

Załącznik 15.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji



Wrocław, dnia 12 lutego 2026 r.

WSR-OS.6220.14.2024.JG

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 1 i 2, art. 82, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 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. 2024 poz. 1112 ze zm.), dalej: ustawa ooś, § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie oraz § 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), dalej: ustawa Lex deweloper, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2025 poz. 1691), dalej: k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 4.03.2024 r., uzupełnionego pismem z dnia 21.03.2024 r., Pana Szymona Brzezowskiego pełnomocnika Inwestora (dalej: Wnioskodawca, pełnomocnik nr 1 Inwestora): spółki TRUDO ZACHÓD Sp. z o.o. z siedzibą ul. Czesława Miłosza 13, 50-304 Wrocław, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, planowanego do realizacji na działkach nr 11/1, 11/2, 4/23, 4/133, 4/134, 4/135, 4/136, 4/137, AM-2, obręb Gądów Mały,

ustalam
na rzecz spółki TRUDO ZACHÓD Sp. z o.o.
z siedzibą ul. Antoniego Słonimskiego 1, 50-304 Wrocław,

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, planowanego do realizacji na działkach nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały, i jednocześnie określam:

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej. Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 11/1, 11/2, AM2, obręb Gądów. Przedsięwzięcie realizowane będzie etapowo. Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 21 484 m² (w tym: powierzchnia zabudowy

wszystkich etapów – ok. 5 535 m², powierzchnia terenów utwardzonych (m.in. dróg, parkingów i chodników) – ok. 8 229 m², powierzchnia biologicznie czynna (na gruncie i stropodachach) – ok. 7 720 m²).

Planowaną zabudowę tworzą dwa kwartały B, C oraz blok zabudowy A (dwa budynki usytuowane liniowo wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji) dla uproszczenia nazywany także kwartałem A. Budynki będą minimum 4-kondygnacyjne, maksimum 7-kondygnacyjne. Podstawową funkcją wszystkich budynków jest funkcja mieszkalna realizowana na kondygnacjach nadziemnych. W części podziemnej, w każdym kwartale zaprojektowano dwie kondygnacje garażu wielostanowiskowego wraz z pomieszczeniami technicznymi i pomocniczymi.

W budynkach zaprojektowano około 417 lokali mieszkalnych oraz lokale usługowe (o powierzchni ok. 1064 m²) zlokalizowane w parterach projektowanych budynków.

Przez teren działek (nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały) poprowadzona będzie droga wewnętrzna z wjazdem od południa z ul. Stargardzkiej. Wzdłuż drogi przebiegać będą obustronnie pasy zieleni, na których zaplanowano szpalery drzew, chodniki oraz ścieżkę rowerową oraz miejsca postojowe. Na terenie przewidziano place, w tym plac zabaw i skwery (strefa zieleni ogólnodostępnej) o różnej skali, przeznaczeniu i właściwościach, wyposażone w elementy małej architektury, infrastrukturę rowerową, oświetlenie terenu.

Obsługa komunikacyjna planowanych budynków odbywać się będzie od strony południowej i zachodniej od ul. Stargardzkiej za pomocą dwóch zjazdów. W ramach inwestycji przewiduje się ok. 620 miejsc postojowych w dwukondygnacyjnych garażach podziemnych oraz ok. 30 miejsc terenowych zlokalizowanych wzdłuż drogi wewnętrznej. Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym budynków wynosi ok. 21 463 m², powierzchnia dróg, miejsc postojowych terenowych ok. 2 564 m², w związku z tym łączna powierzchnia użytkowa miejsc postojowych w garażach podziemnych i miejsc postojowych naziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wynosi ok. 24 027 m².

W budynkach zaprojektowano następujące instalacje: wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji; hydrantową; kanalizacji sanitarnej; kanalizacji deszczowej; ogrzewczą zasilaną z węzła ciepłowniczego lub w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci, alternatywnie z kotłowni gazowej; wentylacji mechanicznej wywiewnej z mieszkań i usług; wentylacji bytowej i pożarowej garaży.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne planuje się odprowadzać do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenu zewnętrznego odprowadzane będą do projektowanych zbiorników retencyjnych (dodatkowo przewiduje się możliwość retencji rurowej) o pojemności całkowitej ok. 634 m³ i zagospodarowane zostaną na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączenie) oraz wykorzystywane np. do podlewania zieleni. Wody opadowe z dróg wewnętrznych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych. Na odprowadzanie wód opadowych do gruntu Inwestor uzyska pozwolenie wodnoprawne. Dodatkowo odprowadzenie ewentualnej nadwyżki wód opadowych odbywać się będzie w oparciu o istniejący, zlokalizowany w północnej części terenu, kolektor deszczowy będący własnością innego podmiotu na podstawie zawartej z nim umowy. Jeśli Inwestor uzyska warunki techniczne przewiduje się także odprowadzanie wód opadowych w ograniczonej ilości do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Preferowanym rozwiązaniem ogrzewania dla projektowanych budynków jest ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej. W przypadku braku możliwości

przyłączenia jako alternatywne źródło ciepła zastosowane zostaną lokalne kotłownie gazowe o łącznej mocy 2,0 MW.

Konstrukcję budynków projektuje się jako żelbetową monolityczną w układzie poprzecznym, zrealizowanym poprzez układ ścian-tarcz opartych na żelbetowych słupach kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach parkingu podziemnego, konstrukcję przewidziano w układzie płytowo-słupowym oraz płytowo-belkowym. W budynkach zaprojektowano stropy w technologii żelbetowej półprefabrykowanej typu Filigran. Stateczność przestrzenną obiektów zapewniają ściany szybów windowych oraz ściany klatek schodowych. Po zewnętrznym obrysie garażu podziemnego przebiega ściana fundamentowa, która stanowi podparcie dla stropów oraz przejmuje obciążenia od parcia gruntu. Posadowienie obiektu przewidziano jako bezpośrednie na płycie fundamentowej.

Teren inwestycji to teren przemysłowy. Aktualne zagospodarowanie terenu składa się z zabudowy budynkami jedno-, dwu- i trzykondygnacyjnymi (z przewagą zabudowy jednokondygnacyjnej) o charakterze hal produkcyjno-magazynowych, technicznych oraz obiektów biurowych o małej skali – wszystkie obiekty (zlokalizowane na działkach nr 11/1 i 11/2) przewidziane są do rozbiórki. Pozostałą część terenu zajmują naziemne parkingi (dz. 11/1, 11/2, część działki nr 13 (dawniej 4/134, 4/135), teren utwardzony, w większości zagospodarowany pod drogi wewnętrzne z dojazdem pod poszczególne budynki oraz dojścia. Na terenie znajdują się skupiska niezagospodarowanej zieleni - drzewa i krzewy, w części przewidziane do wycinki.

Otoczenie obszaru planowanej inwestycji stanowi od północy: teren przemysłowy, obecnie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, od zachodu: zabudowa przemysłowa (w tym zakład zbierania i przetwarzania odpadów), od południa: ulica Stargardzka a za nią zabudowa magazynowa, dalej tory kolejowe, od wschodu: zabudowa magazynowa i przemysłowa. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna) podlegająca ochronie akustycznej znajduje się na wschód od granicy terenu inwestycji przy ul. Metalowców, w odległości ok. 215 m.

2. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

A. W fazie realizacji przedsięwzięcia:

- 2.1. 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).
- 2.2. 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.
- 2.3. Odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas.
- 2.4. 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.).

- 2.5. Zadbać o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażać w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
- 2.6. W czasie przerw w pracy wyłączać silniki urządzeń budowlanych.
- 2.7. Przed przystąpieniem do rozbiórki budynków przeprowadzić przy udziale specjalistów ornitologa i chiropterologa ich oględziny pod kątem występowania miejsc gniazdowania ptaków i siedlisk nietoperzy. W przypadku stwierdzenia ich obecności prace prowadzić w terminach i na zasadach wyznaczonych przez ww. specjalistów.
- 2.8. W trakcie realizacji inwestycji, na bieżąco kontrolować wykopy oraz inne miejsca mogące stanowić pułapki dla zwierząt, m.in. małych ssaków, płazów i gadów, a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
- 2.9. Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z realizacją inwestycji przeprowadzić w okresie od 1 marca do 15 października pod nadzorem specjalistów ornitologa i chiropterologa, którzy przed rozpoczęciem wycinki dokonają oględzin drzew i krzewów pod kątem gniazdowania ptaków i siedlisk nietoperzy, a w przypadku potwierdzenia ich występowania – wskażą dopuszczalne terminy prowadzenia wycinki. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
- 2.10. Wycinkę drzew o obwodach pni powyżej 50 cm dziuplastych i/lub z odstającą korą prowadzić przy udziale specjalisty chiropterologa, który 2 – 3 dni przed rozpoczęciem ww. prac dokona oględzin drzew pod kątem obecności schronień i miejsc rozrodu nietoperzy, a w przypadku potwierdzenia ich występowania – wskaże dalsze sposoby i terminy postępowania.
- 2.11. Zabezpieczyć przed uszkodzeniami drzewa i krzewy nieprzeznaczone do usunięcia, znajdujące się w obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca robót budowlanych, m.in. poprzez:
 - a) oszalowanie drzew do wysokości 150 – 170 cm od poziomu gruntu deskami (deski powinny być zdystansowane od pni za pomocą np. elastycznych rur drenarskich, mat słomianych lub rozciętych jednostronnie opon). Deski mają szczelnie przylegać na całej powierzchni pnia, natomiast dolna część deski ma mieć oparcie w podłożu i nie ma się opierać na nabiegach korzeniowych, a opaski mocujące szalowanie do pnia należy stosować w odległości co 40 – 60 cm od siebie, a więc minimum 3 na pniu,
 - b) wyznaczenie strefy ochrony drzew, obejmującej obszar rzutu ich korony,
 - c) w obrębie strefy bezpieczeństwa nieprowadzenie ruchu pojazdów i sprzętu oraz nieskładowanie materiałów budowlanych,
 - d) w przypadku konieczności układania projektowanych instalacji podziemnych w obrębie strefy bezpieczeństwa drzew stosowanie metody przecisków podziemnych na głębokości min. 1,2 m poniżej poziomu gruntu.
- 2.12. Dopuszcza się wykonanie wykopu w rzucie korony drzewa pod warunkiem, że skrajnia wykopu nie będzie bliżej niż w odległości przynajmniej równej podwójnemu obwodowi pnia pomierzonemu u jego nasady ale nie bliżej od osi drzewa niż 2 m, jeśli obwód pnia danego drzewa u nasady jest mniejszy niż 1 m.
- 2.13. W obrębie drzew rosnących w sąsiedztwie inwestycji nie zmieniać poziomu gruntu, ani nie utwardzać gruntu w obrębie koron drzew i przy krzewach poprzez ruch pojazdów mechanicznych.

- 2.14. Nie magazynować żadnych materiałów budowlanych, gruntów nadkładowych oraz sprzętu pod koronami drzew, a zaplecze i plac budowy zlokalizować poza terenami zadrzewionymi na terenie odizolowanym od środowiska wodno-gruntowego.
- 2.15. Na etapie realizacji inwestycji wykonać izolację przeciwwodną płyt i ścian fundamentowych.
- 2.16. Realizacja inwestycji będzie możliwa po uzyskaniu wymaganych prawem zgód i uzgodnień m.in. w zakresie gospodarki wodnej.
- 2.17. Wykopy budowlane prowadzić przy zastosowaniu ścian szczelnych zagłębionych do warstw nieprzepuszczalnych w celu wyeliminowania możliwości powstania leja depresji.
- 2.18. Ewentualne odwodnienia wykopów w trakcie realizacji inwestycji, należy wykonywać w sposób niezagrożający środowisku gruntowo-wodnemu po uzyskaniu wymaganych zgód.
- 2.19. W przypadku konieczności odwadniania wykopów na etapie realizacji przedsięwzięcia, wody odprowadzić w sposób niezagrożający środowisku gruntowo-wodnemu i terenom sąsiednim, po uzyskaniu wymaganych prawem zgód. W przypadku ewentualnego zanieczyszczenia gruntu, wody odprowadzane z wykopów mogą być zanieczyszczone i muszą spełniać wymagania prawne określone przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. W przeciwnym przypadku, należy je zgromadzić i odprowadzić do oczyszczalni ścieków. Stwierdzenie występowania w wodach określonych substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, może wpłynąć na konieczność uzyskania odpowiednich zgód wodnoprawnych.
- 2.20. Zidentyfikowane na terenie przewidzianym pod inwestycję rośliny inwazyjne w tym m.in. rdestowce należy usunąć zgodnie z obowiązującymi wytycznymi, tak aby nie dopuścić do ich rozprzestrzenienia się poza terenem inwestycji.
- 2.21. W przypadku występowania zanieczyszczonego gruntu, nie można go wykorzystywać na terenie inwestycji, należy traktować go jako odpad i przekazać uprawnionemu podmiotowi do zagospodarowania.
- 2.22. Prace prowadzić w sposób zabezpieczający przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego poprzez uszczelnienie nawierzchni placu postojowego maszyn i urządzeń oraz zaplecza budowy. Substancje płynne typu oleje, smary, płyny eksploatacyjne, przechowywać na powierzchni nieprzepuszczalnej, w szczelnych pojemnikach. Zaplecze budowy wyposażać w sorbent do usuwania ewentualnych rozlewów substancji ropopochodnych.
- 2.23. Do realizacji inwestycji wykorzystywać wyłącznie sprawny technicznie sprzęt, spełniający odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisję do wód i ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
- 2.24. W przypadku wystąpienia awarii maszyny skutkującej wyciekami, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. Zanieczyszczony grunt należy zebrać i przekazać firmie specjalistycznej do unieszkodliwienia lub oczyszczenia.
- 2.25. Naprawy i czynności obsługowe maszyn wykorzystywanych w trakcie realizacji inwestycji, które skutkować mogą wyciekami płynów eksploatacyjnych, powinny być prowadzone poza terenem budowy.
- 2.26. Miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
- 2.27. Zaplecze budowy należy wyposażać 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.
- 2.28. Wszelkie prace wykonywać w taki sposób, aby nie zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- 2.29. Wykonać badania zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji, a w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I, należy opracować plan remediacji. Plan należy uzgodnić z właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, a realizację inwestycji należy rozpocząć po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji.
- 2.30. Należy stosować się do zakazu używania do prac ziemnych gleby lub ziemi, jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach szczegółowych dla grupy gruntów I, obejmujących m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej.
- 2.31. Przy organizacji zaplecza budowy miejsca magazynowania odpadów wytwarzanych na etapie realizacji przedsięwzięcia należy wyznaczyć tak, aby wytwarzane odpady magazynować selektywnie na utwardzonym terenie, w odpowiednich pojemnikach i kontenerach dostosowanych do ilości wytwarzanych odpadów i częstotliwości ich odbioru, zabezpieczone przed rozwiewaniem, rozlewaniem, rozsypywaniem, a także przed wymywaniem ewentualnych zanieczyszczeń z odpadów poprzez działanie czynników atmosferycznych. 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.
- 2.32. Opady budowlane i rozbiórkowe należy w miarę możliwości zbierać oraz odbierać selektywnie z podziałem co najmniej na: drewno, metale, szkło, tworzywa sztuczne, gips, odpady mineralne, w tym beton, cegłę, płytki i materiały ceramiczne oraz kamienie.
- 2.33. Prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby zminimalizować ilość wytwarzanych odpadów oraz ograniczyć negatywne ich oddziaływanie na środowisko, zdrowie i życie ludzi. Wytworzone odpady powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi, gdy odzysk będzie niemożliwy unieszkodliwieniu.
- 2.34. Odpady powstałe w wyniku realizacji inwestycji należy magazynować wyłącznie na terenie, do którego inwestor lub wykonawca posiada tytuł prawny oraz sukcesywnie usuwać z placu budowy, poprzez przekazanie uprawnionym podmiotom.
- 2.35. Odpady niebezpieczne, jakie mogą powstać w ramach robót budowlanych należy segregować i magazynować oddzielnie (oddzielone od odpadów innych niż niebezpieczne) oraz przekazywać do specjalistycznych przedsiębiorstw zajmujących się ich unieszkodliwianiem. Odpady te należy przechowywać w zamkniętym pomieszczeniu.
- 2.36. Na odpady komunalne powstające na terenie budowy należy przygotować pojemniki, które powinny być systematycznie opróżniane.
- 2.37. Po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia teren należy uporządkować.
- 2.38. W przypadku powstania awaryjnego wycieku substancji niebezpiecznych, w tym ropopochodnych lub materiałów eksploatacyjnych maszyn i urządzeń wykorzystywanych na terenie

inwestycji, konieczne jest natychmiastowe usunięcie tych zanieczyszczeń za pomocą sorbentów oraz ich przekazanie uprawnionym podmiotom.

- 2.39. Teren objęty inwestycją wyposażać w środki neutralizujące wycieki, tj. sorbenty, maty sorpcyjne, rękawy sorpcyjne i inne.

B. W fazie eksploatacji przedsięwzięcia:

- 2.40. W przypadku lokalizacji obiektów gastronomicznych ścieki z tych lokali przed odprowadzeniem do zewnętrznej kanalizacji podczyszczać w separatorze tłuszczu.
- 2.41. W przypadku, gdy w wyniku prowadzonej działalności usługowej powstaną ścieki przemysłowe, ich odprowadzenie wymaga uzyskania wymaganych prawem zgód.
- 2.42. Rozwiązania projektowe zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia, muszą być zgodne z wytycznymi zawartymi w Zarządzeniu Prezydenta Wrocławia dotyczącym sposobu gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu.
- 2.43. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego o właściwej pojemności oraz utrzymanie systemu retencyjnego w gotowości retencyjnej odpowiada Inwestor.
- 2.44. Jak największą część wód opadowych i roztopowych należy zretencjonować i wykorzystać na terenie inwestycji m.in. do nawadniania terenów zielonych. System retencyjny musi posiadać pojemność pozwalającą odprowadzać te wody w sposób zgodny z uzyskanymi pozwoleniami i umowami.
- 2.45. W przypadku braku możliwości uzyskania wymaganych zgód i pozwoleń na planowane odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji, wody te będą musiały być w całości zagospodarowane na terenie przedsięwzięcia.
- 2.46. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji wymagane jest zastosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez podlewanie zieleni, rozsądzanie do gruntu, gospodarcze wykorzystanie lub retencjonowanie. Do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ nie było możliwe, zgodnie z warunkami gestora sieci.
- 2.47. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z terenów utwardzonych oraz ścieki z odwodnienia garaży, przed odprowadzeniem do odbiornika, należy podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych oraz osadniku.
- 2.48. Urządzenia do podczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych oraz ścieków z odwodnienia garaży podziemnych należy utrzymywać w należytych stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
- 2.49. Miejsca magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z eksploatacją inwestycji (zwłaszcza dla części usługowej przedsięwzięcia) należy odpowiednio wydzielić, opisać kodem i rodzajem poszczególnych magazynowanych odpadów, zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.
- 2.50. W przypadku projektowania miejsc magazynowania odpadów należy dostosować je do ich specyfiki, w szczególności uwzględniając m.in. wymagania dla odpadów komunalnych, zbieranych selektywnie, a także odpadów niebezpiecznych zwłaszcza ropopochodnych, płynnych oraz sprzętu elektrycznego i elektronicznego.

