



Wrocław, dnia 30 czerwca 2026 r.

WSR-OS.6220.133.2025.JG

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

### **o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84, 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. 2026 poz. 670), dalej: ustawa ooś, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.), dalej: rozporządzenie RM, art. 27 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2025 poz. 1754 ze), dalej: ustawa Lex deweloper, oraz art. 104, art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2025 poz. 1691), dalej: k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.10.2025 r. spółki EDO Sp. z o.o., ul. Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika [REDACTED], w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Port Zacisze – zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wielostanowiskowymi garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kwidzyńskiej i ul. Kościarzyńskiej we Wrocławiu”, planowanego do realizacji na działkach nr 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/24, 6/26, 6/27, 6/28, 6/45, 6/46, 6/47, 6/50, 6/51, 6/52, 6/53, 6/56, 6/57, 6/64, 6/65, 6/66, 6/67, AM-22, obręb Kowale,

### **orzekam**

#### **na rzecz EDO Sp. z o. o.**

#### **z/s ul. Bernarda Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław**

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Port Zacisze – zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wielostanowiskowymi garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kwidzyńskiej i ul. Kościarzyńskiej we Wrocławiu”, planowanego do realizacji na działkach nr 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/24, 6/26, 6/27, 6/28, 6/45, 6/46, 6/47, 6/50, 6/51, 6/52, 6/53, 6/56, 6/57, 6/64, 6/65, 6/66, 6/67, AM-22, obręb Kowale.

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

1. 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).
2. Zabezpieczyć teren budowy pełnym ogrodzeniem o wysokości min. 2 m w celu ograniczenia emisji pyłów i hałasu.
3. Związane z realizacją inwestycji prace budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, prowadzić wyłącznie w porze dnia (godz. 6.00-22.00), przy zastosowaniu technologii wykonywania robót, która umożliwi ich przerwanie na czas pory nocnej.
4. Odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie prace montażowe realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas.
5. Stosować urządzenia budowlane spełniające 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 (Dz. U. 2005 nr 263 poz. 2202 ze zm.).
6. Zadbać o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażać w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
7. W czasie przerw w pracy wyłączać silniki urządzeń budowlanych.
8. Zachować drzewa gatunków dęb szypułkowy *Quercus robur* (nr inwentaryzacyjny 26 i 31) i lipa drobnolistna *Tilia cordata* (nr inwentaryzacyjny 24) znajdujące się na terenie działek inwestycyjnych.
9. Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z inwestycją – w okresie od 1 marca do 31 sierpnia prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa, który przed jej wykonaniem dokona oględzin pod kątem obecności miejsc lęgów ptaków, a w przypadku potwierdzenia ich występowania – wskaże dopuszczalny termin i/lub sposób prowadzenia prac. W pozostałym okresie (od 1 września do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
10. Przed przystąpieniem do rozbiórki istniejących budynków, dokonać przy udziale specjalistów ornitologa i chiropterologa ich przeglądu pod kątem występowania miejsc gniazdowania ptaków i siedlisk nietoperzy, a w przypadku potwierdzenia ich obecności, prace prowadzić w terminach i zasadach wyznaczonych przez ww. specjalistów.
11. Zabezpieczyć przed uszkodzeniami drzewa i krzewy nieprzewidziane do usunięcia poprzez m.in.:

- a) wygradzenie strefy bezpieczeństwa wokół drzew, w obrębie której niedozwolony jest ruch pojazdów i sprzętu oraz składowanie materiałów budowlanych,
- b) odeskowanie pni drzew do wysokości ok. 2,0 – 3,0 m od poziomu gruntu (dolna część desek winna opierać się na podłożu) lub wygradzić w odległości 1,5 m np. siatką ogrodzeniową bez kotwienia. Odeskowanie należy przymocować do pnia, w sposób niepowodujący okaleczania drzewa, a pomiędzy odeskowaniem i powierzchnią pnia drzewa umieścić elastyczny materiał (np. maty słomiane lub trzcinowe, warkocze ze słomy, opaski z gumy),
- c) wykonywanie sposobem ręcznym lub metodą bezrozkopową (przewiertem sterowanym) prac ziemnych w obrębie brył korzeniowych,
- d) zabezpieczenie korzeni 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,
- e) zachowanie następujących odległości od skrajni pni drzew i od krzewów do skrajni wykopów:
  - przy drzewach o obwodach pni mniejszych niż 100 cm minimum 2 m,
  - przy drzewach o obwodach pni powyżej 100 cm minimum równą podwójnemu obwodowi drzewa,
  - przy krzewach minimum 1 m,
- f) nie utwardzanie gruntu w obrębie koron drzew i przy krzewach poprzez ruch pojazdów mechanicznych, magazynowanie ziemi z wykopów, materiałów budowlanych i ciężkiego sprzętu,
- g) w przypadku braku możliwości zachowania powyższych odległości zastosować metodę bezrozkopową; elementy sieci wymagające wykonywania wykopów (np. studnie, komory robocze) należy zlokalizować poza rzutami koron drzew; wszystkie prace ziemne w obrębie rzutów koron drzew i przy krzewach wykonywać ręcznie w sposób najmniej szkodzący bryłom korzeniowym,
- h) w obrębie drzew i krzewów nie zmieniać poziomu gruntu, ziemi z wykopów nie odkładać na pnie drzew ani na krzewy,
- i) zaplecze i plac budowy zlokalizować poza terenami zadrzewionymi na terenie odizolowanym od środowiska wodno-gruntowego,
- j) w okresie niedoboru wód opadowych, obniżenia poziomu wody gruntowej i innych warunków stresowych należy zastosować nawadnianie zadrzewień stosownie do ich potrzeb,
- k) po zakończeniu robót tereny zieleni uporządkować i doprowadzić do stanu pierwotnego.

12. Nie rzadziej niż raz dziennie (w trakcie realizacji inwestycji) kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla drobnych zwierząt, np. ssaków, 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.
13. W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia powierzchni ziemi, Inwestor uzgodni plan remediacji z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Do realizacji robót budowlanych można będzie przystąpić po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji terenu inwestycji.
14. Należy dostarczyć do Wydziału Środowiska Urzędu Miejskiego Wrocławia opracowanie z wynikami badań zanieczyszczenia gruntu, przeprowadzonych zgodnie z wytycznymi rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. 2016 poz. 1395 ze zm.).
15. Zabrania się używania do prac ziemnych gleby lub ziemi jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. 2016 poz. 1395 ze zm.), dla gruntów występujących w miejscu użycia tej gleby lub ziemi.
16. Zanieczyszczoną glebę należy traktować jako odpad i przekazać uprawnionemu podmiotowi do zagospodarowania.
17. Podczas realizacji remediacji, w przypadku zawodnienia wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi, nie odprowadzać wód z tych wykopów do środowiska — basenu portowego ze względu na wysokie prawdopodobieństwo zanieczyszczenia wód z wykopów substancjami z zanieczyszczonej ziemi.
18. Po wykonaniu remediacji, w przypadku zamierzenia odwadniania wykopów do środowiska jego realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku, gdy przeprowadzone badania wody z wykopów wykażą brak przekroczonych norm zanieczyszczeń oraz gdy Inwestor uzyska na to działanie wymaganą zgodę gestora sieci lub pozwolenie wodnoprawne, w zależności od miejsca odprowadzania tych wód.
19. Odwodnienie wykopów należy prowadzić w sposób zapewniający, aby zasięg leja depresji nie oddziaływał szkodliwie na tereny sąsiednie. Inwestycja nie może wpływać na zmianę stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich.
20. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu, odpompowane wody przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej należy podczyścić w osadniku

piasku. Wody te mogą być odprowadzane do kanalizacji po uzyskaniu zgody i na warunkach wydanych przez gestora sieci.

21. W przypadku braku podłączenia zaplecza budowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej zaplecze należy wyposażyć w toalety przenośne typu TOI-TOI lub przenośne kontenery sanitarne, posiadające bezodpływowy zbiornik ścieków. Powstające ścieki regularnie wywozić, za pośrednictwem podmiotów uprawnionych, do oczyszczalni ścieków.
22. Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji mogą być realizowane wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
23. W pobliżu prowadzenia robót, zaplecze budowy należy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni i wyposażyć w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych.
24. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
25. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekami, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego lub przedostaniu się do wód powierzchniowych i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
26. Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych można prowadzić na zapleczu budowy pod warunkiem wyposażenia go w szczelną nawierzchnię zabezpieczającą środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
27. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego skutkującego wyciekami płynów eksploatacyjnych jego pracę należy niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych należy gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami; do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania uszkodzony sprzęt należy umieścić na terenie zaplecza budowy.
28. Zakazuje się magazynowania odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia (w tym odpadów gleby i ziemi) poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji, której lokalizacja określona jest w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.

29. Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) należy prowadzić:
- a) selektywnie,
  - b) wyłącznie na terenie, do którego posiadacz ma tytuł prawny;
  - c) w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru;
  - d) 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;
  - e) 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,
  - f) w sposób minimalizujący wpływ czynników atmosferycznych na odpady, jeżeli te mogłyby zmieniać ich właściwości chemiczne i fizyczne oraz zmniejszać właściwości użytkowe i przetwórcze odpadów;
  - g) w przypadku odpadów niebezpiecznych - także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów lub zbiorników lub systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne i fizyczne odpadów oraz powodować powstanie uciążliwości zapachowych.
30. Magazynowanie odpadów w postaci drobnej oraz pylącej należy prowadzić w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się ich poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu pojemniki i kontenery, oraz w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów na nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością, na której jest prowadzone magazynowanie odpadów. Szczególną ostrożność należy zachować podczas załadunku, przeładunku i rozładunku ww. odpadów.

31. Zlecając usługę transportu odpadów, należy wskazać transportującemu miejsce przeznaczenia odpadów oraz posiadacza odpadów, do którego należy dostarczyć odpady.
32. Stan pojemników i kontenerów, w których będą magazynowane odpady należy poddawać okresowo szczegółowej kontroli w celu jak najwcześniejszego wykrycia ewentualnego pęknięcia i rozszczelnienia.
33. Należy zapewnić wysegregowanie z wytworzonych odpadów budowlanych i rozbiórkowych, których powstaniu nie można było zapobiec zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023 poz. 1587 ze zm.), co najmniej: drewna, metali, szkła, tworzyw sztucznych, gipsu i odpadów mineralnych, w tym betonu, cegły, płytek i materiałów ceramicznych oraz kamieni w celu zapewnienia przydatności do przygotowania do ponownego użycia, recyklingu lub innego odzysku, chyba że wysegregowanie nie jest technologicznie możliwe lub brak wysegregowania pozwala na przygotowanie do ponownego użycia, recykling lub inny odzysk.
34. W ramach działań kompensacyjnych za usuwane zadrzewienie należy przewidzieć posadzenie nowych drzew w ilości minimum 1 nowe za 1 usuwane. Miejsce nasadzenia: teren inwestycji, inne tereny należące do inwestora lub na działkach należących do gminy Wrocław, po wcześniejszym uzgodnieniu z Zarządem Zieleni Miejskiej z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Trzebnickiej 33.
35. Do planowanych nasadzeń wykorzystać drzewa i krzewy składające się z gatunków rodzimych i atrakcyjnych dla ptaków i owadów, np. dąb szypułkowy *Quercus robur*, klon zwyczajny *Acer platanoides*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, bez czarny *Sambucus nigra*, głóg dwuszyjkowy *Crataegus laevigata*. Sadzonki drzew powinny mieć wysokość minimum 1–2 m i mieć dobrze wykształconą bryłę korzeniową i koronę. Nie stosować gatunków obcych i inwazyjnych.
36. Prace przy realizacji zieleni należy powierzyć specjalistycznej firmie, posiadającej odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje.
37. Po zakończeniu robót związanych z nasadzeniami kompensacyjnymi tereny zieleni uporządkować i doprowadzić do stanu pierwotnego.
38. Na terenie inwestycji zamontować budki lęgowe dla ptaków w liczbie co najmniej: 2 budki typu A, 3 budki typu B i 2 budki typu P. Szczegółową liczbę, typ, miejsce i sposób montażu budek ustalić ze specjalistą ornitologiem. Raz do roku, przez okres co najmniej 10 lat od montażu budek, prowadzić (w okresie listopad–luty) czyszczenie i konserwację budek poprzez ewentualne poprawienie ich szczelności oraz uzupełnienie brakujących elementów (nie stosować środków chemicznych do ich konserwacji),

a w przypadku stwierdzenia zniszczenia lub uszkodzenia budki w ww. okresie w sposób uniemożliwiający zasiedlenie przez ptaki, należy wymienić ją na nową.

