych (uzupełnianie paliwa, wymiana materiałów smarnych) będzie prowadzona poza placem budowy.
- Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie będą wykonywane naprawy sprzętu i maszyn. W przypadku stwierdzenia awarii prace z użyciem danego sprzętu zostaną przerwane. Uszkodzone urządzenie

zostanie umieszczone na powierzchni utwardzonej zabezpieczającej przed możliwością przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowego. Sprzęt odtransportowany zostanie do miejsca serwisowania.

- Powstające odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich wyspecjalizowanym firmom, co będzie udokumentowane w kartach przekazania odpadów.
- Ewentualny nadmiar mas ziemnych zostanie odebrany i zagospodarowany przez firmę zajmującą się wykopami (posiadającą stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami), co będzie mieć swoje potwierdzenie formalne, w postaci kart przekazania odpadów.
- Niedopuszczalne jest stosowanie w celu niwelacji terenu zanieczyszczonej gleby, dla której zostały przekroczone obowiązujące standardy określone w przepisach szczegółowych. Odpady tego typu należy przekazywać uprawnionemu odbiorcy do zagospodarowania.
- Do prac ziemnych nie będą wykorzystywane zanieczyszczone masy ziemne.
- W celu ograniczenia emisji do atmosfery na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zastosowanie następujących rozwiązań ograniczających pylenie z dróg w rejonie przedsięwzięcia:
  - zraszanie dróg wjazdowych i wyjazdowych z budowy oraz dróg wewnętrznych,
  - ogrodzenie (parkany) w zakresie ogrodzenia placu budowy.
- Wykonawca prac zadba o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażone zostaną w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
- W czasie przerw w pracy silniki urządzeń budowlanych będą wyłączane.

Na etapie eksploatacji:

- Budynek będzie zasilany w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez projektowaną sieć wodociągową.

- Ścieki bytowe będą odprowadzane do projektowanej kanalizacji sanitarnej a dalej do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej w ul. Góralskiej.
- Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji ogólnospławnej.
- Wody opadowe będą częściowo zatrzymywane i wykorzystywane na terenie inwestycji. Zrzut wód deszczowych zostanie ograniczony ze względu na zastosowane rozwiązania: dachy żwirowe oraz ogrody dachowe. Pozostała część wody deszczowej zostanie przetrzymana w zbiornikach retencyjnych i w miarę możliwości ponownie wykorzystana do podlewania.
- W zakresie gospodarki odpadami zostaną wdrożone działania organizacyjne, to jest segregacja odpadów „u źródła”. Realizacji tego zadania będzie służyło ustawienie odpowiednio oznakowanych pojemników na odpady.
- W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przewiduje się zasilanie budynku w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej.
- W zakresie ochrony przed hałasem planuje się instalację nowoczesnych urządzeń wyposażonych standardowo w rozwiązania ograniczające ich moc akustyczną.

Dodatkowo, w celu ograniczenia wpływu inwestycji na środowisko w punktach II i III sentencji decyzji określono warunki korzystania ze środowiska na etapie realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia.

W związku z przekroczeniem zawartości metali ciężkich i ropopochodnych dla gruntu z grupy I Inwestor zlecił opracowanie planu remediacji dla działek nr 3/6 i 3/12, AM-21, obręb Stare Miasto. Plan ten został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a prace remediacyjne zostały zakończone 31 grudnia 2025 r.

W punktach II.1, II.2, II.9, II.10 oraz II.25 określono warunki mające na celu ochronę powierzchni ziemi oraz środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi i innymi substancjami mogącymi przedostać się do gruntu lub wód. Warunki te dotyczą stosowania sprawnego technicznie sprzętu, właściwej organizacji zaplecza

budowy, postępowania w przypadku awarii maszyn oraz wyposażenia terenu inwestycji w środki do neutralizacji ewentualnych wycieków. W punktach II.8 oraz II.11–II.14 określono warunki dotyczące ochrony zasobów wodnych oraz prawidłowego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej na etapie realizacji przedsięwzięcia. Warunki te mają zapewnić, że prowadzone odwodnienie wykopów nie będzie powodować niekorzystnych zmian stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich, a wody pochodzące z odwodnienia będą zagospodarowywane zgodnie z obowiązującymi przepisami i warunkami wydanymi przez właściwe podmioty.

W punktach II.13 oraz III.6–III.10 określono warunki dotyczące prawidłowego gospodarowania ściekami bytowymi, przemysłowymi i technologicznymi. Nałożone wymagania mają na celu ochronę środowiska wodnego przed zanieczyszczeniem poprzez odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej na warunkach określonych przez jej gestora oraz stosowanie odpowiednich urządzeń podczyszczających, takich jak separatory substancji ropopochodnych, osadniki i separatory tłuszczu.