- 2.51. W przypadku powstania awaryjnego wycieku substancji niebezpiecznych, w tym ropopochodnych lub materiałów eksploatacyjnych maszyn i urządzeń wykorzystywanych na terenie inwestycji, konieczne jest natychmiastowe usunięcie tych zanieczyszczeń za pomocą sorbentów oraz ich przekazanie uprawnionym podmiotom.
- 2.52. Teren objęty inwestycją wyposażyć w środki neutralizujące wycieki, tj. sorbenty, maty sorpcyjne, rękawy sorpcyjne i inne.
- 2.53. Na terenie osiedla, pomiędzy planowanymi budynkami, należy wykonać nasadzenia z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów w formie grup oraz szpalerów, np. klon polny *Acer campestre*, klon zwyczajny *Acer platanoides*; lipa drobnolistna *Tilia cordata*, lipa szerokolistna *Tilia platyphyllos*, dąb szypułkowy *Quercus robur*, tarnina *Prunus spinosa*, głóg jednoszyjkowy *Crataegus monogyna*, kruszyna pospolita *Frangula alnus*. Sadzonki drzew powinny mieć dobrze wykształconą bryłę korzeniową i koronę. Nowo nasadzonym drzewom i krzewom należy zapewnić pielęgnację i regularnie podlewanie.
- 2.54. W celu rekompensaty za wycinkę należy wprowadzić nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych sadzonych na gruncie rodzimym.
- 2.55. Do nasadzeń wykorzystać rodzime gatunki drzew i krzewów, sprzyjające ptakom, atrakcyjne dla lokalnej fauny, stanowiące bazę żerowiskową oraz schronienie, a także kształtujące i utrzymujące lokalne powiązania przyrodnicze w planowanym układzie urbanistycznym.
- 2.56. Zamiast części trawników zaleca się wykonać łąkę kwietną składającą się z roślin miododajnych.
- 2.57. Do oświetlenia terenu inwestycji zastosować lampy o jak najniższym natężeniu światła i o niskiej wartości promieniowania UV z kloszami kierującymi światło jedynie na teren projektowanego osiedla i zapobiegającymi nadmiernemu rozpraszaniu światła.
3. 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 (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.
4. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdzam konieczności przeprowadzenia:
oceny oddziaływania na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, pod warunkiem, że zmiane nie ulegną założenia projektowe przedstawione w postępowaniu przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, które mogłyby zmienić oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko.
5. Wymogi w zakresie konieczności utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania:
Dla planowanego przedsięwzięcia nie jest wymagane utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania.
6. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych:
Planowana inwestycja nie jest zaliczana do zakładów o zwiększonym ani dużym ryzyku wystąpienia awarii zgodnie z rozporządzeniem 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. z 2016 r. poz. 138).

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 4.03.2024 r. Inwestor - spółka TRUDO ZACHÓD Sp. z o.o. z/s ul. Czesława Miłosza 13, 50-304 Wrocław, reprezentowany przez pełnomocnika nr 1, wystąpił o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (dalej: DŚ) dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, planowanego do realizacji na działkach nr 11/1, 11/2, 4/23, 4/133, 4/134, 4/135, 4/136, 4/137, AM-2, obręb Gądów Mały. Pismem z dnia 11.03.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, organ zwrócił się o uzupełnienie formalne wniosku. Uzupełnienie zostało przedłożone pismem z dnia 21.03.2024 r.

Zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy ooś, postępowanie w sprawie wydania DŚ 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. Zgodnie z wnioskiem, wydanie przedmiotowej DŚ 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 6.03.2024 r. (potwierdzenie doręczenia w dniu 6.03.2024 r.), znak WSR-OS.6220.14.2024.JG.

Na podstawie przedłożonego wniosku ustalono, że inwestycja ta zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie oraz pkt 58 lit. b rozporządzenia RM, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, ponieważ swym zakresem obejmuje budowę osiedla mieszkaniowego o łącznej powierzchni zabudowy wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wynoszącej ok. 3,9862 ha (przekraczającej 2 ha) oraz budowę miejsc postojowych w garażach podziemnych i miejsc postojowych naziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 5,6128 ha (przekraczającej 1 ha).

Na podstawie dostarczonych przez Wnioskodawcę dokumentów, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy ooś, za strony postępowania, zgodnie z art. 74 ust. 3a ww. ustawy, 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 tut. organ, po stwierdzeniu kompletności wniosku pod względem formalnym, pismem z dnia 22.03.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś oraz art. 49 k.p.a., zawiadomił 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), dalej: BIP, w dniu 22.03.2024 r. oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia. Ponadto, pismo to zostało skierowane do właściwej terytorialnie Rady Osiedla

Pilczyce - Kozanów - Popowice Płn. W zawiadomieniu tym 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 wypowiadania się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a.

Działając na podstawie art. 7, 50 § 1 i 77 § 1 k.p.a., pismem z dnia 22.03.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, organ zwrócił się do Wnioskodawcy o uzupełnienie informacji zawartych w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia (dalej: Kip), m.in. w zakresie hydrogeologii. Wymagane uzupełnienie zostało przekazane pismem z 29.03.2024 r. (data wpływu: 2.04.2024 r.).

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, pismem z 4.04.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG (data doręczenia: 5.04.2024 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 jej zakresu.

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś, pismem z 4.04.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG (data doręczenia: 5.04.2024 r.), wystąpiono o opinię do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu (dalej: PPIS we Wrocławiu) w sprawie wyrażenia opinii w przedmiotowej sprawie. 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 4.04.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG (data doręczenia: 5.04.2024 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 dnia 19.04.2024 r., znak WOOS.4220.187.2024.TP.1, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., RDOŚ we Wrocławiu poinformował, że jego stanowisko w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia nie zostanie wydane w ustawowym terminie ze względu na konieczność przeprowadzenia szczegółowej analizy materiału dowodowego oraz wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy do dnia 24.05.2024 r.

Dyrektor ZZ we Wrocławiu pismem z 23.04.2024 r. (data wpływu: 26.04.2024 r.), znak VC.ZZŚ.4901.77.2024.KM, wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz działając na podstawie art. 64 ust. 3a w związku z art. 82 ust. 1 pkt 1 lit b ustawy ooś, wskazał na konieczność określenia w DŚ warunków mających na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji, które organ uwzględnił w podpunktach 2.16 – 2.25 i 2.40 – 2.45.

Tutejszy organ, działając na podstawie art. 10 i 49 k.p.a. zawiadomieniem-obwieszczeniem z 26.04.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 29.04.2024 r., poinformował strony postępowania o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy przez RDOŚ we Wrocławiu do 24.05.2024 r., zgodnie z zawiadomieniem z dnia 19.04.2024 r., znak WOOS.4220.187.2024.TP.1. W dniu 21.05.2024 r. w siedzibie organu, zgodnie z art. 73 § k.p.a., z aktami sprawy zapoznał się pełnomocnik jednej ze stron postępowania (dalej: Strona Postępowania nr 1), i sporządził fotokopie akt sprawy.

Działając na podstawie art. 7, 50 § 1 i 77 § 1 k.p.a., pismem z dnia 24.05.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, organ zwrócił się do Wnioskodawcy o uzupełnienie informacji zawartych w Kip w zakresie wyjaśnienia rozbieżności między kodami i nazwami odpadów.

Pismem z 24.05.2024 r., znak WOOŚ.4220.187.2024.TP.2, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., RDOŚ we Wrocławiu poinformował o braku możliwości rozpatrzenia sprawy w terminie wskazanym w piśmie z 19.04.2024 r., znak WOOŚ.4220.187.2024.TP.1, ze względu na konieczność szczegółowej analizy materiału dowodowego oraz wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy do dnia 26.06.2024 r. Zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 27.05.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 28.05.2024 r., organ poinformował strony o ww. zawiadomieniu RDOŚ we Wrocławiu.

W dniu 24.05.2024 r., przez ePUAP, do organu wpłynęło pismo pełnomocnika firmy Strony Postępowania nr 1 (dalej: pełnomocnik nr 2 Strony Postępowania nr 1), wnoszące o nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji z uwzględnieniem kompleksowej analizy stanu aktualnego oraz oceny oddziaływania emisji hałasu, emisji do powietrza, potencjalnych konfliktów społecznych i rozwiązań konstrukcyjnych zapobiegających przenikaniu hałasu do wnętrza lokali mieszkalnych i użytkowych przyszłych budynków. W piśmie tym wskazano, że w Kip nie odniesiono się do istniejącego na działkach nr 4/59, 4/60, AM-2, obręb Gądów Mały (położonych w buforze 100 m od granic przewidywanego terenu przedsięwzięcia) zakładu zbierania odpadów prowadzonego przez Stronę Postępowania nr 1 oraz do planowanej rozbudowy i przebudowy tego zakładu. W piśmie ujęto, że cyt. „planowana inwestycja zrealizowana ma być w obszarze przemysłowym – obszarze aktywności gospodarczej, gdzie funkcjonują inne zakłady przemysłowe mogące mieć istotny wpływ na funkcjonowanie planowanej inwestycji w zakresie ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniami. Stąd też nieujęcie zakładu przemysłowego zajmującego się zbieraniem i przetwarzaniem odpadów oraz planowanej jego rozbudowy i przebudowy ma istotny wpływ na wyniki ostatecznej oceny oddziaływania na środowisko dla planowanych obiektów”. Ponadto, w piśmie zauważono, iż teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarze ochrony akustycznej oraz nie uzyska takiego statusu, ponieważ tereny ochrony akustycznej określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dalej: mpzp, natomiast w uchwalonym planie teren ten przeznaczony jest pod aktywność gospodarczą. Pełnomocnik strony stwierdził, że istnieje wysokie ryzyko wpływu ww. zakładu (wraz z jego rozbudową i przebudową) na komfort użytkowania planowanych obiektów (komfort zamieszkania), co może doprowadzić do potencjalnych konfliktów społecznych, które nie zostały omówione w Kip.

Pismem z dnia 29.05.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, na podstawie art. 64 § 2 k.p.a., organ wezwał pełnomocnika nr 2 Strony Postępowania nr 1 wnoszącego uwagi do usunięcia braków formalnych we wniosku z 24.05.2024 r. (przekazanego przez ePUAP) tj.: przedłożenie podpisanego załącznika do pisma ogólnego, który stanowił wniosek posiadający faktyczną treść (pismo ogólne zostało opatrzone podpisem elektronicznym, natomiast załącznik do tego pisma stanowił skan wniosku) oraz wyjaśnienie, na jakiej podstawie przedmiotowa firma, w imieniu której działał pełnomocnik, wywodzi interes prawny jako strony przedmiotowego postępowania. Wyznaczono termin 14 dni od daty doręczenia ww. wezwania na usunięcie braków we wniosku. Wezwanie doręczono 3.06.2024 r. Do organu nie wpłynęła odpowiedź na ww. wezwanie.

Wnioskodawca pismem z dnia 3.06.2024 r. (data wpływu: 4.06.2024 r.) złożył wyjaśnienia do Kip w odpowiedzi na wezwanie z dnia 24.05.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG. Pismami z 6.06.2024 r. (data doręczeń: 10.06.2024 r.), znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, organ przekazał do RDOŚ we Wrocławiu oraz PPIS we Wrocławiu ww. uzupełnienie Kip. Z uwagi, że przedmiotowe wyjaśnienia dot. skorygowania nazw i kodów dwóch rodzajów odpadów, organ nie przekazał ich do Dyrektora ZZ we Wrocławiu, który wcześniej wydał opinię pismem z dnia 23.04.2024 r. (data wpływu: 26.04.2024 r.), znak VC.ZZŚ.4901.77.2024.KM, gdyż uznał, że skorygowane informacje nie dotyczą właściwości tego organu opiniującego.

Pismem z 26.06.2024 r., znak WOOŚ.4220.187.2024.TP.3, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., RDOŚ we Wrocławiu zawiadomił o braku możliwości rozpatrzenia sprawy w terminie wskazanym w piśmie z 24.05.2024 r., znak WOOŚ.4220.187.2024.TP.2, ze względu na konieczność szczegółowej analizy materiału dowodowego oraz wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy do dnia 17.07.2024 r. Zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 26.06.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 27.06.2024 r., organ poinformował strony postępowania o powyższym.

Pismem z 28.06.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, działając na podstawie art. 7, 50 § 1 i 77 § 1 k.p.a., organ wezwał Wnioskodawcę do zajęcia pisemnego stanowiska na złożone pismem z dnia 24.05.2024 r. uwagi i wnioski do sprawy pełnomocnika nr 2 Strony Postępowania nr 1. Wnioskodawca, pismem z dnia 8.07.2024 r. (data wpływu: 9.07.2024 r.), odniósł się do przedłożonych w dniu 24.05.2024 r. zastrzeżeń do sprawy. W piśmie wyjaśniono m.in., że z uwagi na istniejące sąsiedztwo o charakterze przemysłowym inwestycję zaprojektowano, tak aby zminimalizować możliwość wystąpienia konfliktów społecznych. Zaplanowano ukształtowanie zabudowy, zieleni izolacyjnej, podziałów przestrzeni, tworząc wspólną przestrzeń w centrum terenu dla przyszłych mieszkańców. Ponadto, zauważono, że dla zakładu Strony Postępowania nr 1, jak również jego rozbudowy i przebudowy nie wydano jeszcze żadnej DŚ [aktualnie w toku są dwa postępowania w sprawie wydania dla tego zakładu DŚ dla przedsięwzięć pn. „Skup złomu przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu” zlokalizowanego na działce nr 4/60, AM-2, obręb Gądów Mały (znak sprawy WSR-OS.6220.4.2022.JR), oraz pn. „Rozbudowa Zakładu zbierania i przetwarzania odpadów Eko-Logis, przy ul. Stargardzkiej, dz. nr 4/59 i 4/60, AM-2, obręb Gądów Mały we Wrocławiu” (znak sprawy WSR-OS.6220.48.2023.PE)], a zgodnie z ustawą ooś analizę możliwości kumulowania się oddziaływań przeprowadza się dla przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których zostały wydane DŚ, 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. Dodatkowo, Wnioskodawca stwierdził, że nie ma możliwości, by dochodziło do kumulowania się oddziaływania planowanej inwestycji z oddziaływaniem z zakładu zbierania odpadów, gdyż oba przedsięwzięcia pełnią odmienną funkcję. Oprócz tego, Wnioskodawca poinformował, że przy wykonywaniu projektu budowlanego zleci sporządzenie opracowania operatu akustycznego, w którym zostaną wskazane wytyczne dot. wymaganej izolacyjności przegród budowlanych, aby dopuszczalne normy wewnątrz pomieszczeń były zachowane. Dla części budynków narażonych na zwiększony poziom hałasu, w celu zapewnienia użytkownikom projektowanych budynków ochrony przed hałasem planuje się zastosowanie rozwiązań technicznych polepszających parametry akustyczne przegród zewnętrznych, takie jak: okna o odpowiednich parametrach izolacyjności akustycznej R'A2, ściany żelbetowe lub murowane o parametrach spełniających wymogi akustyczne, nawiewniki ścienne o wymaganych parametrach akustycznych. Ponadto, w ramach zamierzenia przewiduje się zieleni izolacyjną, stanowiącą bufor zarówno akustyczny, jak i przestrzenny. W celu umożliwienia zapoznania się RDOŚ we Wrocławiu z przedmiotowymi wyjaśnieniami Wnioskodawcy z dnia 8.07.2024 r., przekazano je do ww. organu (data doręczenia: 15.07.2024 r.).

W nawiązaniu do pisma z dnia 24.05.2024 r. pełnomocnika nr 2 Strony Postępowania nr 1, organ pismem z dnia 11.07.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, poinformował go, że w toku ponownej analizy załączonych do wniosku dokumentów stwierdzono, że dokument z dnia 24.05.2024 r. potwierdzający jego umocowanie do reprezentowania firmy Strony Postępowania nr 1, został nieprecyzyjnie sformułowany, bowiem firma to nie podmiot - firma to

jedynie (zgodnie z kodeksem cywilnym), nazwa prowadzonej działalności gospodarczej (inaczej jest w przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcyjnej, będącymi osobami prawnymi), oraz, że organ uznaje umocowanie do reprezentowania osoby fizycznej, która jest stroną postępowania i która prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą „Eko-Logis Jacek Adamczyk”. Jednocześnie poinformowano, że pomimo braku uzupełnienia wniosku z dnia 24.05.2024 r., uwagi i zastrzeżenia wniesione w tym dokumencie zostaną uwzględnione w toku prowadzonego postępowania.

Pismem z 17.07.2024 r., znak WOOS.4220.187.2024.TP.4, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., RDOŚ we Wrocławiu zawiadomił o braku możliwości rozpatrzenia sprawy w terminie wskazanym w piśmie z 26.06.2024 r., znak WOOS.4220.187.2024.TP.3, ze względu na konieczność szczegółowej analizy materiału dowodowego oraz wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy do dnia 10.08.2024 r. Zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 17.07.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 22.07.2024 r., organ poinformował strony postępowania o powyższym.

Pismem z 9.08.2024 r., znak WOOS.4220.187.2024.TP.5, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., RDOŚ we Wrocławiu poinformował o braku możliwości rozpatrzenia sprawy w terminie wskazanym w piśmie z 17.07.2024 r., znak WOOS.4220.187.2024.TP.4, ze względu na konieczność szczegółowej analizy przedłożonego w dniu 16.07.2024 r. uzupełnienia materiału dowodowego oraz wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy do 12.09.2024 r. Zawiadomieniem-obwieszczeniem z 12.08.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 13.08.2024 r., organ poinformował strony postępowania o powyższym.

Pismem z 12.09.2024 r., znak WOOS.4220.187.2024.TP.6, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., RDOŚ we Wrocławiu poinformował o braku możliwości rozpatrzenia sprawy w terminie wskazanym w piśmie z 9.08.2024 r., znak WOOS.4220.187.2024.TP.5, ze względu na konieczność szczegółowej analizy materiału dowodowego oraz wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy do 15.10.2024 r. Zawiadomieniem-obwieszczeniem z 17.09.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 17.09.2024 r., organ poinformował strony postępowania o powyższym.

Postanowieniem z dnia 14.10.2024 r., znak WOOS.4220.187.2024.TP.7, na które nie służy zażalenie, RDOŚ we Wrocławiu wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał, że raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (dalej: raport ooś) winien być zgodny z art. 66 ustawy ooś, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania przedsięwzięcia na:

- gatunki grzybów, roślin i zwierząt chronionych na mocy rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. 2014 poz. 1408), z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. 2014 poz. 1409) i z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2022 poz. 2380), dalej: rozporządzenie MŚ ws. ochrony gatunkowej zwierząt,
- różnorodność biologiczną oraz funkcjonowanie korytarzy ekologicznych i lokalnych szlaków migracyjnych zwierząt,
- walory krajobrazowe.

Ponadto, pismem z 14.10.2024 r., znak WOOS.4220.187.2024.TP.8, RDOŚ we Wrocławiu zwrócił się o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. postanowienia i o braku możliwości wniesienia zażalenia.

Prezydent Wrocławia, działając zgodnie z art. 65 ust. 3 ustawy ooś, przeanalizował zgromadzoną dokumentację pod kątem zapisów art. 63 ust. 1 ww. ustawy. Mając na względzie powyższe, postanowieniem z dnia 17.10.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W ww.

postanowieniu organ określił, że raport ooś powinien być zgodny z art. 66 ustawy ooś, ze szczególnym uwzględnieniem:

a) oddziaływania przedsięwzięcia na:

- gatunki grzybów, roślin i zwierząt chronionych na mocy rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. 2014 poz. 1408), z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. 2014 poz. 1409) i z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2022 poz. 2380),
- różnorodność biologiczną oraz funkcjonowanie korytarzy ekologicznych i lokalnych szlaków migracyjnych zwierząt,
- walory krajobrazowe,

b) analizy możliwych konfliktów społecznych związanych z lokalizacją planowanego przedsięwzięcia na terenie przeznaczonym pod aktywność gospodarczą,

c) oddziaływania przedsięwzięcia na etapie realizacji i eksploatacji na zachowanie poziomu wody w zbiorniku wodnym zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, na działce nr 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały.

O wydaniu ww. postanowienia stwierdzającego obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia, organ poinformował strony zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 17.10.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 17.10.2024 r.

Na podstawie art. 63 ust. 5, 5a i 6 ustawy ooś oraz art. 123 k.p.a., organ postanowieniem z dnia 8.11.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia przez Wnioskodawcę raportu ooś. Zawiadomieniem-obwieszczeniem z 8.11.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 8.11.2024 r., organ poinformował o wydaniu ww. postanowienia. Ponadto, pismo to zostało skierowane do właściwej terytorialnie Rady Osiedla Pilczyce - Kozanów - Popowice Płn. Równocześnie, działając na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy Lex deweloper, pismem z 8.11.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, organ zawiadomił SKO we Wrocławiu o zawieszeniu postępowania ww. postanowieniem.

