Wrocław, dnia 11 czerwca 2026 r.
WSR-OS.6220.136.2025.BD

DECYZJA

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), dalej: *ustawa 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.), dalej: *rozporządzenie*, art. 27 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r., poz. 1754), dalej: *ustawa Lex deweloper* i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), dalej: *k.p.a*, po zapoznaniu się z wnioskiem z dnia 3.11.2025 r. Inwestora – spółki GRADI INVEST Sp. z o.o., ul. Paprotna 3A, 51-114 Wrocław - reprezentowanego przez pełnomocnika – , w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z garażami, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Paprotnej we Wrocławiu”, na dz. nr 3/2, 9/1, 9/2, 10/1 i 10/2 AM 7 obręb Różanka,

orzekam

na rzecz spółki GRADI INVEST Sp. z o.o.,
ul. Paprotna 3A, 51-114, 51-114 Wrocław

I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko
dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z garażami, zagospodarowaniem

Wydział Środowiska
ul. Hubska 8–16; 50-502 Wrocław
tel. +48 717 99 67 00
fax +48 717 77 86 55
wsr@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Paprotnej we Wrocławiu”, na dz. nr 3/2, 9/1, 9/2, 10/1 i 10/2 AM 7 obręb Różanka.

II. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia:

1. Prace budowlane będące źródłem nadmiernego hałasu w sąsiedztwie terenów objętych ochroną przed hałasem, w tym transport materiałów budowlanych, prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00, unikając w miarę możliwości jednoczesnej pracy ciężkiego sprzętu budowlanego i urządzeń emitujących hałas o dużym natężeniu.
2. Minimalizować liczbę przejazdów ciężkich samochodów oraz maszyn w bliskiej odległości od budynków pełniących funkcję zabudowy mieszkaniowej i innych terenów wymagających ochrony przed hałasem.
3. Unikać pracy pojazdów na biegu jałowym. Stosować zasadę wyłączania silników pojazdów, maszyn i urządzeń budowlanych w trakcie przerw w pracy.
4. Stosować nowoczesny sprzęt i urządzenia o niskim poziomie emisji hałasu do środowiska, wyposażone w sprawne układy wydechowe, wszelkiego rodzaju osłony i tłumiki czy elementy tłumiące drgania. Nie dopuszczać do przeciążania sprzętu oraz do przeładowywania pojazdów, które w takim stanie tworzą jeszcze większy hałas aniżeli w czasie wykonywania standardowych funkcji.
5. Maksymalnie ograniczyć czas budowy poszczególnych etapów poprzez odpowiednie zaplanowanie procesu budowlanego.
6. W miejscu wykonywania robót z użyciem sprzętu uciążliwego akustycznie, w sąsiedztwie terenów chronionych akustycznie (budynków zlokalizowanych na terenach ochronionych akustycznie), zastosować przenośne ekrany akustyczne (bariery dźwiękochłonne).
7. Zabezpieczyć teren budowy pełnym ogrodzeniem o wysokości min. 2 m w celu ograniczenia emisji pyłów i hałasu.
8. W celu ograniczenia emisji pyłu, powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych i transportu materiałów budowlanych, zastosować środki techniczne i organizacyjne, takie jak np. zwilżanie powierzchni placu budowy, mycie kół pojazdów opuszczających plac budowy.

9. Realizacja inwestycji będzie możliwa po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem zgód i pozwoleń w zakresie gospodarki wodnej.
10. Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
11. W pobliżu prowadzenia robót, zaplecze budowy należy wyznaczyć na terenie o nawierzchni utwardzonej i uszczelnionej, zabezpieczającej środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnymi zanieczyszczeniami w postaci wycieków, pochodzącymi z wykorzystywanego sprzętu i maszyn oraz wyposażyć w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych i innych. Zaplecze budowy może stanowić miejsce ewentualnego parkowania maszyn budowlanych i miejsce ewentualnych napraw sprzętu budowlanego, pod warunkiem wyposażenia tego terenu w uszczelnioną nawierzchnię. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekiem, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny.
12. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
13. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy), wyścielone materiałami izolacyjnymi.
14. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu, prace należy przerwać. Uszkodzone urządzenie należy umieścić na powierzchni utwardzonej zabezpieczającej przed możliwością przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowego. Sprzęt należy odtransportować do miejsca serwisowania, uszkodzony sprzęt umieścić na terenie zaplecza budowy.
15. W przypadku braku możliwości podłączenia zaplecza budowy do kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zaplecze należy wyposażyć w toalety przenośne typu TOI-TOI lub przenośne kontenery sanitarne posiadające bezodpływowy zbiornik ścieków. Powstające ścieki wywozić regularnie, za

pośrednictwem podmiotów uprawnionych, do oczyszczalni ścieków.

16. Odwodnienie wykopów należy prowadzić w taki sposób, by zasięg leja depresji nie oddziaływał szkodliwe na tereny sąsiednie. Inwestycja nie może wpływać na zmianę stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich.
17. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu, odpompowane wody przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej należy podczyścić w osadniku piasku przed odprowadzeniem do odbiornika. Wody te mogą być odprowadzane do kanalizacji po uzyskaniu zgody i na warunkach wydanych przez gestora sieci.
18. W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych na terenie przedsięwzięcia sieci drenarskiej, fakt ten należy zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W przypadku uszkodzenia działającego drenażu koniecznym będzie wykonanie przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób umożliwiający jego dalsze działanie. Prace należy przeprowadzić pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.
19. Zakazuje się używania do prac ziemnych gleby lub ziemi, jeżeli jest w nich przekroczona dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach szczegółowych. Grunt należy potraktować jako odpad i przekazać uprawnionemu podmiotowi do zagospodarowania.
20. W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenie gruntu w granicach obszaru inwestycyjnego, należy przeprowadzić remediację gruntów po uzgodnieniu jej z właściwym w sprawie Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Realizacja inwestycji będzie możliwa po wykonaniu remediacji.
21. Należy dostarczyć Prezydentowi Wrocławia opracowanie z wynikami badań zanieczyszczenia gruntu, przeprowadzonych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
22. W przypadku stwierdzenia występowania zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji, wody odprowadzane z wykopów, w przypadku ich odwodnienia, mogą być zanieczyszczone i dlatego też w celu ich odprowadzenia 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 właściwych zgód wodnoprawnych.

23. Stosować się do zakazu magazynowania odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji, której lokalizacja określona jest w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.
24. Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) prowadzić:
    - selektywnie;
    - wyłącznie na terenie, do którego posiadacz ma tytuł prawny;
    - w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru;
    - w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w szczególności z wykorzystaniem opakowań, pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków; dopuszcza się magazynowanie odpadów w pryzmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
    - w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory oraz rozprzestrzenianiu się odpadów na nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością, na której jest prowadzone magazynowanie odpadów;
    - 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.
25. Stan pojemników i kontenerów, w których będą magazynowane odpady należy poddawać okresowo szczegółowej kontroli w celu jak najwcześniejszego wykrycia ewentualnego pęknięcia i rozszczelnienia.

26. 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 (deski powinny być zdystansowane od pni za pomocą np. elastycznych rur drenarskich, mat słomianych). 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 drzew, obejmującej obszar rzutu ich korony, w obrębie strefy bezpieczeństwa nieprowadzenie ruchu pojazdów i sprzętu oraz nieskładowanie materiałów budowlanych;
    - zachowanie następujących odległości od skrajni pni drzew i od krzewów do skrajni wykopów: przy drzewach o obwodach pni mniejszych niż 100 cm minimum 2 m; przy drzewach o obwodach pni powyżej 100 cm minimum równą podwójnemu obwodowi drzewa; przy krzewach minimum 1m;
    - zastosowanie metody bezrozkopowej w przypadku braku możliwości zachowania powyższych odległości; elementy sieci wymagające wykonywania wykopów (np. studnie, komory robocze) należy zlokalizować poza rzutami koron drzew;
    - stosowanie metody przecisków podziemnych na głębokości min. 1,2 m poniżej poziomu gruntu w przypadku konieczności układania projektowanych instalacji podziemnych w obrębie strefy bezpieczeństwa drzew;
    - ręczne wykonywanie w sposób najmniej szkodzący bryłom korzeniowym wszystkich prac ziemnych w obrębie rzutów koron drzew i przy krzewach;
    - nieodkładanie na pnie drzew ani na krzewy ziemi z wykopów, a także niezmienianie poziomu gruntu w ich obrębie;
    - nieutwardzanie gruntu w obrębie koron drzew i przy krzewach poprzez ruch pojazdów mechanicznych,

magazynowanie ziemi z wykopów, materiałów budowlanych i ciężkiego sprzętu;
- zlokalizowanie zaplecza i placu budowy poza terenami zadrzewionymi na terenie odizolowanym od środowiska wodno-gruntowego;
- uporządkowanie i doprowadzenie do stanu pierwotnego terenu zieleni po zakończeniu robót.

27. Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z realizacją inwestycji w okresie od 1 marca do 15 października prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa, który przed jej rozpoczęciem dokona oględzin pod kątem gniazdowania ptaków, a w przypadku potwierdzenia miejsc gniazdowania wskaże dopuszczalny termin i zasady prowadzenia wycinki. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
28. Przed przystąpieniem do rozbiórki obiektów budowlanych dokonać przy udziale specjalistów ornitologa i chiropterologa przeglądu obiektów budowlanych pod kątem występowania miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy), a w przypadku potwierdzenia ich obecności prace prowadzić w terminach i na zasadach wyznaczonych przez ww. specjalistów.
29. Usunięcie drzew o obwodzie pni powyżej 50 cm, w szczególności z odwarstwioną korą, dziuplastych, prowadzić przy udziale specjalisty chiropterologa, który przed wycinką dokona oględzin pod kątem obecności chronionych gatunków nietoperzy, a w przypadku potwierdzenia ich występowania - wskaże dopuszczalny termin i sposób prowadzenia wycinki drzew.
30. Na terenie inwestycyjnym wykonać nasadzenie drzew i krzewów gatunków rodzimych, takich jak m. in. brzoza pospolita Betula pendula, lipa drobnolistna Tilia cordata, grab pospolity Carpinus betulus, kalina koralowa Viburnum opulus, bez czarny Sambucus nigra, wierzba siwa Salix caprea, rokitnik pospolity Hippophae rhamnoides, głóg jednoszyjkowy Crataegus oxyacantha, śliwa tarnina Prunus spinosa.
31. Nie rzadziej niż raz dziennie kontrolować wykopy mogące stanowić pułapki dla zwierząt: płazów, gadów, małych ssaków (ze szczególnym uwzględnieniem okresu migracji rozrodu, tj. od 15 marca do 15 października), a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt w wykopach przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.

32. Na ścianach budynków w trakcie realizacji inwestycji zamontować pod nadzorem specjalisty ornitologa co najmniej 4 budki typu A, 4 budki typu B i 4 budki typu P. Budki lęgowe dla ptaków należy utrzymywać przez przynajmniej 10 lat. Raz w roku w okresie od połowy października do końca lutego należy wykonać konserwację budek poprzez ewentualne poprawienie ich szczelności oraz uzupełnienie brakujących elementów (nie stosować środków chemicznych do ich konserwacji), a także oczyszczanie budek np. z odchodów.

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

1. Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia, należy zagospodarować w sposób niezagrażający środowisku gruntowo wodnemu i terenom sąsiednim.
2. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji wymagane jest zastosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ nie było możliwe, zgodnie z warunkami gestora sieci. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do warstwy wodonośnej.
3. Przed retencjonowaniem wód opadowych z powierzchni przedsięwzięcia narażonych na zanieczyszczenia, wody te podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach.
4. W przypadku braku możliwości uzyskania przez Inwestora zgód w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, w tym odprowadzania wód opadowych, w planowanych przez Inwestora wariantach, wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia zagospodarować w jego granicach, w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności.
5. Należy monitorować stan zgromadzonej w zbiornikach retencyjnych wody i nie dopuszczać do ich przepełnienia, a w razie potrzeby zapewnić wywóz zgromadzonej wody przez wyspecjalizowane firmy.
6. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego o właściwej pojemności oraz utrzymanie go w gotowości retencyjnej odpowiada Inwestor.

7. Ścieki bytowe odprowadzać w całości do miejskiej sieci kanalizacji po uzyskaniu zgody właściciela sieci.
8. Ścieki przemysłowe z odwadniania i mycia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem) oraz ścieki przemysłowe z lokali gastronomicznych (po podczyszczeniu w separatorze tłuszczu) należy odprowadzić 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 odprowadzić je do urządzeń kanalizacyjnych po uzyskaniu wymaganych zgód i pozwoleń na ich odprowadzanie.
   W przypadku nieuzyskania zgody gestora sieci na ww. cel, 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 należytym stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.

IV. Określić wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś:

1. W związku z lokalizacją projektowanych budynków mieszkalnych na terenie narażonym na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu drogowego i przemysłowego, do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. Pomieszczenia mieszkalne w projektowanych budynkach mogą być narażone na ponadnormatywny poziom hałasu. Aby zapewnić właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach mieszkalnych należy, zgodnie z *Polską Normą PN-B-02151-3:2015. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych", w operacie akustycznym* określić izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zastosować zabezpieczenia przeciw drganiom. W tym celu, zgodnie z ww. normą, izolacyjność od dźwięków powietrznych przegród zewnętrznych należy określać za pomocą wskaźnika

oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej. Izolacyjność akustyczną ściany zewnętrznej należy dostosować do poziomu hałasu zewnętrznego ocenianego odrębnie dla pory dnia i pory nocy, a jako wymaganie przyjąć tę wartość wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej, która jest większa. Miarodajny poziom hałasu zewnętrznego $L_{A,zew.}$ należy określić w odległości 2 m od fasady budynku, na wysokości rozpatrywanego fragmentu przegrody zewnętrznej, na podstawie przeprowadzonych pomiarów źródeł hałasu.

2. Zgodnie z zapisami Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia należy tak zaprojektować usytuowanie miejsc gromadzenia odpadów komunalnych, aby zapewnić podmiotowi odbierającemu te odpady bezpośredni dojazd do tych miejsc oraz łatwy odbiór odpadów przez powszechnie użytkowane pojazdy samowyładowcze.
3. Miejsca magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z eksploatacją inwestycji (zwłaszcza dla części usługowej przedsięwzięcia), należy odpowiednio wydzielić, opisać kodem i rodzajem poszczególnych magazynowanych odpadów, zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.
4. W przypadku projektowania miejsc magazynowania odpadów należy 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 elektrycznego i elektronicznego.
5. 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.

Uzasadnienie

W dniu 3.11.2025 r. spółka GRADI INVEST Sp. z o.o., ul. Paprotna 3A, 51-114 Wrocław - reprezentowana przez pełnomocnika , wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z garażami, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną i

drogową przy ul. Paprotnej we Wrocławiu”, na dz. nr 3/2, 9/1, 9/2, 10/1 i 10/2 AM 7 obręb Różanka.
Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy ooś postępowanie w sprawie wydania decyzji
o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia. Organem właściwym w niniejszej sprawie, na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, jest Prezydent Wrocławia.
Jak wynika z wniosku przedmiotowe przedsięwzięcie stanowi inwestycję, która będzie realizowana w trybie ustawy Lex deweloper. Wydanie przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy Lex deweloper (art. 72 ust. 1b ustawy ooś) oraz pozwolenia na budowę. Wobec powyższego, działając
na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy Lex deweloper organ zawiadomił Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu o złożeniu przedmiotowego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach pismem z dnia 4.11.2025 r. znak: WSR-OS.6220.136.2025.BD.
Przedmiotowa inwestycja jest kwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b - garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a. Łączna powierzchna użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych wyniesie ok. 2 ha.
Na podstawie dostarczonych przez Wnioskodawcę dokumentów, o których mowa
w art. 74 ust. 1 ustawy ooś, za strony postępowania, zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy ooś, uznano Wnioskodawcę oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariancie proponowanym przez Wnioskodawcę.
Ponieważ w przedmiotowym postępowaniu liczba stron przekracza 10, organ zawiadomieniem - obwieszczeniem z dnia 18.11.2025 r., znak: WSR-OS.6220.136.2025.BD, poinformował strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Ww. zawiadomienie - obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji

Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia (www.bip.um.wroc.pl) oraz przekazane do właściwej miejscowo Rady Osiedla Karłowice – Różanka.
W toku przedmiotowego postępowania stronom zapewniono możliwość czynnego udziału, w tym zapoznania się z aktami sprawy, a także wypowiadania się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, zgodnie z art. 10 § 1
i art. 81 k.p.a.
Działając na podstawie art. 7, 50 § 1 i 77 § 1 k.p.a. pismem z dnia 18.11.2025 r. znak: WSR-OS.6220.136.2025.BD wezwano Wnioskodawcę o uzupełnienie informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, dalej: *kip,* w zakresie ochrony przyrody oraz ochrony zieleni.
W dniu 27.11.2025 r. pełnomocnik Inwestora złożył wymagane uzupełnienie kip.
Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś organ wystąpił o opinie pismami z dnia 8.12.2025 r. znak: WSR-OS.6220.136.2025.BD (potwierdzenia doręczenia w dniu 10.12.2025 r.) odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, dalej: *RDOŚ*, do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, dalej: *PPIS* oraz organu właściwego w sprawach ocen wodnoprawnych tj. Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, dalej: Dyrektor PGWWP.
RDOŚ pismem z dnia 23.12.2025 r. znak: WOOŚ.4220.599.2025.TP.1 oraz Dyrektor PGWWP pismem z dnia 29.12.2025 r. znak: VC.ZZŚ.4901.313.2025.KM działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a. zawiadomili o braku możliwości wydania opinii w ustawowym terminie. Mając na względzie konieczność dalszej analizy materiału dowodowego, organy opiniujące wyznaczyły nowe terminy zajęcia stanowiska, tj. odpowiednio na dzień: 16.02.2026 r. oraz 31.01.2026 r., o czym tut. organ poinformował strony postępowania zawiadomieniem - obwieszczeniem z dnia 8.01.2026 r. znak: WSR-OS.6220.136.2025.BD.
Pismem z dnia 15.01.2026 r. znak: VC.ZZŚ.4901.313.2025.KM Dyrektor PGWWP, wezwał Prezydenta Wrocławia do przedłożenia uzupełnienia kip w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, informując jednocześnie o zmianie terminu wydania opinii, tj. 14 dni od daty otrzymania ww. uzupełnienia. W związku z powyższym pismem z dnia 21.01.2026 r. znak: WSR-OS.6220.136.2025.BD