39. Do oświetlenia terenu inwestycji zastosować lampy o ciepłej barwie światła (maksymalnie do 3000 K). Oprawy oświetleniowe montować w taki sposób, aby strumień światła padał bezpośrednio prostopadle do oświetlanej powierzchni.
40. Gospodarkę wodno-ściekową na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, realizować po zawarciu umów i uzyskaniu zgód wodnoprawnych, w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu oraz terenom sąsiednim.
41. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać w całości do sieci kanalizacji sanitarnej gminy po uzyskaniu zgody gestora sieci.
42. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki (przemysłowe) z odwodnienia i mycia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych z zintegrowanym osadnikiem) oraz ścieki z lokali gastronomicznych (po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu) odprowadzać w całości do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, po uzgodnieniu z gestorem sieci oraz po uzyskaniu zgody wodnoprawnej o ile jest wymagana.
43. Na etapie eksploatacji inwestycji, wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu i terenom sąsiednim.
44. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji zalecane jest zastosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. Do miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ nie było możliwe. Wody opadowe i roztopowe mogą być odprowadzane do sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci, a także z warunkami pozwolenia wodnoprawnego.
45. Planowane na etapie eksploatacji inwestycji odprowadzanie części wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia do basenu portowego możliwe będzie jedynie w przypadku uzyskania przez Inwestora pozwolenia wodnoprawnego na to działanie.
46. W przypadku braku możliwości uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na planowane odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia do środowiska, należy je zagospodarować w granicach inwestycji w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności.

W przypadku możliwości przepełnienia zbiorników retencyjnych wody należy odpompowywać za pomocą firmy asenizacyjnej.

47. W przypadku braku zgody gestora sieci na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej, wody te należy w całości zagospodarować na terenie inwestycji w taki sposób, by nie dopuścić do zmiany stosunków gruntowo-wodnych skutkujących szkodą na terenach sąsiednich.
48. Na etapie eksploatacji pozostałą część wód opadowych i roztopowych, które nie będą odprowadzane do basenu portowego, należy retencjonować w miejscu ich powstania poprzez ich gromadzenie w szczelnych zbiornikach retencyjnych i gospodarcze wykorzystanie w postaci nawadniania terenów zielonych, wykorzystanie jako wody szarej do spłukiwania toalet, czy mycia powierzchni utwardzonych.
49. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego o właściwej pojemności oraz utrzymanie w gotowości retencyjnej odpowiada Inwestor.
50. Na etapie eksploatacji inwestycji wody opadowe i roztopowe z powierzchni przedsięwzięcia narażonych na zanieczyszczenie (m.in. jezdnie, tereny utwardzone) przed retencjonowaniem lub odprowadzeniem do środowiska należy podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach piasku.
51. Urządzenia do podczyszczania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków z garaży i działalności gastronomicznej należy utrzymywać w należyтым stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
52. Odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Odpady niebezpieczne przekazywać uprawnionym odbiorcom, a miejsca ich magazynowania oznaczyć i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych.
53. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie z dala od basenu portowego i kanału żeglugowego, w zamykanych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach, ustawionych w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

54. W przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji do środowiska, wody te nie mogą zagrażać osiągnięciu celów środowiskowych wyznaczonych dla JCWP, do której będą odprowadzane.
- III. Określić wymagania konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś:
1. Do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. W operacie akustycznym określić wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zabezpieczenia przeciw drganiom.
  2. Uwzględnić wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych, stropów, okien i nawiewników wynikające z Polskiej Normy PN-B-02151-3:2015-10. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych” oraz operatu akustycznego.
  3. W celu wypełnienia obowiązków wynikających z art. 94 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. 2024 poz. 1907) należy zaprojektować kondygnacje podziemne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaże podziemne w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia, jeżeli nie przewidziano w nich budowli ochronnej.
- IV. Nadać decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

#### **UZASADNIENIE**

Pismem złożonym w dniu 28.10.2025 r. Inwestor – spółka EDO Sp. z o.o., ul. Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław, reprezentowana przez pełnomocnika, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia jw.

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy ooś, postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia. Organem właściwym w niniejszej sprawie na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, jest Prezydent Wrocławia. Jak wynika z wniosku przedmiotowe przedsięwzięcie stanowi inwestycję, która będzie realizowana w trybie ustawy Lex deweloper. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy Lex deweloper (art. 72 ust. 1b ustawy ooś). Wobec powyższego, działając na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy Lex deweloper, organ zawiadomił Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu (dalej: SKO we

Wrocławiu) o złożeniu przedmiotowego wniosku pismem z dnia 30.10.2025 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG.

Na podstawie przedłożonego wniosku ustalono, że inwestycja ta, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia RM, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na realizację których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy ooś, ponieważ swym zakresem obejmuje budowę (na potrzeby projektowanej zabudowy mieszkaniowej) miejsc postojowych w garażach podziemnych i miejsc postojowych naziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 2,71 ha (zgodnie z wnioskiem), a po modyfikacji zakresu inwestycji ok. 2,318 ha, tj. przekraczającej 1 ha.

Na podstawie dostarczonych przez Inwestora 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, na których zlokalizowane jest przedsięwzięcie oraz znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie proponowanym przez Wnioskodawcę.

Ponieważ w przedmiotowym postępowaniu liczba stron przekracza 10 organ, po stwierdzeniu kompletności wniosku pod względem formalnym, zawiadomieniem z dnia 6.11.2025 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś oraz art. 49 k.p.a., poinformował strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, poprzez obwieszczenie. Powyższe zawiadomienie - obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia ([bip.um.wroc.pl](http://bip.um.wroc.pl)), dalej: BIP, w dniu 7.11.2025 r. oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia. Pismo to zostało ponadto skierowane do właściwej terytorialnie Rady Osiedla Kowale. W ww. zawiadomieniu organ wskazał miejsce, w którym strony mogą zapoznać się z dokumentacją sprawy oraz składać ewentualne uwagi i wnioski. W toku przedmiotowego postępowania stronom zapewniono możliwość czynnego w nim udziału, w tym zapoznania się z aktami sprawy, a także wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a.

Działając na podstawie art. 7, 50 § 1, 77 § 1 k.p.a., wezwano Wnioskodawcę o uzupełnienie informacji zawartych w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia (dalej: Kip), pismem z 6.11.2025 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG, w zakresie m.in. emisji hałasu i gospodarki odpadami. W odpowiedzi Wnioskodawca pismem z 19.11.2025 r. przedłożył stosowne wyjaśnienia do Kip.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, pismem z dnia 26.11.2025 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG (data doręczenia: 2.12.2025 r.), wystąpiono o opinię

do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (dalej: RDOŚ we Wrocławiu) w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko oraz ewentualnego określenia zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś, pismem z dnia 26.11.2025 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG (data doręczenia: 1.12.2025 r.), wystąpiono o opinię do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu (dalej: PPIS we Wrocławiu) w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko oraz ewentualnego określenia zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. PPIS we Wrocławiu w ustawowo określonym terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku (art. 64 ust. 4 ustawy ooś) nie wydał opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś potraktowano jako brak zastrzeżeń.

Stosownie do art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, pismem z dnia 26.11.2025 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG (data doręczenia: 2.12.2025 r.), wystąpiono o opinię do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (dalej: Dyrektor ZZ we Wrocławiu), jako organu właściwego w sprawach ocen wodnoprawnych, dotyczącą obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem z 16.12.2025 r., znak WOOS.4220.583.2025.PK.1, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., RDOŚ we Wrocławiu zawiadomił o niemożności załatwienia sprawy w ustawowym terminie z uwagi na konieczność szczegółowej analizy materiału dowodowego oraz poinformował, że jego stanowisko w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia zostanie wyrażone do dnia 20.02.2026 r. Tutejszy organ, działając na podstawie art. 10 i 49 k.p.a. zawiadomieniem - obwieszczeniem z dnia 18.12.2025 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 18.12.2025 r., poinformował strony postępowania o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy przez RDOŚ we Wrocławiu.

Dyrektor ZZ we Wrocławiu pismem z 2.01.2026 r. (data wpływu: 8.01.2026 r.), znak VC.ZZŚ.4901.305.2025.MB, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., poinformował o braku możliwości wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia w ustawowym terminie ze względu na charakter sprawy i konieczność szczegółowego zapoznania się z przedłożoną dokumentacją oraz wyznaczył nowy termin zajęcia stanowiska w sprawie do dnia 30.01.2026 r. Tutejszy organ, działając na podstawie art. 10 i 49 k.p.a. zawiadomieniem - obwieszczeniem z dnia 9.01.2026 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 9.01.2026 r., poinformował

strony postępowania o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy przez Dyrektora ZZ we Wrocławiu.

Pismem z 19.02.2026 r., znak WOOŚ.4220.583.2025.PK.2, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., RDOŚ we Wrocławiu zawiadomił o niemożności załatwienia sprawy w terminie wyznaczonym w piśmie z dnia 16.12.2025 r., znak WOOŚ.4220.583.2025.PK.1, z uwagi na konieczność szczegółowej analizy przedłożonego materiału dowodowego oraz poinformował, że jego stanowisko w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia zostanie wyrażone do dnia 26.03.2026 r. Powyższe informacje organ przekazał stronom w zawiadomieniu – obwieszczeniu z 23.02.2026 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 23.02.2026 r.

Dyrektor ZZ we Wrocławiu pismem z 16.03.2026 r. (data wpływu: 19.03.2026 r.), znak VC.ZZŚ.4901.305.2025.MB, wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wskazał na konieczność określenia w decyzji wymagań, które organ uwzględnił w podpunktach II.16 – II.18, II.22 – II.27, II.40 – II.43, II.45, II.46, II.48 – II.50 oraz II.52 – II.54 sentencji decyzji. Organ w sentencji decyzji bezpośrednio nie uwzględnił warunku: „8. Realizacja inwestycji możliwa będzie po wykonaniu remedacji terenu” z uwagi, że dopiero po wykonaniu badań zanieczyszczenia gruntu [zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. 2016 poz.1395 ze zm.), dalej: rozporządzenie MŚ ws. sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi] i stwierdzeniu przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zaistnieje konieczność sporządzenia planu remedacji i w takim przypadku realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu remedacji. Do powyższych kwestii odnosi się warunek II.13 sentencji decyzji.

Pismem z 25.03.2026 r., znak WOOŚ.4220.583.2025.PK.3, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., RDOŚ we Wrocławiu zawiadomił o niemożności załatwienia sprawy w terminie wyznaczonym w piśmie z dnia 19.02.2026 r., znak WOOŚ.4220.583.2025.PK.2, z uwagi na konieczność szczegółowej analizy przedłożonego materiału dowodowego oraz poinformował, że jego stanowisko w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia zostanie wyrażone do dnia 15.05.2026 r. Zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 26.03.2026 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 26.03.2026 r., działając na podstawie art. 10 k.p.a., organ poinformował strony o opinii Dyrektora ZZ we Wrocławiu z dnia 16.03.2026 r. (data wpływu: 19.03.2026 r.), znak

VC.ZZŚ.4901.305.2025.MB, oraz zawiadomieniu RDOŚ we Wrocławiu z dnia 25.03.2026 r., znak WOOŚ.4220.583.2025.PK.3.