W punktach II.14–II.17 zawarto warunki związane z występowaniem na terenie inwestycji zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Warunki te zostały nałożone w związku ze stwierdzonym przekroczeniem dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie i ziemi. Zobowiązano inwestora do przeprowadzenia działań remediacyjnych oraz właściwego postępowania z gruntami zanieczyszczonymi, w celu wyeliminowania ryzyka dla środowiska gruntowo-wodnego.

Warunki określone w punktach II.8–II.17 oraz III.2–III.8 zostały nałożone zgodnie z opinią Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Obejmują one zagadnienia związane z ochroną środowiska gruntowo-wodnego, gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi, odprowadzaniem ścieków, odwodnieniem wykopów oraz postępowaniem w przypadku występowania zanieczyszczeń gruntu i wód. Warunki te mają na celu zapewnienie ochrony jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych oraz niedopuszczenie do pogorszenia ich stanu.

W punkcie II.4 określono warunek mający na celu ograniczenie emisji pyłu do powietrza atmosferycznego podczas realizacji przedsięwzięcia. Zastosowanie odpowiednich środków organizacyjnych i technicznych pozwoli ograniczyć uciążliwości związane z prowadzeniem robót budowlanych oraz transportem materiałów.

Warunki określone w punktach II.7 oraz II.29 zostały nałożone w celu ochrony istniejącej zieleni oraz rekompensacji przyrodniczej za usuniętą roślinność. Obejmują one zabezpieczenie drzew i krzewów znajdujących się w sąsiedztwie prowadzonych robót budowlanych oraz wykonanie nasadzeń zastępczych wraz z zapewnieniem ich właściwej pielęgnacji.

Warunki określone w punktach II.3, II.5 oraz II.6 zostały nałożone w celu ochrony zwierząt, w szczególności ptaków, płazów, gadów i drobnych ssaków. Przedmiotowe wymagania mają na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania inwestycji na gatunki chronione oraz ich siedliska. W szczególności obowiązek przeprowadzenia kontroli ornitologicznej przed rozbiórką budynku ma zapobiec niszczeniu miejsc lęgowych ptaków. Należy podkreślić, że niemal wszystkie gatunki ptaków występujące na terytorium Polski podlegają ochronie gatunkowej, a ich siedliska i miejsca rozrodu objęte są ochroną prawną. Udział specjalisty ornitologa ma zagwarantować prowadzenie prac bez szkody dla chronionych gatunków. Dodatkowo nałożono obowiązek montażu budek lęgowych stanowiących działanie kompensacyjne oraz obowiązek kontroli wykopów, co pozwoli ograniczyć śmiertelność drobnych zwierząt podczas realizacji inwestycji.

Warunki określone w punktach II.3, II.5–II.7, II.28–II.29, oraz IV.1 zostały nałożone zgodnie z opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Dotyczą one ochrony gatunkowej zwierząt, ochrony istniejącej zieleni, wykonania działań kompensacyjnych oraz ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przyrodnicze. W punktach II.18–II.24 oraz II.26–II.27, a także w punktach III.11–III.13 określono warunki dotyczące prawidłowej gospodarki odpadami. Nałożone wymagania obejmują zasady selektywnego magazynowania odpadów, ich oznakowania, zabezpieczania przed wpływem czynników atmosferycznych, przekazywania uprawnionym odbiorcom oraz zapewnienia właściwego

zagospodarowania odpadów budowlanych, rozbiórkowych, komunalnych i niebezpiecznych. Warunki te mają na celu ograniczenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska oraz zapewnienie zgodności postępowania z odpadami z obowiązującymi przepisami prawa.

W punktach III.1–III.5 określono warunki dotyczące gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Nałożone wymagania mają na celu maksymalne zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestycji, zwiększenie retencji, ograniczenie odpływu do kanalizacji deszczowej oraz ochronę odbiorników przed zanieczyszczeniem. W tym celu zobowiązano inwestora do wykonania systemu retencyjnego oraz stosowania urządzeń podczyszczających wody opadowe pochodzące z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie.

Warunek określony w punkcie II.28 został nałożony w celu ograniczenia zjawiska zanieczyszczenia światłem oraz zmniejszenia oddziaływania inwestycji na zwierzęta aktywne nocą. Zastosowanie odpowiednio dobranego oświetlenia pozwoli ograniczyć rozpraszanie światła poza teren inwestycji oraz zmniejszyć wpływ przedsięwzięcia na lokalne ekosystemy.

