

Wrocław, dnia 23.06.2026 r.

WSR-OS.6220.59.2025.BD

## **DECYZJA**

### **o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a, 2 art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670), *zwanej dalej ustawa o oś*, a także § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), *zwanego dalej rozporządzenie kwalifikujące*, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), *zwanej dalej k.p.a.*, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.03.2025 r., spółki Opolska Property Development Sp. z o.o., ul. Życzliwa 33/1, 53-030 Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika \_\_\_\_\_, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa Parku Handlowego A Centrum na terenie działek nr 12/4, 11/3 AM 9 obręb Księżę Wielkie ul. Opolska, Wrocław”,

### **orzekam**

na rzecz spółki Opolska Property Development Sp. z o.o.  
ul. Życzliwa 33/1, 53-030 Wrocław

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa Parku Handlowego A Centrum na terenie działek nr 12/4, 11/3 AM 9 obręb Księżę Wielkie ul. Opolska, Wrocław”.
- II. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji

przedsięwzięcia:

1. Prace budowlane będące źródłem nadmiernego hałasu, w tym transport materiałów budowlanych, prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup>.
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 przeladowywania 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. Podczas realizacji inwestycji należy zastosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu inwestycji, powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych jak i podczas transportu materiałów budowlanych (np. zwilżanie powierzchni placu budowy, mycie kół pojazdów opuszczających plac budowy).
9. Realizacja inwestycji będzie możliwa po uzyskaniu wszystkich wymaganych prawem pozwoleń i zgód w zakresie gospodarki wodnej.
10. Zaplecze budowy należy wyznaczyć z dala od cieku Katarzynka/rowu melioracyjnego na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni, oraz wyposażyć w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych.
11. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekiem, należy

go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny.

12. Do realizacji inwestycji wykorzystywać wyłącznie sprawny technicznie sprzęt, spełniający odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
13. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
14. Naprawy oraz uzupełnienie płynów eksploatacyjnych urządzeń, maszyn i pojazdów wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji, które skutkować mogą wyciekiem płynów eksploatacyjnych lub paliwem prowadzić poza terenem przedsięwzięcia, w miejscach serwisowania.
15. Zaplecze budowy wyposażyć w toalety przenośne typu TOI-TOI lub przenośne kontenery sanitarne, posiadające bezodpływowy zbiornik ścieków. Powstające ścieki regularnie wywozić, za pośrednictwem podmiotów uprawnionych, do oczyszczalni ścieków.
16. Podczas odwadniania wykopów na etapie realizacji przedsięwzięcia, w tym odprowadzania z nich wód opadowych, wody te należy odprowadzać w sposób niezagrażający środowisku gruntowo – wodnemu i terenom sąsiednim. Na doprowadzanie wód z wykopów do cieku/rowu melioracyjnego Inwestor musi uzyskać właściwe zgody.
17. W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych na terenie przedsięwzięcia sieci drenarskiej, fakt ten należy zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W przypadku uszkodzenia działającego drenażu koniecznym będzie wykonanie przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób umożliwiający jego dalsze działanie. Prace należy przeprowadzić pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.
18. Należy stosować się do zakazu magazynowania odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji, której lokalizacja określona jest w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.
19. Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) należy prowadzić:

- 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, 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.
20. Wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do egzemplarzy kolidujących z realizacją inwestycji i w okresie od 1 marca do 31 sierpnia prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa, który przed ich wykonaniem dokona oględzin pod kątem obecności gniazd ptaków, w przypadku potwierdzenia ich występowania wskaże dopuszczalny termin prowadzenia ww. prac. W pozostałym okresie (od 1 września do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
21. Pnie drzew narażone na uszkodzenia mechaniczne odeskować do wysokości ok. 2 m od poziomu gruntu (dolna część desek winna opierać się na podłożu). Odeskowanie należy przymocować do pnia, w sposób nie powodujący okaleczenia

- drzewa, a pomiędzy odeskowaniem i powierzchnią pnia drzewa umieścić elastyczny materiał (np. grube maty słomiane).
22. Prace ziemne w obrębie brył korzeniowych drzew i krzewów wykonywać ręcznie. Odsłonięte korzenie przykrywać matami słomianymi lub jutowymi – przy temperaturach przekraczających 20°C zwilżonymi wodą, by zapobiec wysuszeniu korzeni, natomiast przy temperaturach ujemnych maty powinny być suche, by uniknąć przemarzania korzeni.
  23. Nie magazynować ziemi, odpadów stałych lub płynnych mogących zmienić chemizm gleby (np. oleje paliwa) w obrębie drzew i krzewów.
  24. Celem ochrony drzew/krzewów pozostających do zachowania w obrębie planowanego zadania, należy wykonać szczegółowy harmonogram prac związanych z organizacją robót, stref ochronnych, kolejności wykonywania prac, jak i terminu i zakończenia prac. Przewidzieć należy strefę wyłączoną z ruchu pojazdów jak i składowania materiałów budowlanych, co najmniej poza rzutem koron drzew.
  25. Dokonać analizy względem potencjalnej kolizji zwieszających się gałęzi, konarów z poruszającym się sprzętem i zastosować podwiązanie i/lub ich podparcie.
  26. W sąsiedztwie drzew ewentualne planowane wykopy należy wykonywać ręcznie przy użyciu techniki np. AirSpade. Odsłonięty w wykopie system korzeniowy należy odpowiednio zabezpieczyć przed wysuszeniem (lub przemarzeniem), a uszkodzone korzenie po odpowiednim przycięciu zabezpieczyć impregnatem. Optymalnym terminem prac w obrębie strefy korzeniowej jest wiosna i jesień.
  27. Dopuszcza się wykonanie wykopu w rzucie korony drzewa pod warunkiem, że skrajnia wykopu nie będzie bliżej niż w odległości przynajmniej równej podwójnemu obwodowi pnia pomierzonemu u jego nasady ale nie bliżej od osi drzewa niż 2 m, jeśli obwód pnia danego drzewa u nasady jest mniejszy niż 1 metr.
  28. W przypadku stwierdzenia występowania na omawianym terenie roślin inwazyjnych m.in. występowania gatunków z rodzaju rdestowiec *Reynoutria* sp, należy usunąć je zgodnie z obowiązującymi wytycznymi w taki sposób, aby nie dopuścić do ich rozprzestrzeniania się poza teren inwestycji. Wycięte bądź wykopane części gatunków inwazyjnych, a zwłaszcza karpy, fragmenty korzeni, kłącza, pędy i gałęzie z owocami i nasionami należy zebrać i wywieźć do unieszkodliwienia, w

celu zapobiegnięcia dodatkowemu rozprzestrzenianiu się tych roślin.

29. Na czas realizacji inwestycji wzdłuż granicy działek inwestycyjnych, sąsiadujących ze stawem (położonych na działce nr 4/1, obręb Księżę Wielkie), zamontować szczelne zabezpieczenie uniemożliwiające przedostawanie się płazów na teren inwestycji. Ogrodzenie powinno być wykonane z geowłókniny lub siatki z tworzywa sztucznego o oczkach większych niż 5x5 mm i wysokości nie mniejszej niż 0,5 m. Ogrodzenie winno być wkopane na głębokość min. 10-15 cm oraz posiadać wygięcie górnej krawędzi o szerokości nie mniejszej niż 10 cm skierowane w kierunku przeciwnym do terenu inwestycji, a jego zewnętrzne końce winny mieć zakończenie U-kształtne. Tymczasowe ogrodzenie ochronne zamontować pod nadzorem specjalisty herpetologa, przed rozpoczęciem prac budowlanych.
30. Nie rzadziej niż raz dziennie (w trakcie realizacji inwestycji) kontrolować wykopy mogące stanowić pułapki dla zwierząt: płazów, gadów, małych ssaków (ze szczególnym uwzględnieniem okresu migracji i rozrodu, tj. od 15 marca do 15 października), a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt w wykopach przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
31. Do planowanych nasadzeń wykorzystać rodzime gatunki drzew i krzewów, np. grab pospolity *Carpinus betulus*, klon zwyczajny *Acer platanoides*, głóg jednoszyjkowy *Crataegus monogyna*, dzika róża *Rosa canina* L., dostosowane do lokalnych warunków siedliskowych. Nie stosować gatunków inwazyjnych.
32. W pierwszym roku po dokonaniu nasadzeń dokonać przeglądu zdrowotnego drzew i krzewów wchodzących w skład planowanej zieleni, o której mowa w punkcie II.31. Okazy słabe oraz te, które się nie przyjęły zastąpić nowymi nasadzeniami.