Pismem z 23.04.2026 r., znak WOOŚ.4220.583.2025.PK.4, RDOŚ we Wrocławiu zwrócił się do Wnioskodawcy o uzupełnienie informacji zawartych w Kip.

Wnioskodawca pismem z 5.05.2026 r. przedłożył nową ujednoliconą Kip ze względu na wprowadzone we własnym zakresie zmian w koncepcji planowanego przedsięwzięcia. Zmiany dotyczyły m.in. bilansu powierzchni, liczby miejsc parkingowych i mieszkań.

Ponadto uzupełnienie Kip sporządzone na wezwanie RDOŚ we Wrocławiu z 23.04.2026 r., znak WOOŚ.4220.583.2025.PK.4, zostało przekazane do wiadomości tutejszego organu pismem z 7.05.2026 r.

Pismem z 15.05.2026 r., znak WOOŚ.4220.583.2025.PK.5, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., RDOŚ we Wrocławiu zawiadomił o niemożności załatwienia sprawy w terminie wyznaczonym w piśmie z 25.03.2026 r., znak

WOOŚ.4220.583.2025.PK.3, z uwagi na konieczność szczegółowej analizy uzupełnionego materiału dowodowego oraz poinformował, że jego stanowisko w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia zostanie wyrażone do dnia 29.05.2026 r.

Powyższe informacje organ przekazał stronom w zawiadomieniu – obwieszczeniu z 18.05.2026 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 18.05.2026 r.

Organ, działając na podstawie art. 7, 50 § 1, 77 § 1 k.p.a., wezwał Wnioskodawcę o uzupełnienie informacji zawartych w ujednoliconej Kip (data wpływu: 5.05.2026 r.), pismem z 18.05.2026 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG, w zakresie emisji hałasu i gospodarki odpadami. W odpowiedzi Wnioskodawca pismem z dnia 19.11.2025 r. przedłożył stosowne wyjaśnienia do Kip.

Postanowieniem z dnia 19.05.2026 r., znak WOOŚ.4220.583.2025.PK.6, RDOŚ we Wrocławiu wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ponadto, pismem z dnia 19.05.2026 r., znak WOOŚ.4220.583.2025.PK.7, zwrócił się o poinformowanie stron postępowania o wydaniu ww. postanowienia i o braku możliwości wniesienia na nie zażalenia.

Wnioskodawca pismem z 26.05.2026 r. przedłożył uzupełnienie Kip w odpowiedzi na wezwanie organu z 18.05.2026 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG.

Pismem z 26.05.2026 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG (data doręczenia: 26.05.2026 r.), organ poinformował RDOŚ we Wrocławiu o złożeniu przez Wnioskodawcę nowej Kip z 5.05.2026 r. oraz przekazał jej uzupełnienie z 26.05.2026 r., stanowiące odpowiedź na wezwanie tut. organu, i ponownie wystąpił na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, o opinie z uwzględnieniem przekazanych dokumentów.

Pismem z 26.05.2026 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG (data doręczenia: 29.05.2026 r.), organ przekazał do PPIS we Wrocławiu nową Kip z 5.05.2026 r. wraz z jej uzupełnieniem z 26.05.2026 r. oraz ponownie wystąpił na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś, o opinię z uwzględnieniem przekazanych dokumentów. PPIS we Wrocławiu w ustawowo określonym terminie 14 dni od dnia otrzymania ww. pisma (art. 64 ust. 4 ustawy ooś) nie wydał opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś potraktowano jako brak zastrzeżeń.

Pismem z 26.05.2026 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG (data doręczenia: 29.05.2026 r.), organ przekazał do Dyrektora ZZ we Wrocławiu nową Kip z 5.05.2026 r. wraz z jej uzupełnieniem z 26.05.2026 r. oraz ponownie wystąpił na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, o opinię z uwzględnieniem przekazanych dokumentów.

Postanowieniem z dnia 29.05.2026 r., znak WOOŚ.4220.583.2025.PK.8, RDOŚ we Wrocławiu wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił warunki na etapie jego realizacji i eksploatacji, które zostały ujęte bezpośrednio w podpunktach II.8 – II.10, II.12, II.35, II.38 i II.39 i częściowo w II.11 (RDOŚ we Wrocławiu nałożył warunek odeskowania pni drzew do wysokości ok. 1,7 m, natomiast tutaj organ zwiększył tę wysokość do ok. 2-3 m) sentencji niniejszej decyzji. Ponadto, pismem z 29.05.2026 r., znak WOOŚ.4220.583.2025.PK.9, RDOŚ we Wrocławiu zwrócił się o poinformowanie stron postępowania o wydaniu ww. postanowienia i o braku możliwości wniesienia na nie zażalenia.

Pismem z dnia 3.06.2026 r. (data wpływu: 5.06.2026 r.), znak VC.ZZŚ.4901.4130.3.110.2026.MB (VC.ZZŚ.4901.305.2025.MB), Dyrektor ZZ we Wrocławiu poinformował, że po otrzymaniu nowej Kip i jej uzupełnienia podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone w opinii z 16.03.2026 r. (data wpływu: 19.03.2026 r.), znak VC.ZZŚ.4901.305.2025.MB.

W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego w sprawie, organ zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 12.06.2026 r., znak WSR-OS.6220.133.2025.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 15.06.2026 r., zawiadomił strony postępowania o jego zakończeniu, a przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a., umożliwił im zapoznanie się z materiałem zgromadzonym w sprawie i zgłoszenie ewentualnych uwag. W zawiadomieniu tym organ poinformował również o wydaniu ww. opinii przez RDOŚ we Wrocławiu oraz Dyrektora ZZ we Wrocławiu.

Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, w uzasadnieniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej w postępowaniu, w którym nie została przeprowadzona ocena 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*

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wielostanowiskowymi garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kwidzyńskiej i ul.

Kościarzyńskiej we Wrocławiu. Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo.

Projektowana zabudowa będzie miała maksymalnie 7 kondygnacji nadziemnych (maks. 540 mieszkań, lokale handlowe lub usługowe o łącznej powierzchni maks. 4 860 m<sup>2</sup>) oraz maksymalnie dwupoziomowe garaże podziemne. W ramach inwestycji przewiduje się maks. 697 miejsc postojowych (łącznie liczba miejsc postojowych zewnętrznych i w garażach podziemnych). Obsługa komunikacyjna planowanej zabudowy będzie zorganizowana z ulicy Kościarzyńskiej przez projektowane zjazdy do garaży podziemnych. Dodatkowo zaprojektowano dojazd do zewnętrznych miejsc parkingowych. Długość dróg planowanych do budowy w ramach przedsięwzięcia wynosi maks. 85 m.

W ramach inwestycji zaplanowano wykonanie w budynkach instalacji: wody zimnej, c.w.u. i cyrkulacji, hydrantową w garażu podziemnym i w lokalach użytkowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, instalacji wentylacji mechanicznej wywiewnej mieszkań i lokali usługowych, wentylacji komórki lokatorskich oraz pomieszczeń technicznych, klimatyzacji lokali usługowych, elektryczne w tym SSP, teletechniczne, wentylacji bytowej i oddymiania garaży, odgromowej. Garaże będą wyposażone w wentylację bytową, wentylację pożarową oraz zabezpieczenia przeciwpożarowe.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez planowaną do realizacji sieć wodociągową w ul. Kościarzyńskiej we Wrocławiu. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez planowaną do realizacji sieć kanalizacji sanitarnej w ul. Kościarzyńskiej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do nowoprojektowanej kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu.

Zagospodarowanie wód opadowych w pierwszej kolejności zostanie oparte na naturalnej retencji z maksymalnym wykorzystaniem projektowanych terenów zielonych, w tym stropodachów jak i terenów na gruncie rodzimym. Wody opadowe zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji mieszkaniowej także poprzez ich odprowadzenie do szczelnych podziemnych zbiorników, w celu dalszego wykorzystania do podlewania zieleni. Nadmiar wód opadowych jako rozwiązanie awaryjne będzie odprowadzony do kanalizacji deszczowej w ul. Kościerzyńskiej i dalej do basenu portowego. Wody opadowe i roztopowe z jezdni i terenów utwardzonych przed odprowadzeniem zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami.

Projektowane budynki będą zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej lub poprzez indywidualne kotłownie gazowe. Inwestor rozważa również zastosowanie rozwiązań hybrydowych – indywidualnych kotłowni gazowych w połączeniu z odnawialnymi źródłami energii lub systemami opartymi wyłącznie na odnawialnych źródłach energii np. pompy ciepła.

W ramach inwestycji przewiduje się zieleń na gruncie rodzimym oraz na stropach garaży podziemnych.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosić będzie 18 703 m<sup>2</sup>, w tym m.in. powierzchnia: zabudowy maks. 5 610 m<sup>2</sup>, utwardzona (drogi, miejsca postojowe, chodniki i pozostałe) maks. 5 673 m<sup>2</sup>, terenów zielonych na stropodachach min. 3 620 m<sup>2</sup>, terenów zielonych na gruncie rodzimym min. 3 800 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg dojazdowych i parkingów naziemnych - maks. 23 180 m<sup>2</sup>.

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

W zasięgu 100 m od terenu inwestycji znajdują się następujące inwestycje realizowane/zrealizowane, dla których zaistniał wymóg uzyskania decyzji środowiskowych:

- zlokalizowana na północ inwestycja pn. „Zespół 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z tarasami, miejscami postojowymi, parkingami, garażami podziemnymi, obsługą komunikacyjną, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej przy ul. Kwidzyńskiej we Wrocławiu na działkach nr 176, 174/2, 174/1, AM-23, obręb Kowale”, decyzja z dnia 21.06.2019 r., znak WSR-OS.6220.17.2019.BD,

- zlokalizowana na południowy wschód inwestycja pn. „Wykonanie instalacji do naziemnego magazynowania gazów płynnych: azotu, tlenu, dwutlenku węgla i argonu, składającej się z czterech zbiorników o pojemności każdego z nich do 10 m<sup>3</sup>, lokalizowanego na działkach nr 6/29, 6/30 AM22 obręb Kowale przy ul. Kościerzyńskiej 38/40 we Wrocławiu”, decyzja z dnia 4.12.2015 r., znak WSR-OOŚ.6220.11.2015.AN,
- zlokalizowana na południe inwestycja pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu, przewidziana do realizacji na dz. nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74, AM-22, obręb Kowale”, decyzja z dnia 17.05.2023 r., znak WSR-OS.6220.127.2022.BD, zmieniona decyzją z dnia 29.01.2026 r., znak WSR-OS.6220.108.2025.BD,
- zlokalizowana na południowy wschód inwestycja pn. „Budowa do czterech budynków biurowych, do ośmiu budynków biurowo- magazynowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, dz. nr 16/3, 16/6, 16/7, 13, 14, AM-21, obręb Kowale”, decyzja z dnia 19.01.2019 r., znak WSR-OS.6220.101.2018.AN.

Według Kip przedmiotowa inwestycja nie jest powiązania z innymi przedsięwzięciami.

Jak wynika z Kip w analizie skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz inwestycji zlokalizowanej na północ dotyczącej budowy zespołu 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z tarasami, miejscami postojowymi, parkingami, garażami podziemnymi, obsługą komunikacyjną, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej przy ul. Kwidzyńskiej we Wrocławiu na działkach nr 176, 174/2, 174/1, AM-23 obręb Kowale (znak WSR-OS.6220.17.2019.BD) oraz inwestycji zlokalizowanej na południe dotyczącej budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu, przewidzianej do realizacji na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74, AM-22, obręb Kowale, (znak WSR-OS.6220.127.2022.BD, zmieniona decyzją z dnia 29.01.2026 znak WSR-OS.6220.108.2025.BD).

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

Teren inwestycji to teren przemysłowy. Znajdują się tam budynki magazynowe, post-produkcyjne (wszystkie przewidziane do rozbiórki). Teren wokół budynków jest utwardzony. Wzdłuż północnej fasady zespołu istniejących

budynków oraz wzdłuż części południowej i zachodniej fasady zlokalizowane są trawniki oraz szpalery drzew.