organ prowadzący postępowanie przekazał ww. wezwanie Dyrektora PGWWP Wnioskodawcy.
Pismem z dnia 26.01.2026 r. pełnomocnik Inwestora przedłożył wymagane uzupełnienie, które tut. organ przekazał Dyrektorowi PGWWP pismem z dnia 28.01.2026 r. znak: WSR-OS.6220.136.2025.BD.
Pismem z dnia 16.02.2026 r. znak: WOOŚ.4220.599.2025.TP.2 RDOŚ działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a. ponownie zawiadomił o braku możliwości wydania opinii w ustawowym terminie. Mając na względzie konieczność dalszej analizy materiału dowodowego, RDOŚ wyznaczył nowy termin zajęcia stanowiska, tj. na dzień: 25.03.2026 r., o czym tut. organ poinformował strony postępowania zawiadomieniem - obwieszczeniem z dnia 20.02.2026 r. znak: WSR-OS.6220.136.2025.BD.
PPIS we Wrocławiu nie wydał opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w ustawowo określonym terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku (art. 64 ust. 4 ustawy ooś), zatem zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 4 ustawy ooś.
Dyrektor PGWWP pismem z dnia 2.03.2026 r. znak: VC.ZZŚ.4901.313.2025.KM (data wpływu: 5.03.2026 r.) wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji warunków mających na celu ochronę środowiska gruntowo - wodnego na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji, które organ uwzględnił w całości w podpunktach: II.9., II.16., II.19., II.22., III.1., III.2., III.5., III.6. i III.8. oraz III.9. sentencji decyzji.
Pismami z dnia 25.03.2026 r. znak: WOOŚ.4220.599.2025.TP.3 oraz dnia 28.04.2026r. znak: WOOŚ.4220.599.2025.TP.4 RDOŚ działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a. ponownie zawiadomił o braku możliwości wydania opinii w ustawowym terminie. Mając na względzie konieczność dalszej analizy materiału dowodowego, RDOŚ wyznaczył nowe terminy zajęcia stanowiska, tj. odpowiednio na dzień: 28.04.2026 r. oraz 26.05.2026 r., o czym tut. organ poinformował strony postępowania zawiadomieniami - obwieszczeniami z dnia 26.03.2026 r. oraz 4.05.2026 r. znak: WSR-OS.6220.136.2025.BD.
RDOŚ postanowieniem z dnia 6.05.2026 r. znak: WOOŚ.4220.599.2025.TP.5 wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny

oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji warunków, które organ uwzględnił w całości w podpunktach: II.26.-II.33. Jednocześnie, pismem z dnia 6.05.2026 r. znak: WOOŚ.4220.599.2025.TP.6, RDOŚ we Wrocławiu zwrócił się o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. opinii. Na ww. postanowienie nie służy zażalenie.
W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego zawiadomieniem -obwieszczeniem z dnia 8.05.2026 r. znak: WSR-OS.6220.136.2025.BD organ zawiadomił strony postępowania o jego zakończeniu, a przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a., umożliwił im zapoznanie się z materiałem zgromadzonym w sprawie i zgłoszenie ewentualnych uwag.
W zawiadomieniu tym organ poinformował również o wydaniu opinii przez organy współdziałające. W terminie określonym w zawiadomieniu o zakończeniu postępowania do organu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski w przedmiocie prowadzonego postępowania.
Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, w uzasadnieniu decyzji o stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, należy zawrzeć informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1 tej ustawy, uwzględnionych przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
W myśl powyższych przepisów przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, wzięto pod uwagę następujące kryteria:

1. Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

Projektowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z garażami, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Paprotnej we Wrocławiu, na działkach nr 3/2, 9/1, 9/2, 10/1 i 10/2 AM7 obręb Różanka. Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo. W kip uwzględniono oddziaływanie inwestycji jako całości – przy założeniach maksymalizujących. Podział na etapy nie zmieni oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska.

Przedsięwzięcie będzie obejmowało wykonanie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, ciągami pieszo – jezdnymi, chodnikami i elementami małej

architektury. Istniejący budynek biurowy zlokalizowany na działce nr 3/2 AM 7 obręb Różanka przewiduje się do pozostawienia - obiekt będzie wykorzystany jako budynek usługowy/biurowy. Projektowane budynki będą liczyły maksymalnie 7 kondygnacji nadziemnych. W ramach inwestycji w budynkach zaprojektowano maksymalnie 440 mieszkań. Przewiduje się przeznaczenie części budynków w poziomie parteru i na pierwszym piętrze na działalność handlową lub/i usługową. Projektowane lokale handlowe i usługowe zaspokoją bieżące potrzeby mieszkańców projektowanych budynków. Powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową wyniesie ok. 1190 m^2. Inwestycja zostanie wykonana w 4 etapach – każdy budynek wraz z zagospodarowaniem terenu stanowić będzie odrębny etap.
Obsługa komunikacyjna terenu przedsięwzięcia odbywać się będzie z ul. Paprotnej, poprzez drogę wewnętrzną z której przewiduje się zjazdy do garaży podziemnych. Przewiduje się również możliwość skomunikowania poprzez sięgacz ul. Wołowskiej - drogę wewnętrzną pod zarządem ZDiUM w korytarzu opisanym w mpzp symbolem 1KDW (obecnie Inwestor jest na etapie uzgodnień zakresu inwestycji towarzyszącej).
W ramach inwestycji przewiduje się ok. 460 miejsc postojowych, w tym:

- zewnętrzne miejsca postojowe - ok. 16 szt.;
- miejsca postojowe w garażach wbudowanych - ok. 444 szt.

Miejsca postojowe wbudowane zlokalizowane zostaną na części parteru oraz na jednej kondygnacji podziemnej.
Długość dróg planowanych do budowy w ramach przedsięwzięcia wynosi ok. 336 m.
W ramach inwestycji przewiduje się zieleń na gruncie rodzimym oraz na stropach garaży. Projekt zagospodarowania terenu zachowuje możliwie największą ilość istniejących drzew i krzewów. Przewiduje się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej w postaci rodzimych gatunków drzew, krzewów i traw, gatunków sprzyjającym ptakom, atrakcyjnych dla lokalnej fauny, stanowiących bazę żerowiskową oraz schronienie, a także kształtujących i utrzymujących lokalne powiązania przyrodnicze w planowanym układzie urbanistycznym. Dokładne projekty zieleni powstaną na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla poszczególnych budynków.
Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji

sanitarnej w ul. Paprotnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do miejskiej kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu.
Wody opadowe z terenu inwestycji będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych i częściowo odprowadzane do zewnętrznej kanalizacji deszczowej w ul. Paprotnej. Pozostała część wód opadowych zostanie zagospodarowana na terenie inwestycji do nawadniania terenów biologicznie czynnych (podlewania zieleni). Pojemności zbiorników retencyjnych zostaną zweryfikowane po uzyskaniu warunków technicznych na odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji. Wody opadowe i roztopowe z jezdni i terenów utwardzonych przed odprowadzeniem zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami.
Projektowane budynki będą zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej.
Bilans terenu:

- powierzchnia terenu inwestycji - 19 209 m^2, w tym;
- powierzchnia zabudowy projektowanej - ok. 7 187 m^2;
- powierzchnia zabudowy istniejącej - ok. 320 m^2;
- drogi - ok. 2 241 m^2;
- miejsca postojowe - 210 m^2;
- chodniki – ok. 2 098 m^2;
- tereny zielone na płycie garażu - 4 548 m^2;
- tereny zielone na gruncie rodzimym - 2 605 m^2.

Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy będzie wynosiła ok. 17 540 m^2, natomiast powierzchnia dróg, miejsc postojowych i ramp będzie wynosiła ok. 2 451 m^2. Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych wyniesie 19 991 m^2.
Poziom posadowienia fundamentów wynosi ok. 4,5 m p.p.t. z lokalnymi przegłębieniami pod windy, studzienki itp.
Garaże będą wentylowane mechanicznie poprzez wentylatory umieszczone na dachach budynków. Nawiewy realizowane będą bramami do garażu oraz szachtami nawiewnymi. Ponadto garaże będą wyposażone w system oddymiania. Wyciąg oraz

kompensacja powietrza będzie odbywać się poprzez wentylatory oddymiające umieszczone na terenie lub na dachach budynków. Przewiduje się zastosowanie zabezpieczenia przeciwpożarowego poprzez wykonanie wodnej hydrantowej instalacji p.poż. w garażach podziemnych z zastosowaniem hydrantów wewnętrznych. Hydranty zostaną rozmieszczone w miejscach dostępnych z głównych dróg komunikacyjnych z zapewnieniem zasięgu na całą powierzchnię garażu z uwzględnieniem długości węża i skutecznym zasięgiem prądownicy.
Ścieki z garaży podziemnych zostaną oczyszczone ze związków ropopochodnych w koalescencyjnym separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem odprowadzone do wewnętrznej kanalizacji sanitarnej i dalej do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

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

Dla terenu inwestycji nie ma wydanych decyzji środowiskowych. W zasięgu 100 m od terenu znajdują się następujące inwestycje, dla których zaistniał wymóg uzyskania decyzji środowiskowych:

- zlokalizowana na północny zachód inwestycja pn.: „Montaż instalacji browaru MICRO-1500 w istniejącym budynku biurowym przy u. Paprotnej 4 we Wrocławiu oraz adaptacja budynku na pub”, decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 13.04.2015 r. znak: WSR-E.6220.110.2015.EP;
- zlokalizowana na północny zachód inwestycja pn.: „Budowa wydzielonej trasy transportu zbiorowego - METROBUS - przebudowa infrastruktury technicznej we Wrocławiu”, decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 23.01.2015 r. znak: WSR-E.6220.99.2014.EP;
- zlokalizowana na południowy zachód inwestycja pn.: „Budowa placu postojowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla autobusów MPK przy ul. Obornickiej we Wrocławiu”, decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 02.05.2014 r. znak: WSR-E.6220.34.2014.EP;

- zlokalizowana na południowy zachód inwestycja pn.: „Przebudowa hali zajezdni MPK Sp. z o.o. we Wrocławiu przy ul. Obornickiej 131 we Wrocławiu - instalacja lakierni*”,* decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 5.12.2023 r. znak: WSR-OS.6220.141.2022.LG;
- zlokalizowana na północ inwestycja pn.: „Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi lokalami usługowymi, garażami podziemnymi oraz w kondygnacji parteru, zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą zlokalizowany przy ul. Paprotnej we Wrocławiu na działce nr 3/1, AM-7, obręb Różanka, Wrocław”*,* decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 6.10.2025 znak: WSR-OS.6220.60.2025.JR.

W analizie skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz ww. inwestycji zlokalizowanej na północ. W przypadku pozostałych inwestycji dla których wydano decyzje środowiskowe są to inwestycje zupełnie innego rodzaju, dotyczące lakierni, placu postojowego czy też instalacji browaru, w związku z czym nie będzie dochodziło do kumulowania się oddziaływania przedsięwzięć.

Uwzględniając charakter i skalę projektowanego przedsięwzięcia oraz przedstawione w kip analizy, nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko w ujęciu skumulowanym, a tym samym wystąpienia przekroczeń standardów środowiskowych w związku z funkcjonowaniem inwestycji. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z przedstawionymi obliczeniami nie spowoduje znaczącego wpływu na klimat akustyczny w sąsiedztwie inwestycji, nie będzie stanowić zagrożenia dla terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi.

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

Teren inwestycji jest obecnie w części zagospodarowany obiektami logistyczno-magazynowymi i biurowymi (działki nr 9/1, 9/2 i 3/2 AM 7 obręb Różanka), zlokalizowane są tam miejsca postojowe i place manewrowe oraz porośnięty umiarkowaną zielenią niską i wysoką. Obiekty są użytkowane. Działki nr 10/1 i 10/2 AM 7 obręb Różanka, są niezabudowane i niezagospodarowane. Na działce nr 9/1 AM 7 obręb Różanka zlokalizowany jest jednokondygnacyjny budynek biurowo - magazynowy, a na działce nr 9/2 AM 7 obręb

Różanka, znajduje się budynek magazynowy z zapleczem biurowym. Główna funkcja budynku to logistyka – przyjęcia, składowanie i wysyłka towarów. Powyższe budynki przeznaczone są do rozbiórki. Działka nr 3/2 AM 7 obręb Różanka zabudowana jest budynkiem biurowym przewidzianym do pozostawienia. Na przedmiotowym terenie znajdują się przyłącza do istniejących budynków: elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe i kanalizacyjne.
Wzdłuż północno - zachodniej granicy działek nr 10/2 oraz 10/1 AM 7 obręb Różanka istniejącą zieleń stanowią w większości drobne samosiewy drzew (głównie występujące rodzaje: robinia, śliwa, dąb, klon). Planowana wycinka warunkowana jest przebiegiem garaży podziemnych oraz lokalizacją zabudowy i układu komunikacyjnego. Wycinka wynika zarówno z kolizji z planowaną infrastrukturą, jak i ze złego stanu fitosanitarnego roślinności. Przewiduje się nasadzenia kompensacyjne drzew w minimalnej ilości 13 szt. Nasadzenia będą wykonane z gatunków drzew odpornych na warunki miejskie, zgodnych z typem siedliska i z zapewnieniem niezbędnej pielęgnacji materiału roślinnego od dnia posadzenia.
Inwestor zleci wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. 2016 r. poz. 1395 ze zm.). W przypadku ewentualnego stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z RDOŚ, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna).
W przypadku drzew o obwodach powyżej 50 cm oraz dziuplastych, z odwarstwioną korą, przed dokonaniem wycinki (niezależnie od pory roku) planuje się przeprowadzenie oględzin chiropterologicznych.
Wycinkę drzew planuje się poza okresem lęgowym (od 16 października do końca lutego). Wykonywanie prac dotyczących usuwania drzew/krzewów poza tym okresem będzie prowadzone wyłącznie po uzgodnieniu ze specjalistą przyrodnikiem (np. ornitolog, chiropterolog) - w przypadku występowania gniazd ptasich.

Pozostałe drzewa i krzewy nie przeznaczone do wycinki a rosnące w pobliżu miejsca prowadzenia robót budowlanych zostaną odpowiednio zabezpieczone.
W celu zabezpieczenia istniejącej roślinności znajdującej się w sąsiedztwie inwestycji (nieprzeznaczonej do wycinki) na etapie realizacji należy wyznaczyć ich strefy bezpieczeństwa (ochronne), a prace w ich pobliżu przeprowadzać z jak największą dbałością, w miarę możliwości ręcznie (warunek II. 27. sentencji decyzji).
Po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji stwierdzono, że przy uwzględnieniu warunków określonych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji, przedsięwzięcie nie będzie wywierać znaczącego negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, obszar Natura 2000 oraz różnorodność biologiczną. Inwestor zamontuje co najmniej 4 budki typu A, 4 budki typu B i 4 budki typu P.
W przypadku niemożliwych do wyeliminowania kolizji planowanego przedsięwzięcia ze stanowiskami zwierząt, roślin lub grzybów gatunków chronionych na mocy *rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409)* oraz *z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. poz. 1408),* w stosunku do których obowiązują zakazy określone w ww. *rozporządzeniach*, przed rozpoczęciem prac podmiot planujący podjęcie realizacji inwestycji 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.
Szacunkowy bilans surowców i materiałów wykorzystywanych podczas budowy projektowanej inwestycji:

- stal konstrukcyjna – ok. kilkadziesiąt tysięcy ton;
- elementy konstrukcyjne (cegły, bloczki, płyty etc.) – ok. kilkadziesiąt tysięcy ton;
- beton – ok. kilkadziesiąt tysięcy ton;
- rury stalowe – ok. kilkadziesiąt tysięcy metrów bieżących;
- kable elektryczne NN – ok. kilkanaście tysięcy metrów bieżących;
  kostka betonowa na wewnętrzne tereny utwardzone (komunikacyjne) –ok. kilkaset ton;

- kruszywo na podbudowę wewnętrznych terenów utwardzonych (tereny komunikacyjne) – ok. kilkaset ton.

Na etapie budowy przewidziano szacunkowe zużycie: oleju napędowego - ok. 500 l/dobę, wody - ok. 150 m^3/dobę i energii elektrycznej na każdy etap - ok. 702 000 kWh. Na etapie eksploatacji inwestycji przewidziano szacunkowe zużycie: wody - ok. 185 m^3/dobę, energii elektrycznej - ok. 1 821 000 kWh/rok. Łączna moc węzłów cieplnych wyniesie ok. 2,18 MW.