Pismem z dnia 20.12.2024 r. Wnioskodawca przedłożył do organu „Raport o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia pn. Budowa budynków mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej” (dalej: Raport) wraz z załącznikami oraz zawiadomił, że działki nr 4/23, 4/133, 4/134, 4/135, 4/136, 4/137, AM2, obręb Gądów Mały, uległy scaleniu tak, że obecnie ich obszar stanowi działka nr 13, AM-2, obręb Gądów Mały. Równocześnie Wnioskodawca poinformował, że w Raporcie wybrał do realizacji wariant II alternatywny (jako najbardziej korzystny dla środowiska), w którym nie przewiduje się działalności usługowej, w związku z tym zmieniono nazwę przedsięwzięcia na: „Budowa budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”.

W Raporcie przedstawiono wariant wybrany do realizacji (inwestorski), który swym zakresem był zbliżony do opisu przedsięwzięcia z Kip, a który polegał na: budowie dziewięciu budynków mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi na dwóch kondygnacjach, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w pięciu kwartałach na działkach nr 11/1, 11/2, 13 (dawniej działki nr 4/23, 4/133, 4/134, 4/135, 4/136, 4/137), AM-2, obręb Gądów Mały. W budynkach zaprojektowano około 922 lokali mieszkalnych oraz około 7 lokali usługowych o powierzchni użytkowej około 504 m². Natomiast racjonalny wariant alternatywny (wariant II w Raporcie) obejmował: budowę siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi na dwóch kondygnacjach, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w trzech kwartałach na działkach nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały. W budynkach

zaprojektowano około 429 lokali mieszkalnych i nie przewidziano w nich lokali usługowych. Działka nr 13, AM-2, obręb Gądów Mały miała zostać w stanie niezmienionym.

W związku ze złożeniem Raportu, na podstawie art. 123 i art. 101 § 1 k.p.a., postanowieniem z dnia 23.12.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, organ podjął z urzędu przedmiotowe postępowania. Informacje o wydaniu ww. postanowienia organ przekazał stronom w zawiadomieniu – obwieszczeniu z dnia 23.12.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 23.12.2024 r. oraz skierowanym do właściwej terytorialnie Rady Osiedla Pilczyce - Kozanów - Popowice Płn.

Działając na podstawie art. 7, 50 § 1, 77 § 1 k.p.a., pismem z 23.12.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, wezwano Wnioskodawcę o uzupełnienie pisma z dnia 20.12.2024 r. oraz Raportu o własnoręczne podpisy osób je sygnujących, gdyż złożone dokumenty w postaci papierowej posiadały wyłącznie oznaczenie elektronicznych podpisów, a powinny być podpisane własnoręcznie.

Działając na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy Lex deweloper, pismem z dnia 30.12.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, organ zawiadomił SKO we Wrocławiu o podjęciu postępowania postanowieniem z dnia 23.12.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG.

Wnioskodawca pismem z dnia 2.01.2025 r. odpowiedział na wezwanie organu z 23.12.2024 r., przedkładając podpisane dokumenty.

Działając na podstawie art. 7, 50 § 1, 77 § 1 k.p.a., pismem z 14.01.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, wezwano Inwestora (a nie Wnioskodawcę z uwagi na wygaśnięcie umocowania Wnioskodawcy do reprezentowania Inwestora z dniem 31.12.2024 r.) o uzupełnienie informacji zawartych w Raporcie, w szczególności dotyczących m.in.: kumulacji oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z oddziaływaniem innych przedsięwzięć, dla których nie zostały wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach (tj. istniejących w buforze 100 m od planowanego przedsięwzięcia zakładów przemysłowych, w szczególności zakładu zbierania i przetwarzania odpadów położonego na działkach nr 4/59 i 4/60, AM-2, obr. Gądów Mały), w zakresie jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem np. oddziaływania związane z ruchem samochodów; jednoznacznego określenia wariantu inwestorskiego, który został wybrany do realizacji, przedstawienia racjonalnego wariantu alternatywnego i racjonalnego wariantu najkorzystniejszego dla środowiska (bowiem w Raporcie podano, że wariant nr II alternatywny został wybrany do realizacji, natomiast wariant nr I został przedstawiony w opisie przedsięwzięcia czyli w domyśle jako tzw. wariant inwestorski wybrany do realizacji); rozszerzenia opisu analizy możliwych konfliktów społecznych związanych wynikających z lokalizacji planowanej inwestycji na terenach przemysłowych i obecnie funkcjonującym w jej bezpośrednim sąsiedztwie zakładów przemysłowych, w tym zakładu zbierania odpadów Strony Postępowania nr 1; ochrony przyrody (uzupełnienie inwentaryzacji przyrodniczej o dane z okresu wegetacyjnego i aktywności zwierząt, przeanalizowania wpływu inwestycji na użytek ekologiczny „Kuźniki w Dolinie Ślęzy” tj. najbliższej położoną formę ochrony przyrody) oraz geologii.

W trybie art. 30 i art. 33 w związku z art. 79 ust. 1 ustawy ooś, organ zawiadomił o postępowaniu administracyjnym prowadzonym z udziałem społeczeństwa obwieszczeniem z 14.01.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, które zostało podane do publicznej wiadomości, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy ooś, poprzez zamieszczenie na stronie BIP w dniu 15.01.2025 r. oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia. Ponadto, ww. obwieszczenie zostało przesłane pismem z dnia 14.01.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, do Rady Osiedla Pilczyce - Kozanów - Popowice Płn., właściwej terytorialnie ze względu na miejsce realizacji przedsięwzięcia. W obwieszczeniu o udziale społeczeństwa, zgodnie z art. 79 ust. 1 ustawy ooś, organ poinformował o możliwości zapoznania

się z dokumentacją oraz składania uwag i wniosków w 30-dniowym terminie tj. od dnia 28.01.2025 r. do dnia 26.02.2025 r. (włącznie). Żadna osoba fizyczna ani prawna, jednostka organizacyjna lub organizacja, organ czy instytucja nie zapoznała się z dokumentacją, nie złożyła uwag ani wniosków dotyczących realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia w ramach procedury udziału społeczeństwa.

W dniu 20.01.2025 r. w siedzibie organu, zgodnie z art. 73 § k.p.a., z aktami niniejszej sprawy zapoznał się pełnomocnik nr 3 Strony Postępowania nr 1 oraz sporządził ich fotokopie.

W ślad za wezwaniem z 14.01.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, działając na podstawie art. 7, 50 § 1, 77 § 1 k.p.a., pismem z 27.01.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, wezwano Inwestora o uzupełnienie informacji zawartych w Raporcie, w zakresie emisji hałasu i gospodarki odpadami.

W dniu 19.02.2025 r. w siedzibie organu, zgodnie z art. 73 § k.p.a., z aktami niniejszej sprawy zapoznał się pełnomocnik nr 2 Inwestora i sporządził ich fotokopie.

Pismem z 26.02.2025 r. (data wpływu: 27.02.2025 r.) skierowanym do tutejszego organu i RDOŚ we Wrocławiu, pełnomocnik nr 4 Strony Postępowania nr 1, wniósł niżej wymienione uwagi do Raportu:

- dot. kumulowania się oddziaływań, w tym emisji hałasu: W Raporcie nie uwzględniono, że w bezpośrednim sąsiedztwie przedsięwzięcia znajduje się zakład zbierania i sortowania odpadów poremontowych i budowlanych prowadzony przez Stronę Postępowania nr 1 (na działkach nr 4/59 i 4/60, AM-2, obręb Gądów Mały) czy inne zakłady przemysłowe. Emisja hałasu na terenach aktywności gospodarczej przekracza normy dla terenów mieszkaniowych. Wskazano, że nie jest brane pod uwagę jak istniejący zakład będzie wpływał na przyszłych mieszkańców inwestycji. Zauważono, że w mpzp dla terenu prowadzenia działalności zakładu jej mocodawcy, ale także jego otoczenia został uchwalony uchwałą nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców, gdzie określono, że działka inwestycyjna o nr ewidencyjnym 4/60, AM-2, obręb Gądów Mały, położona jest w granicach jednostki planistycznej oznaczonej symbolem 1AG z przeznaczeniem na aktywność gospodarczą. W związku z tym obszar inwestycji oraz jego sąsiedztwo nie zawiera się w obszarze ochrony akustycznej, tylko w obszarach działalności gospodarczej.

Odp. Zgodnie z dokumentacją sprawy Inwestor zdaje sobie sprawę z istniejącego sąsiedztwa o charakterze przemysłowym (w tym zakładu Strony Postępowania nr 1). Podczas projektowania osiedla dołożono wszelkich starań w celu zminimalizowania możliwości występowania konfliktów społecznych. Dokładnie przemyślano ukształtowanie zabudowy, zieleni izolacyjnej, podziałów przestrzeni, tworząc wspólną przestrzeń w centrum terenu dla przyszłych mieszkańców.

Wyjaśniono, że celem DŚ jest określenie warunków realizacji danego przedsięwzięcia, planowanego sposobu zagospodarowania terenu, a także wymagań dotyczących ochrony środowiska koniecznych do uwzględnienia w projekcie budowlanym, tak by planowane przedsięwzięcie nie oddziaływało negatywnie na środowisko, w tym zdrowie ludzi. Celem nie jest natomiast określanie warunków ograniczających oddziaływanie otoczenia, czy sąsiedniej inwestycji (np. zakładu Strony Postępowania nr 1) na planowane przedsięwzięcie. Byłoby to „odwrócenie wektora” postępowania środowiskowego, który jest skierowany od planowanej inwestycji na zewnątrz (poza jej teren), a nie w kierunku odwrotnym. Dotyczy to również możliwych konfliktów społecznych związanych z planowanym przedsięwzięciem, a więc inwestycją mieszkaniową, a nie sąsiednim zakładem gospodarowania odpadami. Organ prowadzący postępowanie w sprawie wydania DŚ ma możliwość

nałożenia na Inwestora warunków, które ograniczą oddziaływanie jego inwestycji na najbliższe otoczenie, nie chodzi natomiast o określanie warunków ograniczających oddziaływanie otoczenia czy sąsiedniej inwestycji na to przedsięwzięcie.

W ujednoliconym Raporcie nr 1 i 2 poinformowano, że w toku postępowania dla sąsiedniego przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno – rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu”, przewidziana do realizacji na działkach nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/22 oraz fragmentach działek 3/21, 3/23, 3/24 AM-2 obręb Gądów Mały (DŚ z dnia 3.04.2023 znak WSR-OS.6220.58.2022.AP) firma Strony Postępowania nr 1 przedłożyła Sprawozdanie z badań pomiarów emisji hałasu do środowiska wykonanych w dwóch punktach pomiarowych w porze昼间 i nocnej wokół przedmiotowego zakładu przy ul. Stargardzkiej 12 we Wrocławiu (opr. zespół Eco-Noise, 27.11.2022 r.) oraz, że SKO we Wrocławiu w postępowaniu odwoławczym od DŚ dla tego przedsięwzięcia wyciągnęło następujące wnioski (decyzja SKO 4213.6.2023): *Wyniki przeprowadzonych pomiarów równoważnego poziomu dźwięku wskazują, że w punkcie pomiarowym nr 1 (lokalizowanym na zachodniej granicy działki nr 4/59) odnotowuje się wartość równoważnego poziomu dźwięku w wysokości 92,8 dB w porze dnia i 89,6 dB w porze nocy, natomiast w punkcie pomiarowym nr 2 (północna granica ww. działki) odnotowuje się wartość równoważnego poziomu dźwięku w wysokości 105,1 dB w porze dnia i 111,0 dB w porze nocy. Strona postępowania podniosła, że jej działalność prowadzona na działkach o nr: 4/59 i 4/60, będąca źródłem przedmiotowego hałasu, będzie stanowiła uciążliwość dla przyszłych mieszkańców planowanej w jej bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Ponownie zwróciła się o wyjaśnienie, w jaki sposób inwestor zamierza podjąć działania mające na celu ochronę akustyczną przyszłych mieszkańców budynków wielorodzinnych oraz zabezpieczyć mieszkańców oraz przedmiotową stronę postępowania przed wystąpieniem potencjalnych konfliktów. „Analizując przedmiotowe pismo organ zwrócił uwagę, że przedstawione wyniki pomiarów hałasu z terenu przedmiotowych działek są zaskakująco wysokie w porównaniu do innych tego typu działalności znanych organowi. Przedstawione wyniki hałasu kształtują się na poziomie porównywalnym z hałasem motocyklu bez tłumika, czy odrzutowca. Ponadto analizowane źródła hałasu odbiegały od danych prezentowanych przez tę samą stronę postępowania w prowadzonym na jej wniosek postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WSR-OS.6220.4.2022.JR, w której deklarowano m.in., że działalność zakładu nie jest prowadzona w porze nocy.”*

Organ nie podziela również stanowiska, że wprowadzenie na przedmiotowym terenie inwestycji mieszkaniowej niezgodnej z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców (...) niejako automatycznie będzie źródłem konfliktów społecznych. Po pierwsze ustawodawca dopuścił możliwość wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji, które nie są zgodne z ustaleniami mpzp, dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (art. 80 ust. 2 ustawy oos). Ponadto zapisy obowiązującego na tym terenie mpzp sugerują, że na terenie oznaczonym symbolem 1AG dopuszczono współfunkcjonowanie inwestycji o różnorodnym charakterze: od zabudowy mieszkaniowej (w wydzieleniu wewnętrznym), uczelni wyższych, placówek medycznych, przez działalność produkcyjną, magazynową do gospodarki odpadami, czy stacji paliw. Powyższe oznacza, że na terenie tym możliwe jest

funkcjonowanie zarówno przedsięwzięć powszechnie uznawanych za nieuciążliwe, jak i tych, które społecznie są mniej akceptowalne. Każdy z podmiotów podejmujących działalność na przedmiotowym terenie zobowiązany jest przestrzegać zasady, zgodnie z którą eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny (art. 144 p.o.s.). Organ podkreślił również, że rolą decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest rozpoznanie oddziaływania przedsięwzięcia i wskazanie środków minimalizujących to oddziaływanie na środowisko, co w niniejszej sprawie zostało uczynione. Konflikt stron postępowania, opierający się wyłącznie na potencjalnych skargach wynikających z odmiennego charakteru sąsiadujących ze sobą inwestycji nie może determinować postępowania środowiskowego, czy stanowić wyłącznej przesłanki do nałożenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia, którego oddziaływanie zostało de facto rozpoznane i jest przewidywalne."

Planowana inwestycja jest procedowana w oparciu o ustawę Lex deweloper, zatem realizuje się ją niezależnie od istnienia lub ustaleń mpzp. Planowana zabudowa jest zlokalizowana na terenie przeznaczonym w mpzp jako 1AG. Jak zawarto w decyzji SKO podtrzymującej ww. DŚ: „Ponadto, mając na uwadze oddziaływanie istniejącej infrastruktury związanej z gospodarką odpadami na planowaną inwestycję mieszkaniową Prezydent Wrocławia powołał się na art. 114 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym jeżeli na terenach zamkniętych oraz na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa, szpitale, domy pomocy społecznej lub budynki związane ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

Jednocześnie w ujednoliconym Raporcie nr 1 i 2 podano, że ze względu na charakter istniejącego sąsiedztwa dla planowanej zabudowy zostaną opracowane operaty akustyczne, w których zostaną dobrane izolacyjności przegród budowlanych, tak aby dopuszczalne normy hałasu wewnątrz pomieszczeń były dotrzymane, a tym samym zgodne z obowiązującymi wymogami. Operaty akustyczne zostaną wykonane na podstawie pomiarów hałasu.

Oddziaływanie akustyczne wszystkich źródeł znajdujących się w najbliższym otoczeniu na planowaną inwestycję będzie uwzględnione w przeprowadzonych pomiarach hałasu (w tym źródeł zakładu Strony Postępowania nr 1).

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; tak aby zapewnić spełnienie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.

- nie wskazano jakie rozwiązania zamierza wprowadzić Inwestor, aby zapewnić bezpieczeństwo poruszania się pieszych i rowerzystów tuż przy samochodach ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej 40 ton.

Odp. W uzupełnieniu Raportu podano, że na teren inwestycji nie będą wjeżdżały te pojazdy. Na terenie planowanej inwestycji zostały wyznaczone ciągi piesze. Teren planowanej inwestycji zostanie skomunikowany z ul. Stargardzką - po południowej stronie ul. Stargardzkiej znajduje się chodnik. Zatem przyszli mieszkańcy stosując się do przepisów ruchu będą bezpieczni. Zakłada się, że

również kierowcy pojazdów obsługujących zakład poruszają się zgodnie z obowiązującymi przepisami o ruchu drogowym.

- dot. ochrony przyrody: poinformowano, że przeprowadzona na potrzeby Raportu inwentaryzacja przyrodnicza wykonana została poza okresem lęgowym (sporządzona w okresie jesienno-zimowym – tj. w październiku i listopadzie 2023 r.).

Odp. Organ miał tego świadomość, pismem z 14.01.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, wezwał Wnioskodawcę m.in. do uzupełnienia inwentaryzacji o dane pochodzące z okresu wegetacyjnego i aktywności zwierząt.

W toku postępowania przeprowadzono oględziny terenowe w różnych terminach i na ich podstawie sporządzono następujące opracowania:

- Oględziny przyrodnicze terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu, październik/listopad 2023 r.
- Inwentaryzacja przyrodnicza dla obszaru przy ul. Stargardzkiej 8, działki 11/1, 11/2, 4/23, 4/133, 4/134, 4/135, 4/136, 4/137 AM2 obręb Gądów Mały we Wrocławiu - Budowa budynków mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej 8, Wrocław, listopad 2024 r.
- Opinia przyrodnicza dotycząca terenów działek nr 11/1, 11/2 i 13, położonych w obrębie Gądów Mały, gmina Wrocław, dla inwestycji „Budowa budynków mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, Wrocław, ANDRIAS - doradztwo ds. Fauny i flory, marzec 2025 r.
- Inwentaryzacja ornitologiczna terenu przeznaczonego pod budowę budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej, działki 11/1 i 11/2 AM-2 obręb Gądów Mały, BMT Polska, czerwiec 2025 r.

Na potrzeby planowanej inwestycji wykonano badania terenowe w kilku terminach w celu sprawdzenia walorów przyrodniczych terenu pod planowaną zabudowę. We wszystkich opracowaniach (przeprowadzonych przez różnych specjalistów) podkreślano specyfikę terenu, która nie stwarza sprzyjających warunków do bytowania dla fauny i do rozwoju flory. Na terenie nie stwierdzono chronionych gatunków.

Zgodnie z dokumentacją sprawy do Raportu załączono opinię przyrodniczą terenu inwestycji wykonaną w marcu 2025 r. Na potrzeby opracowania autor przeprowadził badania terenowe. W ocenie terenu posiłkowano się wynikami obserwacji przyrodniczych przeprowadzonych w czerwcu 2022 roku oraz w 2024 r. (trzykrotnie: w lutym, maju i czerwcu) na terenach sąsiednich i ich otoczeniu, przy północnej granicy obszaru inwestycyjnego (wówczas autor prowadził badania na potrzeby uzyskania DŚ znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP). Podczas badania terenów sąsiednich, w tym również działek omawianego terenu, prowadzonych w celu znalezienia zwierząt oraz ich miejsc bytowania, jak m.in. nory, gniazda, odchody, resztki żerowania oraz ślady, nie potwierdzono istnienia poszukiwanych śladów ani żadnych gatunków zwierząt. Zgodnie z konkluzjami dokonanymi w czerwcu 2022 oraz 2024 r. - można stwierdzić, że zmieniony antropogenicznie i utwardzony teren przemysłowy, na którym prowadzone są rozmaite prace, również przy użyciu ciężkiego sprzętu, nie sprzyja rozwojowi bazy pokarmowej dla zwierząt ani też nie oferuje dla nich bezpiecznych siedlisk.