Realizacja inwestycji wymaga usunięcia części drzew z uwagi na ich kolizyjne usytuowanie względem przedsięwzięcia jak i ze względu na stan fitosanitarny. Wycinkę drzew przewiduje się poza okresem lęgowym. Wykonywanie prac dotyczących usuwania drzew/krzewów poza tym okresem będzie prowadzone wyłącznie po uzgodnieniu z ornitologiem oraz chiropterologiem. Inwestor jest zobowiązany do uzyskania stosownej zgody na ich wycinkę. W celu zabezpieczenia istniejącej roślinności znajdującej się w sąsiedztwie inwestycji (nieprzeznaczonej do wycinki) na etapie realizacji inwestycji zostanie wyznaczona ich strefa ochronna, a prace w ich pobliżu będą przeprowadzane z jak największą ostrożnością.

Na potrzeby planowanej inwestycji wykonano badania terenowe w celu sprawdzenia walorów przyrodniczych terenu pod planowaną zabudowę. W czasie oględzin stwierdzono, że fauna na tym terenie jest skrajnie uboga. Nie odnotowano bezkręgowców chronionych i przedstawicieli herpetofauny. Nie stwierdzono żadnych śladów obecności nietoperzy. Ujawniono 1 nieczynne gniazdo małego ptaka, prawdopodobnie kopciuszka lub wróbla zwyczajnego oraz nieczynne (zaniedbane) budki lęgowe na drzewach. Stwierdzono gatunki chronione: zwierząt objętych ochroną ścisłą (dymówka *Hirundo Ustica* i wróbel zwyczajny *Passer domesticus*) oraz zwierząt objętych ochroną częściową (gołąb miejski *Columba livia forma Urbana*). Jak wynika z Kip, ze względu na utratę miejsc lęgowych przez ptaki jako działania kompensacyjne przewidziano montaż budek lęgowych typu A, B i P.

Na terenie inwestycji nie ma siedlisk przyrodniczych wymagających specjalnego traktowania, nie występują też żadne chronione gatunki roślin ani grzybów. Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie zatem w sposób znaczący na różnorodność biologiczną.

Przedsięwzięcie nie będzie również związane z wykorzystywaniem zasobów naturalnych. Szacuje się, że podczas realizacji inwestycji ilość zużytej energii wyniesie ok. 702000 kWh, oleju napędowego ok. 500 l/d, natomiast wody ok. 150 m<sup>3</sup>/d. Na etapie eksploatacji inwestycji przewiduje się zapotrzebowanie na: energię elektryczną – ok. 2600 kWh/rok, wodę – ok. 167 m<sup>3</sup>/d, gazu ok. 200 m<sup>3</sup>/h. Łączna moc węzłów cieplnych wyniesie ok. 1,972 MW.

#### d) emisji i występowania innych uciążliwości

Prace budowlane będą związane z emisją zanieczyszczeń do powietrza, emisją hałasu oraz potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego. 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 może dojść do wzrostu zapylenia powietrza, a przede wszystkim wzrostu stężeń substancji emitowanych przez silniki pojazdów obsługujących budowę. Ze względu na wielkość emisji (typowej dla tego rodzaju przedsięwzięcia) skalę oddziaływania fazy inwestycji na stan aerosanitarny należy określić jako niewielką. Emisja zanieczyszczeń do powietrza będzie miała charakter niezorganizowany, krótkotrwały i lokalny.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia występować będą emisje hałasu związane głównie z eksploatacją sprzętu budowlanego oraz środków transportu, a także związane z wykonywaniem prac montażowych i wykończeniowych (np. prace spawalnicze, malarskie). Celem ograniczenia oddziaływań akustycznych prace ziemnobudowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej, w godzinach od 6.00 do 22.00.

Poziom posadowienia fundamentów wyniesie maksymalnie 6,8 m p.p.t. (przy dwóch kondygnacjach podziemnych). Ze względu na wysoki poziom wody gruntowej Wnioskodawca przewiduje zabezpieczenie wykopu w postaci ścian szczelinowych (element konstrukcji budynków). Ściana szczelinowa kotwiona będzie w gruntach spoistych. Według Inwestora zastosowanie ścian szczelinowych po obrysie wykopu zapobiegnie powstaniu leja depresji, a inwestycja nie wpłynie na zmianę stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu (np. z wód opadowych) odpompowywana woda odprowadzana będzie do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku.

Zaplecze budowy zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym oraz wyposażone będzie w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie będą wykonywane naprawy sprzętu i maszyn.

Wytwarzane odpady będą zbierane selektywnie, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do ich dalszego zagospodarowania.

Oddziaływania w fazie realizacji inwestycji będą miały charakter lokalny i ustąpią po zakończeniu robót. Biorąc pod uwagę charakter i skalę prac oraz planowane do zastosowania rozwiązania chroniące środowisko zaproponowane w dokumentacji sprawy przewiduje się, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie powinna negatywnie oddziaływać na środowisko.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, których źródłami będą wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garaży podziemnych oraz pojazdy poruszające się po drogach wewnętrznych i zjazdach do garaży. Projektowany budynek i segmenty mieszkalne będą zasilane w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub poprzez indywidualne kotłownie gazowe. Dopuszcza się również rozwiązania hybrydowe –

indywidualne kotłownie gazowe w połączeniu z odnawialnymi źródłami energii lub systemy oparte wyłącznie na odnawialnych źródłach energii. 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. 2010 Nr 16 poz. 87) oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2012 poz. 845).

W fazie eksploatacji źródłami hałasu na terenie inwestycji będzie ruch pojazdów oraz dachowe i ściennie urządzenia wentylacyjne:

- wentylatory dachowe usuwające powietrze z garaży podziemnych (o poziomie mocy akustycznej do 82 dB(A) pojedynczego urządzenia) – ok. 10 szt.,
- urządzenia dachowe wentylujące przestrzeń pomieszczeń mieszkalnych, usługowych i technicznych, komunikacji (o mocy akustycznej do 65 dB(A) pojedynczego urządzenia) – ok. 246 szt.,
- pompy ciepła (o poziomie mocy akustycznej do 80 dB(A) pojedynczego urządzenia) – ok. 3 szt.,
- urządzenia dachowe wentylujące przestrzeń pomieszczeń (o poziomie mocy akustycznej do 70 dB(A) pojedynczego urządzenia) – ok. 10 szt.,
- urządzenia dachowe wentylujące przestrzeń pomieszczeń (o poziomie mocy akustycznej do 60 dB(A) pojedynczego urządzenia) – ok. 152 szt.

Inwestycja nie powinna powodować uciążliwości w zakresie środowiska akustycznego. Hałas emitowany przez ruch samochodowy zmieniać się będzie w zależności od natężenia ruchu w poszczególnych porach dnia. Rodzaj inwestycji oraz przedstawiona w przedłożonej dokumentacji analiza akustyczna wskazują, iż przedmiotowa inwestycja nie powinna spowodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyznaczonych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2007 poz. 112). Należy jednak mieć na uwadze, iż hałas generowany od istniejącego układu komunikacyjnego, może mieć istotny wpływ na planowaną zabudowę.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z mycia powierzchni garaży podziemnych będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, po uprzednim oczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych. Ścieki z lokali gastronomicznych będą podczyszczane w separatorach tłuszczu. Wody opadowe z terenu inwestycji będą częściowo zagospodarowane na terenie inwestycji w postaci retencji w szczelnych zbiornikach podziemnych i wykorzystane do nawadniania terenów biologicznie czynnych (podlewania zieleni). Pozostała

część wód opadowych zostanie zretencjonowana w zbiornikach i odprowadzona do kanalizacji deszczowej w ul. Kościerzyńskiej i dalej do basenu portowego.

Etap eksploatacji wiązać się będzie z powstawaniem odpadów, tj. niesegregowanych (zmieszanych) odpadów komunalnych, odpadów kuchennych ulegających biodegradacji, tworzyw sztucznych, papieru i tektury, odpadów z utrzymania zieleni. Powstające odpady na etapie eksploatacji będą magazynowane w wydzielonym miejscu, w szczelnych kontenerach/pojemnikach i przekazywane uprawnionym podmiotom do ich dalszego zagospodarowania. Odpady z lokali usługowych będą odbierane do zagospodarowania przez uprawnione podmioty w oparciu o stosowne dokumenty (np. karty przekazania odpadów).

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

Na terenie inwestycji nie będą występowały substancje niebezpieczne w ilości równej lub większej niż określone w załączniku do rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. 2016 poz. 138). W związku z powyższym nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Głównym zagrożeniem dla najbliższego otoczenia i ludzi przebywających na terenie przedsięwzięcia, może być możliwość wystąpienia pożaru. Minimalizacja tego zagrożenia została osiągnięta przez wypełnienie przez Inwestora wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2023 poz. 822 ze zm.).

W rozporządzeniu opisano szczegółowe zasady ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków oraz wyposażenia ich w sprzęt i urządzenia przeciwpożarowe.

Planowane przedsięwzięcie ze względu na brak znaczących emisji gazów cieplarnianych nie wpłynie na nasilenie się zmian klimatycznych. Eksploatacja inwestycji nie będzie miała bezpośredniego wpływu na klimat w skali lokalnej i globalnej, w szczególności z uwagi na charakter i lokalną skalę inwestycji.

Jak wynika z Kip, przewiduje się stosowanie standardowych materiałów budowlanych i rozwiązań technologicznych wpływających na ograniczanie emisji zanieczyszczeń, ilości wytwarzanych odpadów i wykorzystywanych surowców. Obiekty zostaną wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, a prace budowlane będą prowadzone w sposób zorganizowany z zachowaniem zasad

bezpieczeństwa i higieny pracy, co ograniczy ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej.

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

Inwestor przystąpi do realizacji przedsięwzięcia po uprzednim przeprowadzeniu oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi i wykonaniu remediacji w przypadku stwierdzenia na podstawie uzyskanych wyników badań prób gleby i ziemi konieczności takich działań.

Szacowana ilość powstałych mas ziemnych z wykopu pod garaże podziemne w trakcie realizacji inwestycji wynosi ok. 78 200 m<sup>3</sup> czyli ok. 125 120 Mg. W Kip założono, że 10% z powstałych z wykopu mas ziemnych może być zanieczyszczona tj. ok. 7 820 m<sup>3</sup> czyli ok. 12 512 Mg. Niedopuszczalne jest stosowanie w celu niwelacji terenu zanieczyszczonej gleby, dla której zostały przekroczone obowiązujące standardy określone w przepisach szczegółowych. Odpady tego typu zostaną przekazane uprawnionemu odbiorcy do zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Masy ziemne wydobyte w trakcie robót budowlanych zostaną częściowo wykorzystane dla potrzeb ukształtowania terenu, zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023 poz. 1587 ze zm.), dalej: ustawa o odpadach, nie będą stanowiły odpadu. Wierzchnia warstwa humusu zostanie sprzymowana i wykorzystana w późniejszym etapie do wyrównania terenu i ukształtowania zieleni.

Wszystkie odpady powstające na terenie przedsięwzięcia w fazie realizacji będą magazynowane selektywnie, na podstawie kart przekazania odpadów będą odbierane przez podmioty zewnętrzne posiadające odpowiednie uprawnienia i możliwości techniczne do zagospodarowania tego typu odpadów. Odpady będą przechowywane zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów (Dz. U. 2020 poz. 1742).

Wykonawca prac budowlanych będący jednocześnie wytwórcą odpadów powstających na etapie realizacji przedsięwzięcia zobowiązany jest posiadać wpis w Bazie danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami (BDO) w dziale XII jako wytwórcą odpadów obowiązany do prowadzenia ewidencji odpadów niepodlegających obowiązkowi uzyskania pozwolenia na wytwarzanie odpadów albo pozwolenia zintegrowanego, jeżeli przekroczy ilości wytworzonych odpadów w ciągu roku wyszczególnione w rozporządzeniu Ministra Klimatu z 23 grudnia 2019 r. w sprawie rodzajów odpadów i ilości odpadów, dla których nie ma obowiązku prowadzenia ewidencji odpadów. Wpis w BDO wykonawcy prac budowlanych jako podmiotu transportującego odpady jest niewystarczający.