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

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

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

Lokalnie oddziaływanie może zaznaczyć się w postaci wzrostu zapylenia powietrza, a przede wszystkim – także lokalnie – w postaci wzrostu stężeń substancji emitowanych przez silniki samochodów ciężarowych, obsługujących budowę. Jak wynika z kip skala tego oddziaływania i jego zasięg będą niewielkie ze względu na fakt, że natężenie ruchu pojazdów ciężkich, generowanego na etapie budowy, ograniczy się do kilku, a maksymalnie kilkunastu samochodów na godzinę. Prace ziemne spowodują odsłonięcie powierzchni terenu. Na odsłoniętym terenie może wystąpić erozja wiatrowa podczas silnych podmuchów wiatru i może lokalnie występować wzrost zapylenia powietrza. Źródłem hałasu na etapie realizacji będzie sprzęt budowlany i środki transportu. Oddziaływanie akustyczne na etapie realizacji inwestycji będzie miało jednak charakter przejściowy i ustanie wraz z zakończeniem prac. Ponadto, zgodnie z kip przy organizacji placu i planu budowy używane będą urządzenia spełniające kryteria dotyczące ich mocy akustycznej, wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska. Inwestycja na etapie budowy będzie wymagała poboru wody zarówno dla zaspokojenia potrzeb socjalnych pracowników, jak i dla celów technologicznych („mokre” prace budowlane). Źródłem

wody będzie sieć wodociągowa. Z tytułu poboru wody etap inwestycji nie będzie miał znaczącego wpływu na środowisko. Na tym etapie nie będą powstawały znaczące ilości ścieków. Problem ścieków sanitarnych związanych z pracą ludzi na budowie zostanie rozwiązany poprzez ustawienie „suchych toalet".
Oddziaływania na etapie realizacji inwestycji będą miały charakter krótkotrwały, odwracalny i ustąpią po zakończeniu planowanych prac, nie powodując trwałych zmian w środowisku. Ponadto, zgodnie z kip wszelkie roboty budowlane wykonywane będą wyłącznie w porze dziennej, przy użyciu sprawnego sprzętu. Odpady powstałe w wyniku realizacji przedsięwzięcia będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zaplecze budowy zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym.
Poziom posadowienia fundamentów będzie wynosił ok. 4,5 m p.p.t. z lokalnymi przegłębieniami pod windy studzienki. W zależności od stwierdzonych warunków gruntowo – wodnych przewiduje się zabezpieczenie wykopu przy użyciu stalowych ścianek szczelnych, lub wykopu szerokoprzestrzennego. Obudowa ze ścianek szczelnych pozwoli na ograniczenie napływu wód gruntowych, a także na ochronę sąsiedniej zabudowy i infrastruktury technicznej podczas realizacji inwestycji. Zakłada się, że ścianki szczelne będą zabite w warstwach nie przepuszczalnych. Po wykonaniu szczegółowych badań podłoża będzie możliwe określenie profili i dokładnej głębokości zabicia ścianek szczelnych. Te informacje oraz przebieg ścianki szczelnej zostanie opracowany w projekcie prac odwodnieniowych. Nie przewiduje się monitoringu hydrogeologicznego. Zastosowanie ścianek szczelnych po obrysie wykopu zapobiegnie powstaniu leja depresji. Inwestycja nie wpłynie na zmianę stosunków gruntowo – wodnych na terenach sąsiednich. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu (np. z wód opadowych) odpompowana woda odprowadzana będzie do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku.
Etap eksploatacji przedmiotowej inwestycji wiązał się będzie z emisją zanieczyszczeń do powietrza, emisją hałasu, wytwarzaniem odpadów oraz powstawaniem ścieków.
W fazie eksploatacji można wyróżnić dwie kategorie źródeł emisji do powietrza – źródło stacjonarne (wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garaży) oraz pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej. Biorąc pod uwagę charakter

realizowanej inwestycji, nie powinna ona powodować przekroczeń dopuszczalnych wartości określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 16, poz. 87) oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r., poz. 845).
Maksymalne stężenie średnioroczne nie przekracza 0,165% wartości dopuszczalnej obowiązującej od 1 stycznia 2020 roku (tj. 20 $\mu g/m^3$) co oznacza, że stężenie pyłu $PM_{2,5}$ pochodzącego z nowych źródeł w żadnym stopniu nie wpłynie na poziom tej substancji w powietrzu.
W kip wskazano, iż na etapie użytkowania źródłami hałasu na terenie inwestycji będą urządzenia wentylacyjne (dachowe), a także ruch samochodów osobowych.
Wśród planowanych zewnętrznych źródeł hałasu będą:

- wentylatory dachowe usuwające powietrze z garaży podziemnych (o poziomie mocy akustycznej ok. 70 dB(A) pojedynczego urządzenia) - łącznie ok. 10 szt.,
- jednostki klimatyzacji (o poziomie mocy akustycznej ok. 67 dB(A) pojedynczego urządzenia) – łącznie ok. 84 szt.;
- urządzenia dachowe wentylujące przestrzeń pomieszczeń (o poziomie mocy akustycznej ok. 65 dB(A) pojedynczego urządzenia) – łącznie ok. 278 szt.

Zakłada się możliwość zastosowania stacjonarnych źródeł hałasu o poziomach mocy akustycznych wyższych niż zakładane, przy zastosowaniu działań minimalizujących poziom wyciszeń, obudów czy paneli dźwiękoizolacyjnych. Działania te ograniczą poziomy mocy akustycznej urządzeń odpowiednio do mocy akustycznych wymienionych w poniższej tabeli, lecz z zastosowaniem odpowiednich działań minimalizujących, będą tożsame do przedstawionych w kip.
Z graficznej prezentacji wyników symulacji propagacji hałasu wynika, że eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zarówno dla pory dziennej jak i nocnej.
Obliczenia w punktach przeprowadzono na:

- elewacjach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Z1, Z3, Z4) i na granicy tej zabudowy (Po2, Po3);

- elewacjach istniejącej zabudowy mieszkaniowo – usługowej (Z2), i na granicy tej zabudowy (Po1, Po7);
- elewacjach planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (O1-O4), i na granicy tej zabudowy (T1-T4);
- granicy terenu ogródków działkowych (Po4-Po6) – norma obowiązuje w porze dnia,

na wysokości 1,5 m n.p.t., na elewacji i na kolejnych kondygnacjach, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 września 2021 r. *w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji* (Dz.U.2023.1706 t.j.), a na granicach terenów na wysokości 1,5 i 4,0 m n.p.t.
Ze względu na to, że w ww. punktach dopuszczalne normy poziomu hałasu będą zachowane, uznano, że na pozostałych terenach chronionych akustycznie, które znajdują się w dalszej odległości również nie wystąpią przekroczenia norm.
Na podstawie wyników otrzymanych w poszczególnych punktach obserwacyjnych z poziomami dopuszczalnymi stwierdzono, że:

- najwyższy równoważny poziom dźwięku w zadanych punktach obserwacji w porze dnia obliczono w punkcie T3 1.OG tj. 45,1 dB;
- najwyższy równoważny poziom dźwięku w zadanych punktach obserwacji w porze nocy obliczono w punkcie O2 7.OG tj. 41,1 dB.

Przyjęte natężenie ruchu pojazdów (samochodów osobowych) w ciągu doby wyniesie ok. 1036 pojazdów (ok. 936 pojazdy w porze dnia i ok. 100 pojazdy w porze nocy). Przeprowadzona analiza akustyczna wykazała, że hałas pochodzący z analizowanych obiektów nie będzie powodował przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu na terenach chronionych akustycznie.
Zaopatrzenie w wodę dla projektowanych budynków odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe w ilości 185 m^3/dobę będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej w ul. Paprotnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do miejskiej kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Ścieki z czyszczenia garaży będą odprowadzane po podczyszczeniu w separatorze substancji do sieci kanalizacji sanitarnej.

Przewidywana ilość wód opadowych i roztopowych powstających na obszarze inwestycji wyniesie ok. 210 l/s. Wody opadowe z terenu inwestycji będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych i częściowo odprowadzane do zewnętrznej kanalizacji deszczowej w ul. Paprotnej. Pozostała część wód opadowych zostanie zagospodarowana na terenie inwestycji do nawadniania terenów biologicznie czynnych (podlewania zieleni).
Funkcjonowanie planowanego przedsięwzięcia wiązać się będzie także z powstawaniem odpadów.
Wody odpadowe odprowadzane do zewnętrznej kanalizacji deszczowej retencjonowane będą w podziemnym zbiorniku rurowym, zlokalizowanym wzdłuż północnej granicy pod terenami biologicznie czynnymi i chodnikami.
Wody opadowe przewidziane do zagospodarowania na terenie inwestycji retencjonowane będą w betonowych szczelnych zbiornikach umieszczonych na kondygnacji -1 garaży. Łączna pojemność zbiorników to ok. 300 m^3. Wody wykorzystywane będą do nawadniania części zielonych.
Wytworzone odpady będą magazynowane selektywnie z zastosowaniem odpowiednich pojemników/kontenerów i przekazywane uprawnionym odbiorcom do dalszego zagospodarowania. Odpady powstające z remontów i prac serwisowych zostaną zagospodarowane przez specjalistyczną firmę.