Ponadto w maju i czerwcu 2025 r. skontrolowano obszar inwestycji, budynki z zewnątrz i ich otoczenie oraz obszar przylegający do inwestycji pod kątem występowania ptaków. W budynku przeznaczonym do wyburzenia znaleziono gniazdo kopciuszka *Phoenicurus ochrurus*. Wobec czego koniecznym będzie uzyskanie zezwolenie RDOŚ we Wrocławiu na zniszczenie siedliska,

a dodatkowo w ramach kompensacji za utracone miejsce lęgowe zaplanowano powieszenie 5 budek półotwartych dla tego gatunku na terenie inwestycji, które będą utrzymywane, kontrolowane przez co najmniej 5 lat.

- w inwentaryzacji nie wskazano metodyki prowadzenia obserwacji ani konkretnych dat obserwacji.

Odp. W ocenie organu w inwentaryzacji przyrodniczej (listopad 2024 r.) złożonej razem z Raportem w dniu 20.12.2024 r. wskazano informacje o metodyce jak i datach prowadzenia obserwacji.

- zauważono, że w ramach inwestycji planuje się wycinkę drzew i krzewów na znaczną skalę. Tereny te, ze względu na sąsiadujące z użytkiem ekologicznym obszary stanowić mogą obszar żerowania i przebywania gatunków chronionych ptaków. W ramach inwestycji planuje się posadowienie wielokondygnacyjnych budynków zamieszkania zbiorowego. Wobec powyższego należy przeprowadzić dodatkową ornitologiczną analizę migracyjną zwierząt ze wskazaniem szlaków migracji oraz wpływem inwestycji na zachowanie lub zmianę tych szlaków lub ich całkowitą likwidację (ze względu na budowę wysokich budynków w obszarze inwestycji). Obecnie teren realizacji inwestycji charakteryzuje się obszarami o znacznie niższej zabudowie, z dominacją zielonych enklaw, na których znajdują się zakrzaczenia i zadrzewienia (bez wysokich budynków). To wszystko stwarzać może dogodne warunki do rozwoju gatunków chronionych ptaków, w tym gatunków rzadkich, które bytują w sąsiedztwie inwestycji na terenie użytku ekologicznego „Kuźniki w Dolinie Ślęzy”.

Odp. Jak wynika z ujednoliconego Raportu teren inwestycji jest: przemysłowy, zdegradowany antropogenicznie, w znacznej mierze utwardzony i zabudowany, pokryty roślinnością ruderalną, nie stanowi bazy pokarmowej (z uwagi na znikomą obecność bezkręgowców) ani siedliskowej dla ptaków, o niskich walorach przyrodniczych. Teren inwestycji jest oddzielony od użytku ekologicznego „Kuźniki w Dolinie Ślęzy” obiektami przemysłowo-usługowymi oraz linią kolejową – nie ma bezpośredniego połączenia dostępnego dla ruchu pieszego (np. kładki). Podczas realizacji oraz eksploatacji inwestycji nie nastąpi niszczenie siedlisk stanowiących cele ochrony użytku ekologicznego ani niepokojenie gatunków chronionych na tym terenie.

Teren realizacji przedsięwzięcia jest ogrodzony z trzech stron (od północy, zachodu i wschodu) murem z prefabrykatów betonowych i ogrodzeniem z siatki stalowej, przy czym ogrodzenie to jest szczelne, od południa ogrodzenie z siatki stalowej jest tylko częściowe.

Teren jest odseparowany od najbliższych terenów zielonych przegrodami architektonicznymi w postaci ww. ogrodzenia oraz obiektów przemysłowo-usługowych zlokalizowanych wokół. Tym samym nie stanowi obszaru korytarza ekologicznego, którego rolą jest umożliwienie przemieszczania się roślin i zwierząt pomiędzy siedliskami. Obszar ten nie jest również ujęty w Mapie Przebiegu Korytarzy Ekologicznych w Polsce, opracowanej przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego.

Mając na uwadze charakter i skalę planowanego przedsięwzięcia, jego lokalizację na terenach zdegradowanych antropogenicznie, o niskich walorach przyrodniczych, nie przewiduje się żadnych znaczących oddziaływań planowanego przedsięwzięcia na populacje gatunków chronionych oraz na obszary podlegające ochronie.

- poinformowano, że bezpośrednie sąsiedztwo cieków (rzeki Ślęza) i zbiornika wodnego z planowaną inwestycją wskazuje na fakt występowania dogodnych miejsc rozrodu płazów, które objęte są ochroną. Należy zatem również odnieść się do tego faktu i w inwentaryzacji przyrodniczej ująć również w szczególności ten fakt i wykonać ocenę herpetologiczną.

Odp. Dokumentacja zawiera ocenę herpetologiczną – zgodnie z nią teren inwestycji nie stanowi siedlisk płazów. Natomiast ze względu na sąsiedztwo

zbiornika wodnego, pomimo istnienia betonowego ogrodzenia, wskazano na potrzebę wykonania wygradzeń i modyfikację oświetlenia terenu w ramach realizacji inwestycji.

- podano, że analiza mapy hydrogeologicznej obszaru realizacji inwestycji potwierdza fakt, że pierwszy poziom wodonośny zlokalizowany jest na głębokości ok. 1-2 m p.p.t., a miejscami nawet < 1 m p.p.t., wobec czego w ramach realizacji inwestycji będzie dochodzić do odwadniania wykopów, a podczas realizacji inwestycji dochodzić będzie do permanentnego obniżania zwierciadła wód tego poziomu wodonośnego. Należy wskazać, czy realizacja inwestycji wpływać będzie na obniżenie zwierciadła wód poziomów wodonośnych oraz czy będzie to wpływać na powstanie leja depresji i jak to będzie oddziaływać na tereny sąsiednie oraz sposób postępowania z odpompowanymi wodami. Ponadto zaznaczono, że: „W treści KIP wskazuje się, że wykonane zostaną badania gleby i ziemi na potrzeby ew. planu remediacji. Ze względu na charakter terenu spodziewać się można lokalnych ognisk zanieczyszczeń o różnej charakterystyce. Z kolei pompowanie płytko zalegających wód z takich trenów i mieszanie ich z masami zielnymi podczas budowy może spowodować trwałe obniżenie ich jakości. Zatem potrzebne mogą być dodatkowe działania polegające na uzgadnianiu tych wód przed ich zrzutem do odbiornika.”

Odp. Na potrzeby planowanej inwestycji wykonano opinię geotechniczną (stanowiącą załącznik do Raportu). Inwestycja ze względu na planowany sposób zabezpieczenia wykopów nie spowoduje zmiany stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich.

Ponadto autor Raportu wyjaśnił, że prace remediacyjne to działanie mające na celu poprawę stanu środowiska, a nie jego pogorszenie - w tym stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych. Teren – jeśli jest zanieczyszczony – co zostanie sprawdzone w ramach planowanych badań gruntu, zostanie pozbawiony ewentualnych substancji szkodliwych, które mogą znajdować się obecnie w gruncie.

Przewiduje się przeprowadzenie prac remediacyjnych w okresie bezdeszczowym. W przypadku zawodnienia wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi, wody te zostaną odpompowane do bezodpływowych zbiorników i wywiezione na oczyszczalnię ścieków. W przypadku konieczności odwadniania wykopów na dalszym etapie realizacji (po wykonaniu remediacji) zostaną przeprowadzone badania wody z wykopów i w przypadku braku przekroczenia norm zanieczyszczeń Inwestor uzyska zgodę wodnoprawną, a woda będzie kierowana do kanalizacji.

- wskazano potrzebę wykonania szczegółowej dokumentacji hydrogeologicznej terenu realizacji inwestycji oraz stanu zanieczyszczenia powierzchni ziemi, ponieważ nie ma możliwości oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, gdyż brak jest dokumentacji potwierdzającej stan aktualny powierzchni ziemi i wód podziemnych oraz ryzyko nieosiągnięcia celów ochrony wód na terenie dorzecza. Dodatkowo, działania związane z odwadnianiem wykopów winny być również przedmiotem szczegółowej analizy na stan jakościowy i ilościowy JCWPd i oraz JCWP, na obszarze których inwestycja jest realizowana z uwagi, że w treści Raportu wskazano, że jednym z celów środowiskowych dla omawianej JCWPd jest zapobieganie lub ograniczenie wprowadzania do nich zanieczyszczeń.

W ujednoliconym Raporcie wyjaśniono, że planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem hydrotechnicznym. Zamierzenie nie powoduje zmian charakterystyki fizycznej części wód powierzchniowych ani zmiany poziomu wód podziemnych. Planowane prace nie ingerują w koryto cieku i jego elementy, nie zmieniają hydromorfologii cieków i elementów fizykochemicznych cieków, a zatem nie wpływają na elementy biologiczne cieków. Inwestycja nie zmienia ciągłości ekologicznej cieków. Przedsięwzięcie nie będzie negatywnie

oddziaływało na środowisko wodno-gruntowe. Realizacja inwestycji nie zmienia stanu wód podziemnych. Inwestycja nie zagraża celom środowiskowym JCWP ani JCWPd.

- zauważono, że lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej w okolicach terenów przemysłowych często wiąże się z nie do końca nieuzasadnionymi obawami lokalnej społeczności przed uciążliwością emisji hałasu, zanieczyszczeń i ewentualną uciążliwością zapachową, co staje się przyczyną konfliktów społecznych, co będzie wprost uderzać w prawa Strony Postępowania nr 1, który jest właścicielem zakładu zbierania i przetwarzania odpadów, a prawem niezbywalnym jest swoboda działalności gospodarczej przejawiająca się w możliwości prowadzenia takiej działalności w tym konkretnym obszarze przeznaczonym zgodnie z mpzp pod tego typu działalność i aktywność gospodarczą nie zaś na tereny zabudowy mieszkaniowej.

Odp. Sam sprzeciw jednej ze stron postępowania nie może stanowić podstawy do wydania negatywnej decyzji w sprawie środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia. Sprzeciw niepoparty jednocześnie wykazaniem naruszenia normy prawnej, nie może stanowić przeszkody w ustanowieniu środowiskowych uwarunkowań zgody dla określonego przedsięwzięcia.

- wskazano, że organ w piśmie z dnia 14.01.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2014.JG, słusznie podaje, że część Raportu opisuje wariant I realizacji inwestycji, a następnie wskazuje się, że jednak wariant II jest korzystniejszy dla środowiska i bada się oddziaływanie tego wariantu oraz, że w ocenie Strony Postępowania nr 1 wskazanie wariantu alternatywnego (który opisywany we wstępie jest jako wariant I) jest wskazaniem sztucznym i sztucznym ograniczaniem inwestycji.

Odp. W odpowiedzi poinformowano, że Inwestor jest właścicielem działek 11/2 i 11/3. Inwestor rozważał dokupienie działki nr 13, ale w toku opracowywanej koncepcji, potrzeb i możliwości zaniechał tego pomysłu. Z wnioskiem o wydanie DŚ może wystąpić każdy – nie posiadając prawa do dysponowania gruntem – stąd rozważano realizację inwestycji w większej skali.

Pismem z 6.03.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, działając na podstawie art. 7, 50 § 1 i 77 § 1 k.p.a., organ wezwał pełnomocnika nr 2 Inwestora do zajęcia pisemnego stanowiska na złożone pismem z dnia 26.02.2025 r. (data wpływu: 27.02.2025 r.) uwagi i wnioski do Raportu.

Pismem z dnia 6.03.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, organ wezwał pełnomocnika nr 4 Strony Postępowania nr 1 do wniesienia opłaty skarbowej za złożenie pełnomocnictwa razem z pismem z dnia 26.02.2025 r. (data wpływu: 27.02.2025 r.).

RDOŚ we Wrocławiu, pismem z 6.03.2025 r., znak WOOŚ.400.1.19.2025.TP.1, przekazał do tegoż organu według właściwości pismo pełnomocnika nr 4 Strony Postępowania nr 1 z dnia 26.02.2025 r., argumentując, że organem właściwym w przedmiocie wydania DŚ w przedmiotowej sprawie jest Prezydent Wrocławia.

Pełnomocnik nr 4 Strony Postępowania nr 1 pismem z dnia 10.03.2025 r. przedłożył dowód uiszczenia opłaty skarbowej za udzielone pełnomocnictwo w odpowiedzi na wezwanie z dnia 6.03.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG.

Pismem z dnia 3.04.2025 r. (data wpływu: 4.04.2025 r.) Wnioskodawca przedłożył nowy dokument ustanawiający go pełnomocnikiem w sprawie (w związku z dezaktualizacją z dniem 31.12.2024 r. pełnomocnictwa) oraz „Ujednolicony Raport o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia pn. Budowa budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej” (dalej: ujednolicony Raport nr 1) uwzględniający wcześniejsze wezwania organu. Ponadto poinformowano o zmianie nazwy przedsięwzięcia z: „Budowa budynków mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej” na:

„Budowa budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”.

W ujednoliconym Raporcie nr 1 wskazano, że przedsięwzięcie będzie polegało na realizacji siedmiu budynków mieszkalnych (bez usług) w trzech kwartałach, w części podziemnej z dwoma kondygnacjami garażu wielostaniskowego. Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 11/1, 11/2, zaś działka nr 13 (dawniej działki nr 4/23, 4/133, 4/134, 4/135, 4/136, 4/137), AM-2, obręb Gądów Mały, pozostanie w stanie niezmienionym – brak przekształcenia terenu. W budynkach zaprojektowano około 429 lokali mieszkalnych i nie przewidziano w nich lokali usługowych.

Przedstawiając przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie należy mieć na względzie teren, na którym realizowane będzie zamierzenie budowlane lub teren poddawany innej ingerencji w środowisko polegającej na przekształceniu lub zmianie sposobu jego wykorzystania w związku z realizacją inwestycji. Zgodnie z definicją „przedsięwzięcia” zawartą w art. 3 ust. 1 pkt 13 ustawy ooś, przez „przedsięwzięcie” - rozumie się zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na wydobywaniu kopalin; przedsięwzięcia powiązane technologicznie kwalifikuje się jako jedno przedsięwzięcie, także jeżeli są one realizowane przez różne podmioty. W ocenie organu nastąpiła zmiana lokalizacji planowanego przedsięwzięcia – teren inwestycji został ograniczony do działek nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały. Natomiast na działce nr 13 (wcześniej działki nr 4/23, 4/133, 4/134, 4/135, 4/136, 4/137), AM-2, obręb Gądów Mały, która nie będzie przekształcana, przedmiotowa inwestycja nie będzie realizowana. W związku z tym, działając na podstawie art. 7, 50 § 1, 77 § 1 k.p.a., pismem z 8.04.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, wezwano Wnioskodawcę do jednoznacznego określenia terenu lokalizacji planowanego przedsięwzięcia oraz do przedłożenia nowej mapy w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie, wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3a pkt 1 (stosownie do art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy ooś), dalej: załącznik graficzny.

Ponadto, działając na podstawie art. 7, 50 § 1, 77 § 1 k.p.a., pismem z dnia 14.04.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, wezwano Wnioskodawcę o uzupełnienie informacji zawartych w ujednoliconym Raporcie nr 1 w zakresie ochrony przyrody.

W odpowiedzi na wezwanie z dnia 8.04.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG pełnomocnik nr 1 Inwestora w dniu 14.04.2025 r. przedłożył dowód uiszczenia opłaty skarbowej za udzielone pełnomocnictwo, natomiast pismem z 30.04.2025 r. wskazał, że przedsięwzięcie w wariantcie wybranym do realizacji przez Inwestora będzie realizowane na działkach nr 11/1 i 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały, złożył aktualny załącznik graficzny i poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej, w postaci papierowej lub elektronicznej, obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie (sporządzoną zgodnie z wytycznymi art. 74 ust. 1 pkt 3 ustawy ooś), oraz poinformował, że odpowiedź na wezwanie z dnia 14.04.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zostanie przekazana organowi do dnia 30.06.2025 r.

Dodatkowo, pismem z 30.04.2025 r., skorygowano informację w ujednoliconym Raporcie nr 1 dotyczącą wielkość powierzchni zabudowy (rozumianej jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia) – omyłkowo podano wartość 2,1484 ha zamiast ok. 1,7918 ha. W związku z tym planowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć

określonych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret 2 rozporządzenia RM [tj. zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: nieobjętą ustaleniami mpzp albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze], ponieważ powierzchnia zabudowy przestała nie osiąga wartości progowej 2 ha.

W związku ze zmianą terenu przedsięwzięcia, na podstawie złożonych przez pełnomocnika Inwestora w dniu 30.04.2025 r. dokumentów organ zweryfikował krąg stron postępowania (liczba stron nadal przekracza 10). Zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy ooś za strony postępowania 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.

Na podstawie art. 10 k.p.a., zawiadomieniem-obwieszczeniem z 15.05.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 16.05.2025 r., organ poinformował strony o zmianie nazwy przedsięwzięcia i zmianie kręgu stron postępowania na skutek zmiany terenu planowanego przedsięwzięcia.

W dniu 19.05.2025 r. w siedzibie organu, zgodnie z art. 73 § k.p.a., z aktami sprawy zapoznał się pełnomocnik nr 3 Strony Postępowania nr 1 i sporządził ich fotokopie.

Pismem z 10.06.2025 r. (data wpływu: 30.06.2025 r.) Wnioskodawca uzupełnił ujednolicony Raport nr 1 w odpowiedzi na wezwanie z 14.04.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG.

Pismem z dnia 2.07.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, organ zwrócił się do Wnioskodawcy o złożenie wyjaśnień w sprawie rozbieżności między zakresem przedsięwzięcia objętym postępowaniem w sprawie wydania DŚ oraz „prewnioskiem” złożonym, zgodnie z *zarządzeniem nr 1044/24 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie postępowania poprzedzającego złożenie wniosków dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na terenie Wrocławia*, w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia, jak również innych podmiotów wnioskujących w obu sprawach.

Działając na podstawie art. 7, 50 § 1 i 77 § 1 k.p.a., pismem z dnia 2.07.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, organ po raz kolejny zwrócił się do Wnioskodawcy o uzupełnienie informacji zawartych w ujednoliconym Raporcie nr 1 w zakresie ochrony przyrody. Wymagane uzupełnienie zostało przekazane pismem z dnia 15.07.2025 r. W ocenie organu ujednolicony Raport nr 1 po uzupełnieniu spełniał wymagania określone w art. 66 ustawy ooś.

Wobec powyższego, zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, pismem z dnia 16.07.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG (data doręczenia: 18.07.2025 r.) organ wystąpił o uzgodnienie warunków realizacji ww. przedsięwzięcia do RDOS we Wrocławiu.

Ponadto, na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś, pismem z 16.07.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG (data doręczenia: 18.07.2025 r.) wystąpiono o opinię do PPIS we Wrocławiu. Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś, jeżeli jest przeprowadzana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przed wydaniem DŚ organ właściwy do wydania tej decyzji zasięga opinii organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3a, 10-19 i 21-29, oraz uchwały, o której mowa w art. 72 ust. 1b, chyba że – w przypadku przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – organ ten wyraził wcześniej opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, lub nie wydał opinii, o której mowa w art. 64 ust. 1 pkt 2. Zdecydowano o wystąpieniu do PPIS we Wrocławiu mimo, że organ ten wcześniej nie wydał opinii, o której mowa w art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś, ponieważ w toku postępowania, już po wystąpieniu o ww. opinię [pismo z dnia 4.04.2024 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG (data doręczenia: 5.04.2024 r.)] Wnioskodawca

zmienił zakres planowanego przedsięwzięcia, zmodyfikował jego lokalizację, zatem w momencie wystąpienia o ww. opinię przedsięwzięcie było w innym kształcie niż na tym etapie postępowania.

PPIS we Wrocławiu w ustawowo określonym terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku o opinię nie wydał jej, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy ooś należy traktować jako brak zastrzeżeń.