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

Lp.	Kod	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg]
1.	13 01 13*	Inne oleje hydrauliczne	0,01
2.	13 02 06*	Syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe	0,01
3.	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	5
4.	15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	5
5.	15 01 03	Opakowania z drewna	5
6.	15 01 04	Opakowania z metali	5
7.	15 01 05	Opakowania wielomateriałowe	5
8.	15 01 07	Opakowania ze szkła	5
9.	15 01 10*	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	1,5
10.	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)	0,8
11.	15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	0,8
12.	17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	20929
13.	17 01 02	Gruz ceglany	1175
14.	17 01 03	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	812
15.	17 02 01	Drewno	320
16.	17 02 02	Szkło	83
17.	17 02 03	Tworzywa sztuczne	117
18.	17 03 02	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	86
19.	17 04 05	Żelazo i stal	15
20.	17 04 07	Mieszanki metali	1470
21.	17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	80
22.	17 05 03*	Gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB)	12512
23.	17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	112608

24.	17 08 02	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	171
25.	17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	1655
26.	20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	1
27.	20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	5
28.	20 03 07	Odpady wielkogabarytowe	1

\* odpady niebezpieczne

Na terenie przedsięwzięcia wyznaczone zostaną miejsca magazynowania odpadów. Powstające odpady na etapie eksploatacji będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonych pomieszczeniach na odpady w oznakowanych, szczelnych i opisanych kontenerach/pojemnikach. Powstające odpady będą miały charakter komunalny. Odpady, powstające w np. w wyniku remontu i prac serwisowych (maszyn i urządzeń np. wind, instalacji wentylacyjnej itp.), których nie wolno magazynować w pojemnikach ustawionych i odbieranych cyklicznie przez gminę, będą zagospodarowane przez firmy prowadzące prace (które będą wytwórcami odpadów przyjmujących na siebie obowiązek zagospodarowania powstałych odpadów, posiadających wymagane prawem zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami) lub przekazywane do mobilnych lub stacjonarnych PSZOK. Szlamy i osady z separatorów substancji ropopochodnych (oraz ewentualnych separatorów tłuszczów w przypadku lokalizacji lokali gastronomicznych) będą zatrzymywane i gromadzone w nich. Odpady te wydobywane będą w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.

Odpady z działalności usługowej będą miały charakter odpadów pochodzących z gospodarstw domowych. Odpady z części usługowej (w tym gastronomicznej – w przypadku ewentualnej lokalizacji tego rodzaju działalności) będą magazynowane selektywnie w wyznaczonych do tego celu miejscach (osobne miejsca magazynowania odpadów), w workach, pojemnikach, kontenerach opisanych i dostosowanych do danego rodzaju odpadu. Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami. W obiektach nie przewiduje się działalności produkcyjnej. W przypadku, gdy w związku z prowadzoną działalnością będą powstawały odpady o charakterze innym niż komunalne, najemca punktu usługowego podpisze umowy ze specjalistyczną firmą posiadającą odpowiednie zezwolenia i w taki sposób będzie przekazywał je do zagospodarowania.

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

Lp.	Kod	Rodzaj odpadu	Ilość [Mg/rok]
1.	13 05 02*	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	0,3
2.	13 05 08*	Mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach	0,3
3.	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	27
4.	15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe	54
5.	15 01 07	Opakowania ze szkła	27
6.	19 08 09	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	0,6
7.	20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	130
8.	20 01 10	Odzież	0,7
9.	20 01 11	Tekstylia	0,7
10.	20 01 28	Farby, tusze, farby drukarskie, kleje, lepiszcze i żywice inne niż wymienione w 20 01 27	3,2
11.	20 01 29*	Detergenty zawierające substancje niebezpieczne	0,1
12.	20 01 30	Detergenty inne niż wymienione w 20 01 29	0,1
13.	20 01 31*	Leki cytotoksyczne i cytostatyczne	0,1
14.	20 01 32	Leki inne niż wymienione w 20 01 31	0,1
15.	20 01 33*	Baterie i akumulatory łącznie z bateriami i akumulatorami wymienionymi w 16 06 01, 16 06 02 lub 16 06 03 oraz niesortowane baterie i akumulatory zawierające te baterie	2
16.	20 01 34	Baterie i akumulatory inne niż wymienione w 20 01 33	2
17.	20 01 35*	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	1,6
18.	20 01 36	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	1,6
19.	20 01 38	Drewno inne niż wymienione w 20 01 37	0,6
20.	20 02 01	Odpady ulegające biodegradacji	2
21.	20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	432
22.	20 03 06	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	0,3

23.	20 03 07	Odpady wielkogabarytowe	2
-----	----------	-------------------------	---

\* odpady niebezpieczne

Odpady należy przekazywać wyłącznie podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie odpadów, ewentualnie osobom fizycznym na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz. U. 2016 poz. 93). Przekazanie odpadów podmiotowi posiadającemu wpis w Bazie danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami (BDO) jako transportujący odpady nie zwalnia wytwórcy odpadów z odpowiedzialności za wytworzone odpady.

Stosownie do zapisów Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia [uchwała Nr XXV/672/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 lipca 2020 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia] należy usytuować pojemniki lub worki z odpadami komunalnymi w sposób zapewniający podmiotowi odbierającemu odpady komunalne bezpośredni do nich dojazd za pomocą wyspecjalizowanego pojazdu o dopuszczalnej masie całkowitej co najmniej 26 t oraz łatwy odbiór odpadów.

*g) zagrożenia 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. 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 użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*

Inwestycja jest planowana przy ul. Kwidzyńskiej i ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu, na działkach nr 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/24, 6/26, 6/27, 6/28, 6/45, 6/46, 6/47, 6/50, 6/51, 6/52, 6/53, 6/56, 6/57, 6/64, 6/65, 6/66, 6/67, AM-22, obręb Kowale. Obszar, na którym zostanie usytuowane przedsięwzięcie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej i stoczni rzecznej Zacisze we Wrocławiu przyjętego uchwałą nr XIV/379/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego

z dnia 28 października 2019 r. poz. 6087), dalej: mpzp. Teren inwestycji jest oznaczony w planie symbolem 1AG-U, 1U, 1 KDZ. Dla obszaru oznaczonego symbolami 1AG-U przewiduje się przeznaczenie: 1) aktywność gospodarcza; 2) usługi I; 3) usługi II; 4) magazyny i handel hurtowy; 5) obsługa pojazdów; 6) naprawa pojazdów; 7) pobór i uzdatnianie wody; 8) skwery; 9) infrastruktura drogowa; 10) obiekty infrastruktury technicznej. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie: 1) usługi I; 2) usługi II; 3) obiekty hotelowe; 4) obiekty opieki nad dzieckiem; 5) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2; 6) skwery; 7) infrastruktura drogowa; 8) obiekty infrastruktury technicznej. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie – ulice.

Teren inwestycji to teren przemysłowy. Znajdują się tam budynki magazynowe, post-produkcyjne (wszystkie przewidziane do rozbiórki). Teren wokół budynków jest utwardzony. Wzdłuż północnej fasady zespołu istniejących budynków oraz wzdłuż części południowej i zachodniej fasady zlokalizowane są trawniki oraz szpalery drzew. Wjazd na posesję odbywa się poprzez 2 istniejące zjazdy z drogi publicznej - ul. Kwidzyńskiej: od strony północnej - bezpośrednio oraz od strony południowej - pośrednio przez drogę wewnętrzną, ul.

Kościarzyńską. Na działkach znajduje się infrastruktura techniczna: kanalizacja deszczowa, kanalizacji ogólnospławna i przemysłowa oraz sieci gazowa, elektroenergetyczna, teletechniczna i ciepłownicza.

Otoczenie terenu inwestycji stanowią od północy: torowisko tramwajowe, ul. Kwidzyńska, a za nią obiekty usługowe, i magazynowe, od zachodu: zabudowa przemysłowo-usługowa i biurowa, od wschodu: zabudowa przemysłowo-usługowa, od południa: ul. Kościarzyńska a za nią zabudowa przemysłowo-usługowa. Najbliższa zabudowa podlegająca ochronie akustycznej (zabudowa mieszkaniowo-usługowa) znajduje się w odległości ok. 37 m na północ od granicy terenu inwestycji.

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 na innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Inwestycja znajduje się na terenie, na którym nie występują siedliska łąkowe ani ujścia rzek.

b) *obszary wybrzeży i środowisko morskie*

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze wybrzeży ani w środowisku morskim.

c) *obszary górskie lub leśne*

Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach górskich i 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 oraz ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody*

W zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody – w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2026 poz. 13 ze zm.). Najbliżej położony obszar Natura 2000, tj. specjalny obszar ochrony siedlisk Grądy w Dolinie Odry (PLH020017) znajduje się w odległości ok. 4 km. W zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie znajdują się główne korytarze ekologiczne.

Oceniono skalę oraz rodzaj możliwego oddziaływania i stwierdzono, że ze względu na charakter przedsięwzięcia, zakres planowanych prac oraz lokalizację na terenie przekształconym, inwestycja nie powinna znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze, w tym na ww. obszar Natura 2000 oraz różnorodność biologiczną.

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

W pobliżu terenu inwestycji nie ma przekroczeń norm dopuszczalnych stężeń w powietrzu niektórych substancji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2021 poz. 845) oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 roku w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2010 nr 16 poz. 87).

Głównym źródłem hałasu związanym z funkcjonowaniem planowanego przedsięwzięcia będzie ruch samochodów oraz zewnętrzne urządzenia wentylacyjne. Inwestycja nie wiąże się z uciążliwościami w zakresie środowiska akustycznego. Planuje się instalację nowoczesnych urządzeń wyposażonych standardowo w rozwiązania ograniczające ich moc akustyczną.

Zgodnie z art. 114 ust 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025 poz. 647 ze zm.), dalej: ustawy Prawo ochrony środowiska, zabudowa zostanie zaprojektowana zgodnie z:

- przepisami działu IX Ochrona przed hałasem i drganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225 ze zm.),

- normą PN-B-02151-3:2015-10 – Akustyka budowlana, Ochrona przed hałasem w budynkach, Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych, w sposób zapewniający spełnienie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach. Inwestor zleci opracowanie operatu akustycznego, w którym w oparciu o pomiary hałasu zostaną wskazane wytyczne dotyczące wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych, tak żeby dopuszczalne normy wewnątrz pomieszczeń były zachowane.

Najbliższe otoczenie planowanej inwestycji stanowią tereny przemysłowe. Z dokumentacji sprawy wynika, że powierzchnia ziemi na terenie planowanej inwestycji może być zanieczyszczona. Pełną informację na temat stanu powierzchni ziemi może zapewnić jedynie ocena zanieczyszczenia powierzchni ziemi wykonana zgodnie z § 6 – 10 rozporządzenia MŚ ws. sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, która opiera się m.in. na wykonaniu badań gleby i ziemi oraz porównaniu wyników z dopuszczalnymi zawartościami substancji powodujących ryzyko określonymi w ww. rozporządzeniu. Jeżeli przeprowadzona ocena wykaże, że na przedmiotowym terenie zostały przekroczone dopuszczalne zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie i ziemi, zastosowanie będą miały przepisy ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. 2020 poz. 2187) lub ustawy Prawo ochrony środowiska, w zależności od czasu powstania zanieczyszczenia. Zatem w przypadku potwierdzenia zanieczyszczenia gleby i ziemi na terenie inwestycji przed przystąpieniem do prac ziemnych na przedmiotowym terenie należy wystąpić do RDOŚ we Wrocławiu o ustalenie planu remediacji/uzgodnienie warunków działań naprawczych, które następuję w drodze decyzji administracyjnej. Jednocześnie informuję, iż w myśl art. 101r ustawy Prawo ochrony środowiska, zabrania się używania do prac ziemnych gleby lub ziemi, w tym używanych do tych prac osadów pochodzących z dna zbiorników powierzchniowych wód stojących lub wód płynących, jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach wydanych na podstawie art. 101a ust. 5 tej ustawy, dla gruntów występujących w miejscu użycia tej gleby lub ziemi.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji można stwierdzić, że nie wpłynie ona na pogorszenie standardów jakości środowiska.