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

Dla planowanego przedsięwzięcia nie występuje ryzyko wystąpienia poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu zastosowanych technologii i użytych materiałów, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu.
Planowane przedsięwzięcie ze względu na brak znaczących emisji gazów cieplarnianych nie wpłynie na nasilenie się zmian klimatycznych. Eksploatacja inwestycji nie będzie miała bezpośredniego wpływu na klimat w skali lokalnej i globalnej, w szczególności z uwagi na charakter i lokalną skalę inwestycji. Przewiduje się stosowanie standardowych materiałów budowlanych i rozwiązań technologicznych wpływających na ograniczanie emisji zanieczyszczeń, ilości wytwarzanych odpadów i

wykorzystywanych surowców. Obiekty zostaną wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, a prace budowlane będą prowadzone w sposób zorganizowany z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, co ograniczy ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej.

f) *przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu*
na środowisko, w przypadku gdy planuje się ich powstawanie:
Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie następujących ilości i rodzajów odpadów:

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg]
1.	Inne oleje hydrauliczne	13 01 13*	0,01
2.	Syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe	13 02 06*	0,01
3.	Opakowania z papieru i tektury	15 01 01	6
4.	Opakowania z tworzyw sztucznych	15 01 02	6
5.	Opakowania z drewna	15 01 03	6
6.	Opakowania z metali	15 01 04	6
7.	Opakowania wielomateriałowe	15 01 05	6
8.	Opakowania ze szkła	15 01 07	6
9.	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	15 01 10*	1,9
10.	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)	15 02 02*	0,9
11.	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	15 02 03	0,9
12.	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	17 01 01	6 876
13.	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	17 01 03	2996
14.	Drewno	17 02 01	199

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg]
15.	Szkło	17 02 02	613
16.	Tworzywa sztuczne	17 02 03	17
17.	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	17 03 02	32
18.	Żelazo i stal	17 04 05	63
19.	Mieszaniny metali	17 04 07	293
20.	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	17 04 11	32
21.	Gleba i ziemia w kamienie zawierające substancje niebezpieczne	17 05 03*	10 663
22.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	17 05 04	95 969
23.	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	17 09 04	214
24.	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	17 09 04	429
25.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	1
26.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	6
27.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	1

*odpady niebezpieczne

Powstające na etapie realizacji odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonych miejscach na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich wyspecjalizowanym firmom, co zostanie 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. Inwestor zleci wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. z 2016 r. poz. 1395). W przypadku ewentualnego stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w

glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna).
Odpady będą przekazywane wyłącznie podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie odpadów, ewentualnie osobom fizycznym na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz. U. z 2016 poz. 93). Przekazanie odpadów podmiotowi posiadającemu wpis w BDO jako transportujący odpady nie zwalnia wytwórcy odpadów z odpowiedzialności za wytworzone odpady.
Odpady budowlane i rozbiórkowe należy zbierać oraz odbierać selektywnie, z podziałem co najmniej na: drewno, metale, szkło, tworzywa sztuczne, gips, odpady mineralne, w tym beton cegłę, płytki i materiały ceramiczne oraz kamienie.
Na etapie eksploatacji inwestycji przewiduje się wytwarzanie następujących ilości i rodzajów odpadów:

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg/rok]
1.	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	13 05 02*	1,0
2.	Mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach	13 05 08*	1,0
3.	Opakowania papieru i tektury	15 01 01	38
4.	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06	35
5.	Opakowania ze szkła	15 01 07	42
6.	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	19 08 09	1,0
7.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	72
8.	Odzież	20 01 10	0,4
9.	Farby, tusze, farby drukarskie, kleje, lepiszcze i żywice inne niż wymienione w 20 01 27	20 01 28	1,7

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg/rok]
10.	Detergenty zawierające substancje niebezpieczne	20 01 29*	0,1
11.	Detergnety inne niż wymienione w 20 01 29	20 01 30	0,1
12.	Leki cytotoksyczne i cytostatyczne	20 01 31*	0,1
13.	Leki inne niż wymienione w 20 01 31	20 01 32	0,1
14.	Baterie i akumulatory łącznie z bateriami i akumulatorami wymienionymi w 10 06 01, 1606 02 lub 16 06 03 oraz niesortowane baterie i akumulatory zawierające te baterie	20 01 33*	1,2
15.	Baterie i akumulatory inne niż wymienione w 20 01 33	20 01 34	1,1
16.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	20 01 35*	1,1
17.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	20 01 36	1,1
18.	Drewno inne niż wymienione w 20 01 37	20 01 38	0,3
19.	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	36
20.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	32
21.	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	20 03 06	0,7
22.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	37

*odpady niebezpieczne

Gospodarka odpadami na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będzie prowadzona z zachowaniem wymagań Uchwały Nr XXV/672/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 lipca 2020 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia oraz ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.). Na terenie przedsięwzięcia wyznaczone zostaną miejsca magazynowania odpadów. Powstające na etapie eksploatacji odpady będą magazynowane selektywnie w oznakowanych, szczelnych i opisanych

kontenerach/pojemnikach a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do ich dalszego zagospodarowania.

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

Realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu zastosowanych technologii i użytych materiałów, nie będzie powodować zagrożeń dla zdrowia ludzi. Etap eksploatacji nie wiąże się z emisjami, które mogłyby stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi, emisja pyłów będzie ograniczona w zakresie zgodnym z obowiązującymi standardami.

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.

Projektowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z garażami, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Paprotnej we Wrocławiu, na działkach nr 3/2, 9/1, 9/2, 10/1 i 10/2 AM7 obręb Różanka.

Najbliższe sąsiedztwo planowanego zespołu budynków stanowią:

- od strony południowej - zajezdnia autobusowa, teren niezagospodarowany oraz tereny usługowe,
- od strony wschodniej - teren niezagospodarowany, pętla tramwajowa, tereny handlowo – usługowe,
- od strony północnej - istniejąca zabudowa produkcyjno – magazynowa, ul. Paprotna, a za nią ogródki działkowe i obiekty usługowo handlowe,
- od strony zachodniej – zajezdnia autobusowa, ul. Paprotna a za nią ogródki działkowe.

Najbliższa zabudowa podlegająca ochronie akustycznej znajduje się przy ul. Wierzchowickiej 1 w odległości ok. 260 m na zachód od granicy terenu inwestycji – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszar, na którym zaplanowano realizację przedsięwzięcia jest objęty ustaleniami dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tj.:

- w rejonie ulicy Obornickiej we Wrocławiu przyjętego uchwałą nr XIV/338/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 listopada

2007 r. (dz. nr 3/2, 10/1 i 10/2 AM 7 obręb Różanka), dalej mpzp 1,

- terenów pod zabudowę przemysłową i usługową Psiego Pola w obrębie Różanka we Wrocławiu, przyjętego uchwałą nr XXXIV/2318/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lutego 2005 r. (dz. nr 90/1 i 9/2 AM 7 obręb Różanka), dalej mpzp 2.

Teren inwestycji oznaczony jest w mpzp 1 symbolem 5 AG, natomiast w mpzp 2 symbolem 3 AG – aktywność gospodarcza. Planowana zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana w oparciu o ustawę Lex deweloper i wobec tego nie obowiązują ją zapisy mpzp.

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. Inwestycja znajduje
na terenie, na którym nie występują siedliska łęgowe ani ujścia rzek.

b) *obszary wybrzeży i środowisko morskie:*
Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze wybrzeży.

c) *obszary górskie lub leśne:*
Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach górskich, ani leśnych.

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

e) *obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody:*
W zasięgu oddziaływania przedmiotowej inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody – w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliżej położony specjalny obszar ochrony siedlisk Las Pilczycki

(PLH020069) znajduje się w odległości ok. 3 km. Inwestycja realizowana będzie w odległości ok. 2 km od korytarza ekologicznego Dolina Odry Środkowej KPdC-19A.

f) *obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone*
lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia:
Zgodnie z pismem GIOŚ, Departament Monitoringu Środowiska, dotyczącym aktualnego stanu zanieczyszczenia powietrza w rejonie terenu inwestycji spośród monitorowanych substancji (pył PM10, PM2,5, benzen, NO_2, SO_2, Pb) normy, w tym pyłu PM 2,5, nie są przekroczone (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 roku w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu). Średnie stężenie pyłu PM 2,5 w 2025 roku wyniosło 13 $\mu g/m^3$, przy normie 20 $\mu g/m^3$.
Głównym źródłem hałasu związanym z funkcjonowaniem planowanego przedsięwzięcia będzie ruch samochodów oraz zewnętrzne urządzenia wentylacyjne. Inwestycja nie wiąże się z uciążliwościami w zakresie środowiska akustycznego. Planuje się instalację nowoczesnych urządzeń wyposażonych standardowo w rozwiązania ograniczające ich moc akustyczną.
Zabudowa zostanie zaprojektowana zgodnie z:

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

Biorąc pod uwagę poprzednie zagospodarowanie działek inwestycyjnych Inwestor zleci wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U.2016.1395). W przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w

glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna).

g) *obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne:*
Najbliższe zabytki wpisane do ewidencji lub rejestru zabytków znajdują się poza obszarem oddziaływania przedsięwzięcia. Inwestycja mieszkaniowa będzie realizowana w oparciu o ustawę Lex developer. Wszystkie uzgodnienia konserwatorskie będą procedowane w ramach powyższej specustawy.

h) *gęstość zaludnienia:*
Przedsięwzięcie realizowane będzie w rejonie miasta o małej gęstości zaludnienia wynoszącej ok. 1 489 lud./km^2. Z uwagi na charakter przedsięwzięcia, jego skalę i ograniczony zasięg nie przewiduje się by inwestycja mogła wywierać negatywny wpływ na ludność.