Stosownie do art. 77 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, pismem z 16.07.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG (data doręczenia: 18.07.2025 r.) organ wystąpił do Dyrektora ZZ we Wrocławiu w celu uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, jeżeli jest przeprowadzana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przed wydaniem DŚ organ właściwy do wydania tej decyzji uzgadnia warunki realizacji przedsięwzięcia z organem właściwym w sprawach ocen wodnoprawnych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, chyba że – w przypadku przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – organ ten wyraził wcześniej opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Dyrektor ZZ we Wrocławiu pismem z dnia 23.04.2024 r. (data wpływu: 26.04.2024 r.), znak VC.ZZŚ.4901.77.2024.KM, wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednakże, wystąpiono do tego organu analogicznie jak do PPIS we Wrocławiu i z tych samych powodów tj. przedłożona dokumentacja do zaopiniowania sprawy na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 4 odnosiła się do inwestycji w innym kształcie niż przedstawiono w ujednoliconym Raporcie nr 1. Ponadto, organ w piśmie z 16.07.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG (data doręczenia: 18.07.2025 r.) zaznaczył, że szczególnej uwagi wymaga określenie, czy przedmiotowa inwestycja wpłynie negatywnie na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych ze względu na to, że:

- Dyrektor ZZ we Wrocławiu w opinii z dnia 23.04.2024 r. (data wpływu: 26.04.2024 r.), znak VC.ZZŚ.4901.77.2024.KM, wskazał, że planowana inwestycja może przyczynić się do zwiększenia presji troficznej, której źródłem jest odpływ miejski, poprzez uszczelnienie powierzchni i zwiększenie odpływu wód opadowych i roztopowych do środowiska, oraz
- jedna ze stron postępowania w uwagach do Raportu wskazała, że przedsięwzięcie może spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza [pismo z 26.02.2025 r. (data wpływu: 27.02.2025 r.)].

Natomiast stosownie do art. 81 ust. 3 ustawy ooś, jeżeli z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika, że przedsięwzięcie to wpływa negatywnie na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 oraz art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, organ właściwy do wydania DŚ odmawia zgody na realizację tego przedsięwzięcia, o ile nie zostaną spełnione warunki, o których mowa w art. 68 pkt 1, 3 i 4 tej ustawy.

Organ, działając na podstawie art. 10, zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 18.07.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 18.07.2025 r., poinformował strony postępowania, że: Raport złożony w dniu 20.12.2024 r., został uzupełniony pismami z dnia: 2.01.2025 r., 3.04.2025 r. (data wpływu: 4.04.2025 r., w formie ujednoliconego Raportu nr 1), 30.04.2025 r., 10.06.2025 r. (data wpływu: 30.06.2025 r.) i 15.07.2025 r.; nastąpiła zmiana kwalifikacji planowanej inwestycji zgodnie z rozporządzeniem RM (po odjęciu § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret 2 ograniczona jedynie do § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia RM); stosownie do art. 77 ustawy ooś wystąpił do RDOŚ we Wrocławiu i Dyrektora ZZ we Wrocławiu o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia oraz do PPIS we Wrocławiu o wydanie opinii.

Wnioskodawca pismem z 18.07.2025 r., w odpowiedzi na pismo z 2.07.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, poinformował m.in., że zgłoszony wcześniej „prewniosek” miał charakter wstępnego rozeznania planowanej inwestycji i dotyczył

tego samego zamierzenia inwestycyjnego, które jest procedowane w postępowaniu o wydanie DŚ, oraz poinformował, że do dnia 4.08.2025 r. zostanie przedłożony raport ooś doprowadzony do zgodności z zakresem objętym „pre-wnioskiem”.

Dyrektor ZZ we Wrocławiu (w odpowiedzi na pismo z 16.07.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG) pismem z 29.07.2025 r. (data wpływu: 1.08.2025 r.), znak VC.ZZŚ.4901.184.2025.KM (VC.ZZŚ.4901.77.2024.KM), podtrzymał stanowisko zawarte w opinii z 23.04.2024 r., znak VC.ZZŚ.4901.77.2024.KM) informując, że zmiana zakresu inwestycji nie ma wpływu na wydaną opinię oraz na warunki w niej zawarte.

Wnioskodawca pismem z dnia 1.08.2025 r. przedłużył do 20.08.2025 r. termin złożenia zaktualizowanego raportu ooś, który miał zostać doprowadzony zakresem do zgodności z zakresem inwestycji objętej procedurą „pre-wniosku”. O powyższym organ pismem z 6.08.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, poinformował RDOŚ we Wrocławiu.

Pismem z dnia 8.08.2025 r. (data wpływu: 7.08.2025 r.) Wnioskodawca złożył „Ujednolicony Raport o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia pn. Budowa budynków mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej” (dalej: ujednolicony Raport nr 2) uwzględniający wcześniejsze wezwania organu. Nastąpiła zmiana nazwy przedsięwzięcia z: „Budowa budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej” na: „Budowa budynków mieszkalno-usługowych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”. W ujednoliconym Raporcie nr 2 wskazano, że przedsięwzięcie będzie polegało na realizacji czterech budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi (w dwóch kondygnacjach), zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w trzech kwartałach na działkach nr 11/1, 11/2, zaś działka nr 13 (dawniej działki nr 4/23, 4/133, 4/134, 4/135, 4/136, 4/137), AM2, obręb Gądów Mały pozostanie w stanie niezmienionym – brak przekształcenia terenu. W budynkach zaprojektowano około 417 lokali mieszkalnych oraz lokale usługowe (o powierzchni ok. 1064 m²) zlokalizowane w parterach projektowanych budynków.

Zgodnie z informacją zawartą w ujednoliconym Raporcie nr 2:

- powierzchnia użytkowa miejsc postojowych w garażach podziemnych i miejsc postojowych naziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wynosi ok. 2,4027 ha,
- powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 2,1484 ha – zatem inwestycja ponownie kwalifikuje się do przedsięwzięć określonych w §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret 2 rozporządzenia RM, gdyż powierzchnia zabudowy przekroczyła próg 2 ha.

Działając na podstawie art. 10 i 49 k.p.a. zawiadomieniem- obwieszczeniem z dnia 12.08.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 13.08.2025 r., organ poinformował strony postępowania o zmianie nazwy przedsięwzięcia oraz o modyfikacji zakresu inwestycji w konsekwencji czego ponownie nastąpiła zmiana kwalifikacji przedsięwzięcia – nowa kwalifikacja: §3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret 2 oraz § 3 ust.1 pkt 58 lit. b rozporządzenia RM, czyli po zmianach kwalifikacja była taka sama jak przy wszczęciu postępowania.

Organ pismami z 12.08.2025 r. (data doręczeń: 18.08.2025 r.), znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, w ślad za wystąpieniami z dnia 16.07.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, przekazał RDOŚ we Wrocławiu, PPIS we Wrocławiu i Dyrektorowi ZZ we Wrocławiu ujednolicony Raport nr 2 oraz zwrócił się o zajęcie stanowiska z uwzględnieniem tego materiału dowodowego. PPIS we Wrocławiu

w ustawowo określonym terminie 30 dni od dnia otrzymania ww. uzupełnienia z prośbą o opinię na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś, nie wydał jej, co zgodnie z art. 78 ust. 4 tej ustawy należy traktować jako brak zastrzeżeń.

W dniu 18.08.2025 r. w siedzibie organu, zgodnie z art. 73 § k.p.a., z aktami niniejszej sprawy zapoznał się pełnomocnik nr 3 Strony Postępowania nr 1 i sporządził ich fotokopie.

Pismem z 19.08.2025 r., znak WOOS.4221.86.2025.TP.1, RDOŚ we Wrocławiu poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy (do dnia 3.10.2025 r.), z uwagi na konieczność uzupełnienia materiału dowodowego oraz dokonania w następstwie stosownych ustaleń w sprawie. Powyższą informację organ przekazał stronom w zawiadomieniu-obwieszczeniu z dnia 20.08.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 21.08.2025 r.

Z uwagi, że po pierwszym postępowaniu administracyjnym prowadzonym z udziałem społeczeństwa (trwającym od 28.01.2025 r. do 26.02.2025 r. włącznie) ogłoszonym obwieszczeniem z 14.01.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, do organu wpłynęły w dniu 4.04.2025 r. ujednolicony Raport nr 1, a następnie jego uzupełnienia pismami z dnia: 30.04.2025 r., 10.06.2025 r. (data wpływu: 30.06.2025 r.) i 15.07.2025 r., oraz w dniu 7.08.2025 r. ujednolicony Raport nr 2, obwieszczeniem z dnia 20.08.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, w trybie art. 30 i art. 33 w związku z art. 79 ust. 1 ustawy ooś, organ ponownie zawiadomił o postępowaniu administracyjnym prowadzonym z udziałem społeczeństwa. Przedmiotowe obwieszczenie zostało podane do publicznej wiadomości, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy ooś, poprzez zamieszczenie na stronie BIP w dniu 21.08.2025 r. oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia. Ponadto, ww. obwieszczenie zostało przesłane pismem z dnia 20.08.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG do Rady Osiedla Pilczyce – Kozanów – Popowice Płn., właściwej terytorialnie ze względu na miejsce realizacji przedsięwzięcia. W obwieszczeniu o udziale społeczeństwa, zgodnie z art. 79 ust. 1 ustawy ooś, organ poinformował o możliwości zapoznania się z dokumentacją oraz składania uwag i wniosków w 30-dniowym terminie tj. od dnia 3.09.2025 r. do dnia 2.10.2025 r. (włącznie). W wyznaczonym terminie do organu nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski dotyczące przedmiotowego postępowania.

Pismem z dnia 2.10.2025 r., znak WOOS.4221.86.2025.TP.2, RDOŚ we Wrocławiu zawiadomił, że ze względu na konieczność szczegółowej analizy przedłożonego materiału dowodowego oraz dokonania w następstwie stosownych ustaleń w sprawie, stanowisko RDOŚ we Wrocławiu w sprawie uzgodnienia środowiskowych uwarunkowań dla ww. inwestycji zostanie wyrażone w terminie do 13.11.2025 r. Zawiadomieniem-obwieszczeniem z 6.10.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 6.10.2025 r., organ zawiadomił strony o wyznaczeniu przez RDOŚ we Wrocławiu nowego terminu wydania uzgodnienia.

Pismem z 13.11.2025 r., znak WOOS.4221.86.2025.TP.3, RDOŚ we Wrocławiu poinformował o niemożności rozpatrzenia sprawy w terminie wskazanym w piśmie z 2.10.2025 r., znak WOOS.4221.86.2025.TP.2, ze względu na konieczność szczegółowej analizy przedłożonego materiału dowodowego oraz dokonania w następstwie stosownych ustaleń w sprawie oraz wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy do dnia 12.12.2025 r. Powyższą informację organ przekazał stronom w zawiadomieniu-obwieszczeniu z dnia 17.11.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 17.11.2025 r.

Dyrektor ZZ we Wrocławiu pismem z 27.11.2025 r. (data wpływu: 2.12.2025 r.), znak VC.ZZŚ.4901.184.2025.KM (VC.ZZŚ.4901.77.2024.KM), w odpowiedzi na pismo z 12.08.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, ponownie podtrzymał stanowisko zawarte w opinii z 23.04.2024 r., znak VC.ZZŚ.4901.77.2024.KM, informując, że zmiana zakresu inwestycji nie ma wpływu na wydaną opinię oraz na warunki w niej zawarte.

RDOŚ we Wrocławiu postanowieniem z dnia 5.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.4, uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki na etapie jego realizacji i eksploatacji, które zostały ujęte w podpunktach 2.7 – 2.11, 2.15, 2.53, 2.57 sentencji niniejszej decyzji, z wyjątkiem warunku w podpunkcie I.8 postanowienia: „Pozostawić część zamierających drzew gatunku brzoza brodawkowata *Betula pendula* w formie tzw. świadków (kilkumetrowych pni po obcięciu górnej części) oraz drzewa porośnięte owocującym egzemplarzami bluszczu zwyczajnego *Hedera helix*, rosnące przy granicy działki ewidencyjnej nr 13 AM2, obręb Gądów Mały i zbiornika wodnego położonego na działce ewidencyjnej nr 3/24 AM2, obręb Gądów Mały.”, usuniętego postanowieniem tego organu o omyłce pisarskiej z dnia 13.01.2026 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.8. Ponadto pismem z dnia 5.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.4 RDOŚ we Wrocławiu wystąpił do organu prowadzącego przedmiotowe postępowanie o powiadomienie stron o wydaniu ww. postanowienia uzgadniającego oraz braku możliwości wniesienia zażalenia na nie.

W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego w sprawie, w tym wymaganego uzgodnienia RDOŚ we Wrocławiu oraz opinii Dyrektora ZZ we Wrocławiu, jak również braku zastrzeżeń PPIS we Wrocławiu, organ zawiadomieniem-obwieszczeniem z 9.12.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, zamieszczonym w BIP w dniu 9.12.2025 r., zawiadomił strony postępowania o jego zakończeniu oraz poinformował o możliwości zapoznania się z materiałami dotyczącymi sprawy oraz złożenia uwag w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a.

W związku z ww. zawiadomieniem-obwieszczeniem o zakończeniu postępowania pełnomocnik nr 1 Inwestora, pismem z dnia 12.12.2025 r., poinformował, że w postanowieniu RDOŚ we Wrocławiu z dnia 5.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.4, opis inwestycji nie jest zgodny z opisem podanym w ujednoliconym Raplocie nr 2, oraz przedłożył aktualne pełnomocnictwo do reprezentowania Inwestora. Tutejszy organ pismem z 17.12.2025 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG (data doręczenia: 17.12.2025 r.), poinformował RDOŚ we Wrocławiu o wniesieniu uwag do jego postanowienia z dnia 5.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.4, przez Wnioskodawcę (w załączeniu przekazał pismo pełnomocnika) oraz poinformował, że warunek w punkcie I.8 postanowienia dotyczy działki nr 13, AM-2, obręb Gądów Mały, na której przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane w wyniku modyfikacji zakresu przedsięwzięcia i terenu jego realizacji oraz wniósł na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, o wyrażenie przez RDOŚ we Wrocławiu stanowiska uwzględniającego powyższe kwestie.

Postanowieniem z dnia 18.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.6, RDOŚ we Wrocławiu sprostował z urzędu oczywistą omyłkę pisarską w postanowieniu uzgadniającym z dnia 5.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.4, dotyczącą ilości budynków w opisie inwestycji. Ponadto RDOŚ we Wrocławiu obwieszczeniem z dnia 18.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.7, informującym o wydaniu postanowienia z dnia 18.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.6, zwrócił się do tutejszego organu o upublicznienie go. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej RDOŚ we Wrocławiu od 18.12.2025 r. do 2.01.2026 r. (włącznie), natomiast tutejszy organ upublicznił przedmiotowe obwieszczenie poprzez zamieszczenie na stronie BIP oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Wydziale Środowiska Urzędu Miejskiego Wrocławia przy ul. Habskiej 8-16 od dnia 31.12.2025 r. do dnia 14.01.2026 r. (włącznie).

Postanowieniem z dnia 19.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.6, RDOŚ we Wrocławiu sprostował na wniosek oczywistą omyłkę pisarską w postanowieniu uzgadniającym z dnia 5.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.4, dotyczącą ilości budynków w opisie inwestycji. Ponadto RDOŚ we Wrocławiu obwieszczeniem z dnia 19.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.7, informującym o wydaniu postanowienia z dnia 19.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.6, zwrócił się

do tutejszego organu o upublicznienie go. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej RDOŚ we Wrocławiu od 19.12.2025 r. do 3.01.2026 r. (włącznie), natomiast tutejszy organ upublicznił przedmiotowe obwieszczenie poprzez zamieszczenie na stronie BIP oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Wydziale Środowiska Urzędu Miejskiego Wrocławia przy ul. Hubskiej 8-16 od dnia 31.12.2025 r. do dnia 14.01.2026 r. (włącznie).

W dniu 30.01.2026 r. w siedzibie organu, zgodnie z art. 73 § k.p.a., z aktami sprawy zapoznał się pełnomocnik nr 3 Strony Postępowania nr 1 i sporządził ich fotokopie.

Postanowieniem z dnia 13.01.2026 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.8, RDOŚ we Wrocławiu sprostował oczywistą omyłkę w postanowieniu uzgadniającym z dnia 5.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.4, dotyczącą usunięcia warunku nr I.8. Ponadto RDOŚ we Wrocławiu obwieszczeniem z dnia 13.01.2026 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.9, informującym o wydaniu postanowienia z dnia 13.01.2026 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.8, zwrócił się do tutejszego organu o upublicznienie go. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej RDOŚ we Wrocławiu od 13.01.2026 r. do 27.01.2026 r. (włącznie), natomiast tutejszy organ upublicznił przedmiotowe obwieszczenie poprzez zamieszczenie na stronie BIP oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Wydziale Środowiska Urzędu Miejskiego Wrocławia przy ul. Hubskiej 8-16 od dnia 14.01.2026 r. do dnia 28.01.2026 r. (włącznie).

Pismem z dnia 22.01.2026 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG, organ zawiadomił RDOŚ we Wrocławiu o sposobie i terminie upublicznienia obwieszczeń: z dnia 18.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.7, z dnia 19.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.7, z dnia 13.01.2026 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.9.

W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego w sprawie, zawiadomieniem-obwieszczeniem z 22.01.2026 r., znak WSR-OS.6220.14.2024.JG zamieszczonym w BIP w dniu 22.01.2026 r., organ ponownie 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 terminie 3 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia. W zawiadomieniu tym organ poinformował również o uzgodnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia przez RDOŚ we Wrocławiu oraz wydaniu opinii przez Dyrektora ZZ we Wrocławiu.

W dniu 02.02.2026 r. w siedzibie organu, zgodnie z art. 73 § k.p.a., z aktami niniejszej sprawy zapoznał się pełnomocnik nr 2 Inwestora i sporządził ich fotokopie.

W trakcie postępowania zmierzającego do wydania DŚ dla przedmiotowego przedsięwzięcia organ przeanalizował następujące dokumenty m.in.:

- wniosek o wydanie DŚ dla przedmiotowego przedsięwzięcia (data wpływu: 4.03.2024 r.), uzupełniony w dniu 21.03.2024 r., z Kip i jej uzupełnieniami: z dnia 29.03.2024 r. (data wpływu: 2.04.2024 r.), z dnia 3.06.2024 r. (data wpływu: 4.06.2024 r.), z dnia 8.07.2024 r. (data wpływu: 9.07.2024 r.),
- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej, obejmującą przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmującą przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie,
- mapę w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie,
- opinię Dyrektora ZZ we Wrocławiu z dnia 23.04.2024 r., znak VC.ZZŚ.4901.77.2024.KM (data wpływu: 26.04.2024 r.) podtrzymaną pismem z 29.07.2025 r., znak VC.ZZŚ.4901.184.2025.KM, VC.ZZŚ.4901.77.2024.KM (data wpływu: 1.08.2025 r.), a następnie pismem z dnia 27.11.2025 r., znak

VC.ZZŚ.4901.184.2025.KM, VC.ZZŚ.4901.77.2024.KM (data wpływu: 2.12.2025 r.),

- opinię RDOŚ we Wrocławiu z 14.10.2024 r., znak WOOŚ.4220.187.2024.TP.7, stwierdzającą konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia,
- Raport złożony w dniu 20.12.2024 r., uzupełniony pismami z: 2.01.2025 r., 3.04.2025 r. (ujednolicony Raport nr 1, data wpływu: 4.04.2025 r.), 30.04.2025 r., 10.06.2025 r. (data wpływu: 30.06.2025 r.), 15.07.2025 r., 8.08.2025 r. (ujednolicony Raport nr 2, data wpływu: 7.08.2025 r.),
- uzgodnienie RDOŚ we Wrocławiu – postanowienie z dnia 5.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.4, wraz z postanowieniami RDOŚ we Wrocławiu z dni: 18.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.6; 19.12.2025 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.6; 13.01.2026 r., znak WOOŚ.4221.86.2025.TP.8; prostującymi oczywiste omyłki w postanowieniu uzgadniającym,
- inne materiały i dokumenty.