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

1. Gospodarkę wodno – ściekową na etapie eksploatacji przedsięwzięcia realizować w ramach zawartych umów zgodnie z przepisami, w sposób niezagrażający środowisku gruntowo – wodnemu oraz terenom sąsiednim.
2. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, wody opadowe i roztopowe muszą być zagospodarowane w sposób

- niezagrożający środowisku gruntowo - wodnemu i terenom sąsiednim.
3. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji wymagane jest zastosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez podlewanie zieleni, rozsączanie do gruntu, gospodarcze wykorzystanie lub retencjonowanie. Do rowu dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowane po zastosowaniu rozwiązań spowolniających odpływ nie było możliwe, zgodnie z warunkami gestora sieci.
  4. Wody opadowe i roztopowe na etapie eksploatacji należy odprowadzać zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci MPWiK S.A. w ilości 10 l/s, oraz 100 l/s po 15 minutowym zretencjonowaniu w szczelnym zbiorniku retencyjnym do rowu/cieku Katarzynka. Dla pozostałej części wód należy zaplanować odrębny system retencyjny.
  5. Na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia do rowu melioracyjnego/cieku Katarzynka Inwestor musi uzyskać pozwolenie wodno prawne.
  6. Uzgodnienie lokalizacji elementów inwestycji musi umożliwiać prace utrzymaniowe na cieku/rowie oraz musi być uzgodnione z zarządcą cieku/rowu.
  7. Ze względu na stwierdzone złożone warunki gruntowo – wodne terenu realizacji inwestycji na etapie eksploatacji planowane odprowadzenie do gruntu za pomocą skrzynek rozsączających, wód opadowych roztopowych z terenu przedsięwzięcia, możliwe będzie jedynie w przypadku uzyskania przez inwestora właściwych zgód wdnoprawnych.
  8. Wybrany ostatecznie sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może naruszać zapisów artykułu 75a ust. 1 ustawy Prawo wodne, oraz nie może wpływać negatywnie na jakość zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320.
  9. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych narażonych na zanieczyszczenie przed wprowadzeniem do szczelnego zbiornika retencyjnego i skrzynek rozsączających, należy podczyścić w osadniku piasku i separatorze substancji ropopochodnych.
  10. Część zebranych wód opadowych i roztopowych należy wykorzystać na terenie inwestycji do nawadniania i pielęgnacji terenów zielonych, oraz do celów gospodarczych.

11. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego o właściwej pojemności, oraz utrzymywanie go w gotowości retencyjnej odpowiada Inwestor.
12. W przypadku retencjonowania wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych należy monitorować w nich stan wody i nie dopuszczać do ich przepełnienia, a w razie potrzeby zapewnić wywóz wody przez wyspecjalizowane firmy.
13. Należy zaplanować uszczelnienie podłoża w strefie zaopatrzenia parku handlowego, co ma zapobiec możliwości przenikania z rozszielonych/rozsypanych/uszkodzonych opakowań towarów do środowiska. Nie należy stosować w tym miejscu częściowego utwardzenia posadzki z geokraty.
14. Przed uruchomieniem inwestycji Inwestor musi posiadać aktualną umowę na dostawę wody oraz na odbiór ścieków, w zakresie ich ilości i składu, zawartą z gestorem sieci.
15. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać w całości do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po uzyskaniu zgody właściciela sieci. Do czasu jej uzyskania ścieki odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
16. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ewentualne ścieki przemysłowe z lokali gastronomicznych (po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu) tak jak ścieki powstające z czynności mycia posadzek w lokalach handlowych /usługowych, należy odprowadzać do dedykowanego zbiornika bezodpływowego na ten rodzaj ścieków. W przypadku możliwości podłączenia się do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej po uzgodnieniu z gestorem sieci oraz po uzyskaniu wymaganych zgód, ścieki odprowadzać do kanalizacji sanitarnej miasta.
17. W miejscach znacznych różnic terenu, w celu zabezpieczenia nieruchomości przed spływem wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednie, należy zaprojektować ściany oporowe. Ściany należy wyposażyć w systemy odwodnienia i drenażu, zapewniając efektywne odprowadzanie wód, zgodnie z obowiązującymi normami. Wszystkie rozwiązania należy wykonać zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami technicznymi.
18. Odpady, w tym niebezpieczne, magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, zlokalizowanych

w wyznaczonym miejscu o szczelnym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych i osób trzecich lub bezpośrednio po ich wytworzeniu przekazywać uprawnionym odbiorcom w celu dalszego ich zagospodarowania zgodnie z ustawą o odpadach.

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

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 samowładowcze.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

### **Uzasadnienie**

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

Na wniosek z dnia 24.03.2025 r. spółki Opolska Property Development Sp. z o.o., ul. Życzliwa 33/1, 53-030 Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika

zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.:

„Budowa Parku Handlowego A Centrum na terenie działek nr 12/4, 11/3 AM 9 obręb Księżę Wielkie ul. Opolska, Wrocław”.

W wyniku analizy przedłożonych do wniosku załączników ustalono, że obszar oddziaływania planowanego przedsięwzięcia znajdujący się w odległości 100 m od terenu realizacji inwestycji, obejmuje również działki ewidencyjne położone na terenie Gminy Siechnice obręb Radwanice. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowy wniosek zawierał braki formalne w zakresie mapy ewidencyjnej oraz wypisów z rejestru gruntu dla obszaru znajdującego się na terenie Gminy Siechnice, tut. organ pismem z dnia 2.04.2025 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD, na podstawie art. 64 § 2 k.p.a., wezwał Wnioskodawcę do ich uzupełnienia. Braki we wniosku zostały przedłożone wraz z pismem z dnia 14.04.2025 r.

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 którym będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie proponowanym przez wnioskodawcę. W przedmiotowym postępowaniu liczba stron postępowania przekracza 10. Strony zostały zawiadomione o jego wszczęciu zawiadomieniem - obwieszczeniem z dnia 17.04.2025 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD. Zawiadomienie zostało przesłane do właściwej terytorialnie Rady Osiedla Księżę oraz Urzędu Miejskiego Siechnice. 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 powierzchnia terenu przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji projektowanej inwestycji to ok. 2,12 ha, w tym ok. 1,05 ha to powierzchnia parkingów, dróg i placów manewrowych oraz infrastruktury towarzyszącej (w tym parkingi na geokracie). Na podstawie art. 7, 50 § 1 oraz 77 § 1 k.p.a. pismem z dnia 23.04.2025 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD wezwano pełnomocnika Inwestora o uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia - *zwanej dalej kip*, w zakresie ochrony zieleni i przyrody, gospodarki wodno - ściekowej i gospodarki odpadami, a także ochrony przed hałasem.

Pismem z dnia 14.05.2025 r. Dyrektor Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Siechnicach działając z up. Burmistrza, poinformował, że zawiadomienie - obwieszczenie o wszczęciu niniejszego postępowania zostało umieszczone na tablicy informacyjnej w Urzędzie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Siechnice w dniach od 29.04.2025 r. do 13.05.2025 r.

Działki nr 1/2 i 11/3 AM 9 obręb Księżę Wielkie, na których planowana jest inwestycja wraz z budową bezodpływowego zbiornika na ścieki, zlokalizowane są na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Trasy Krakowskiej we Wrocławiu (Uchwała nr XXIII/737/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2008 r), dalej mpzp na terenie oznaczonym symbolem 5AG/3. Zgodnie z § 20 ust. 1 pkt 2 lit. h mpzp dla tego terenu ustala się przeznaczenie uzupełniające m.in.

urządzenia infrastruktury technicznej. Natomiast ustalenia dla całego obszaru objętego mpzp, zgodnie z § 13 ust. 1 i 3, stanowią że:

1. dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
2. odprowadzanie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną.

W ślad za wezwaniem z dnia 23.04.2025 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD dotyczącym uzupełnienia kip poinformowano Wnioskodawcę, o wymogach stawianych aglomeracji wrocławskiej, wynikających z Dyrektywy Rady z dnia 21 maja 1991 r. dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych (91/271/EWG) oraz obowiązków Gminy Wrocław związanych z koniecznością realizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych, który w swoich założeniach ma zapewnić odpowiedni poziom skanalizowania polskich miast. W związku z powyższym zwrócono się z prośbą o przedstawienie rozwiązań mających doprowadzić przedmiotową inwestycję do stanu, w którym zapewniona zostanie zgodność z mpzp, tj. ścieki bytowe powstające na terenie inwestycji odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Pismem z dnia 14.07.2025 r. Wnioskodawca uzupełnił kip oraz wyjaśnił, że zgodnie z pismem MPWiK znak: 014785/25/KOU/MMi Inwestorowi nie zostało wydane pozwolenie na przyłączenie inwestycji do miejskiej sieci kanalizacyjnej z uwagi na brak technicznych możliwości odprowadzania ścieków sanitarnych w przedmiotowej lokalizacji. Do czasu wybudowania niezbędnej infrastruktury technicznej Inwestor będzie odprowadzać ścieki do szczelnych podziemnych zbiorników bezodpływowych typu „szambo” o sumarycznej pojemności ok. 30 m<sup>3</sup>. Odbiór ścieków z tych zbiorników realizowany będzie przez wyspecjalizowane podmioty posiadające wymagane decyzje administracyjne i zezwolenia. Ścieki sanitarne będą docelowo odprowadzane do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, której wykonanie będzie przedmiotem odrębnego opracowania projektowego.