i) *obszary przylegające do jezior:*
Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

j) *uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej:*
Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

k) *wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:*
Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Trzciana o kodzie RW60001013392. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) – JCWP została oceniona jako naturalna część wód o złym stanie wód. Wskaźnikami determinującymi stan ekologiczny są BZT_5, przewodność, azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fitobentos, makrofity, makrobezkręgowce, ichtiofauna. Wskaźnikami determinującymi stan chemiczny są: benzo(a)piren, benzo(b)fluoranten, benzo(g,h,i)perylen, nikiel. JCWP jest zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [azot amonowy, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość w wodzie: do 2740 µS/cm), IO, MIR, MMI, EFI+PL/IBI_PL); pozostałe wskaźniki – II klasa

jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D i stan chemiczny: stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w), benzo(b)fluoranten(w), benzo(g,h,i)perylen(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Dla JCWP określono odstępstwo – przedłużenie terminu osiągnięcia celu środowiskowego – do 2027 r., ze względu na nieosiągnięcie lub zagrożenie celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy BZT_5, nikiel(w). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi a w odniesieniu do substancji priorytetowych – brakiem możliwości technicznych i nieproporcjonalnością kosztów. Dla JCWP określono również odstępstwo polegające na ustaleniu mniej rygorystycznego celu środowiskowego, które jest związane z nieosiągnięciem celu środowiskowego JCWP w zakresie wskaźników: azot amonowy, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C;
IO, MIR, MMI, EFI+PL/IBI_PL; benzo(a)piren(w), benzo(b)fluoranten(w), benzo(g,h,i)propylen(w). Jest to spowodowane czynnikami, które trwale uniemożliwiają osiągniecie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiając osiągniecie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno – gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Warunkiem odstępstw jest pełne i terminowe wdrożenie poziomu 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.
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), ani na obszarze chronionym przyrodniczo.
Po przeanalizowaniu załączonej do wniosku kip, uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących jej wpływ na środowisko oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na stan

jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz możliwość osiągnięcia 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:*
Funkcjonowanie inwestycji nie będzie ponadnormatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo - wodne, powietrze atmosferyczne oraz ze względu na hałas, gospodarkę wodno-ściekową i odpadową.

b) *transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:*
Z uwagi na zasięg oddziaływania przedsięwzięcia oraz jego usytuowanie
nie będzie ono powodowało transgranicznego oddziaływania na środowisko.

c) *charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidzianego momentu rozpoczęcia oddziaływania:*
Uwzględniając planowaną infrastrukturę techniczną, a także jej zakładane obciążenie można stwierdzić, że funkcjonowanie przedsięwzięcia nie spowoduje wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności. Realizacja inwestycji nie wpłynie zatem znacząco na zwiększenie i złożoność oddziaływania w odniesieniu do istniejącej infrastruktury, w tym jej obciążenia. Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej w ul. Paprotnej. Ścieki z odwodnienia i mycia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do miejskiej sieci kanalizacyjnej. W przypadku gdy w lokalach usługowych będzie prowadzona działalność gastronomiczna, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieki będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych i częściowo odprowadzane do zewnętrznej kanalizacji deszczowej w ul. Paprotnej zgodnie z warunkami gestora sieci. Pozostała część wód opadowych zostanie zagospodarowana na terenie inwestycji do nawadniania terenów biologicznie czynnych

(podlewania zieleni). Pojemności zbiorników retencyjnych zostaną zweryfikowane po uzyskaniu warunków technicznych na odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji. Wody opadowe i roztopowe z jezdni i terenów utwardzonych przed odprowadzeniem zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikiem. Projektowane budynki będą zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania:

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

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Wszelkie uciążliwości występujące w okresie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkoterminowy, a uciążliwości z nią związane ustaną
wraz z zakończeniem prac. Natomiast oddziaływania występujące na etapie eksploatacji nie będą powodowały ponadnormatywnego oddziaływania
na środowisko.

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

Prognozowane oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko
zamyka się w najbliższym obszarze terenu inwestycji, a dokonana w kip analiza skumulowanego oddziaływania nie wykazała możliwości ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z sąsiednimi inwestycjami.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania:

Inwestor zaproponował działania mające na celu ograniczenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko poprzez zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko, w tym odpowiednich urządzeń eliminujących bądź ograniczających negatywny wpływ na środowisko, które zostały przedstawione w kip. Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zastosowanie 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. W celu ograniczenia emisji hałasu prace ziemno-budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00. Przewidywane zabezpieczenie wykopu uniemożliwi napływ wody do wykopu oraz gwarantuje niezmienny poziom zwierciadła wody na zewnątrz wykopu (poza wykopem nie powstanie lej depresji). Aby zminimalizować niebezpieczeństwo zanieczyszczenia gruntów substancjami ropopochodnymi zaplecze budowy będzie zorganizowane na terenie utwardzonym, np. płytami betonowymi. W rejonie parkowania sprzętu i maszyn roboczych zapewniona zostanie dostępność sorbentów do likwidacji ewentualnych rozlewów olejów. Zaplanowano również działania minimalizujące negatywny wpływ na przeznaczoną do zachowania zieleń, w tym m.in.: ochronę pni drzew przed mechanicznymi uszkodzeniami (maty słomiane, deski), podwiązywanie gałęzi narażonych na uszkodzenia, prowadzenie wykopów w odległości odpowiadającej zasięgowi rzutu korony drzewa, wyznaczenie miejsc składowania materiałów budowlanych poza strefą ochronną drzew/krzewów. Wycinkę drzew przewiduje się poza okresem lęgowym (od 16 października do końca lutego). Teren inwestycji zostanie ogrodzony, co uniemożliwia przedostawanie się większych zwierząt na plac budowy. Wykopy i innego rodzaju pułapki antropologiczne będą na bieżąco monitorowane w czasie realizacji prac, a zwierzęta w nich uwięzione będą odławiane i wypuszczane poza obręb inwestycji. Powstające na etapie budowy 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. Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia, w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego, ścieki bytowe oraz ścieki z odwodnienia i mycia garaży

podziemnych (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych i osadniku) będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Ewentualne ścieki pochodzące z usług gastronomii, przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej, będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Prowadzenie prawidłowej gospodarki odpadami na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia, poprzez m.in. magazynowanie odpadów w sposób zorganizowany, a także systematyczne przekazywanie do zagospodarowania przez uprawnione podmioty, ograniczy możliwość ich negatywnego oddziaływania na środowisko.
W celu ograniczenia oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie jego realizacji i eksploatacji w punkcie II. i III. sentencji decyzji tut. organ określił warunki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś. W podpunktach II.1.-II.7. określono warunki mające na celu ograniczenie emisji hałasu z terenu budowy na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienie korzystania z urządzeń budowlanych spełniających wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska. W podpunktach II.7.-II.8. nałożono warunki, których wypełnienie ograniczy skutki zapylenia na etapie budowy.
W podpunkcie II.9. organ, zgodnie z opinią Wód Polskich, wskazał iż realizacja inwestycji będzie możliwa po uzyskaniu wymaganych prawem zgód i pozwoleń w zakresie gospodarki wodnej.
W podpunktach II.10.-II.15. określono warunki mające na celu zapewnienie właściwej organizacji zaplecza budowy, szczególnie w zakresie zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych oraz właściwego zagospodarowania ścieków bytowych na etapie realizacji inwestycji. Warunki nałożone w podpunktach II.16. i II.17. mają na celu zapewnienie prowadzenia prac bez zmian stanu wody na gruncie oraz odpowiedniego zabezpieczenia wykopów i prowadzenia ich odwodnienia. Warunkiem określonym w podpunkcie II.18. zobligowano Inwestora, że 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 należy wykonać przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sposób

umożliwiający jego dalsze działanie, a prace należy przeprowadzić pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.
Jak wskazano w podpunkcie II.19., w myśl art. 101r ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, zabrania się używania do prac ziemnych (np. w celu niwelacji terenu) zanieczyszczonej gleby lub ziemi, dla której zostały przekroczone obowiązujące standardy określone w przepisach szczegółowych. Z załączonej dokumentacji wynika, że dla terenu przeznaczonego pod realizację planowanego przedsięwzięcia Inwestor zleci wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395). Z tego względu w podpunktach II.20. - II.22. sentencji decyzji nałożono obowiązek przeprowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie inwestycji oraz dostosowania się do wytycznych wynikających z ewentualnej remediacji. Warunki nałożone w podpunktach II.23.-II.25. określają zasady gospodarowania odpadami oraz wskazują na konieczność zapewnienia odpowiednich miejsc i sposobów magazynowania odpadów oraz obowiązek przekazania ich uprawnionym podmiotom do zagospodarowania. Miejsca magazynowania odpadów powinny uwzględniać wymagania rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów. Warunek określony w podpunkcie II.26. ma na celu zabezpieczenie drzew i krzewów, narażonych na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji prac. Warunek określony w podpunkcie II.27. – II.28. nałożono, aby zminimalizować negatywne oddziaływania związane z realizacją inwestycji na chronione gatunki zwierząt, w szczególności na ptaki i nietoperze. Prawie wszystkie gatunki ptaków i wszystkie gatunki nietoperzy przebywające na terytorium Polski podlegają ochronie gatunkowej w myśl *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r., poz. 2380),* w stosunku do których obowiązują określone zakazy, m.in. zakaz niszczenia gniazd, siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. Udział specjalisty ornitologa i chiropterologa mają zagwarantować, iż prace związane z rozbiórką budynków oraz wycinką drzew i krzewów będą realizowane bez szkody dla chronionych gatunków ptaków i