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

Na całym obszarze objętym mpzp, na którym położona jest planowana inwestycja, obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OM. W wymienionej strefie, wymagane jest przeprowadzenie

badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Planowana inwestycja zostanie uzgodniona z właściwymi służbami ochrony zabytków.

Najbliższy zabytek wpisany do ewidencji zabytków znajduje się na południe od terenu inwestycji w odległości ok. 10 m - zespół budowlany stoczni rzecznej Zacisze – założenie przestrzenne.

Inwestycja mieszkaniowa ma być realizowana w oparciu o ustawę Lex deweloper, zatem wszystkie uzgodnienia konserwatorskie będą procedowane w ramach powyższej specustawy.

Biorąc pod uwagę usytuowanie przedsięwzięcia, jego skalę i rodzaj nie przewiduje się, aby mogło ono wywrzeć niekorzystny wpływ na krajobraz i obiekty zabytkowe.

*h) gęstość zaludnienia*

Przedsięwzięcie realizowane będzie w rejonie miasta o gęstości zaludnienia wynoszącej 622 lud./km<sup>2</sup>. Z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie przewiduje się by inwestycja mogła wywierać negatywny wpływ na ludność.

*i) obszary przylegające do jezior*

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

*j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej*

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

*k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe*

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Odra w granicach Wrocławia o kodzie RW60001213399. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. 2023 poz. 335) – JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest umiarkowany potencjał ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość w wodzie: do 2740 p.5/cm)]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Odra w obrębie JCWP (dla jesiotra); zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Odra w obrębie JCWP (dla troci wędrownej) oraz dobry stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników stan dobry. Dla tej JCWP określono odstępstwa polegające na:

- odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, co jest związane z brakiem osiągniętych (lub zagrożonych) celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: azot azotanowy, IFPL, MMI. Jest to spowodowane

warunkami naturalnymi a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań);

- złagodzeniu celów środowiskowych, co jest związane z brakiem osiągniętych celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C, 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.

Przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie JCWPd nr 109 o kodzie PLGW6000109, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy.

Teren inwestycji znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP). W pobliżu inwestycji znajduje się m.in. basen portowy starej stoczni, którego wody uchodzą do Kanału Żeglugowego.

Jak wynika z opinii Dyrektora ZZ we Wrocławiu po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących jej wpływ na środowisko oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

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

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

Jak wynika z Kip 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*

Inwestycja na etapie budowy będzie wymagała poboru wody dla zaspokojenia potrzeb socjalnych pracowników i dla celów technologicznych. Beton zostanie dowieziony na teren budowy i pobór wody dla jego wytworzenia nastąpi w zakładzie wytwórczym. Źródłem wody będzie sieć wodociągowa. Oszacowano, że na etapie budowlanym zużycie wody wyniesie ok. 150 m<sup>3</sup>/dobę. Na tym etapie nie będą powstawały znaczące ilości ścieków. Inwestor na terenie inwestycji zapewni pracownikom dostęp do suchych toalet toi-toi.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Zapotrzebowanie na wodę kształtować się będzie na poziomie ok. 167 m<sup>3</sup>/dobę. Ścieki bytowe w łącznej ilości ok. 167 m<sup>3</sup>/dobę będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez planowaną do realizacji sieć kanalizacji sanitarnej w ul. Kościerzyńskiej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do nowoprojektowanej kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu.

Czyszczenie garaży będzie odbywać się za pomocą maszyny kilka razy w roku. Ilość ścieków z czyszczenia garaży będzie każdorazowo wynosić ok. 3,7 m<sup>3</sup>. Ścieki będą odprowadzane po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do urządzeń kanalizacyjnych miasta Wrocławia - sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe z terenu inwestycji będą częściowo zatrzymywane na terenie inwestycji za pomocą naturalnej retencji i w zbiornikach retencyjnych w celu dalszego wykorzystania do podlewania zieleni. Nadmiar wód opadowych jako rozwiązanie awaryjne będzie odprowadzony do kanalizacji deszczowej w ul. Kościerzyńskiej i dalej do basenu portowego. Wody opadowe i roztopowe z jezdni i terenów utwardzonych przed odprowadzeniem zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami. Sumaryczna ilość odprowadzanych wód opadowych z dachów budynków i odwadnianego poprzez instalację terenu wyniesie ok. 208 dm<sup>3</sup>/s.

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

*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 gospodarkę odpadami oraz klimat akustyczny i środowisko przyrodnicze, a prawdopodobieństwo jego szkodliwego oddziaływania na środowisko jest niskie.

*e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania*

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

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

W analizie skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz inwestycji zlokalizowanej na północ dotyczącej budowy zespołu 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z tarasami, miejscami postojowymi, parkingami, garażami podziemnymi, obsługą komunikacyjną, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej przy ul. Kwidzyńskiej we Wrocławiu na działkach nr 176, 174/2, 174/1, AM-23 obręb Kowale (znak WSR-OS.6220.17.2019.BD) oraz inwestycji zlokalizowanej na południe dotyczącej budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu, przewidzianej do realizacji na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74, AM-22, obręb Kowale, (znak WSR-OS.6220.127.2022.BD, zmieniona decyzją z dnia 29.01.2026 znak WSR-OS.6220.108.2025.BD). Przeprowadzona analiza skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne inwestycji projektowanej i sąsiednich na środowisko wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu. Analiza skumulowanego oddziaływania na środowisko akustyczne inwestycji projektowanej i sąsiednich wykazała, że funkcjonowanie obiektów nie będzie

wpływało ponadnormatywnie na tereny chronione akustyczne znajdujące się w otoczeniu tych inwestycji. Dopuszczalne poziomy hałasu będą zachowane. Prognozowane oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko zamyka się w najbliższym obszarze terenu inwestycji, dokonana w Kip analiza oddziaływania inwestycji nie wykazała możliwości ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań. Jak wynika z Kip inwestycja nie będzie powiązana z innymi przedsięwzięciami.

*g) możliwości ograniczenia oddziaływania*

Inwestor zaproponował działania mające na celu ograniczenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko poprzez zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko, w tym odpowiednich urządzeń eliminujących bądź ograniczających negatywny wpływ na środowisko, które zostały przedstawione w Kip.

Prace związane z realizacją przedsięwzięcia będą miały krótkotrwały i bezpośredni wpływ na stan zanieczyszczenia powietrza. Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zastosowanie następujących rozwiązań ograniczających pylenie z dróg w rejonie przedsięwzięcia:

- zraszanie dróg wjazdowych i wyjazdowych z budowy oraz dróg wewnętrznych,
- ogrodzenie (parkany) w zakresie ogrodzenia placu budowy,
- stosowanie sprzętu w dobrym stanie technicznym (serwisowanie i konserwowanie sprzętu);
- eliminowanie bezproduktywnej pracy sprzętu na biegu jałowym;
- wyznaczenie ciągów komunikacyjnych na terenie budowy oraz utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym w celu ograniczenia pylenia;
- prace ziemne oraz przeładunek towarów sypkich prowadzony w sposób ograniczający rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń pyłowych na tereny przyległe;
- materiały sypkie/ pyliste będą składowane w odpowiednich miejscach na budowie i przykrywane plandekami, a ile to możliwe przechowywane w opakowaniach fabrycznych. Materiały te będą transportowane pojazdami posiadającymi przykryte plandekami skrzynie załadunkowe;
- w miarę możliwości technicznych i technologicznych stosowanie gotowych mieszanek betonowych dowożonych na plac budowy;
- ograniczenie cięcia elementów betonowych oraz stosowanie metody cięcia na mokro;
- ograniczenie prędkości pojazdów poruszających się po terenie budowy.

Oddziaływanie na etapie realizacji inwestycji skutkuje emisją niezorganizowaną o niewielkim oraz chwilowym oddziaływaniu na jakość powietrza atmosferycznego, który ustanie po zakończeniu prowadzenia prac budowlanych.

W celu ograniczenia emisji hałasu zgodnie z Kip podczas prac budowlanych zostaną zastosowane następujące rozwiązania:

- 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 (Dz. U. 2005 nr 263 poz. 2202 ze zm.),
- 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,
- w celu ograniczenia emisji pyłów i hałasu należy zabezpieczyć teren budowy pełnym ogrodzeniem,
- ograniczenie prędkości pojazdów poruszających się po terenie budowy.

W związku z tym, iż prace budowlane będą realizowane tylko w porze dziennej oraz biorąc pod uwagę przejściowy charakter tej fazy inwestycji, uciążliwości związane z emisją hałasu będą miały charakter krótkotrwały, nieciągły i ustaną z chwilą zakończenia budowy.

W trakcie budowy istnieje potencjalne niebezpieczeństwo zanieczyszczenia gruntów substancjami ropopochodnymi pochodzącymi ze sprzętu budowlanego i środków transportu. Aby zminimalizować niebezpieczeństwo skażenia zaplecze budowy, na którym będzie parkował ten sprzęt zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym oraz wyposażone w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnych mikrowycieków ze sprzętu i maszyn roboczych. Zminimalizuje to potencjalne zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego.

Obsługa pojazdów i maszyn związana z użyciem substancji płynnych ropopochodnych (uzupełnianie paliwa, wymiana materiałów smarnych) powinna być prowadzona poza placem budowy.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie będą wykonywane naprawy sprzętu i maszyn. W przypadku stwierdzenia awarii prace z użyciem danego sprzętu zostaną przerwane. Uszkodzone urządzenie zostanie umieszczone na powierzchni utwardzonej zabezpieczającej przed możliwością przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowego. Sprzęt odtransportowany zostanie do miejsca serwisowania.

Poziom posadowienia fundamentów wynosi maksymalnie 6,8 m p.p.t. (przy dwóch kondygnacjach podziemnych). Ze względu na prawdopodobny wysoki poziom wody gruntowej przewiduje się zabezpieczenie wykopu w postaci ścian szczelinowych (element konstrukcji budynków). Ściana szczelinowa kotwiona będzie w gruntach spoistych. Zastosowanie ścian szczelinowych po obrysie wykopu zapobiegnie powstaniu leja depresji. Inwestycja nie wpłynie na zmianę stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich.

Powstające na etapie realizacji inwestycji odpady są zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich wyspecjalizowanym firmom, co będzie udokumentowane w kartach przekazania odpadów. Podmioty zewnętrzne zajmujące się odbiorem odpadów będą posiadały stosowne zezwolenia i możliwości techniczne do dalszego zagospodarowania odpadów. W przypadku mikrowycieków płynów eksploatacyjnych powstałych w przypadku awarii sprzętu odcieki gromadzone będą w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami do czasu przyjazdu firmy serwisującej urządzenie. Masy ziemne wydobyte w trakcie robót budowlanych zostaną częściowo wykorzystane dla potrzeb ukształtowania terenu - zatem zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawy o odpadach nie będą stanowiły odpadu. Wierzchnia warstwa humusu zostanie sprzymowana i wykorzystana w późniejszym etapie do wyrównania terenu i ukształtowania zieleni.