Celem właściwego określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków korzystania ze środowiska na etapie eksploatacji inwestycji, w toku prowadzonego postępowania pismem z dnia 10.04.2025 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD zwrócono się o zajęcie przez Wydział Architektury i Zabytków UM Wrocławia stanowiska w zakresie odprowadzania z terenu inwestycji ścieków bytowych. Pismem z dnia 24.04.2025 r. znak: WAZ-B3.6724.2.2025.KM1, organ architektoniczno – budowlany odpowiedział, że w przypadku, gdy w mpzp nie ma żadnych alternatywnych rozwiązań zamiennych dopuszczalne jest

przyjmowanie w projektach budowlanych tymczasowych rozwiązań zamiennych, jak np. budowa szamba. Wskazano również, że Inwestor jasno deklaruje, że ścieki sanitarne docelowo będą odprowadzane do sieci kanalizacyjnej, a proponowane rozwiązania tymczasowe – do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej przez Gminę Wrocław – stanowi jedyną alternatywę, zapewniającą właściwe zagospodarowanie nieczystości ciekłych z terenu objętego inwestycją. W związku z powyższym, analizowany plan nie wyklucza możliwości budowy bezodpływowego zbiornika na ścieki.

Zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 30.07.2025 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD zgodnie z art. 10 i 49 k.p.a. z uwagi na konieczność przeanalizowania uzupełnienia kip, uzyskania opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, *zwanego dalej RDOŚ*, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, *zwanego dalej PPIS*, oraz Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu, *zwanego dalej Dyrektor PGWWP*, a także przeanalizowania całości zebranego materiału dowodowego rozstrzygnięcie sprawy, nie nastąpi w terminie określonym w art. 65 ust 1 ustawy ooś. Wobec powyższego, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 30.09.2025 r., w którym ewentualnie miało nastąpić wydanie przez organ postanowienia, zgodnie z art. 63 ust 1 ustawy ooś.

Równocześnie poinformowano, że zgodnie z art. 37 § 1 pkt 1 k.p.a. stronom postępowania przysługuje prawo do wniesienia ponaglenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za pośrednictwem organu.

Po zapoznaniu się z uzupełnieniem kip z dnia 14.07.2025 r., pismem z dnia 31.07.2025 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD ponownie wezwano do uzupełnienia kip w zakresie ochrony zieleni i przyrody, gospodarki odpadami oraz gospodarki wodno - ściekowej.

Uzupełnienie w przedmiotowym zakresie wpłynęło w dniu 8.09.2025 r. Z uwagi na konieczność przeanalizowania zebranego materiału dowodowego, uzyskania stanowisk organów opiniujących co do zakresu konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a także przeanalizowania całości zebranego materiału dowodowego zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 29.09.2025 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD organ poinformował strony postępowania o wyznaczeniu nowego terminu na załatwienie sprawy na dzień 1.12.2025 r.

Po przeanalizowaniu ww. uzupełnienia stwierdzono, że kip w dalszym ciągu wymaga uzupełnienia w zakresie zieleni. W związku z powyższym pismem z dnia 1.10.2025 r. znak: WSR-

OS.6220.59.2025.BD organ ponownie wezwał o uzupełnienie dokumentacji. Kip została uzupełniona w dniu 30.10.2025 r. Po przeanalizowaniu zebranego materiału dowodowego oraz dysponując kompletem materiałów, wystąpiono do organów o opinię, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy ooś organ wystąpił pismami z dnia 4.11.2025 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD (potwierdzenia doręczenia w dniu 7.11.2025 r.) odpowiednio do RDOŚ, PPIS i Dyrektora PGWWP o opinie w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko oraz ewentualnego określenia jej zakresu.

Pismem z dnia 21.11.2025 r. znak: WOOŚ.4220.551.2025.AG.1 RDOŚ poinformował o braku możliwości rozpatrzenia sprawy w ustawowo wyznaczonym terminie ze względu na konieczność szczegółowego przeanalizowania materiału dowodowego. W związku z powyższym wyznaczył on nowy termin rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy do dnia 16.12.2025 r.

Pismem z dnia 19.11.2025 r. znak: VC.ZZŚ.4901.287.2025.MB Dyrektor PGWWP, zawiadomił o braku możliwości zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie w ustawowym terminie. Mając na uwadze charakter sprawy i konieczność szczegółowego zapoznania się z przedmiotową dokumentacją wyznaczył nowy termin zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie do dnia 15.12.2025 r.

Prezydent Wrocławia zawiadomieniem - obwieszczeniem z dnia 28.11.2025 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD zawiadomił o powyższym strony postępowania, równocześnie informując, że z uwagi na oczekiwanie na opinie organów opiniujących ewentualne wydanie postanowienia co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko nie nastąpi w terminie określonym w zawiadomieniu - obwieszczeniu WSR z dnia 29.09.2025 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD. Jednocześnie działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a. został wyznaczony nowy termin na załatwienie sprawy na dzień 27.02.2026 r.

Pismem z dnia 2.12.2025 r. znak: WOOŚ.4220.551.2025.AG.2 RDOŚ wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia kip.

Pismem z dnia 8.12.2025 r. znak: VC.ZZŚ.4901.287.2025.MB Dyrektor PGWWP, ponownie zawiadomił o braku możliwości zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie i wyznaczył nowy termin zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie do dnia 16.01.2026 r.

Pismem z 16.12.2025 r. znak: WOOŚ.4220.551.2025.AG.3 RDOŚ poinformował o braku możliwości rozpatrzenia sprawy w terminie

wyznaczonym w piśmie z dnia 21.11.2025r. znak: WOOŚ.4220551.2025.AG.1 ze względu na potrzebę uzupełnienia przedłożonego materiału dowodowego.

Prezydent Wrocławia zawiadomieniem - obwieszczeniem z dnia 17.12.2025 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD zawiadomił o powyższym strony postępowania, równocześnie informując, że z uwagi na oczekiwanie na opinie organów opiniujących ewentualne wydanie postanowienia co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko nie nastąpi w terminie określonym w zawiadomieniu - obwieszczeniu WSR z dnia 28.11.2025 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD. Jednocześnie działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a. ponownie został wyznaczony nowy termin na załatwienie sprawy na dzień 31.03.2026 r.

W dniu 7.01.2026 r. wpłynęło uzupełnienie sporządzone na wezwanie RDOŚ. Pismem z dnia 9.01.2026 r. znak: VC.ZZŚ.4901.287.2025.MB Dyrektor PGWWP wezwał organ prowadzący przedmiotowe postępowanie administracyjne do przedłożenia uzupełnienia kip. W związku z powyższym pismem z dnia 19.01.2026 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD Prezydent Wrocławia przekazał Wnioskodawcy ww. wezwanie Dyrektora PGWWP. Równocześnie pismami z dnia 19.01.2026 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD zostało przekazane PPIS i Dyrektorowi PGWWP uzupełnienie kip sporządzone na wezwanie RDOŚ.

PPIS nie wyraził opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w terminach 14 dni od dnia doręczenia wniosku, organ potraktował ten fakt jako niewydanie opinii w ustawowo określonym terminie (art. 64 ust. 4 ustawy ooś), zatem jednocześnie jako brak zastrzeżeń zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś.

Postanowieniem z dnia 22.01.2026 r. znak:

WOOŚ.4220.551.2025.AG.5 RDOŚ wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, równocześnie wskazując na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego. Na powyższe postanowienie nie służy zażalenie.

W dniu 9.02.2026 r. wpłynęło uzupełnienie kip sporządzone na wezwanie Dyrektora PGWWP. W związku z powyższym Prezydent Wrocławia pismem z dnia 11.02.2026 r. przekazał do organu wodno – prawnego ww. wyjaśnienia. Biorąc pod uwagę, że przedłożone informacje dotyczyły gospodarki wodno – ściekowej, odstąpiono od

obowiązku przekazania uzupełnienia w tym zakresie pozostałym organom opiniującym.

Pismem z dnia 24.02.2026 r. znak: VC.ZZŚ.4901.287.2025.MB

Dyrektor PGWWP ponownie wezwał do uzupełnienia kip tj.:

- udowodnienia, że zaplanowany system retencji wód opadowych poprzez zastosowanie w zbiornikach retencyjnych skrzynek rozsączających umiejscowionych pod terenem utwardzonym parkingów będzie systemem sprawnym i efektywnym, a jego praca nie zakłóci stosunków gruntowo - wodnych na obszarze przedsięwzięcia ani terenach sąsiednich;
- przedstawienia realnego sposobu retencji wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji, gwarantujących brak oddziaływania na stosunki wodne na terenie przedsięwzięcia, działki sąsiednie, oraz na jakość wód podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320.

W związku z powyższym pismem z dnia 3.03.2026 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD Prezydent Wrocławia przekazał Wnioskodawcy ww. wezwanie Dyrektora PGWWP.

Zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 26.03.2026 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD Prezydent Wrocławia zgodnie z art. 10 i 49 k.p.a. zawiadomił strony postępowania, że z uwagi na konieczność ponownego uzupełnienia kip na wezwanie organu wodno – prawnego oraz oczekiwanie na opinię Dyrektora PGWWP, po raz kolejny wyznacza nowy termin załatwienia sprawy na dzień 30.06.2026 r.