Ww. dokumenty były podstawą do oceny wpływu planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Na podstawie analiz przeprowadzonych w Raporcie i jego uzupełnieniach, określono oddziaływania i potencjalne zagrożenia środowiska związane z realizacją i eksploatacją inwestycji. Wykonane analizy pozwoliły na określenie niezbędnych sposobów zabezpieczających i minimalizujących potencjalne negatywne oddziaływanie. Przeprowadzone w Raporcie i jego uzupełnieniach analizy pozwoliły również na zdefiniowanie warunków realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia, które mają zapewnić ochronę środowiska przed ewentualnym negatywnym wpływem inwestycji.

W ujednoliconym Raporcie nr 2 przeanalizowano oddziaływanie na środowisko dwóch wariantów inwestycji: wariantu proponowanego przez Wnioskodawcę (tzw. inwestycyjnego obejmującego budowę czterech budynków mieszkalnych wraz z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 11/1 i 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały) oraz racjonalnego wariantu alternatywnego. Rozpatrywanym wariantem alternatywnym jest wariant zakładający budowę dziewięciu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 11/1, 11/2 i 13, AM-2, obręb Gądów Mały (tj. na wszystkich działkach wskazanych na we wniosku o wydanie DŚ). Wariant proponowany przez Wnioskodawcę odznacza się, ze względu na mniejszą powierzchnię przedsięwzięcia, korzystniejszymi parametrami w zakresie wszystkich komponentów środowiska, w związku z tym zdecydowano o realizacji wariantu zaproponowanego przez Wnioskodawcę jako najkorzystniejszego dla środowiska. Po dokonaniu analizy oddziaływania na środowisko ww. wariantów, uznano wariant inwestycyjny za najkorzystniejszy dla środowiska, dlatego też ten wariant został ostatecznie przyjęty do realizacji.

Teren planowanej inwestycji jest to teren przemysłowy. Aktualne zagospodarowanie terenu składa się z zabudowy budynkami jedno-, dwu- i trzykondygnacyjnymi (z przewagą zabudowy jednokondygnacyjnej) o charakterze hal produkcyjno-magazynowych, technicznych oraz obiektów biurowych o małej skali – wszystkie obiekty przewidziane są do rozbiórki. Pozostałą część terenu zajmują naziemne parkingi, teren utwardzony w większości zagospodarowany pod drogi wewnętrzne z dojazdem pod poszczególne budynki oraz dojścia. Na terenie znajdują się skupiska niezagospodarowanej zieleni - drzewa i krzewy, w części przewidziane do wycinki.

Obszar, na którym zostanie usytuowane przedsięwzięcie jest objęty ustaleniami obowiązującego mpzp w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców przyjętego uchwałą nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r. (Dziennik Urzędowy województwa Dolnośląskiego z 24 czerwca 2008 r. Nr 176, poz. 1980). Teren inwestycji jest oznaczony w planie symbolem 1AG. Dla obszaru oznaczonego symbolem 1AG przewiduje się przeznaczenie: 1) podstawowe: a) aktywność

gospodarcza, b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (dopuszczona wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym A zgodnie z § 15 ust. 5 pkt 6 mpzp), c) infrastruktura drogowa, d) zielen parkowa, e) skwery; 2) uzupełniające: a) wody powierzchniowe, b) terenowe urządzenia sportowe, c) kryte urządzenia sportowe, d) obiekty lecznictwa zwierząt, e) urządzenia infrastruktury technicznej, f) wytwarzanie energii cieplnej, g) wytwarzanie energii elektrycznej, h) telekomunikacja, i) bazy logistyczne, z zastrzeżeniem ust. 2, j) bocznice kolejowe, k) ładowiska, z zastrzeżeniem ust. 4.

W ww. mpzp ustalono strefę ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytków archeologicznych, tożsamą z granicami obszaru objętego planem. Prowadzenie prac ziemnych należy opiniować z właściwymi służbami ochrony zabytków. Na terenie przedsięwzięcia znajduje się stanowisko archeologiczne nr 439 – osada z okresu neolitu, w związku z tym prace ziemne muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi za pozwoleniem właściwych służb ochrony zabytków. Ponadto, na tym terenie znajdował się zakład remontowy taboru kolejek wąskotorowych Orenstein und Koppel Aktiengesellschaft für Feld und Kleinbahnbedarf, a następnie po 1945 r. Fabryka Maszyn Rolniczych PILMET. Do Gminnej Ewidencji Zabytków został wpisany obiekt „Zespół budowlany zakładu remontowego taboru kolejek wąskotorowych Orenstein und Koppel Aktiengesellschaft für Feld und Kleinbahnbedarf, po 1945 r. Fabryka Maszyn Rolniczych PILMET, ob. budynki magazynowo-produkcyjne” (numer identyfikacyjny obiektu: 4568). Data powstania chronionego obiektu: 1905 r., l. 1920-1925, 1939 r., po 1945 r. Jako rodzaj ochrony, wpisano: mpzp.

Realizacja przedsięwzięcia nie będzie związana z bezpośrednim wykorzystywaniem zasobów naturalnych. Przewidywane szacunkowe zużycie wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii na etapie realizacji przedstawia się następująco: zużycie oleju napędowego ok. 500 litrów/dobę, zużycie wody ok. 30 m³/dobę, zapotrzebowanie na energię elektryczną na każdy etap (budowa 1 etapu – 18 miesięcy) - ok. 702 000 kWh.

Zużycie podstawowych surowców, materiałów i energii na etapie eksploatacji inwestycji kształtuje się następująco: zapotrzebowanie na wodę ok. 200 m³/dobę, szacowane zużycie energii elektrycznej ok. 4 400 000 kWh/rok, łączna moc węzłów cieplnych/łączna moc kotłowni gazowych (w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci miejskiej) ok. 2118 kW. Na etapie jego eksploatacji nie przewiduje się zużywania paliw.

Prace budowlane będą związane z emisją zanieczyszczeń do powietrza, emisją hałasu oraz potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego.

Na etapie budowy wpływ na powietrze atmosferyczne będą miały emisje zanieczyszczeń pochodzących z eksploatacji sprzętu wykorzystywanego podczas budowy oraz środków transportu, jak również - wykonywania niektórych prac budowlanych, montażowych i wykończeniowych. Lokalnie może dojść do wzrostu zapylenia powietrza a przede wszystkim wzrostu stężeń substancji emitowanych przez silniki pojazdów obsługujących budowę. Prace ziemne spowodują również odsłonięcie powierzchni terenu. Na odsłoniętym terenie może wystąpić erozja wiatrowa podczas silnych podmuchów wiatru, która może doprowadzić do lokalnego wzrostu zapylenia powietrza. Emisja zanieczyszczeń do powietrza będzie miała charakter niezorganizowany, krótkotrwały i lokalny. W celu ograniczenia pylenia planuje się m.in. zraszanie dróg wjazdowych i wyjazdowych z budowy oraz dróg wewnętrznych.

Źródłem hałasu na etapie realizacji inwestycji będzie sprzęt budowlany, środki transportu materiałów i surowców oraz wykonywanie prac montażowych. Oddziaływanie akustyczne na tym etapie będzie miało jednak charakter przejściowy i ustanie wraz z zakończeniem prac. W celu ograniczenia emisji hałasu zgodnie z ujednoliconym Raportem nr 2 planuje się m.in. przy organizacji placu budowy stosować urządzenia spełniające kryteria dotyczące ich mocy akustycznej, związane z realizacją inwestycji prace ziemno-budowlane i transportowe,

powodujące uciążliwy hałas prowadzić wyłącznie w porze dnia, od godz. 6.00 do godz. 22.00.

Zgodnie z informacjami zawartymi w ujednoliconym Raporcie nr 2 planowane prace nie będą miały wpływu na stosunki wodne w sąsiedztwie inwestycji. Nie przewiduje się powstania leja depresji wykraczającego poza teren inwestycji. Poziom posadowienia fundamentów dla dwóch kondygnacji parkingowych wynosi około 8,00 m p.p.t. Ze względu na wysoki poziom wody gruntowej przewiduje się wykonanie zabezpieczenia wykopu w technologii ściany szczelinowej po obrysie projektowanych kondygnacji podziemnych, do warstwy nieprzepuszczalnej znajdującej się na głębokości do około 10,5 m p.p.t. Ściana szczelinowa stanowić będzie zarówno przesłonę filtracyjną, zabezpieczenie wykopu, jak i docelową obudowę kondygnacji podziemnych. Ściany fundamentowe (wraz z płytą fundamentową) zaprojektowano w technologii tzw. białej wanny - TBW (Technika Betonu Wodoszczelnego) wraz z zastosowaniem materiałów izolacyjnych w postaci membran. Planowana technologia wykonywania izolacji przeciwwodnych płyty i ścian fundamentowych nie będzie wpływać negatywnie na wody gruntowe. Wykopy budowlane będą realizowane dopiero po wykonaniu zabezpieczenia, uniemożliwiającego napływ wody do wykopu. Ze względu na wysoki poziom wody gruntowej konieczne będzie odpompowanie wody z wykopu – przestrzeni gruntu zamkniętego w obrysie zabezpieczenia wykopu. Przewidywane zabezpieczenie wykopu uniemożliwi napływ wody gruntowej do wykopu oraz gwarantuje niezmienny poziom zwierciadła wody na zewnątrz wykopu. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu (np. z wód opadowych) odpompowywana woda odprowadzana będzie do sieci kanalizacyjnej w oparciu o warunki techniczne zarządcy infrastruktury. W przypadku stwierdzenia w gruncie przekroczenia wartości stężeń substancji niebezpiecznych (metale, metaloidy, benzyny, oleje oraz WWA) wody z wykopów budowlanych przed odpompowaniem należy zbadać pod kątem substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, których wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Stwierdzenie występowania w wodach powyższych substancji może wpłynąć na konieczność uzyskania odpowiednich zgód wodnoprawnych.

Na etapie realizacji inwestycji przewiduje się powstawanie ścieków socjalno-bytowych. Plac budowy będzie wyposażony w przenośne urządzenia sanitarne. Odbiór prowadzony będzie w zależności od potrzeb przez uprawniony podmiot zewnętrzny. Woda na tym etapie będzie pobierana z sieci wodociągowej na potrzeby socjalne pracowników jak i do celów technologicznych („mokre” prace budowlane).

Prace budowlane – w przypadku sytuacji awaryjnej – mogą być źródłem zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi. Zlokalizowanie zaplecza budowy na utwardzonym podłożu oraz wyposażenie go w sorbenty pozwoli na zminimalizowanie ryzyka negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne na etapie realizacji.

W czasie budowy, powstające odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich uprawnionym do ich odbioru podmiotom.

Masy ziemne wydobyte w trakcie robót budowlanych zostaną częściowo wykorzystane dla potrzeb ukształtowania terenu. Stosownie do art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023 poz. 1587 ze zm.), dalej: ustawa o odpadach, przepisów tej ustawy nie stosuje się do niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, pod warunkiem, że materiał ten zostanie wykorzystany do celów budowlanych w stanie naturalnym na terenie, na którym został wydobyty. 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. 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.

Zgodnie z dokumentacją sprawy, oględziny terenu („Oględziny przyrodnicze terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu, październik/listopad 2023 r.”) wykazały obecność jednego gniazda w elewacji budynku i jednej budki lęgowej (nieczynnej w czasie wizji) przymocowanej do brzozy brodawkowatej. Ponadto, podczas wizji stwierdzono występowanie gatunków chronionych zwierząt: objętych ochroną ścisłą: bogatka *Parus major*, wróbel zwyczajny *Passer domesticus*, kopciuszek zwyczajny *Phoenicurus ochrurus*; oraz objętych ochroną częściową: gołąb miejski *Columba livia* forma urbana, sroka *Pica pica*. Inwentaryzacja ornitologiczna tego terenu („Inwentaryzacja ornitologiczna terenu przeznaczonego pod budowę budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej, działki 11/1 i 11/2 AM-2 obręb Gądów Mały, BMT Polska, czerwiec 2025 r.”) potwierdziła, że w budynku przeznaczonym pod wyburzenie znajduje się gniazdo kopciuszka. Inwestor uzyska zezwolenie RDOŚ we Wrocławiu na zniszczenie przedmiotowego siedliska. Zgodnie z ujednoliconym Raportem nr 2 w celu kompensacji za utracone miejsce lęgowe kopciuszka (*Phoenicurus ochrurus*) przewidziano powieszenie 5 budek półotwartych dla tego gatunku na terenie inwestycji. Montaż budek lęgowych dla ptaków będzie odbywał się pod nadzorem i przy czynnym udziale specjalisty ornitologa. Budki będą utrzymywane w dobrym stanie technicznym i sanitarnym przez co najmniej 5 lat, ich stan techniczny będzie kontrolowany, w miarę potrzeby będą dokonywane ich naprawy lub wymiany na nowe oraz czyszczenie – tak, aby zapewnić możliwość ich ciągłego wykorzystywania przez ptaki. Ww. prace będą odbywać się poza okresem lęgowym większości ptaków, czyli w okresie od dnia 15 października do dnia 1 marca.

Na terenie inwestycji nie stwierdzono chronionych gatunków zwierząt, roślin ani sprzyjających warunków do rozwoju flory i fauny.

Na terenie znajdują się skupiska niezagospodarowanej zieleni – drzewa i krzewy. Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia, spowoduje konieczność usunięcia kolidujących z nim drzew i krzewów. Na planowaną wycinkę drzew Inwestor zobowiązany będzie uzyskać stosowne zezwolenie.

Przed rozpoczęciem prac teren zostanie ogrodzony, co uniemożliwi przedostawanie się większych zwierząt na plac budowy. Na terenie inwestycji mogą jedynie wystąpić incydentalne przejścia małych zwierząt takich jak np. jeże. Plac budowy oraz wykopy będą kontrolowane przez pracowników pod kątem obecności zwierząt. W przypadku ewentualnego uwięzienia zwierząt zostaną one odłowione, oswobodzone i przeniesione na stanowiska o stosownych dla gatunku warunkach siedliskowych.

Oddziaływania na etapie realizacji inwestycji będą miały charakter krótkotrwały, odwracalny i ustąpią po zakończeniu planowanych prac, nie powodując trwałych zmian w środowisku. Ponadto, zgodnie z dokumentacją sprawy, wszelkie roboty budowlane wykonywane będą wyłącznie w porze dziennej, przy użyciu sprawnego sprzętu.

Biorąc pod uwagę charakter i skalę prac prowadzonych na etapie budowy oraz planowane do zastosowania rozwiązania chroniące środowisko, zaproponowane w dokumentacji sprawy, realizacja planowanej inwestycji nie będzie wywierać znaczącego wpływu na środowisko, w tym środowisko przyrodnicze. Jednakże, w celu zagwarantowania realizacji deklarowanych rozwiązań, nałożono warunki zawarte w punkcie 2 lit. A sentencji niniejszej decyzji. W podpunkcie 2.1 nałożono warunek, który ma ograniczyć skutki zapylenia na etapie budowy. Warunki określone w podpunktach 2.2 – 2.6 mają na celu ograniczenie uciążliwości

związanych z emisją hałasu na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienie korzystania z urządzeń budowlanych spełniających wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. 2005 nr 263 poz. 2202 ze zm.).

W celu ograniczenia śmiertelności drobnych zwierząt, w szczególności płazów, gadów i małych ssaków – gatunków objętych ochroną na mocy rozporządzenia MŚ ws. ochrony gatunkowej zwierząt – nałożono działania wskazane w warunku nr 2.7. Warunek nr 2.8 nałożono w celu zagwarantowania, iż rozbiórka obiektów budowlanych wykonywana będzie przy udziale wskazanych specjalistów z ograniczeniem szkód dla chronionych gatunków ptaków i nietoperzy – chronionych na mocy ww. rozporządzenia MŚ ws. ochrony gatunkowej zwierząt. Warunek w podpunkcie nr 2.9 nałożono, aby zminimalizować negatywne oddziaływania związane z realizacją inwestycji na chronione gatunki zwierząt, w szczególności na ptaki. Prawie wszystkie gatunki ptaków przebywające na terytorium Polski podlegają ochronie gatunkowej w myśl rozporządzenia MŚ ws. ochrony gatunkowej zwierząt, w stosunku do których obowiązują określone zakazy, m.in. zakaz niszczenia gniazd, siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. Udział specjalisty ornitologa w przypadku realizacji prac w okresie lęgowym ptaków ma zagwarantować, iż wycinka drzew i krzewów będzie wykonywana bez szkody dla chronionych gatunków ptaków. Warunek określony w podpunkcie 2.10 zobowiązuje do udziału specjalisty chiropterologa podczas wycinki drzew o obwodach pni powyżej 50 cm dziuplastych i/lub z odstającą korą, ma zagwarantować prawidłowe jej przeprowadzenie bez szkody dla gatunków nietoperzy – chronionych na mocy rozporządzenia MŚ ws. ochrony gatunkowej zwierząt.

Warunki w podpunktach nr 2.11 – 2.14 mają na celu zabezpieczenie drzew i krzewów narażonych na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji prac, w szczególności poprzez zminimalizowanie zagrożenia uszkodzenia pni drzew i ich korzeni, stanowią wypełnienie zapisów art. 87a ustawy o ochronie przyrody.

Warunek nr 2.15 ma na celu utrzymanie stabilnego poziomu wody w zbiorniku wodnym zlokalizowanym na działce ewidencyjnej nr 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, poprzez zastosowanie skutecznej izolacji przeciwwodnej płyty i ścian fundamentowych.

Warunki w podpunktach 2.16 – 2.21 zostały wskazane przez Dyrektora ZZ we Wrocławiu w celu prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej. W podpunktach 2.22 – 2.27 określono warunki, których celem jest właściwa organizacja zaplecza budowy i ograniczenie do minimum wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji (głównie związków ropopochodnych) do środowiska gruntowo-wodnego. W podpunkcie 2.28 nałożono warunek mający wykluczyć zmianę stanu wody na gruncie (tj. terenu przedsięwzięcia) ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Z uwagi na dotychczasowe, przemysłowe zagospodarowanie terenu, Inwestor zleci wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. 2016 poz. 1395). W przypadku ewentualnego stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z RDOŚ we Wrocławiu, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna). Z tego względu w podpunkcie 2.29 sentencji decyzji nałożono obowiązek przeprowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie inwestycji, natomiast warunek 2.30 wskazuje 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.

W celu prawidłowego postępowania z odpadami na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono warunki w podpunktach 2.31 – 2.39.

Eksploatacja przedmiotowej inwestycji związana będzie z emisją zanieczyszczeń do powietrza, emisją hałasu, ingerencją w środowisko gruntowo-wodne oraz wytwarzaniem odpadów.

Na etapie eksploatacji inwestycji źródłem emisji do powietrza (zanieczyszczeń gazowych i pyłu) będą wyrzutnie dachowe wentylujące przestrzenie garaży podziemnych i odprowadzające zanieczyszczenia z silników pojazdów, kotły gazowe (w przypadku realizacji tego sposobu ogrzewania budynków) oraz pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. Paliwa spalane w silnikach pojazdów i zanieczyszczenia wyrzucane do atmosfery przez wentylatory dachowe będą źródłem emisji: pyłu, tlenku węgla, benzenu, węglowodorów alifatycznych i aromatycznych, tlenków azotu i siarki. Przewidziano zasilanie budynku w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej (które nie będzie stanowiło bezpośredniego źródła emisji związanej ze spalaniem paliw na cele grzewcze) lub z lokalnych kotłowni gazowych zasilanych gazem z zewnętrznej sieci gazowej, o łącznej mocy 2 MW. Lokalne kotłownie (przewidziano po dwa kotły na kwartał) dopuszcza się jako rozwiązanie alternatywne tylko w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci miejskiej.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji oraz przedstawioną w ujednoliconym raporcie nr 2 analizę przewidywanego oddziaływania przedsięwzięcia na powietrze uwzględniającą tło zanieczyszczeń gazowych i pyłowych stwierdzonych w rejonie planowanego przedsięwzięcia, 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 urządzenia wentylacyjne:

- wentylatory dachowe usuwające powietrze z garaży podziemnych – łącznie ok. 8 szt. (o poziomie mocy akustycznej ok. 74 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- wentylatory wentylacji pomieszczeń – łącznie ok. 180 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej ok. 60 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- wentylatory wentylacji pomieszczeń – łącznie ok. 39 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej ok. 65 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- jednostki zewnętrzne klimatyzacji - łącznie ok. 92 urządzenia (o poziomie mocy akustycznej ok. 55 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- jednostki zewnętrzne klimatyzacji - łącznie ok. 24 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej ok. 70 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- wentylatory wentylacji pomieszczeń – łącznie ok. 73 urządzenia (o poziomie mocy akustycznej ok. 70 dB(A) pojedynczego urządzenia),
- centrale wentylacyjne – łącznie ok. 12 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej ok. 70 dB(A) pojedynczego urządzenia).