Warunek określony w punkcie II.30 został nałożony w celu zapewnienia bezpieczeństwa środowiskowego terenu inwestycji. Opracowanie i uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska planu remediacji gruntu ma zagwarantować właściwe usunięcie zanieczyszczeń, a rozpoczęcie prac dopiero po jej przeprowadzeniu zapobiega ryzyku dalszego skażenia oraz negatywnego wpływu na glebę i wody podziemne. Warunek ten wynika z opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

W punkcie IV nałożono obowiązek przedłożenia Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Prezydentowi Wrocławia informacji potwierdzających wykonanie działań kompensacyjnych w zakresie montażu budek lęgowych. Warunek ten umożliwi kontrolę prawidłowości wykonania nałożonych obowiązków oraz ocenę skuteczności zastosowanych działań minimalizujących oddziaływanie przedsięwzięcia na awifaunę.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji

przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony.

Teren planowanego przedsięwzięcia znajduje w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na wschód od ulicy Góralskiej podjętego uchwałą nr LXXVI/1988/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 grudnia 2023 r., zwanego dalej „mpzp”.

Działka numer 3/6 znajduje się na terenie oznaczonym w mpzp jako: 8MW i 4KDPR, działka nr 3/12 – 8MW, 5KDD i 4KDPR, natomiast działka nr 19/13 – 8MW.

Dla terenu oznaczonego 8MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi II, usługi III, skwery, terenowe urządzenia sportowe, obiekty infrastruktury technicznej oraz infrastruktura drogowa.

Dla terenu oznaczonego symbolem 5KDD ustala się przeznaczenie: ulice.

Dla terenu oznaczonego symbolem 4KDR ustala się przeznaczenie: ciągi pieszo-rowerowe oraz drogi wewnętrzne.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie budynku mieszkalno-usługowego z garażem wbudowanym, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. W związku z powyższym wpisuje się ono w zapisy mpzp.

Po przeanalizowaniu materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, 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 udostępnienie 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 Archicom  
Nieruchomości 9 Spółka z o.o., ul. Powstańców Śl. 9, 53-332  
Wrocław
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 e-doręczenie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu - wysyłka przez e-doręczenie
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni we Wrocławiu - wysyłka przez e-doręczenie

Załącznik

do decyzji Prezydenta Wrocławia

z dnia 10.06.2026 r.

znak: WSR-OS.6220.147.2026.PH

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

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Góralskiej. Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na działkach nr 3/6, 3/12 oraz 19/13, AM 21, obręb Stare Miasto.

Przedsięwzięcie obejmuje budowę budynku o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową zlokalizowaną na parterze.

Budynek będzie posiadał dwie kondygnacje podziemne oraz od pięciu do ośmiu kondygnacji nadziemnych.

W ramach inwestycji przewiduje się wykonanie dwukondygnacyjnego garażu podziemnego. Obsługa komunikacyjna przedsięwzięcia odbywać się będzie od strony wschodniej i południowej poprzez projektowany układ dróg wewnętrznych. Wewnętrzny układ komunikacyjny będzie pełnił również funkcję drogi pożarowej.

Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 0,8236 ha.

Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych, liczona po obrysie zewnętrznym projektowanych budynków, wynosić będzie ok. 10 480 m<sup>2</sup>, powierzchnia miejsc postojowych i dróg wewnętrznych wynosić będzie ok. 736 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia miejsc garażowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosić będzie ok. 11 216 m<sup>2</sup>.

Teren inwestycji ma charakter przemysłowy i jest obecnie w znacznym stopniu utwardzony płytami betonowymi, z lokalnie występującą roślinnością ruderalną oraz zadrzewieniami.

Bezpośrednie sąsiedztwo inwestycji stanowią od północy tereny utwardzone oraz pozostałości dawnej zabudowy magazynowej i usługowej, od północnego zachodu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, od południa tereny utwardzone z roślinnością ruderalną i pozostałościami dawnej zabudowy magazynowej i usługowej, od wschodu zabudowa usługowa, magazynowa i biurowa, natomiast od zachodu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz ul. Góralska.

Budynek zaopatrywany będzie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garażu podziemnego kierowane będą do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a następnie do kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji lokali gastronomicznych ścieki technologiczne będą podczyszczane w separatorach tłuszczu przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych będą częściowo retencjonowane na terenie inwestycji.

Część zgromadzonych wód opadowych będzie wykorzystywana do podlewania terenów zieleni. Wody opadowe z terenów komunikacyjnych przed odprowadzeniem będą podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych. W ramach przedsięwzięcia przewidziano również zastosowanie dachów zielonych i rozwiązań zwiększających retencję wód opadowych.

Projektowany budynek ogrzewany będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Na potrzeby wentylacji garażu podziemnego przewiduje się wykonanie instalacji wentylacyjnej wyposażonej w wentylatory wywiewne. Wentylacja części mieszkalnej i usługowej realizowana

będzie za pomocą systemów wentylacji mechanicznej z wyrzutniami zlokalizowanymi na dachu budynku.

*Z up. Prezydenta*

*Małgorzata Demianowicz*

*Dyrektor Wydziału Środowiska*