Uzupełnienie w przedmiotowym zakresie wpłynęło 13.04.2026 r. i dotyczyło uszczegółowienia informacji w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, zatem Prezydent Wrocławia pismem dnia 15.04.2026 r. przekazał wyjaśnienia jedynie Dyrektorowi PGWWP.

Pismem z dnia 8.05.2026 r. znak: VC.ZZŚ.4901.287.2025.MB

Dyrektor PGWWP wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, równocześnie wskazując na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wymagań dotyczących ochrony środowiska gruntowo - wodnego na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

W związku z powyższym po zebraniu materiału dowodowego organ zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 12.05.2026 r. znak: WSR-OS.6220.59.2025.BD 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 organ poinformował również o wydaniu ww. opinii przez RDOŚ oraz

Dyrektora PGWWP. W wyznaczonym terminie do organu nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

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

W myśl powyższych przepisów przy stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, uwzględniono następujące uwarunkowania:

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

Planowane przedsięwzięcie to budowa Parku Handlowego A Centrum na terenie działek nr 12/4 i 11/3 AM 9 obręb Księża Wielkie przy ul. Opolskiej we Wrocławiu.

Na terenie inwestycji projektuje się park handlowy ze zróżnicowanymi powierzchniami handlowymi. Przewiduje się w nim sprzedaż detaliczną artykułów spożywczych i artykułów dla domu (elektronika, odzież, artykuły sportowe, odzież itp.) oraz inne usługi np. typu fitness, sala zabaw dla dzieci.

Bilans powierzchni:

- powierzchnia terenu inwestycji - 21 210 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia zabudowy - 9 157 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia utwardzona - 8 814 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia biologicznie czynna - 3 223 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia użytkowa - 9 210 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia terenu przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji projektowanej inwestycji wyniesie ok. 2,12 ha, w tym ok. 1,15 ha to powierzchnia parkingów, dróg i placów manewrowych oraz infrastruktury towarzyszącej (w tym parkingi na geokracie). Łączna długość projektowanych dróg wewnętrznych wyniesie ok. 854 m. Przewiduje się realizację parkingu nadziemnego obejmującego ok. 289 miejsc postojowych.

Obiekt handlowo - usługowy czynny będzie w dni powszednie i soboty w godzinach ok. 6<sup>00</sup> - 23<sup>00</sup> oraz w niedziele handlowe.

Przewiduje się wyposażenie obiektu w instalacje: sanitarną, kanalizacji deszczowej, wodną, elektryczną i teletechniczną.

Wzdłuż elewacji budynku od strony parkingów zlokalizowane będą wejścia do lokali, ciągi pieszo jezdne, chodniki oraz parkingi dla

klientów sklepu. Główna obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie zgodnie z zapisami mpzp z ulicy 6KDL/3 prowadząca ze skrzyżowania z ul. Opolską. Projektowany zjazd będzie przedmiotem odrębnego projektu i odrębnego postępowania administracyjnego. Obiekt zaopatrywany będzie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne docelowo będą odprowadzane do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji wykonanej według oddzielnego opracowania. Na okres przejściowy (do momentu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej), ścieki sanitarne odprowadzane będą do szczelnych zbiorników podziemnych typu szambo. Ścieki będą odbierane przez specjalistyczne firmy posiadające odpowiednie pozwolenia. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą przez projektowany układ kanalizacji deszczowej do cieku Katarzynka i/lub będą zagospodarowane na terenie przedsięwzięcia poprzez rozsączanie w gruncie (studnie chłonne, zbiorniki rozsączające lub inne analogiczne rozwiązania). Część wód opadowych i roztopowych gromadzona w zbiornikach retencyjnych wykorzystywana będzie do podlewania i pielęgnacji zieleni na terenie projektowanej działki. Na projektowanym układzie kanalizacji deszczowej montowane będą osadniki i separatory koalescencyjne lub lamelowe.

Pomieszczenia o dużych powierzchniach ogrzewane będą powietrzem dostarczonym z central wentylacyjnych. Pomieszczenia typu szatnie, pomieszczenia socjalne, sanitariaty ogrzewane będą za pomocą grzejników elektrycznych. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie będą wykonywane instalacje energetyczne spalania paliw (np. kotłownie).

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

Inwestycja jest niezależna, niepowiązana technologicznie z innymi przedsięwzięciami. W promieniu 100 m od granic przedmiotowej inwestycji wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącą przebudowy istniejącej sieci ciepłowniczej z dnia 7 listopada 2018 r. (zna: WSR-OS.6220.57.2018.DW), na przebudowę istniejącej sieci ciepłowniczej 2XDN1000 w rejonie ulic Opolskiej, Tyskiej, Sosnowickiej, Popielskiego i Bytomskiej we Wrocławiu.

Ze względu na odmienny charakter inwestycji (budowa parku handlowego), nie występuje skumulowane oddziaływanie z przedsięwzięciem dotyczącym przebudowy istniejącej sieci ciepłowniczej 2xDN1000, zlokalizowanym na północny wschód od przedmiotowego terenu.

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

W obrębie działek objętych planową inwestycją we Wrocławiu przy ul. Opolskiej obecnie nie ma istniejących budynków. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej, przez działkę numer 12/4 AM 9 obręb Księża Wielkie przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN. Obszar działek porośnięty jest zielenią niską, skupiska drzew zlokalizowane są w części zachodniej oraz wschodniej.

Inwentaryzację dendrologiczną przeprowadzono w maju 2025 r. na działkach, na których planowana jest realizacja przedsięwzięcia. Teren ten zlokalizowany jest za ciekim Katarzynka. W części zachodniej występuje naturalny las olchowy, natomiast od strony ul. Opolskiej rosną dęby i topole. Pozostała część obszaru ma charakter zdegradowany – widoczne są resztki nasypów ziemnych z gruzem, doły oraz odpady. Na części terenu zachowały się ślady dawnych ogrodów działkowych w postaci nasadzeń krzewów ozdobnych, takich jak ligustr, jaśminowiec, dereń, róża oraz złotokap. Teren ma charakter ruderalny, z dominującą roślinnością zielną obejmującą nawłocie, pokrzywy i trawy. Obszar porastają również samosiewy drzew oraz podszyt złożony z jeżyn, dzikiej róży i głogu. W granicach działek znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna, pod którą został wcześniej wycięty pas drzewostanu. Skład gatunkowy drzewostanu obejmuje głównie olchy czarne, dęby, wierzby, topole oraz robinie. Stan sanitarny drzew jest dobry, jedynie nieliczne egzemplarze wykazują oznaki obumarcia.

W związku z kolizją drzew istniejących z projektowanym zagospodarowaniem terenu, nastąpi ich wycinka.

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

Po zakończeniu robót budowlanych i instalacyjnych inwestor przystąpi do zakładania nowej zieleni. Zieleń ta będzie poddawana odpowiednim zabiegom pielęgnacyjnym. W uzupełnieniu kip Inwestor zadeklarował:

- wykonanie na terenie inwestycji nasadzeń w ilości 10 szt. ozdobnych drzew liściastych o obwodach pnia min. 30 cm (na wysokości 100 cm);
- gotowość wykonania nasadzeń soliterowych na terenie Gminy Wrocław w ilości ok. 120 szt., co zostanie ostatecznie ustalone na etapie wnioskowania o usunięcie zadrzewienia na przedmiotowym terenie.

Drzewa rosnące w sąsiedztwie, w miejscu prowadzenia robót budowlanych zostaną odpowiednio zabezpieczone.

Teren inwestycji będzie ogrodzony, co uniemożliwi przedostawanie się większych zwierząt na plac budowy. Plac budowy oraz wykopy będą kontrolowane przez pracowników pod kątem obecności zwierząt. W przypadku ewentualnego uwięzienia zwierząt zostaną odłowione, oswobodzone i przeniesione na stanowiska o stosownych dla gatunku warunkach siedliskowych.

Planowana inwestycja nie wpłynie istotnie na lokalne korytarze ekologiczne.

Po przeanalizowaniu przedłożonej dokumentacji stwierdzono, że przy uwzględnieniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, przedsięwzięcie nie będzie wywierać znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym najbliższej położony obszar Natura 2000, użytek ekologiczny, korytarze ekologiczne oraz różnorodność biologiczną.

W przypadku niemożliwych do wykluczenia kolizji ze stanowiskami zwierząt lub roślin gatunków chronionych na mocy *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia*

*16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2380) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409), w stosunku do których obowiązują zakazy*

*określone w ww. rozporządzeniach, przed rozpoczęciem prac Inwestor winien uzyskać odrębne zezwolenie właściwego organu na czynności zakazane w stosunku do tych gatunków, zgodnie z art. 56, w związku z art. 51 i 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a w przypadku uzyskania takiego zezwolenia – prace prowadzić z uwzględnieniem warunków wynikających z zezwolenia.*

Prognozowane zużycie mediów na etapie realizacji inwestycji oparto o szacunki przyjęte na podstawie budów podobnego typu hal:

- energia (do oświetlenia i zasilenia zaplecza budowy) – na poziomie 100 kWh/dzień;

- woda (na prace budowlane i potrzeby bytowe) – na poziomie 5 m<sup>3</sup>/dobę;
- paliwa (na prace maszyn) – na poziomie 500 l/dzień;
- piasek – ok. 4 000 ton;
- żwir – ok. 4 500 ton;
- drewno – ok. 90 m<sup>3</sup>;
- cement – ok. 2500 ton;
- beton – ok. 2500 m<sup>3</sup>;
- stal – ok. 400 ton;
- szkło – ok. 400 m<sup>2</sup>.