Ewentualny nadmiar mas ziemnych zostanie odebrany i zagospodarowany przez firmę zajmującą się wykopami (posiadającą stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami), co będzie mieć swoje potwierdzenie formalne, w postaci kart przekazania odpadów. Do prac ziemnych nie będą wykorzystywane zanieczyszczone masy ziemne. W przypadku wytworzenia na etapie realizacji przedsięwzięcia gleby i ziemi, w tym kamieni, zawierających substancje niebezpieczne, odpady te będą przekazane podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenie na gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi. Inwestor przystąpi do realizacji przedsięwzięcia po uprzednim przeprowadzeniu oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi i wykonaniu remediacji, w przypadku stwierdzenia na podstawie uzyskanych wyników badań prób gleby i ziemi konieczności stwierdzenia takich działań.

Biorąc pod uwagę charakter prac prowadzonych na etapie realizacji inwestycji oraz planowane do zastosowania rozwiązania chroniące środowisko zaproponowane w dokumentacji sprawy realizacja planowanego przedsięwzięcia nie powinna znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z Kip, realizacja przedsięwzięcia wymaga przeprowadzenia wycinki drzew i krzewów. Wykonanie prac związanych z wycinką drzew kolidujących z realizacją inwestycji, jak również prac wyburzeniowych, zostało zaplanowane poza okresem lęgowym ptaków. Prowadzenie tych prac w innym okresie niż

wskazany wyżej wymaga stałego nadzoru ornitologicznego i sprawdzenia przed przystąpieniem do robót potencjalnych miejsc lęgowych w murze, roślinności wysokiej oraz stwierdzonych gniazd. Ponadto, na etapie realizacji inwestycji zostaną podjęte działania mające na celu ochronę drzew nieprzeznaczonych do wycinki.

Na etapie eksploatacji, w przypadku garaży zlokalizowanych na kondygnacji podziemnej projektowanych budynków, ograniczeniu uciążliwości służyć będzie odpowiednio zaprojektowany system wentylacji. Powietrze wentylacyjne, niosące ładunki gazów i pyłu, zostanie wyprowadzone ponad dach budynku, co gwarantuje szybkie rozproszenie emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu. Ponadto, w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego na etapie eksploatacji inwestycji Inwestor przewidział m.in.: regularne przeprowadzanie prac konserwacyjnych i przeglądów eksploatacyjnych, w przypadku wystąpienia stanu awaryjnego niezwłoczne usunięcie usterek, wprowadzenie ograniczenia prędkości dla pojazdów poruszających się po terenie osiedla, utwardzenie dróg dojazdowych w celu ograniczenia emisji pyłów z jej powierzchni, promowanie ruchu rowerowego (wyposażenie terenu inwestycji w stojaki na rowery). Zastosowanie urządzeń wentylacyjnych o parametrach zaproponowanych w Kip zapewni dotrzymanie standardów akustycznych na terenach chronionych akustycznie. W Kip przeprowadzono modelowanie rozprzestrzeniania się hałasu i zaprezentowano wyniki obliczeń propagacji hałasu pochodzącego z ww. źródeł. Hałas na etapie eksploatacji przedsięwzięcia (w porze dziennej i nocnej) nie powinien przekroczyć dopuszczalnych poziomów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 poz. 112).

Przedsięwzięcie na etapie eksploatacji, będzie obiektem o małej uciążliwości dla środowiska w zakresie gospodarki odpadami. Prowadzenie prawidłowej gospodarki odpadami komunalnymi, ich magazynowanie w uporządkowany i zorganizowany sposób jak również systematyczne przekazywanie odpadów do zagospodarowania - zminimalizuje i ograniczy możliwość ich negatywnego oddziaływania na środowisko.

Ponadto, na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy ooś, organ określił w punkcie II. sentencji decyzji warunki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b tej ustawy, w celu ograniczenia oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie jego realizacji i eksploatacji.

W podpunkcie II.1 i II.2 nałożono warunki, które mają ograniczyć skutki zapylenia na etapie budowy.

W podpunktach II.2-II.7 decyzji określono uwarunkowania, których celem jest ograniczenie oddziaływania akustycznego inwestycji na etapie realizacji przedsięwzięcia 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 (Dz. U. 2005 nr 263 poz. 2202 ze zm.).

Warunek II.8 określono w celu zachowania starodrzewu stanowiącego lokalną różnorodność biologiczną. W podpunktach II.9 i II.10 nałożono warunki, aby zminimalizować negatywne oddziaływania związane z realizacją inwestycji na gatunki zwierząt, w szczególności ptaki i nietoperze objęte ochroną gatunkową w myśl rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2022 poz. 2380), dalej: rozporządzenia MŚ ws. ochrony gatunkowej zwierząt, w stosunku do których obowiązują określone zakazy, m.in. zakaz niszczenia, usuwania lub uszkodzania gniazd, zakaz niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. Udział specjalistów ornitologa i chiropterologa ma zagwarantować, iż prace związane z realizacją inwestycji będą wykonywane z ograniczeniem oddziaływania na ww. grupy zwierząt.

Warunek II.11 określono w celu zabezpieczenia drzew i krzewów narażonych na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji prac, w szczególności poprzez zminimalizowanie zagrożenia uszkodzenia pni drzew i ich korzeni oraz przeciwdziałaniu nadmiernemu zagęszczeniu gleby w bezpośrednim sąsiedztwie drzew i krzewów, a także zmniejszenie napowietrzania gleby w obrębie systemów korzeniowych podczas prowadzenia robót. Warunek ten stanowi wypełnienie zapisów art. 87a ustawy o ochronie przyrody.

Warunek II.12 ma na celu ochronę małych zwierząt, w szczególności ssaków – gatunków objętych ochroną w myśl ww. rozporządzenia MŚ w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.

Ze względu na lokalizację inwestycji na terenach przemysłowych, należy zlecić wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu zgodnie z rozporządzeniem MŚ ws. sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W przypadku ewentualnego stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z RDOŚ we Wrocławiu, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna) Warunki w tym zakresie określono w podpunktach II.13 i II.14. Warunki II.15 i II.16 wskazują na niedopuszczalność wykorzystywania do prac ziemnych zanieczyszczonej gleby lub ziemi oraz konieczność przekazania uprawnionym podmiotom do zagospodarowania odpadów zawierających substancje niebezpieczne, zgodnie z zasadami zawartymi w art. 27 ustawy o odpadach. Do czasu przeprowadzenia remediacji (w przypadku konieczności jej wykonania) na przedmiotowym terenie,

ewentualne wody z wykopów z zanieczyszczonego terenu z uwagi na ich potencjalne zanieczyszczenie nie będą mogły być odprowadzane do basenu portowego (warunek w podpunkcie II.17). W przypadku zamiaru odwadniania wykopów do środowiska po wykonaniu remediacji, będzie to możliwe wyłącznie po wykluczeniu przekroczenia w nich zanieczyszczeń i uzyskaniu stosownego pozwolenia wodno prawnego (warunek w podpunkcie II.18).

Warunki w podpunktach II.19 i II.20 nałożono w celu właściwego odwadniania wykopów. W podpunktach II.21 - II.27 określono warunki, których celem jest właściwa organizacja zaplecza budowy, prawidłowe zagospodarowanie ścieków, ograniczenie do minimum wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji (głównie związków ropopochodnych) do środowiska gruntowo-wodnego, wykluczenie zmiany stanu wody na gruncie (tj. terenu przedsięwzięcia) ze szkodą dla gruntów sąsiednich na etapie realizacji przedsięwzięcia.

Warunki nałożone w podpunktach II.28-II.33 decyzyjnie określają zasady gospodarowania odpadami oraz wskazują na konieczność zapewnienia odpowiednich miejsc i sposobów magazynowania odpadów oraz obowiązków przekazania ich uprawnionym podmiotom do zagospodarowania, zgodnie z zasadami zawartymi w art. 27 ustawy o odpadach.

Warunki w podpunktach II.34 – II.37 nałożono w celu zminimalizowania wpływu inwestycji na krajobraz poprzez wprowadzenie roślinności wysokiej, a wskazanie konieczności zastosowania nieinwazyjnych gatunków drzew i krzewów 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 II.38 ma na celu utworzenie dogodnych miejsc bytowania dla ptaków, gatunków objętych ochroną na rozporządzenia MŚ ws. ochrony gatunkowej zwierząt. Natomiast udział specjalistów ornitologa ma zapewnić, że działania związane z montażem budek będą wykonywane we właściwy sposób.

Celem warunku w podpunkcie II.39 jest zminimalizowanie negatywnego oddziaływania sztucznego oświetlenia na zwierzęta, w tym owady i nietoperze, poprzez m.in. zakłócanie ich dotychczasowego sposobu bytowania. Warunek ten pozwoli także ograniczyć tzw. zanieczyszczenie sztucznym światłem nocnego nieba. Przestrzeganie warunków określonych w podpunktach II.40 – II.51 i II.54 pozwoli na właściwe i bezpieczne dla środowiska gruntowo - wodnego zagospodarowanie ścieków oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji na etapie jej eksploatacji.

Warunki określone w podpunktach II.52 – II.53 nałożono w celu realizowania prawidłowej gospodarki odpadami na etapie eksploatacji przedsięwzięcia.

Warunki w podpunktach II.8 – II.10, II.11 (częściowo), II.12, II.35, II.38 i II.39 i częściowo w II.11 zostały nałożone przez RDOŚ we Wrocławiu, natomiast w podpunktach II.16 – II.18, II.22 – II.27, II.40 – II.43, II.45, II.46, II.48 – II.50 oraz II.52 – II.54 zostały wskazane przez Dyrektora ZZ we Wrocławiu.

W punkcie III. sentencji decyzji, zgodnie z art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy ooŚ wskazano wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie architektoniczno-budowlanym.

Ze względu na lokalizację inwestycji w terenie narażonym na hałas drogowy, tramwajowy, przemysłowy, do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku.

Pomieszczenia mieszkalne w projektowanych budynkach mogą być narażone na ponadnormatywny poziom hałasu. Aby zapewnić właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach mieszkalnych należy, zgodnie z Polską Normą PN-B-02151-3:2015. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych”, w operacie akustycznym określić izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zastosować zabezpieczenia przeciw drganiom. W tym celu, zgodnie z ww. normą, izolacyjność od dźwięków powietrznych przegród zewnętrznych należy określać za pomocą wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej.

Izolacyjność akustyczną ściany zewnętrznej należy dostosować do poziomu hałasu zewnętrznego ocenianego odrębnie dla pory dnia i pory nocy, a jako wymaganie przyjąć tę wartość wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej, która jest większa. Miarodajny poziom hałasu zewnętrznego LA<sub>zew</sub> należy określić w odległości 2 m od fasady budynku, na wysokości rozpatrywanego fragmentu przegrody zewnętrznej, na podstawie przeprowadzonych pomiarów źródeł hałasu, tj. hałasu drogowego, tramwajowego i kolejowego. Uwarunkowania w tym zakresie określono w podpunktach 1 i 2 punktu III. sentencji decyzji.

Organ określił wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym w celu wypełnienia obowiązków wynikających z art. 94 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (podpunkt III.3. sentencji decyzji).

W punkcie IV. sentencji decyzji organ przychylił się do wniosku inwestora o nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W myśl art. 108 § 1 k.p.a. decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia

ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. Podstawą do nałożenia na przedmiotową decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach rygoru natychmiastowej wykonalności jest: zaspokojenie interesu społecznego oraz wyjątkowo ważny interes strony. Wnioskodawca uprawdopodobnił, że przedmiotowa inwestycja i jej wykonanie służy zabezpieczeniu interesu społecznego, jak i ważnego interesu Inwestora, a tym samym umożliwi to:

- podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy Lex deweloper (art. 72 ust. 1b ustawy ooś).
- uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, wydawanej na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (art. 72 ust. 1 pkt. 1 ustawy ooś);

Za nadaniem rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji przemawia zarówno inny interes społeczny, jak też wyjątkowo ważny interes strony, o czym świadczą poniższe okoliczności.

Przedmiotowa inwestycja jest realizowana w trybie ustawy Lex deweloper. Jest ona programem rządowym, którego celem jest ograniczanie barier administracyjno-prawnych w zakresie budowy mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach. Dlatego też głównym założeniem projektowanej ustawy było wprowadzenie regulacji umożliwiających znaczące przyspieszenie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a jej celem przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury administracyjne związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, które doprowadzą do przyspieszenia przebiegu procesu inwestycyjnego.