Ruch pojazdów będzie się odbywać przez całą dobę. W dokumentacji sprawy oszacowano, że ruch pojazdów w ciągu doby wyniesie ok. 1784 pojazdy. Przewidziano wjazd na teren inwestycji dwoma wjazdami od strony południowej i zachodniej z ul. Stargardzkiej. Pojazdy poruszać się będą z prędkością ok. 20 km/h. Z przedstawionej w ujednoliconym raporcie nr 2 graficznej prezentacji wyników symulacji propagacji hałasu (także w ujęciu skumulowanym) wynika, że eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu określonych zgodnie z rozporządzeniem z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2007 poz. 112) na terenach podlegających ochronie akustycznej zarówno dla

pory dziennej jak i nocnej, w tym na najbliższych położonych terenach chronionych akustycznie: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Metalowców w odległości ok. 215 m.

W analizie oddziaływania na środowisko akustyczne przeprowadzonej zarówno dla etapu realizacji, jak i eksploatacji uwzględniono także kumulowanie się oddziaływań analizowanego przedsięwzięcia z inwestycjami przewidzianymi do realizacji na terenach sąsiednich (tj. projektowaną zabudową mieszkaniową przy ul. Lotniczej 100).

Inwestycja 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”; tak aby zapewnić spełnienie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.

Projektowane budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe w ilości ok. 200 m³/dobę będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Stargardzkiej. Ścieki z odwodnienia garaży i ścieki powstałe w wyniku mycia posadzek (w ilości ok. 3,4 m³) w garażach odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej za pośrednictwem separatorów substancji ropopochodnych.

W przypadku, gdy w lokalach usługowych będzie prowadzona działalność gastronomiczna, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej ścieki będą podczyszczane w separatorze tłuszczów. W przypadku gdy w wyniku prowadzonej działalności usługowej powstaną ścieki przemysłowe, ich odprowadzenie wymaga uzyskania wymaganych prawem zgód. Ewentualnie powstające ścieki przemysłowe powinny zostać odprowadzane zgodnie z przepisami zawartymi w: Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, których wprowadzanie w ściekach przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego (Dz. U. 2019 poz. 1220) oraz Rozporządzeniu Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. 2016 poz. 1757).

Natężenie przepływu wód opadowych z powierzchni dachów, terenów utwardzonych i zieleni wynosi ok. 264 dm³/s. Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenu zewnętrznego odprowadzane będą do projektowanych zbiorników retencyjnych (dodatkowo przewiduje się możliwość retencji rurowej) o pojemności całkowitej min. 634 m³ i zagospodarowane zostaną na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączenie) oraz wykorzystywane np. do podlewania zieleni. Wody opadowe z dróg wewnętrznych będą podczyszczane w separatorze ropopochodnych. Na odprowadzanie wód opadowych do gruntu Inwestor uzyska pozwolenie wodnoprawne. Jeśli Inwestor uzyska warunki techniczne przewiduje się także odprowadzanie wód opadowych w ograniczonej ilości do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Przestrzeganie warunków w podpunktach 2.40 – 2.48 pozwoli na właściwe i bezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego zagospodarowanie ścieków oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych. Odprowadzane wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji muszą odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. 2019 poz. 1311).

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Śleza od Księginki do ujścia o kodzie RW60001113369. 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 wód, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w), rtęć(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Głównym źródłem presji troficznych determinujących stan wód JCWP jest odpływ miejski (wody opadowe), źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone). Głównym źródłem presji hydromorfologicznych jest: prostowanie koryta – rzeki główne, budowle piętrzące – rzeki główne, wały przeciwpowodziowe – rzeki główne; źródłem presji chemicznych są: źródła rozproszone – rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski, nieznane (substancje zakazane). Dla tej JCWP ustalono odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, co jest związane z brakiem osiągnięcia (lub zagrożenia) celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C; IO, MIR, MMI, EFI+PL/ IBI_PL; benzo(g(w), h(w), i)perylen(w), fluoranten(w), izoproturon(w), bromowane difenyletery(b), heptachlor(b). 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. Dla JCWP określono również odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych, które jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: benzo(a)piren(w), rtęć(w). Jest to spowodowane czynnikami, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Warunkiem odstępstw jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań.

JCWP Śleza od Księginki do ujścia została uznana za zlewnię silnie i ekstremalnie zagrożoną suszą. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie przyjęcia Planu Przeciwdziałania Skutkom Suszy (Dz. U. 2021 poz. 1615) urbanizacja powoduje największe, spośród wszystkich procesów antropogenicznych, przekształcenia stosunków wodnych, w tym obniżanie potencjału retencyjnego zlewni oraz zaburzenia cyklu hydrologicznego. Konsekwencje antropopresji na stosunki wodne przejawiają się m.in. w likwidacji koryt cieków, osuszaniu terenów podmokłych, zanieczyszczaniu wód, regulacji rzek, zmianie powierzchni zlewni cząstkowych oraz zmianie reżimu odpływu. Gęsta sieć rowów, kanałów odwadniających tereny zurbanizowane zwiększa częstość i intensywność zjawisk ekstremalnych, jakimi są susze, szczególnie susza rolnicza i hydrologiczna. Wzrost uszczelnienia terenów zurbanizowanych wymaga stosowania dodatkowych rozwiązań dla zwiększenia retencji wody w miejscu powstania opadu. Rozporządzenie wskazuje również na działania, jakie należy podejmować w celu zminimalizowania skutków suszy na poszczególnych terenach, w tym na terenach zurbanizowanych. Na terenach zurbanizowanych wskazana jest m.in.: retencja i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach zurbanizowanych. Działanie to jest rekomendowane do wdrożenia na obszarach zurbanizowanych, które są zagrożone suszą hydrologiczną w stopniu od ekstremalnego po umiarkowany i jednocześnie zagrożenie suszą rolniczą jest na poziomie co najmniej umiarkowanym. Działanie to polega na zintegrowanym zarządzaniu wodami opadowymi (deszczowymi i roztopowymi) w oparciu o techniki zagospodarowania opadu w miejscu jego wystąpienia. Celem jest

zatrzymywanie wód opadowych w miejscu ich powstania oraz wykorzystanie ich w okresach suszy atmosferycznej, a także obniżenie podatności terenów zurbanizowanych na zjawisko suszy. Działanie to obejmuje analizy możliwości zagospodarowania wód opadowych i możliwość zwiększenia udziału powierzchni przepuszczalnych na terenach zurbanizowanych, zdegradowanych oraz przemysłowych, rozwój tzw. zielonej i błękitnej infrastruktury i uwzględnienie odpowiednich zapisów lub zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Działanie to dotyczy także realizacji zadań inwestycyjnych związanych ze zwiększeniem retencji wód opadowych na terenach zurbanizowanych. Jest to działanie lokalne, a priorytet realizacji jest wysoki.

Przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie JCWPd nr 108 o kodzie PLGW6000108, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego.

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami chronionymi. Inwestycja nie znajduje się na obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

W związku z powyższym Dyrektor ZZ we Wrocławiu w opinii z dnia 23.04.2024 r. (data wpływu: 26.04.2024 r.), znak VC.ZZŚ.4901.77.2024.KM, stwierdził, że planowana inwestycja może przyczynić się do zwiększenia presji troficznej, której źródłem jest odpływ miejski, poprzez uszczelnienie powierzchni i zwiększenie odpływu wód opadowych i roztopowych do środowiska. Wskazał również, że cyt.: „planowana inwestycja odpowiada na potrzebę społeczno-ekonomiczną zaspokajaną przez źródło presji antropogenicznej determinującej na stan wód w stopniu zagrażającym osiągnięciu celów środowiskowych. Nowe budownictwo mieszkaniowe jest niezbędne dla rozwoju gospodarczego oraz podtrzymania i rozwoju funkcji społecznych. W związku z powyższym na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Niemniej jednak warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie wszelkich wymaganych prawem zgód i uzgodnień w zakresie gospodarki wodnej”.

Powstające na etapie eksploatacji odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym pomieszczeniu, w oznakowanych, szczelnych i opisanych kontenerach/pojemnikach. Odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom do ich dalszego zagospodarowania. Funkcjonowanie budynków wiązać się będzie z powstawaniem odpadów, głównie komunalnych. Ponadto w związku z eksploatacją inwestycji i funkcjonowaniem mieszkańców będą powstawały odpady, których przekazanie powinno nastąpić do Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK). Odpady ze studzienek kanalizacyjnych, z separatorów substancji ropopochodnych (oraz ewentualnych separatorów tłuszczów w przypadku lokalizacji lokali gastronomicznych), będą odbierane bezpośrednio z tych urządzeń w czasie okresowych przeglądów przez uprawnione podmioty.

Warunki nałożone w podpunktach 2.49 – 2.52 wskazują na konieczność właściwego magazynowania odpadów, a także konieczność przekazania uprawnionym podmiotom do zagospodarowania odpadów - zgodnie z zasadami zawartymi w art. 27 ustawy o odpadach.

Warunki w podpunktach 2.53 – 2.55 nałożono w celu zwiększenia różnorodności biologicznej na terenie planowanej inwestycji poprzez nasadzenia drzew i krzewów z gatunków rodzimych, atrakcyjnych dla ptaków i owadów, stanowiących źródło pożywienia oraz miejsca schronienia. Ponadto zapisy tych warunków wprowadzono w celu niedopuszczenia wprowadzenia do środowiska i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi. Obowiązek założenia łąki kwietnej z roślinami miododajnymi, nałożony w podpunkcie 2.56 opiera się na konieczności minimalizacji negatywnego wpływu inwestycji na środowisko, zwiększeniu bioróżnorodności i utworzenia właściwych

warunków siedliskowych (schronień, miejsc żerowania) dla ptaków i owadów, w szczególności przedstawicieli rodziny pszczołowatych *Apidae*, objętych ochroną na mocy rozporządzenia MŚ ws. ochrony gatunkowej zwierząt.

Warunek w podpunkcie 2.57 nałożono w celu zminimalizowania 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.

Dzięki zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko oraz dotrzymaniu określonych prawem norm, realizacja przedsięwzięcia i jego funkcjonowanie nie powinny stanowić zagrożenia dla ludzi oraz być źródłem negatywnego oddziaływania na środowisko. Przeprowadzona w raporcie analiza, przy uwzględnieniu szeregu rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływań przedsięwzięcia na środowisko, nie wykazała znaczącego oddziaływania inwestycji na środowisko. Prawidłowa eksploatacja przedsięwzięcia, nie powinna wpłynąć negatywnie na ludzi i dobra materialne oraz nie powinna być źródłem konfliktów społecznych. Możliwe jest jednak wystąpienie potencjalnych konfliktów związanych z lokalizacją przedsięwzięcia na terenie aktywności gospodarczej (w sąsiedztwie m.in. zakładu zbierania odpadów), w sąsiedztwie ulicy Lotniczej oraz linii kolejowej. Projektowana zabudowa mieszkaniowa przy ul. Stargardzkiej będzie narażona na hałas przemysłowy, komunikacyjny i kolejowy, tym samym istnieje ryzyko wystąpienia uciążliwości w tym zakresie na przyszłych jej mieszkańców oraz istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konfliktów społecznych związanych z realizacją planowanej inwestycji. Zgodnie z ujednoliconym Raportem nr 2 Inwestor zdając sobie sprawę z położenia inwestycji, podczas projektowania osiedla dołożył wszelkich starań do zminimalizowania możliwości występowania konfliktów społecznych na tym tle – przemyślano ukształtowanie zabudowy, zieleni izolacyjnej, podziałów przestrzeni, tworząc wspólną przestrzeń w centrum terenu dla przyszłych mieszkańców. Inwestor zadeklarował również, że w planowanej przez niego inwestycji zostaną dobrane izolacyjności przegród budowlanych, tak aby dopuszczalne normy hałasu wewnątrz pomieszczeń były dotrzymane. Stosownie do art. 114 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025 poz. 647 ze zm.) jeżeli na terenach zamkniętych oraz na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa, szpitale, domy pomocy społecznej lub budynki związane ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

Zgodnie z dokumentacją sprawy, inwestycja nie jest powiązana z innymi przedsięwzięciami. Dla terenu inwestycji wydano DŚ z dnia 9.02.2017 r., znak WSR-OOŚ.6220.211.2016.DW, dla przedsięwzięcia pn. „Hala magazynowo-produkcyjna wraz z salą gimnastyczną i zespołem pomieszczeń biurowych” (na działkach nr 4/119, 4/121, 4/138, 4/139, 4/140, 4/141 AM-2 obręb Gądów Mały) – inwestycja nie została zrealizowana. Ponadto w zasięgu 100 m od terenu inwestycji znajdują się inwestycje, dla których zaistniał wymóg uzyskania decyzji środowiskowych:

- zlokalizowana na północ inwestycja pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno – rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu”, przewidziana do realizacji na działkach nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/22 oraz fragmentach działek 3/21, 3/23, 3/24 AM-2 obręb Gądów Mały, dśu z dnia 03.04.2023 znak WSR-OS.6220.58.2022.AP,
- zlokalizowana na południowy wschód inwestycja pn. Uruchomienie linii do malowania na mokro tłokowych akumulatorów hydraulicznych na działce nr

4/41 AM 2 obręb Gądów Mały”, DŚ z dnia 13.04.2017 r., znak WSR-OOŚ.6220.269.2016.EP,

- zlokalizowana na wschód inwestycja pn. „Instalacja do produkcji uszczelnień gumowych w hali przy ul. Stargardzkiej 2-2a we Wrocławiu, działka nr 4/96 AM 2 obr. Gądów Mały”, DŚ z 20.01.2017 r. znak WSR-OOŚ.6220.172.2016.PE,
- zlokalizowana na wschód inwestycja pn. „Przebudowa wentylacji ogólnej istniejącej hali produkcyjno-magazynowej oraz montaż nowych urządzeń na terenie Danfoss Power Solution Sp. z o.o. we Wrocławiu przy ul. Metalowców 31”, DŚ z dnia 26.02.2015 r., znak WSR-E.6220.65.2014.AF,
- zlokalizowana na zachód inwestycja pn. „Rozbudowa Zakładu zbierania i przetwarzania odpadów EKO-LOGIS, przy ul. Stargardzkiej”, DŚ z dnia 31.07.2025 r., znak WSR-OS.6220.48.2023.PE.

Wymienione inwestycje to inwestycje o odmiennym charakterze niż planowana inwestycja mieszkaniowa, z wyjątkiem planowanej na północy inwestycji mieszkaniowej. W ujednoliconym Raporcie nr 2 w analizie skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz zlokalizowanego na północ planowanego tego samego rodzaju przedsięwzięcia dotyczącego budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno – rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu, przewidzianego do realizacji na dz. nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/22, oraz fragmentach dz. 3/21, 3/23, 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, dla którego wydano DŚ z dnia 3.04.2023 r., znak WSR-OS.6220.58.2022.AP. Przeprowadzona analiza skumulowanego oddziaływania inwestycji projektowanej i sąsiedniej na środowisko wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu. Ponadto analiza skumulowanego oddziaływania na środowisko inwestycji projektowanej i sąsiedniej pokazała, że funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na tereny chronione akustycznie znajdujące się w otoczeniu tych inwestycji. Dopuszczalne poziomy hałasu będą zachowane.

Po przeanalizowaniu możliwości oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia w zakresie aspektów przyrodniczych stwierdzić należy, że w zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie występują obszary leśne, obszary górskie, obszary przylegające do jezior, obszary wodno-błotne i inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych (w tym siedliska łąkowe i ujścia rzek), obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, a także obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody – w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz. 1478). Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w odległości ok. 120 m od użytku ekologicznego „Kuźniki w Dolinie Ślęży”, natomiast najbliższy położony obszar Natura 2000 specjalny obszar ochrony siedlisk Las Pilczycki (PLH020069) zlokalizowany jest w odległości ok. 3 km. Inwestycja realizowana będzie w odległości ok. 1,8 km od granic korytarza ekologicznego Dolina Odry Środkowej KPdC-19A. Natomiast rzeka Ślęza znajduje się w odległości ok. 230 m od planowanego przedsięwzięcia.

Mając na uwadze uwarunkowania planowanego przedsięwzięcia, w szczególności lokalizację inwestycji w obszarze przekształconym przez człowieka, przedsięwzięcie nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, w tym na ww. użytek ekologiczny, obszary Natura 2000, korytarze ekologiczne oraz różnorodność biologiczną.

Mając na względzie przedstawioną w ujednoliconym Raporcie nr 2 skalę przewidywanego oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko, na etapie jej

realizacji, eksploatacji i likwidacji, przy zastosowaniu projektowanych rozwiązań technicznych i organizacyjnych, jej wpływ na zmiany klimatu powinien być marginalny. Nie przewiduje się także negatywnego wpływu planowanej lokalizacji inwestycji na krajobraz. Teren inwestycji jest już obecnie przekształcony.

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 (punkt 3 sentencji decyzji).

Lokalizacja, rodzaj i parametry przedsięwzięcia jak również jej odległość od granic Rzeczypospolitej Polskiej, eliminują możliwość transgranicznego oddziaływania na środowisko. Organ nie stwierdził również konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, pod warunkiem, iż zmianie nie ulegną założenia projektowe przedstawione w postępowaniu przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, które mogłyby zmienić oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko (punkt 4 sentencji decyzji).

Jak wynika z ujednoliconego Raportu nr 2, przedsięwzięcie nie będzie związane z użyciem instalacji objętej obowiązkiem uzyskania pozwolenia zintegrowanego. Nie zachodzi również konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (punkt 5 sentencji decyzji).

Z uwagi na to, że przedsięwzięcie nie zostało zaliczone do obiektów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej, nie ustalono wymogów w zakresie przeciwdziałania skutkom tych awarii (punkt 6 sentencji decyzji).

Teren inwestycji objęty jest mpzp przyjętym Uchwałą nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców (Dziennik Urzędowy Woj. Dolnośląskiego z 24 czerwca 2008 r. Nr 176 poz. 1980). Teren inwestycji w mpzp oznaczony jest symbolem 1AG. Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś, DŚ wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami mpzp, jeżeli plan ten został uchwalony. Nie dotyczy to DŚ 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.

W myśl art. 82 ustawy ooś w niniejszej decyzji po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko określono rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia, warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji (użytkowania) oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, uwzględniając część warunków, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś. Organ nie stwierdził przesłanek, które uzasadniałyby wprowadzenie do decyzji pozostałych elementów, o których mowa w art. 82 ust. 1 i 2 ustawy ooś.

Ujednolicony Raport nr 2 opracowany dla przedmiotowej inwestycji odnosi się do wszystkich elementów wymienionych w art. 66 ustawy ooś.