Woda na etapie realizacji, w przypadku braku wykonania przyłącza, dostarczana będzie beczkowozami, do spożycia przewidziano wodę butelkowaną.

Paliwo w postaci oleju napędowego wykorzystywane będzie do zasilania silników pojazdów. Ilość paliwa uzależniona jest od wielkości silników oraz czasu pracy urządzeń, zatem trudne jest do oszacowania przewidywane zużycie medium.

Szacunkowe zużycie surowców, materiałów na etapie eksploatacji będzie następujące:

- zapotrzebowanie wody na cele socjalne  $Q_{\text{śr.d}} = 1,8 \text{ m}^3/\text{d}$ ,  
 $Q_{\text{max.d}} = 2,52 \text{ m}^3/\text{d}$ ;
- zużycie energii elektrycznej ok. 3 042 MWh/rok.

Zużycie mediów podczas ewentualnej likwidacji będzie podobne do zużycia podczas realizacji inwestycji.

#### *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 odślonięcie

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 klp 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.

Na etapie planowania prac budowlanych Wnioskodawca zlecił wykonanie badania gruntu na danym terenie. Przedstawiona opinia geotechniczna została sporządzona w celu określenia warunków gruntowo - wodnych występujących w podłożu przedmiotowych działek. Wykazano, iż teren składa się z gleby o miąższości 0,2 - 0,5 m; nasypów niekontrolowanych o miąższości od 0,5 do 3,4 m, które dominują we wschodniej i południowej części obszaru badań; oraz gliny próchnicznej, występującej do głębokości 0,3 - 0,5 m. Poniżej warstw powierzchniowych znajdują się czwartorzędowe grunty niespoiste w postaci rzecznych piasków i pospółek. Na stropie piasków i pospółek oraz wewnątrz ich warstwy występują grunty spoiste i organiczne, takie jak gliny, gliny próchniczne, piaski gliniaste oraz namuły gliniaste, które tworzą przewarstwienia w glinach próchnicznych. W trakcie realizacji badań nawiercono wodę podziemną w wykonanych otworach wiertniczych, gdzie stwierdzono występowanie zwierciadła wody zarówno w formie swobodnej, jak i naporowej. Po ustabilizowaniu się poziomu wody, dokonano pomiarów głębokości, które wahały się w przedziale od 0,9 do 3,3 m, co odpowiada rzędnym 117,3 – 118,3 m n.p.m. Średnia wartość ustabilizowanego zwierciadła wody podziemnej wynosi 117,8 m n.p.m. W obrębie badanego terenu wskazano na możliwe okresowe wahania poziomu wód gruntowych sięgające  $\pm 0,5$  m względem wartości średniej, który może także zależeć od aktualnego stanu wód w okolicznych ciekach, takich jak ciek Katarzynka, a także od funkcjonowania lokalnych systemów odwodnieniowych oraz w przypadku wystąpienia stanów powodziowych. Ponadto gleba na terenie inwestycji została sklasyfikowana jako nieprzydatna do posadowienia na niej obiektów budowlanych, ale może zostać wykorzystana jako powierzchniowa warstwa podłoża na terenach zielonych (biologicznie czynnych). Warunki gruntowe w podłożu

miejsc wykonanych badań sklasyfikowano jako złożone, z uwagi na płytkie występowanie wody podziemnej i amplitudę jej wahań, oraz obecność nasypów niekontrolowanych o znacznej miąższości (do 3,4 m), gruntów próchnicznych w przewarstwieniach gruntów organicznych oraz gruntów spoistych w stanie plastycznym. W podsumowaniu opracowania z przeprowadzonych badań geotechnicznych wskazano, iż z uwagi na płytkie występowanie ustabilizowanego zwierciadła wody podziemnej należy rozważyć podniesienie terenu w miejscach projektowanych przyszłych obiektów budowlanych, aby posadowienie fundamentów wypadło ponad ustabilizowanym zwierciadłem wody podziemnej i ponad strefą jego wahań.

Wnioskodawca, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych podczas wykonywania wykopów budowlanych będzie obniżał zwierciadło wód gruntowych przy zastosowaniu instalacji igłofiltrowej, działającej wyłącznie w okresie prowadzenia robót ziemnych i fundamentowych. Zamierza on również odpompowywać wody opadowe i roztopowe z wykopów budowlanych. Po podczyszczeniu odpompowane wody będą odprowadzane do cieku Katarzynka/rowu melioracyjnego R-27, po uzyskaniu właściwych zgód na te działania.

Inwestor zadeklarował, że planowane prace dzięki zastosowanym zabezpieczeniom nie będą miały wpływu na stosunki wodne w sąsiedztwie inwestycji, lej depresji nie wystąpi.

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 klp 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.

Głównym źródłem hałasu związanym z funkcjonowaniem planowanego przedsięwzięcia będzie ruch pojazdów osobowych, dostawczych i ciężarowych oraz zewnętrzne urządzenia (m.in. agregaty grzewcze, pompy ciepła, jednostki klimatyzacyjne i centrale wentylacyjne). Planuje się instalację nowoczesnych urządzeń wyposażonych standardowo w rozwiązania ograniczające ich moc akustyczną. Hałas emitowany przez ruch samochodowy zmieniać się będzie w zależności od natężenia ruchu w poszczególnych porach dnia i nocy (ruch pojazdów w porze nocnej odbywać się będzie sporadycznie). Jak wskazano w kip, najbliższe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną znajdują się ok. 100 m od granicy terenu inwestycji, w odległości ok. 105 m zlokalizowane są tereny rekreacyjno - wypoczynkowe (ogrody działkowe) i w odległości ok. 135 m znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z istniejącą zabudową.

Rodzaj inwestycji oraz przedstawiona w przedłożonej dokumentacji analiza akustyczna wskazują, iż przedmiotowa inwestycja nie powinna spowodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu (w porze dziennej i nocnej) wyznaczonych na mocy *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112)*.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, których źródłami będą pojazdy osobowe, dostawcze i ciężarowe. Pomieszczenia w planowanym obiekcie ogrzewane będą za pomocą powietrza dostarczanego z central wentylacyjnych oraz grzejników elektrycznych. Biorąc pod uwagę charakter inwestycji oraz przedstawioną w kip analizę przewidywanego oddziaływania przedsięwzięcia na powietrze, realizacja inwestycji nie powinna spowodować przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w *rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r. Nr 16, poz. 87)* oraz *rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r., poz. 845)*.

Planuje się zaopatrzenie obiektu w wodę z projektowanej miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą docelowo odprowadzane do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu wybudowania infrastruktury technicznej ścieki te odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych o odpowiedniej pojemności i

odbierane przez uprawnione podmioty). Ścieki powstające w wyniku mycia posadzek odprowadzane będą do wewnętrznej sieci kanalizacyjnej, a następnie do zbiorników bezodpływowych. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą zgodnie z otrzymanymi od MPWiK warunkami przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, o które zawniósł Inwestor. W tych warunkach zarządca sieci wskazał, iż możliwy jest odbiór tylko części wnioskowanej ilości wód opadowych i roztopowych powstających z terenu przedsięwzięcia w ilości 110 l/s (z wnioskowanych 271,61 l/s), a wody te należy odprowadzać do rowu Z-2/1 (wg ewidencji MPWiK/rowu melioracyjnego R-27 wg ewidencji melioracji i ciek Katarzynka wg MPHP), zlokalizowanego na działce ew. nr 7/4 AM 9, obręb Księża Wielkie. Wody te mają być zbierane z dachów poszczególnych budynków (nr 2 i 3), oraz z części terenów utwardzonych i półprzepuszczalnych dróg przez projektowany wewnętrzny układ kanalizacji deszczowej do szczelnego zbiornika retencyjnego. Następnie będą odprowadzane w ilości 10 l/s bezpośrednio, a 100 l/s po 15 minutowej retencji do rowu/cieku Katarzynka. Reszta wód opadowych z terenu inwestycji w ilości 162 l/s ( $272-10-100 = 162$ ) ma być zagospodarowana na terenie przedsięwzięcia poprzez rozsączanie w gruncie (zbiorniki retencyjne ze skrzynkami rozsączającymi). Wszystkie wody opadowe z terenu inwestycji przed odprowadzeniem do ostatecznego odbiornika będą podczyszczane za pomocą zamontowanych osadników i separatorów koalescencyjnych lub lamelowych. Część wód opadowych i roztopowych gromadzona w zbiornikach retencyjnych wykorzystywana będzie do podlewania i pielęgnacji zieleni na terenie przedsięwzięcia.