nietoperzy. Zapis warunku II.29., który zobowiązuje do udziału specjalisty chiropterologa podczas wycinki drzew o obwodach pni powyżej 50 cm dziuplastych i/lub odstającą korą, ma zagwarantować prawidłowe jej przeprowadzenie bez szkody dla gatunków nietoperzy – chronionych na mocy *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.*
Warunek określony w podpunkcie II.30. nałożono w celu zminimalizowania wpływu inwestycji na krajobraz poprzez wprowadzenie roślinności wysokiej, a wskazanie konieczności zastosowania nieinwazyjnych gatunków drzew przyczyni się do zwiększenia różnorodności biologicznej na terenach zielonych obrębie planowanej inwestycji i nie spowoduje wprowadzenia do środowiska i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin będących często gatunkami ekspansywnymi.
W celu ograniczenia śmiertelności drobnych zwierząt, w szczególności płazów, gadów i małych ssaków - gatunków objętych ochroną na mocy ww. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt – nałożono działania wskazane w warunku II.31.
Warunek podpunktu II.32. ma przyczynić się do stworzenia miejsc lęgowych dla ptaków chronionych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.
Przestrzeganie warunków określonych w podpunktach III.1.-III.10. pozwoli na właściwe i bezpieczne dla środowiska gruntowo - wodnego odprowadzanie ścieków oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji.
Na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy ooś organ określił w punkcie IV. sentencji decyzji wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy ooś. W podpunkcie IV.1. nałożono warunek dotyczący 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”. Warunki wskazane w podpunktach IV.2. – IV.4 nałożono w celu zapewnienia właściwego sposobu postępowania z odpadami

komunalnymi powstającymi na etapie eksploatacji przedsięwzięcia. 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 IV.5.).
Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami mpzp jeżeli został on uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej, dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy Lex deweloper. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy Lex deweloper, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń mpzp, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Zgodnie z art. 59a ust. 4 pkt 13 ustawy ooś przedmiotowe przedsięwzięcie zalicza się do inwestycji strategicznych, dla których nie ma obowiązku analizy zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami mpzp przy rozpatrywaniu wniosku o uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wydanie niniejszej decyzji następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w myśl art. 72 ust. 1b ustawy ooś. Biorąc pod uwagę powyższe, organ w niniejszym postępowaniu nie dokonał oceny zgodności przedmiotowej inwestycji z ustaleniami mpzp.
Po przeanalizowaniu materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, biorąc
pod uwagę ww. uwarunkowania, tj. rodzaj i zakres planowanego przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, czas trwania, zasięg oddziaływania oraz jego odwracalność, jak również opinie RDOŚ i Wód Polskich, po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, zgodnie z art. 129 k.p.a.

2. Zgodnie z art. 49 k.p.a., w przypadku zawiadomienia o wydaniu decyzji przez obwieszczenie, zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni
od dnia, w którym nastąpiło jego udostępnienie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia *bip.um.wroc.*pl. Od tego dnia należy liczyć 14-dniowy 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.

Wniesiono opłatę skarbową w kwocie 205 zł za wydanie ww. decyzji oraz 17 zł za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa. Potwierdzenia dokonania ww. opłat znajdują się w aktach sprawy.

Z up. Prezydenta
Małgorzata Demianowicz
Dyrektor Wydziału Środowiska

Otrzymują:
1. - pełnomocnik Inwestora - spółki GRADI INVEST Sp. z o.o., ul. Paprotna 3A, 51-114 Wrocław (adres wg rozdzielnika)
2. Pozostałe strony postępowania zgodnie z art. 49 k.p.a.
3. Aa.

Do wiadomości:
1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, ul. Jana Długosza 68, 51-162 Wrocław – *wysyłka przez ePUAP,*
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu, ul. Kleczkowska 20, 50-227 Wrocław – *wysyłka przez ePUAP,*
3. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, ul. Wybrzeże Wyspiańskiego 39, 50-370 Wrocław – *wysyłka przez ePUAP.*

Załącznik do decyzji Prezydenta Wrocławia
z dnia 11 czerwca 2026 r.
znak: WSR-OS.6220.136.2025.BD

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia (na podstawie przedłożonej Karty informacyjnej przedsięwzięcia):

Projektowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z garażami, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Paprotnej we Wrocławiu, na działkach nr 3/2, 9/1, 9/2, 10/1 i 10/2 AM7 obręb Różanka. Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo. W kip uwzględniono oddziaływanie inwestycji jako całości – przy założeniach maksymalizujących. Podział na etapy nie zmieni oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska.
Przedsięwzięcie będzie obejmowało wykonanie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, ciągami pieszo – jezdnymi, chodnikami i elementami małej architektury. Istniejący budynek biurowy zlokalizowany na działce nr 3/2 AM 7 obręb Różanka przewiduje się do pozostawienia - obiekt będzie wykorzystany jako budynek usługowy/biurowy.
Projektowane budynki będą liczyły maksymalnie 7 kondygnacji nadziemnych. W ramach inwestycji w budynkach zaprojektowano maksymalnie 440 mieszkań. Przewiduje się przeznaczenie części budynków w poziomie parteru i na pierwszym piętrze na działalność handlową lub/i usługową. Projektowane lokale handlowe i usługowe zaspokoją bieżące potrzeby mieszkańców projektowanych budynków. Powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową wyniesie ok. 1190 m^2. Inwestycja zostanie wykonana w 4 etapach – każdy budynek wraz z zagospodarowaniem terenu stanowić będzie odrębny etap.
Obsługa komunikacyjna terenu przedsięwzięcia odbywać się będzie z ul. Paprotnej, poprzez drogę wewnętrzną z której przewiduje się zjazdy do garaży podziemnych. Przewiduje się również możliwość skomunikowania poprzez sięgacz ul. Wołowskiej - drogę wewnętrzną pod zarządem ZDiUM w korytarzu opisanym w mpzp symbolem 1KDW (obecnie Inwestor jest na etapie uzgodnień zakresu inwestycji towarzyszącej).
W ramach inwestycji przewiduje się ok. 460 miejsc postojowych, w tym:

- zewnętrzne miejsca postojowe - ok. 16 szt.;
- miejsca postojowe w garażach wbudowanych - ok. 444 szt.

Miejsca postojowe wbudowane zlokalizowane zostaną na części parteru oraz na jednej kondygnacji podziemnej.
Długość dróg planowanych do budowy w ramach przedsięwzięcia wynosi ok. 336 m.
Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Paprotnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, a dalej do miejskiej kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Wody opadowe z terenu inwestycji będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych i częściowo odprowadzane do zewnętrznej kanalizacji deszczowej w ul. Paprotnej. Pozostała część wód opadowych zostanie zagospodarowana na terenie inwestycji do nawadniania terenów biologicznie czynnych (podlewania zieleni). Pojemności zbiorników retencyjnych zostaną zweryfikowane po uzyskaniu warunków technicznych na odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji. Wody opadowe i roztopowe z jezdni i terenów utwardzonych przed odprowadzeniem zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami.
Projektowane budynki będą zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej.
Bilans terenu:

- powierzchnia terenu inwestycji - 19 209 m^2, w tym;
- powierzchnia zabudowy projektowanej - ok. 7 187 m^2;
- powierzchnia zabudowy istniejącej - ok. 320 m^2;
- drogi - ok. 2 241 m^2;
- miejsca postojowe - 210 m^2;
- chodniki – ok. 2 098 m^2;
- tereny zielone na płycie garażu - 4 548 m^2;
- tereny zielone na gruncie rodzimym - 2 605 m^2.

Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy będzie wynosiła ok. 17 540 m^2, natomiast powierzchnia dróg, miejsc postojowych i ramp będzie wynosiła ok. 2 451 m^2. Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych wyniesie 19 991 m^2.

Poziom posadowienia fundamentów wynosi ok. 4,5 m p.p.t. z lokalnymi przegłębieniami pod windy, studzienki itp.
Garaże będą wentylowane mechanicznie poprzez wentylatory umieszczone na dachach budynków. Nawiewy realizowane będą bramami do garażu oraz szachtami nawiewnymi. Ponadto garaże będą wyposażone w system oddymiania. Wyciąg oraz kompensacja powietrza będzie odbywać się poprzez wentylatory oddymiające umieszczone na terenie lub na dachach budynków.
Przewiduje się zastosowanie zabezpieczenia przeciwpożarowego poprzez wykonanie wodnej hydrantowej instalacji p.poż. w garażach podziemnych z zastosowaniem hydrantów wewnętrznych. Hydranty zostaną rozmieszczone w miejscach dostępnych z głównych dróg komunikacyjnych z zapewnieniem zasięgu na całą powierzchnię garażu z uwzględnieniem długości węża i skutecznym zasięgiem prądownicy.
Ścieki z garaży podziemnych zostaną oczyszczone ze związków ropopochodnych w koalescencyjnym separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem odprowadzone do wewnętrznej kanalizacji sanitarnej i dalej do miejskiej kanalizacji sanitarnej.
Z up. Prezydenta
Małgorzata Demianowicz
Dyrektor Wydziału Środowiska