Inwestor zdecydował się na wykonanie planowanej inwestycji właśnie w oparciu o ww. ustawę, zakładając, że wybudowane mieszkania pozwolą, w możliwie najszybszym terminie, zaspokoić potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności, a sama realizacja inwestycji pozwoli dać pracę wielu osobom, a co za tym idzie poczucie bezpieczeństwa i stabilności finansowej dla wielu rodzin.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem szeregu innych decyzji i pozwoleń. Decyzja ta pełni rolę swoistej promesy względem ewentualnego przyszłego zezwolenia na realizację przedsięwzięcia, a określone w niej środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia nie mogą być na dalszych etapach procesu inwestycyjnego modyfikowane. Decyzja środowiskowa określa, przy zachowaniu jakich warunków może zostać zrealizowana inwestycja, aby nie stanowiła nadmiernego zagrożenia dla środowiska i aby takie zagrożenia zminimalizować" (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21

września 2021 r., sygn. akt III OSK 2545/21). Zgodnie z art. 72 ust. 1 i 1b ustawy o oś, wydanie decyzji środowiskowej jest wymagane przed uzyskaniem określonych decyzji realizacyjnych, w tym pozwolenia na budowę danej inwestycji, czy też właśnie przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy Lex deweloper, a więc stanowi jeden z wielu etapów procesu inwestycyjnego, zmierzającego do realizacji określonej inwestycji. Możliwość zaś posługiwania się tą decyzją w celu inicjowania kolejnych postępowań administracyjnych, związanych z przedmiotową inwestycją, jak i przedsięwzięciami z nią powiązanymi, jest niezwykle istotna z punktu widzenia złożonego charakteru procesu inwestycyjnego dotyczącego przedsięwzięcia. Nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności jest z tego względu niezbędne, aby Inwestor mógł natychmiast posługiwać się tą decyzją na potrzeby procesu inwestycyjnego, a tym samym inicjować działania konieczne do jego prowadzenia. Zwłoka w zakresie podejmowania tych działań może skutkować opóźnieniami w prowadzeniu procesu budowlanego i znacząco opóźnić realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, co w konsekwencji zagrażałoby dobrom chronionym. Inwestor na realizację przedsięwzięcia do chwili obecnej poniósł znaczne nakłady finansowe i jest zobowiązany do dochowania terminów wyznaczonych w harmonogramie realizacyjnym i finansowym prac. Wydłużenie procesu uzyskania ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. budowy, skutkować będzie nie tylko utratą możliwości prowadzenia dalszego procesu inwestycyjnego, związanego z uzyskaniem kolejnych aktów administracyjnych, ale także może prowadzić do realnej straty finansowej. Wszelkie opóźnienia w realizacji inwestycji budowlanych powodują wzrost kosztów w sposób, który może zachwiać stabilnością finansową całego przedsięwzięcia. Ponadto należy podkreślić, że z uwagi na faunę i florę występującą na terenie przedsięwzięcia, gotowość do realizacji inwestycji w okresie późnojesiennym i zimowym niewątpliwie będzie miało korzystny wpływ na środowisko przyrodnicze oraz wypełnienie warunków określonych w sentencji decyzji na etapie realizacji przedsięwzięcia. W powyższym okresie nie występuje tak wysoka aktywność płazów jak wiosną, a także nie przypada wówczas okres lęgowy ptaków. Żeby to jednak było możliwe, konieczne jest sprawne przeprowadzenie wymaganej prawem procedury wobec inwestycji w okresie letnim. Dlatego też zasadnym jest nadanie przedmiotowej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności. Charakter decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia również nie sprzeciwia się nadaniu jej rygoru natychmiastowej wykonalności. W orzecznictwie przyjmuje się, że nie ma przeszkód, aby nieostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nadać rygor natychmiastowej wykonalności. Skutkiem nadania nieostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach rygoru natychmiastowej wykonalności nie będzie obowiązek wykonania tej decyzji, gdyż

obowiązek ten będzie realizowany po uzyskaniu ostatecznego zezwolenia inwestycyjnego. Można w odniesieniu do nieostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zaopatrzonej w rygor natychmiastowej wykonalności mówić o możliwości jej wykonania w znaczeniu szerokim, co należy utożsamiać z mocą prawną pozwalającą na wywoływanie wszystkich skutków związanych z jej pozostawaniem w obrocie prawnym i wywoływaniem skutków prawnych (por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31 maja 2019 r. sygn. akt IV SA/Wa 700/19, Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 maja 2016 r. sygn. akt II OSK 1066/15).

W związku z powyższym nadanie decyzji środowiskowej przedmiotowego rygoru pozwala na użycie jej w tym celu, jeszcze przed rozpoznaniem ewentualnych odwołań, co z pewnością wpłynie na czas realizacji inwestycji. Niezbędność niezwłocznego wdrożenia decyzji w życie i realizacji inwestycji niewątpliwie leży w interesie strony w postaci konieczności przeciwdziałania realnej i poważnej stracie finansowej Inwestora. Mając powyższą argumentację na uwadze, a także wymiar społeczny planowanej inwestycji, należy stwierdzić, iż odpowiada ona przesłankom, o których mowa w art. 108 § 1 k.p.a.

Teren planowanego przedsięwzięcia objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej i stoczni rzecznej Zacisze we Wrocławiu przyjętego uchwałą nr XIV/379/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 października 2019 r. poz. 6087). Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu, jeżeli plan ten został uchwalony. Stosownie do art. 59a ust. 1 pkt 2 oraz art. 59a ust. 4 pkt 13 ustawy ooś nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej, dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy Lex deweloper. Biorąc pod uwagę powyższe, organ w niniejszym postępowaniu nie dokonał oceny zgodności przedmiotowej inwestycji z ustaleniami mpzp.

Po przeanalizowaniu materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, biorąc pod uwagę ww. uwarunkowania, tj. rodzaj i zakres planowanego przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, czas trwania, zasięg oddziaływania oraz jego odwracalność, jak również opinie RDOŚ we Wrocławiu i Dyrektora ZZ we Wrocławiu, po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji decyzji.

#### **Pouczenie**

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

2. Na podstawie art. 130 §2 k.p.a. wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.
3. Zgodnie z art. 49 k.p.a., w przypadku zawiadomienia o wydaniu decyzji przez obwieszczenie, zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło jego udostępnienia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia (*bip.um.wroc.pl*). Od tego dnia należy liczyć czternastodniowy termin na wniesienie odwołania.
4. 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.
5. Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest niemożność zaskarżenia decyzji do organu odwoławczego i wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

*W dniu 27.10.2025 r. wniesiono opłatę skarbową w wysokości 205 zł za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i 17 zł za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa.*

*Z up. Prezydenta*

*Małgorzata Demianowicz*

*Dyrektor*

*Wydziału Środowiska*

Otrzymują:

1. [REDACTED]  
[REDACTED] – pełnomocnik Inwestora: EDO Sp. z o.o., ul. Pretficza 21/18, 53-328 Wrocław
2. Pozostałe strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 k.p.a.
3. aa

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – wysyłka przez eDoręczenie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu – wysyłka przez eDoręczenie
3. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – wysyłka przez eDoręczenie

Załącznik do decyzji  
Prezydenta Wrocławia  
z dnia 30 czerwca 2026 r.  
znak WSR-OS.6220.133.2025.JG

### **Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia**

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

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wielostanowiskowymi garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kwidzyńskiej i ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu. Inwestycja jest planowana na działkach nr 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/24, 6/26, 6/27, 6/28, 6/45, 6/46, 6/47, 6/50, 6/51, 6/52, 6/53, 6/56, 6/57, 6/64, 6/65, 6/66, 6/67, AM-22, obręb Kowale. Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo. Projektowana zabudowa będzie miała maksymalnie 7 kondygnacji nadziemnych (maks. 540 mieszkań, lokale handlowe lub usługowe o łącznej powierzchni maks. 4 860 m<sup>2</sup>) oraz maksymalnie dwupoziomowe garaże podziemne. W ramach inwestycji przewiduje się maks. 697 miejsc postojowych (łączna liczba miejsc postojowych zewnętrznych i w garażach podziemnych). Obsługa komunikacyjna planowanej zabudowy będzie zorganizowana z ulicy Kościerzyńskiej przez projektowane zjazdy do garaży podziemnych. Dodatkowo zaprojektowano dojazd do zewnętrznych miejsc parkingowych. Długość dróg planowanych do budowy w ramach przedsięwzięcia wynosi maks. 85 m.

W ramach inwestycji zaplanowano wykonanie w budynkach instalacji: wody zimnej, c.w.u. i cyrkulacji, hydrantową w garażu podziemnym i w lokalach użytkowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacji gazowej, centralnego ogrzewania, instalacji wentylacji mechanicznej wywiewnej mieszkań i lokali usługowych, wentylacji komórki lokatorskich oraz pomieszczeń technicznych, klimatyzacji lokali usługowych, elektryczne w tym SSP, teletechniczne, wentylacji bytowej i oddymiania garaży, odgromowa. Garaże będą wyposażone w wentylację bytową, wentylację pożarową oraz zabezpieczenia przeciwpożarowe.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez planowaną do realizacji sieć wodociągową w ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez planowaną do realizacji sieć kanalizacji sanitarnej w ul. Kościerzyńskiej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do nowoprojektowanej kanalizacji sanitarnej. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieki z tych lokali będą podczyszczane w separatorze tłuszczu.

Zagospodarowanie wód opadowych w pierwszej kolejności zostanie oparte na naturalnej retencji z maksymalnym wykorzystaniem projektowanych terenów zielonych, w tym

stropodachów jak i terenów na gruncie rodzimym. Wody opadowe zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji mieszkaniowej także poprzez ich odprowadzenie do szczelnych podziemnych zbiorników, w celu dalszego wykorzystania do podlewania zieleni. Nadmiar wód opadowych jako rozwiązanie awaryjne będzie odprowadzony do kanalizacji deszczowej w ul. Kościerzyńskiej i dalej do basenu portowego. Wody opadowe i roztopowe z jezdni i terenów utwardzonych przed odprowadzeniem zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami.

Projektowane budynki będą zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej lub poprzez indywidualne kotłownie gazowe. Inwestor rozważa również zastosowanie rozwiązań hybrydowych – indywidualnych kotłowni gazowych w połączeniu z odnawialnymi źródłami energii lub systemami opartymi wyłącznie na odnawialnych źródłach energii np. pompy ciepła.

W ramach inwestycji przewiduje się zieleń na gruncie rodzimym oraz na stropach garaży podziemnych.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosić będzie 18 703 m<sup>2</sup>, w tym m.in. powierzchnia: zabudowy maks. 5 610 m<sup>2</sup>, utwardzona (drogi, miejsca postojowe, chodniki i pozostałe) maks. 5 673 m<sup>2</sup>, terenów zielonych na stropodachach min. 3 620 m<sup>2</sup>, terenów zielnych na gruncie rodzimym min. 3 800 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa kondygnacji garażowych oraz dróg dojazdowych i parkingów naziemnych - maks. 23 180 m<sup>2</sup>.

Teren inwestycji to teren przemysłowy. Otoczenie terenu inwestycji stanowią od północy: torowisko tramwajowe, ul. Kwidzyńska, a za nią obiekty usługowe, i magazynowe, od zachodu: zabudowa przemysłowo-usługowa i biurowa, od wschodu: zabudowa przemysłowo-usługowa, od południa: ul. Kościerzyńska a za nią zabudowa przemysłowo-usługowa. Najbliższa zabudowa podlegająca ochronie akustycznej (zabudowa mieszkaniowo-usługowa) znajduje się w odległości ok. 37 m na północ od granicy terenu inwestycji.

*Z up. Prezydenta*

*Małgorzata Demianowicz*

*Dyrektor*

*Wydziału Środowiska*