W ewidencji tutejszego organu (wg MPHP) wskazany powyższy rów Z-2/1 na działce nr 7/4 AM 9 obręb Księża Wielkie, do którego Inwestor zamierza odprowadzać wody opadowe i roztopowe został oznaczony jako ciek Katarzynka, oraz wg ewidencji melioracji jako rów melioracyjny R-27. Dlatego też przed odprowadzeniem wód do ostatecznego odbiornika Inwestor musi uzyskać wszystkie niezbędne zgody i pozwolenia gestora/zarządcy.

Etap eksploatacji wiązać się będzie z powstawaniem odpadów, tj. m.in. niesegregowanych (zmieszanych) odpadów komunalnych, zmieszanych odpadów opakowaniowych, opakowań z papieru i tektury, opakowań z tworzyw sztucznych, opakowań ze szkła, odpadów ulegających biodegradacji. Powstające odpady na etapie eksploatacji będą magazynowane w wydzielonym miejscu w oznakowanych, szczelnych i opisanych kontenerach/pojemnikach i

przekazywane uprawnionym podmiotom do ich dalszego zagospodarowania.

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

W trakcie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie następujących ilości i rodzajów odpadów (odpady niebezpieczne zostały oznaczone\*):

- 13 01 13\* - inne oleje hydrauliczne - ok. 0,01 Mg;
- 13 02 06\* - syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe - ok. 0,01 Mg;
- 15 01 01 - opakowania z papieru i tektury - ok. 1 Mg;
- 15 01 02 - opakowania z tworzyw sztucznych - ok. 1 Mg;
- 15 01 03 - odpady z drewna - ok. 1 Mg;
- 15 01 04 - opakowania z metali - ok. 1 Mg;
- 15 01 05 - opakowania wielomateriałowe - ok. 1 Mg;
- 15 01 06 - zmieszane odpady opakowaniowe - ok. 1 Mg;
- 15 01 07 - opakowania ze szkła - ok. 1 Mg;
- 15 01 10\* - opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone - 0,5 Mg;
- 15 02 02\*- sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB) - 0,2 Mg;
- 15 02 03 - sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02 - ok. 0,5 Mg;
- 17 01 01 - odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów - ok. 268 Mg;
- 17 01 03 - odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia - ok. 17 Mg;
- 17 02 01 - drewno - ok. 33 Mg;
- 17 02 02 - szkło - ok. 5 Mg;
- 17 02 03 - tworzywa sztuczne - ok. 13 Mg;
- 17 03 02 - mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01 - ok. 34 Mg;
- 17 04 05 - żelazo i stal - 8 Mg;
- 17 04 07 - mieszaniny metali - ok. 40 Mg;
- 17 04 11 - kable inne niż wymienione w 17 04 10 - ok. 10 Mg;
- 17 05 04 - gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03 - ok. 17 632 Mg;

- 17 09 04 - zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03 - ok. 41 Mg;
- 20 03 01 - niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne - ok. 4 Mg.

Zgodnie z kip wszystkie odpady powstające na terenie budowy będą magazynowane selektywnie, w szczelnych odpowiednio oznakowanych pojemnikach/kontenerach w wydzielonym miejscu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom posiadającym możliwości techniczne do ich zagospodarowania. Część mas ziemnych wydobytych w trakcie robót budowlanych zostanie wykorzystana dla potrzeb ukształtowania terenu, nadmiar zostanie przekazany uprawnionemu podmiotowi jako odpad o kodzie 17 05 04.

Odpady należy przekazywać 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 r. 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 obiektów mogą pojawić się następujące odpady:

- odpady komunalne związane z bytowaniem pracowników i użytkowników obiektów oraz odpady o charakterze komunalnym powstające w punktach handlowo-usługowych,
- zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego (w związku z prowadzeniem działalności handlowej - usługowej),
- zużyte źródła światła; np. oświetlenie LED klasyfikowane jako 16 02 14 oraz klasyczne lampy fluorescencyjne – świetlówki liniowe, a także wyładowcze lampy sodowe i rtęciowe kwalifikowane jako odpad niebezpieczny 16 02 13\*. Zużyte źródła światła można zwracać w placówkach handlowych przy zakupie nowych,

- odpady z utrzymania zieleni (wytwórcą będzie firma, wykonująca prace pielęgnacyjne).

Podczas eksploatacji inwestycji przewiduje się wytwarzanie następujących ilości i rodzajów odpadów (odpady niebezpieczne zostały oznaczone\*):

- 13 05 02\* - szlamy z odwadniania olejów w separatorach - ok. 0,1 Mg/rok;
- 15 01 01 - opakowania z papieru i tektury - ok. 15 Mg/rok;
- 15 01 02 - opakowania z tworzyw sztucznych - ok. 15 Mg/rok;
- 15 01 03 - opakowania z drewna - ok. 5 Mg/rok;
- 15 01 05 - opakowania wielomateriałowe - ok. 5 Mg/rok;
- 15 01 06 - opakowania z opakowaniowe - ok. 15 Mg/rok;
- 15 01 07 - opakowania ze szkła - ok. 5 Mg/rok;
- 15 01 10\* - opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone - 0,05 Mg/rok;
- 15 02 02\*- sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB) - 0,05 Mg/rok;
- 15 02 03 - sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02 - ok. 0,1 Mg/rok;
- 16 02 13\* - zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 01 12 - ok. 0,5 Mg/rok;
- 16 02 14 - zużyte urządzenia innie niż wymienione w 16 02 09 do 16 01 13 - ok. 0,5 Mg/rok;
- 16 02 16 - elementy usunięte ze zużytych urządzeń inne niż wymienione w 16 02 15 - ok. 0,1 Mg/rok;
- 16 03 80 - produkty spożywcze przeterminowane lub nieprzydatne do spożycia - ok. 10 Mg/rok;
- 16 06 05 - inne baterie i akumulatory - ok. 0,1 Mg/rok;
- 19 08 09 - tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze - ok. 0,2 Mg/rok;
- 20 01 01 - papier i tektura - ok. 2 Mg/rok;
- 20 01 02 - szkło - ok. 1 Mg/rok;
- 20 01 39 - tworzywa sztuczne - ok. 4 Mg/rok;
- 20 02 01 - odpady ulegające biodegradacji - 1 Mg/rok;

- 20 03 01 - niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne - 15 Mg/rok.

Odpady powstające w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą zbierane selektywnie w wyznaczonych miejscach, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

Szlamy i osady z separatora substancji ropopochodnych (oraz ewentualnego separatora tłuszczów w przypadku konieczności podczyszczania ścieków z punktów gastronomicznych przed odprowadzaniem ich do miejskiej sieci kanalizacyjnej) są zatrzymywane i gromadzone w nim. Odpad ten wydobywany jest w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.

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

Z przedstawionych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy wynika, że realizacja i eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu zastosowanych technologii i użytych materiałów, nie będzie powodować zagrożeń dla zdrowia ludzi. Eksploatacja planowanej inwestycji nie wiąże się z emisjami, które mogłyby stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi, emisja pyłów będzie ograniczona w zakresie zgodnym z obowiązującymi standardami. Ponadto PPIS we Wrocławiu nie wniósł zastrzeżeń dla przedmiotowej inwestycji pod względem wymagań higienicznych i sanitarnych dla zdrowia ludzi.

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

Planowane przedsięwzięcie to budowa Parku Handlowego A Centrum na terenie działek nr 12/4 i 11/3 AM 9 obręb Księża Wielkie przy ul. Opolskiej we Wrocławiu.

Teren inwestycji sąsiaduje z następującymi terenami:

- od strony północnej oraz zachodniej: z terenami zieleni nieurządzonej oznaczonej symbolem 5AG/1 przylegającej bezpośrednio do terenu drogi 6KDL/3;
- od strony południowej: z terenami zieleni nieurządzonej;
- od strony wschodniej: z terenami zieleni nieurządzonej oraz ciekami Katarzynka.

Najbliższy teren podlegający ochronie akustycznej wzdłuż ulicy Opolskiej, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zlokalizowany jest w odległości około 100 m od granicy terenu inwestycji (ok. 110 m do istniejącej zabudowy).

Teren realizacji inwestycji objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Trasy Krakowskiej we Wrocławiu (Uchwała nr XXIII/737/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2008 r.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 5AG/3, dla którego obowiązuje m.in. przeznaczenie: usługi i aktywność gospodarcza.

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

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

*b) obszary wybrzeży i środowisko morskie:*

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze wybrzeży.

*c) obszary górskie lub leśne:*

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach górskich, ani leśnych.

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

Na 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 planowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania siedlisk łąkowych ani siedlisk chronionych gatunków grzybów.

W zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt ani siedliska przyrodnicze objęte ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody – w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Najbliżej położony obszar Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy w Dolinie Odry (PLH020017) znajduje się w

odległości ok. 320 m. Inwestycja położona jest poza granicami korytarzy ekologicznych.

- 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 w pobliżu terenu inwestycji nie ma przekroczeń norm dotyczących dopuszczalnych stężeń w powietrzu niektórych substancji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczegółowymi. Teren inwestycji nie jest obszarem chronionym akustycznie, zatem dla terenu nie zostały określone dopuszczalne poziomy hałasu.
- g) *obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne:*  
Teren inwestycji znajduje się poza obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. W zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują żadne zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a te, które znajdują się w dalszej odległości nie są narażone na oddziaływanie ze strony planowanej inwestycji. W zasięgu oddziaływania inwestycji nie znajdują się także obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Najbliżej zlokalizowany zabytek to kościół protestancki, który znajduje w odległości ok. 620 m na wschód oraz na północny zachód dworzec kolejowy Wrocław-Brochów wraz z wiatami peronowymi odległości ok. 650 m.
- h) *gęstość zaludnienia:*  
Przedsięwzięcie realizowane będzie w rejonie miasta o średniej gęstości zaludnienia wynoszącej ok. 1026 [lud./km<sup>2</sup>]. 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 - jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) Zielona o kodzie RW6000091334899. Zgodnie z zapisami planu gospodarowania wodami na obszarze

dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) - JCWP została oceniona jako silnie naturalna część wód o złym stanie ekologicznym i stanie chemicznym poniżej dobrego. Zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki:[azot ogólny, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C, MMI, EFI+PL/IBI\_PL]; pozostałe wskaźniki – II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D i stanie chemicznym: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników stan dobry. Dla JCWP określono odstępstwo polegające na:

- odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, co związane jest z brakiem osiągniętych (lub zagrożonych) celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: nikiel(w). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a dla substancji priorytetowych brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań);
- złagodzeniu celów środowiskowych, co jest związane z brakiem osiągniętych celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C; MMI, EFI+PL/ IBI\_PL; benzo(a)piren(w). Jest to spowodowane czynnikami, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

Przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie JCWPd nr 109 o kodzie GW6000109, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako zagrożona utrzymaniem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy. Na terenie inwestycji nie znajduje się ujęcie wód ani strefy

ochronne ujęć wód. Teren inwestycji znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 320 Pradolina rzeki Odra (S Wrocław). Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami chronionymi i zagrożonymi powodzią. Przy granicy z inwestycją przebiega ciek Katarzynka (wg MPHP ciek wyróżniony)/rów melioracyjny R-27 (wg ewidencji melioracji). W odległości ok. 300 m na wschód od inwestycji znajdują się wały przeciwpowodziowe i ciek Zielona. 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:*

Jak wynika z załączonych informacji o planowanym przedsięwzięciu funkcjonowanie inwestycji nie będzie ponadnormatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo - wodne, powietrze atmosferyczne oraz ze względu na hałas, gospodarkę wodno - ściekową i odpadową.

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

Z uwagi na zasięg oddziaływania przedsięwzięcia oraz jego usytuowanie nie będzie ono miało transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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

Uwzględniając planowaną i istniejącą infrastrukturę techniczną, a także jej zakładane obciążenie stwierdzić można, że funkcjonowanie ocenianego przedsięwzięcia nie spowoduje wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności.

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

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą przez projektowany układ kanalizacji deszczowej do cieku Katarzynka i/lub będą zagospodarowane na terenie przedsięwzięcia poprzez rozsączanie w gruncie (studnie chłonne, zbiorniki rozsączające lub inne analogiczne rozwiązania).

Dyrektor PGWWP poinformował, iż Inwestor projektując system odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska za pomocą skrzynek rozsączających powinien wziąć pod uwagę złe warunki glebowe, które według przedstawionej opinii geotechnicznej występują jako złożone i zostały określone jako trudne, a profile glebowe wskazują na brak możliwości pełnej retencji wód. Ponadto zbyt duże wahania zwierciadła wód gruntowych powinny zostać wzięte pod uwagę przy planowaniu posadowienia systemu rozsączającego, aby mógł on pracować zgodnie z przeznaczeniem w pełnej sprawności. Źle dobrany system retencyjny może wpłynąć negatywnie na sprawność zamierzenia, oraz na pogorszenie stosunków wodnych na terenie inwestycji, oraz na działkach sąsiednich. Obszar inwestycyjny znajduje się na terenie zagrożonym podtopieniami co również nie sprzyja rozsączaniu wód opadowych do gruntu. Należy tutaj nadmienić, iż wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do warstwy wodonośnej jest zabronione prawem, a w tym przypadku zachodzi obawa wystąpienia takiego zjawiska.

Ponadto przytoczony przez Inwestora argument, w odpowiedzi na drugie wezwanie Dyrektora PGWWP z dnia 24 lutego 2026 r. dotyczący informacji nt. wykonania w sierpniu 2025 r. dwóch nowych odwiertów na terenie inwestycji i stwierdzenia obniżenia się zwierciadła wód podziemnych o 25 cm nie jest miarodajny co do ustalenia bezpiecznego poziomu posadowienia skrzynek rozsączających, które mają za zadanie prawidłowo rozsączać wody opadowe i roztopowe do gruntu. Należy wziąć pod uwagę wyznaczony poziom wód gruntowych w miesiącach zimowych i wiosennych, gdzie występowanie deszczy nawalnych jest bardziej prawdopodobne oraz częstszych opadów atmosferycznych związanych z daną porą roku i nasyceniem gruntu wodą opadową w tych miesiącach co adekwatnie obniża sprawność systemu rozsączania wód w głąb ziemi. Nie bez znaczenia jest również bardzo bliska odległość cieku Katarzynka od terenu przedsięwzięcia, która może wpłynąć m.in. na aktualny poziom wód podziemnych na obszarze inwestycji. W związku z powyższym należy tak zaprojektować system retencyjny, aby spełniał on swoją rolę i przepisy Prawa Wodnego. Pomieszczenia o

dużych powierzchniach ogrzewane będą powietrzem dostarczonym z central wentylacyjnych. Pomieszczenia typu szatnie, pomieszczenia socjalne, sanitariaty ogrzewane będą za pomocą grzejników elektrycznych. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie będą wykonywane instalacje energetyczne spalania paliw (np. kotłownie).

*d) prawdopodobieństwa oddziaływania:*

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

*e) 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, dokonana w klp analiza oddziaływania inwestycji wyklucza możliwość ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań.

*g) możliwości ograniczenia oddziaływania:*

Na etapie realizacji przedsięwzięcia Inwestor zadeklarował w klp rozwiązania chroniące środowisko, w tym:

- zwilżanie powierzchni terenu (np. nawierzchni nieutwardzonej, po której poruszają się pojazdy) i zwilżanie sypkiego materiału składowanego na przyzmach (piasek);

- dla zapobieżenia zanieczyszczeniu powierzchni ulic, na które będą wyjeżdżały samochody z placu budowy, przewiduje się techniczne środki do oczyszczania kół, a przede wszystkim zmiatanie na mokro odcinka ulicy, na który wyjeżdżają samochody z budowy;
- związane z realizacją inwestycji prace ziemno - budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, od godz. 6:00 do godz. 22:00;
- prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas będą odpowiednio zaplanowane i rozłożone w czasie;
- przy organizacji placu budowy zostanie zwrócona uwaga, aby stosowane urządzenia budowlane spełniały wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska, 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;
- wykonawca prac zadba o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażone zostaną w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne;
- w czasie przerw w pracy silniki urządzeń budowlanych będą wyłączane;
- zaplecze budowy zostanie zlokalizowane na terenie o utwardzonym podłożu i wyposażone w sorbenty;
- problem ścieków sanitarnych związanych z pracą ludzi na budowie zostanie rozwiązany poprzez ustawienie „suchych toalet”;
- powstające odpady będą zbierane w sposób selektywny i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich do zagospodarowania;
- podejmowanie działań mających na celu ochronę wszystkich części drzewa: korzenia, pnia oraz korony;
- zabezpieczenie gleby wokół drzew przed ewentualnym skażeniem;
- wytyczenie tras komunikacyjnych w stosownej odległości od drzew tj. z uwzględnieniem pełnej strefy ochronnej drzewa;
- wykonywanie robót ziemnych z uwzględnieniem minimalizacji przemieszczania mas ziemi w sąsiedztwie drzew oraz ruchu maszyn po drogach tymczasowych;
- zakazanie zagęszczania gruntu wokół drzew;

- prowadzenie wykopów w odległości odpowiadającej zasięgowi rzutu korony drzewa;
- oznaczenie stref ochronnych drzew np. ogrodzenie drzewa;
- stosowanie ekranów korzeniowych przy otwartej ścianie wykopu w obrębie systemu korzeniowego;
- wykonywanie cięcia koron i korzeni drzew tylko w uzasadnionych przypadkach;
- utrzymanie odpowiedniej wilgotności strefy korzeniowej;
- w przypadku zaistnienia konieczności prowadzenia prac w obrębie strefy korzeniowej – wykonywanie prac ręcznie (cięcie korzeni o średnicy nie większej niż 1,5 cm; w miarę możliwości zachowanie czystej powierzchni rany);
- wyznaczenie miejsc składowania materiałów budowlanych poza strefą ochronną drzew/krzewów;
- wykonywanie koniecznych cięć korony drzew zgodnie ze sztuką przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje;
- ochronę pni drzew przed mechanicznymi uszkodzeniami (maty słomiane, deski);
- podwiązywanie gałęzi narażonych na uszkodzenia;
- wiązanie koron okazów wielopniowych;
- ogrodzenie terenu inwestycji i regularna kontrola placu budowy, w tym w szczególności wykopów pod kątem obecności zwierząt; w przypadku stwierdzenia obecności zwierząt (w tym np. uwięzienia ich w wykopie) - wyniesienie ich poza plac budowy.

Dla zminimalizowania niebezpieczeństwa zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego zaplecze budowy, na którym będzie parkował sprzęt zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym, nieprzepuszczalnym, zapewniającym odizolowanie warstwą nieprzepuszczalną izolującą glebę od zanieczyszczeń. Ograniczy lub wyeliminuje to potencjalne zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego.

W celu ograniczenia oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie jego realizacji i eksploatacji w punkcie II. i III. sentencji decyzji organ określił warunki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś.

Warunki określone w podpunktach II.1. - II.7. mają 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. do II.8. nałożono warunki, których wypełnienie ograniczy skutki zapylenia na etapie budowy. W podpunktach II.9. - II.16. określono warunki, których celem jest właściwa organizacja zaplecza budowy i ograniczenie do minimum wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych, do środowiska gruntowo - wodnego, a także zapewnienie odprowadzania wód z odwodnienia i wód opadowych powstających na etapie realizacji przedsięwzięcia w sposób niezagrażający terenom sąsiednim. Warunkiem określonym w podpunkcie II.17. 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. Warunki nałożone w podpunktach II.18. - II.19. 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 nr II.20. nałożono, aby zminimalizować negatywne oddziaływania związane z wycinką drzew na gatunki ptaków. Prawie wszystkie gatunki ptaków przebywające na terytorium Polski podlegają ochronie gatunkowej w myśl *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (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 ma zagwarantować, iż ww. prace wycinkowe będą realizowane bez szkody dla ptaków.

Warunki nr II.21 – II.27. mają na celu zabezpieczenie drzew i krzewów narażonych na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji inwestycji.

Warunek podpunktu II.28. nałożono w celu niedopuszczenia do rozprzestrzeniania się inwazyjnych gatunków roślin w środowisku, 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 warunkach nr II.29. – II.30. Udział specjalisty herpetologa ma zagwarantować, iż prace te będą realizowane bez szkody dla ww. zwierząt.

Warunek nr II.31. nałożono w celu zminimalizowania wpływu inwestycji na krajobraz oraz utrzymanie siedlisk zwierząt, w szczególności gatunków ptaków, poprzez wprowadzenie roślinności wysokiej, a wskazanie konieczności zastosowania nieinwazyjnych gatunków roślinności wysokiej i niskiej przyczyni się do zwiększenia różnorodności biologicznej na terenach zielonych w obrębie planowanej inwestycji i nie spowoduje wprowadzania do środowiska i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi.

Warunek nr II.32. ma na celu sprawdzenie stanu udatności wykonanych nasadzeń drzew i krzewów.

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

Przestrzeganie warunków określonych w podpunktach III.1. -III.17. sentencji decyzji pozwoli na właściwe i bezpieczne dla środowiska gruntowo - wodnego zagospodarowanie ścieków oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji. Warunek określony w pkt III.18. nałożono w celu właściwego sposobu gospodarowania odpadami na etapie eksploatacji inwestycji, zgodnego z Uchwałą Nr XXV/672/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 lipca 2020 r.

w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego 2020.4465).

W punkcie IV. sentencji decyzji organ na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy ooś, określił wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy ooś dotyczące zaprojektowania i usytuowania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych, w sposób zapewniający podmiotowi odbierającemu te odpady bezpośredni dojazd do tych miejsc oraz łatwy odbiór odpadów przez powszechnie użytkowane pojazdy samowładowcze.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Teren realizacji inwestycji objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Trasy Krakowskiej we Wrocławiu (Uchwała nr XXIII/737/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 10 lipca 2008 r. Planowane przedsięwzięcie znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 5AG/3, dla którego obowiązuje m.in. przeznaczenie usługi. Grupa ta obejmuje m.in. handel detaliczny małopowierzchniowy i gastronomię. W ramach przedsięwzięcia planowana jest budowa parku handlowego, zatem lokalizacja planowanej inwestycji na przedmiotowym terenie wpisuje się w zapisy 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 Dyrektora PGWWP po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji decyzji.

### **Pouczenie**

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, zgodnie z art. 129 k.p.a. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.
2. Zgodnie z art. 49 k.p.a., w przypadku zawiadomienia o wydaniu decyzji przez obwieszczenie, zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło jego udostępnienia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia [bip.um.wroc.pl](http://bip.um.wroc.pl). Od tego dnia należy liczyć czternastodniowy termin na wniesienie odwołania.
3. Zgodnie z art. 127a k.p.a., przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania

wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest niemożność zaskarżenia decyzji do organu odwoławczego i wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

*Wniesiono opłatę skarbową w wysokości 205 zł za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz 34 zł (2x17 zł) za dwa stosunki pełnomocnictw.*

*Z up. Prezydenta*

*Małgorzata Demianowicz*

*Dyrektor Wydziału Środowiska*

Otrzymują:

1.

- pełnomocnik spółki Opolska Property

Development Sp. z o.o., ul. Życzliwa 33/1, 53-030 Wrocław

2. Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 k.p.a.

3. aa.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska – wysyłka przez ePUAP

2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny - wysyłka przez ePUAP

3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu - wysyłka przez ePUAP

Załącznik do decyzji  
Prezydenta Wrocławia  
z dnia 23 czerwca 2026 r.  
WSR-OS.6220.59.2025.BD

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

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie Parku Handlowego A Centrum na terenie działek nr 12/4 i 11/3 AM 9 obręb Księża Wielkie przy ul. Opolskiej we Wrocławiu.

Na terenie inwestycji projektuje się park handlowy ze zróżnicowanymi powierzchniami handlowymi. Przewiduje się w nim sprzedaż detaliczną artykułów spożywczych i artykułów dla domu (elektronika, odzież, artykuły sportowe, odzież itp.) oraz inne usługi np. typu fitness, sala zabaw dla dzieci.

Bilans powierzchni:

- powierzchnia terenu inwestycji - 21 210 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia zabudowy - 9 157 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia utwardzona - 8 814 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia biologicznie czynna - 3 223 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia użytkowa - 9 210 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia terenu przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji projektowanej inwestycji wyniesie ok. 2,12 ha, w tym ok. 1,15 ha to powierzchnia parkingów, dróg i placów manewrowych oraz infrastruktury towarzyszącej (w tym parkingi na geokracie). Łączna długość projektowanych dróg wewnętrznych wyniesie ok. 854 m. Przewiduje się realizację parkingu nadziemnego obejmującego ok. 289 miejsc postojowych.

Obiekt handlowo - usługowy czynny będzie w dni powszednie i soboty w godzinach ok. 6<sup>00</sup> - 23<sup>00</sup> oraz w niedziele handlowe.

Przewiduje się wyposażenie obiektu w instalacje: sanitarną, kanalizacji deszczowej, wodną, elektryczną i teletechniczną.

Wzdłuż elewacji budynku od strony parkingów zlokalizowane będą wejścia do lokali, ciągi pieszo jezdne, chodniki oraz parkingi dla klientów sklepu. Główna obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie zgodnie z zapisami mpzp z ulicy 6KDL/3 prowadząca ze skrzyżowania z ul. Opolską. Projektowany zjazd będzie przedmiotem odrębnego projektu i odrębnego postępowania administracyjnego.

Obiekt zaopatrywany będzie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne docelowo będą odprowadzane do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji wykonanej według oddzielnego opracowania. Na okres przejściowy (do momentu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej), ścieki sanitarne odprowadzane będą do szczelnych zbiorników podziemnych typu szambo. Ścieki będą odbierane przez specjalistyczne firmy posiadające odpowiednie pozwolenia. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą przez projektowany układ kanalizacji deszczowej do cieku Katarzynka i/lub będą zagospodarowane na terenie przedsięwzięcia poprzez rozsączanie w gruncie (studnie chłonne, zbiorniki rozsączające lub inne analogiczne rozwiązania). Część wód opadowych i roztopowych gromadzona w zbiornikach retencyjnych wykorzystywana będzie do podlewania i pielęgnacji zieleni na terenie projektowanej działki. Na projektowanym układzie kanalizacji deszczowej montowane będą osadniki i separatory koalescencyjne lub lamelowe. Pomieszczenia o dużych powierzchniach ogrzewane będą powietrzem dostarczonym z central wentylacyjnych. Pomieszczenia typu szatnie, pomieszczenia socjalne, sanitariaty ogrzewane będą za pomocą grzejników elektrycznych. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie będą wykonywane instalacje energetyczne spalania paliw (np. kotłownie).

*Z up. Prezydenta*

*Małgorzata Demianowicz*

*Dyrektor Wydziału Środowiska*