Warunki określone w niniejszej decyzji zostały sformułowane na podstawie danych zawartych w ujednoliconym Raporcie nr 2, który został w toku postępowania wnikliwie przeanalizowany. Treść decyzji uwzględnia stanowisko RDOŚ we Wrocławiu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu. Organ przy wydaniu decyzji wziął pod uwagę wszystkie warunki określone przez RDOŚ we Wrocławiu oraz przez Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu, które zweryfikowano z danymi zawartymi w ujednoliconym Raporcie nr 2.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz wyniki dokonanych opinii i uzgodnień, organ określił środowiskowe uwarunkowania realizacji planowanego przedsięwzięcia uznając, że przy wypełnieniu warunków zawartych w sentencji niniejszej decyzji, a także prowadzeniu robót budowlanych oraz eksploatacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przedmiotowa inwestycja nie powinna oddziaływać na środowisko oraz okolicznych mieszkańców w sposób ponadnormatywny.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych, biorąc pod uwagę uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, opinię Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, a także ustalenia zawarte w ujednoliconym Raporcie nr 2, 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 16.02.2024 r. wniesiono opłatę skarbową w wysokości 205 zł za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w dniach 16.02.2024 r., 21.05.2024 r., 24.05.2024 r., 16.01.2025 r., 18.02.2025 r., 7.03.2025 r., 11.04.2025 r., 10.12.2025 r., 3.02.2026 r. wniesiono opłaty skarbowe w łącznej wysokości 153 zł (9 x 17 zł) za złożenie dokumentów stwierdzających udzielenie pełnomocnictw.

*Z up. Prezydenta
Małgorzata Demianowicz
Dyrektor
Wydziału Środowiska*

Otrzymują:

1. Szymon Brzezowski (adres korespondencyjny: Maćków Pracownia Projektowa, ul. Podwale 61/1, 50-010 Wrocław) – pełnomocnik Inwestora: TRUDO ZACHÓD Sp. z o.o., ul. Antoniego Słonimskiego 1, 50-304 Wrocław – wysyłka przez eDoręczenie
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 Doręczenie

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

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej. Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 11/1, 11/2, AM2, obręb Gądów. Przedsięwzięcie realizowane będzie etapowo. Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 21 484 m² (w tym: powierzchnia zabudowy wszystkich etapów – ok. 5 535 m², powierzchnia terenów utwardzonych (m.in. dróg, parkingów i chodników) – ok. 8 229 m², powierzchnia biologicznie czynna (na gruncie i stropodachach) – ok. 7 720 m²).

Planowaną zabudowę tworzą dwa kwartały B, C oraz blok zabudowy A (dwa budynki usytuowane liniowo wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji) dla uproszczenia nazywany także kwartałem A. Budynki będą minimum 4-kondygnacyjne, maksimum 7-kondygnacyjne. Podstawową funkcją wszystkich budynków jest funkcja mieszkalna realizowana na kondygnacjach nadziemnych. W części podziemnej, w każdym kwartale zaprojektowano dwie kondygnacje garażu wielostanowiskowego wraz z pomieszczeniami technicznymi i pomocniczymi.

W budynkach zaprojektowano około 417 lokali mieszkalnych oraz lokale usługowe (o powierzchni ok. 1064 m²) zlokalizowane w parterach projektowanych budynków.

Przez teren działek (nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały) poprowadzona będzie droga wewnętrzna z wjazdem od południa z ul. Stargardzkiej. Wzdłuż drogi przebiegać będą obustronnie pasy zieleni, na których zaplanowano szpalery drzew, chodniki oraz ścieżkę rowerową oraz miejsca postojowe. Na terenie przewidziano place, w tym plac zabaw i skwery (strefa zieleni ogólnodostępnej) o różnej skali, przeznaczeniu i właściwościach, wyposażone w elementy małej architektury, infrastrukturę rowerową, oświetlenie terenu.

Obsługa komunikacyjna planowanych budynków odbywać się będzie od strony południowej i zachodniej od ul. Stargardzkiej za pomocą dwóch zjazdów. W ramach inwestycji przewiduje się ok. 620 miejsc postojowych w dwukondygnacyjnych garażach podziemnych oraz ok. 30 miejsc terenowych zlokalizowanych wzdłuż drogi wewnętrznej. Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym budynków wynosi ok. 21 463 m², powierzchnia dróg, miejsc postojowych terenowych ok. 2 564 m², w związku z tym łączna powierzchnia użytkowa miejsc postojowych w garażach podziemnych i miejsc postojowych naziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wynosi ok. 24 027 m².

W budynkach zaprojektowano następujące instalacje: wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji; hydrantową; kanalizacji sanitarnej; kanalizacji deszczowej; ogrzewczą zasilaną z węzła ciepłowniczego lub w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci, alternatywnie z kotłowni gazowej; wentylacji mechanicznej wywiewnej z mieszkań i usług; wentylacji bytowej i pożarowej garaży.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki sanitarne planuje się odprowadzać do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenu zewnętrznego odprowadzane będą do projektowanych zbiorników retencyjnych (dodatkowo przewiduje się możliwość retencji rurowej) o pojemności całkowitej ok. 634 m³ i zagospodarowane zostaną na terenie

inwestycji (np. poprzez rozsączenie) oraz wykorzystywane np. do podlewania zieleni. Wody opadowe z dróg wewnętrznych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych. Na odprowadzanie wód opadowych do gruntu Inwestor uzyska pozwolenie wodnoprawne. Dodatkowo odprowadzenie ewentualnej nadwyżki wód opadowych odbywać się będzie w oparciu o istniejący, zlokalizowany w północnej części terenu, kolektor deszczowy będący własnością innego podmiotu na podstawie zawartej z nim umowy. Jeśli Inwestor uzyska warunki techniczne przewiduje się także odprowadzanie wód opadowych w ograniczonej ilości do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Preferowanym rozwiązaniem ogrzewania dla projektowanych budynków jest ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej. W przypadku braku możliwości przyłączenia jako alternatywne źródło ciepła zastosowane zostaną lokalne kotłownie gazowe o łącznej mocy 2,0 MW.

Konstrukcję budynków projektuje się jako żelbetową monolityczną w układzie poprzecznym, zrealizowanym poprzez układ ścian-tarcz opartych na żelbetowych słupach kondygnacji podziemnych. W kondygnacjach parkingu podziemnego, konstrukcję przewidziano w układzie płytowo-słupowym oraz płytowo-belkowym. W budynkach zaprojektowano stropy w technologii żelbetowej półprefabrykowanej typu Filigran. Stateczność przestrzenną obiektów zapewniają ściany szybów windowych oraz ściany klatek schodowych. Po zewnętrznym obrysie garażu podziemnego przebiega ściana fundamentowa, która stanowi podparcie dla stropów oraz przejmuje obciążenia od parcia gruntu. Posadowienie obiektu przewidziano jako bezpośrednie na płycie fundamentowej.

Teren inwestycji to teren przemysłowy. Aktualne zagospodarowanie terenu składa się z zabudowy budynkami jedno-, dwu- i trzykondygnacyjnymi (z przewagą zabudowy jednokondygnacyjnej) o charakterze hal produkcyjno-magazynowych, technicznych oraz obiektów biurowych o małej skali – wszystkie obiekty (zlokalizowane na działkach nr 11/1 i 11/2) przewidziane są do rozbiórki. Pozostałą część terenu zajmują naziemne parkingi (dz. 11/1, 11/2, część działki nr 13 (dawniej 4/134, 4/135), teren utwardzony w większości zagospodarowany pod drogi wewnętrzne z dojazdem pod poszczególne budynki oraz dojścia. Na terenie znajdują się skupiska niezagospodarowanej zieleni - drzewa i krzewy, w części przewidziane do wycinki.

Otoczenie obszaru planowanej inwestycji stanowi od północy: teren poprzemysłowy, obecnie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, od zachodu: zabudowa przemysłowa (w tym zakład zbierania i przetwarzania odpadów), od południa: ulica Stargardzka a za nią zabudowa magazynowa, dalej tory kolejowe, od wschodu: zabudowa magazynowa i przemysłowa. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna) podlegająca ochronie akustycznej znajduje się na wschód od granicy terenu inwestycji przy ul. Metalowców, w odległości ok. 215 m.

*Z up. Prezydenta
Małgorzata Demianowicz
Dyrektor
Wydziału Środowiska*

Samorządowe Kolegium Odwoławcze
we Wrocławiu
Plac Powstańców Warszawy 1
50-153 Wrocław
tel. (071) 340-64-84
Regon 930413995, NIP 896-10-04-693

Wrocław, dnia 29 czerwca 2026 r.

SKO 4213.8.2026

DECYZJA

Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu w składzie:

przewodnicząca: Magdalena Raguszevska - sprawozdawca

członkowie: Elżbieta Klat-Górska
Barbara Michalak

po rozpatrzeniu odwołania wniesionego przez [REDAKTOWANO] reprezentowanego przez pełnomocnika radcę prawnego [REDAKTOWANO] od - wydanej z upoważnienia Prezydenta Wrocławia - decyzji Dyrektora Wydziału Środowiska w Urzędzie Miejskim Wrocławia z dnia 12 lutego 2026 r. (znak sprawy: WSR-OS.6220.14.2024.JG), ustalającej środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, planowanego do realizacji na działkach nr 11/1 i nr 11/2, AM – 2, obręb Gądów Mały,

na podstawie:

- art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691; powoływanej dalej jako k.p.a.),
- art. 71 ust. 1 i ust. 2, art. 80 ust. 1, art. 82 ust. 1, art. 83 ust. 1 oraz art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670; dalej głównie jako ustawa), w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) i pkt 58 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839; powoływanego dalej jako rozporządzenie kwalifikacyjne),

utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję.

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 12 lutego 2026 r. Prezydent Wrocławia ustalił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, planowanego do realizacji na działkach nr 11/1 i nr 11/2, AM - 2, obręb Gądów Mały.

[REDAKTOWANO] wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego odwołanie od decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 12 lutego 2026 r., zarzucając:

- „rażące naruszenie” art. 82 ust. 1 pkt 1 lit a), w związku z art. 80 ust. 1 pkt 2 ustawy, „poprzez ustalenie w punkcie 1 Decyzji, że pozostałą część terenu zajmują nadziemne parkingi na części działki nr 13 (dawniej 4/134, 4/135), podczas gdy ujednolicony Raport nr 2 nie objął swoim zakresem działki nr 13, bowiem według twierdzeń Raportu ten teren nie ma być przekształcony, tym samym co do części działki nr 13 nie była przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, a mimo to Organ w punkcie 1 Decyzji ustalił, że przedsięwzięcie będzie

realizowane na części działki 13, bez przeprowadzania oceny oddziaływania tej części przedsięwzięcia na środowisko, a nie można domniemywać że organy współdziałające uzgadniały lub opiniowały przedsięwzięcie w tym zakresie”. W opinii odwołującego się, tym samym zaskarżona decyzja „nie tylko wyszła swoim zakresem poza zakres wniosku Wnioskodawcy o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, ale przede wszystkim dopuściła do sytuacji, że Decyzja została wydana również dla działki nr 13”. Skoro organ pierwszej instancji „stwierdził, że część przedsięwzięcia rozciąga się na działkę nr 13, konieczne jest uzupełnienie Raportu i skierowanie raportu po uzupełnieniu do ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Według ujednoliconego Raportu nr 2 działka nr 13 pozostanie w stanie niezmiennym - bez przekształcenia terenu, tymczasem wg Decyzji na działce tej zostaną ulokowane naziemne parkingi”;

- naruszenie art. 49 i art. 39 k.p.a., w związku z art. 74 ust. 3 ustawy i art. 7 oraz art. 77 k.p.a., „poprzez pominięcie ustaleń dotyczących faktycznej ilości Stron postępowania i wyłącznie gołosłowne powołanie się na przepisy uzasadniające niedoręczanie decyzji osobiście Stronom w sytuacji, gdy Organ w ogóle nie ustalił w Decyzji, ile jest Stron postępowania i w konsekwencji w sposób nieuzasadniony dokonywał zawiadomień w drodze obwieszczenia, podczas gdy z Decyzji nie sposób określić, ile Stron postępowania Organ ustalił, na podstawie jakich dokumentów, jakie tytuły prawne do nieruchomości przysługują stronom postępowania i na jakiej podstawie faktycznej i prawnej Organ odstąpił od stosowania art. 39 KPA, na mocy którego organ doręcza pisma stronom postępowania na adres do doręczeń”. Zdaniem Jacka Adamczyka, „organ powinien w sposób jasny określić w decyzji, na jakiej podstawie zastosował art. 74 ust. 3 UOoŚ i art. 49 KPA”;

- naruszenie art. 6 i art. 7, w związku z art. 77 k.p.a. i art. 81 ust. 1 ustawy, art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2025 r. poz. 1754; powoływanej dalej jako *lex developer*), § 15 ust. 5 pkt 6 i pkt 7 uchwały Nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców, „poprzez wydanie Decyzji środowiskowej sprzecznej z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mimo że dla terenu miasta Wrocławia nie uchwalono planu ogólnego, zatem nie spełnił się warunek określony w art. 5 ust. 3 *lex developer*, który umożliwiałby realizację inwestycji mieszkaniowej niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”;

- naruszenie art. 6, w związku z art. 77 k.p.a. i art. 5 ust. 3 *lex developer*, „poprzez całkowite pominięcie oczywistej sprzeczności przedsięwzięcia deweloperskiego Wnioskodawcy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (zapisami karty jednostki urbanistycznej E4 [Metalowców - Stargardzka] uchwały nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. (...))”;

- naruszenie art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b), w związku z art. 63 ust. 1 pkt b), art. 63 ust. 2, art. 66 ust. 1 pkt 3b i pkt 15 ustawy, „poprzez pominięcie w treści decyzji konieczności określenia istotnych warunków korzystania ze środowiska w szczególności w fazie użytkowania przedsięwzięcia, a mianowicie Organ nie wziął pod uwagę, że zabudowa mieszkalna ma być usytuowana na terenie wykorzystywanym na cele przemysłowe, objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem AG1 - tereny aktywności gospodarczej, co w konsekwencji doprowadziło do skutku w postaci braku oceny istniejących presji przemysłowych na jakość środowiska życia przyszłych mieszkańców (hałas, pył, uciążliwości funkcjonalne), podczas gdy przedsięwzięcie ocenia się w kontekście środowiska zastanego oraz skumulowanych oddziaływań, a wnioski muszą wynikać z realnej ekspozycji receptorów”. Na str. 149 Raport zawiera kluczowe - zdaniem odwołującego się - „merytorycznie błędne twierdzenie: że *celem decyzji środowiskowych uwarunkowaniach* nie jest

określanie warunków ograniczających oddziaływanie otoczenia (np. zakładu EKO-LOGIS) na planowane przedsięwzięcie, bo byłoby to *odwrócenie wektora* i rzekomo procedura OOS jest skierowana od planowanej inwestycji na zewnątrz, a nie w kierunku odwrotnym. To rozumowanie jest wadliwe w części merytorycznej, gdyż Skarżący nigdy nie żądał, aby decyzja środowiskowa nakładała dodatkowe czy ponadnormatywne obowiązki na wnioskodawcę. Żąda się natomiast, by raport OOS i decyzja rzetelnie oceniły rzeczywiste warunki środowiskowe dla nowej funkcji wrażliwej, czyli m.in. wpływ istniejących presji przemysłowych na jakość środowiska życia przyszłych mieszkańców (hałas, pył, uciążliwości funkcjonalne). Powyższe stanowi elementarną zasadę oceny oddziaływania na środowisko, gdyż przedsięwzięcie ocenia się w kontekście środowiska zastanego oraz skumulowanych oddziaływań, a wnioski muszą wynikać z realnej ekspozycji receptorów. W konsekwencji raport poprzez koncepcję odwróconego wektora próbuje wyłączyć kluczowy komponent tej oceny i nie odpowiada na pytanie, czy lokalizacja mieszkań w sąsiedztwie terenu gospodarki odpadami nie spowoduje trwałej sytuacji konfliktowej i oddziaływań na ludzi”;

- naruszenie art. 82 ust. 1 pkt 1 lit c), w związku z art. 63 ust. 1 pkt d) i art. 63 ust. 2 ustawy, „poprzez niedostateczne określenie w treści decyzji wymagań dotyczących ochrony środowiska odnośnie ochrony akustycznej koniecznych do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji udzielającej pozwolenia na budowę, w szczególności w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym w zakresie oddziaływań hałasu z terenów przemysłowych na planowane przedsięwzięcie, bowiem w ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko całkowicie pominięto emisję hałasu z sąsiednich zakładów przemysłowych, a operaty akustyczne wykonywane na etapie projektu budowlanego nie mogą zastąpić rzetelnej oceny w procedurze oceny oddziaływania na środowisko w zakresie kumulacji oddziaływań i konfliktu społecznego - zwłaszcza, że Raport sam przywołuje, iż konflikt wynika z *odmiennego charakteru sąsiadujących inwestycji*, a w ocenie emisji hałasu pominięto całkowicie funkcjonowanie zakładu EKO-LOGIS na granicy planowanego przedsięwzięcia”. Na str. 151 Raport wskazuje, że „zostaną opracowane operaty akustyczne”, a w nich „dobre izolacyjności przegród budowlanych tak, aby dopuszczalne normy hałasu wewnątrz pomieszczeń były dotrzymane”, powołując się na warunki techniczne i normę PN-B-02151-3. „Powyższe stanowi redukcję problemu środowiskowego do zagadnienia budowlanego. Konflikt społeczny i oddziaływanie na ludzi nie dotyczy wyłącznie warunków wewnątrz mieszkań, ale także: hałasu i uciążliwości na zewnątrz (balkony, okna, ciągi piesze, rekreacja, place zabaw), epizodów i zdarzeń (transport ciężki, przeładunki, impulsy), uciążliwości funkcjonalnych sąsiedztwa zakładu odpadowego, które generują skargi niezależnie od izolacyjności ścian. Ponadto, operaty akustyczne wykonywane na etapie projektu budowlanego nie mogą zastąpić rzetelnej oceny w procedurze OOS w zakresie kumulacji i konfliktu społecznego - zwłaszcza, że raport sam przywołuje, iż konflikt wynika z *odmiennego charakteru sąsiadujących inwestycji* i jednocześnie go bagatelizuje. Ponadto w ocenie emisji hałasu pominięto całkowicie funkcjonowanie zakładu EKO-LOGIS, co szczegółowo opisano w dalszej treści pisma. W dokumentacji nie przedstawiono obliczeń ani analiz w zakresie emisji hałasu na etapie realizacji inwestycji, w szczególności nie określono poziomów hałasu generowanych przez planowany sprzęt budowlany oraz transport, ani nie dokonano oceny ich oddziaływania na tereny chronione akustycznie. Powyższe braki wskazują na niekompletność oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w szczególności w zakresie oddziaływań akustycznych w fazie realizacji inwestycji. W związku z koniecznością określenia i oceny potencjalnej emisji hałasu w trakcie realizacji przedsięwzięcia, należy przedstawić szczegółowe informacje dotyczące wykorzystywanego sprzętu i środków transportu. W związku z powyższym wnosi się o uzupełnienie dokumentacji o szczegółowe dane dotyczące liczby i rodzaju wykorzystywanego sprzętu oraz przeprowadzenie stosownych analiz akustycznych dla etapu budowy”;

- naruszenie art. 66 ust. 1 pkt 2, w związku z art. 6, art. 7 i art. 77 k.p.a., „poprzez niewykonanie rzetelnej analizy możliwych konfliktów społecznych związanych z planowanym przedsięwzięciem zarówno w treści decyzji, jak i w treści Raportu, mimo że Organ stwierdził, że w Raporcie zauważono, że uciążliwość emisji hałasu, zanieczyszczeń i ewentualna uciążliwość zapachowa staje się przyczyną konfliktów społecznych, co będzie wprost uderzać w prawa Skarżącego, który jest właścicielem zakładu zbierania i przetwarzania odpadów, a prawem niezbywalnym jest swoboda działalności gospodarczej przejawiająca się w możliwości prowadzenia takiej działalności w tym konkretnym obszarze przeznaczonym zgodnie z mpzp pod tego typu działalność i aktywność gospodarczą nie zaś na tereny zabudowy mieszkaniowej”;

- naruszenie art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b), w związku z art. 63 ust. 2 i art. 66 ust. 1 pkt 2 ustawy, „poprzez pominięcie w treści decyzji konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych i zabytków, a mianowicie użytku ekologicznego *Kuźniki w Dolinie Ślęzy*, czy *Dębu Strażnik*, które to Prezydent Wrocławia uwzględniał dotychczas w swoich decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanych dla terenu przy ul. Stargardzkiej (znak: WSR-OS.6220.48.2023.PE), a niemalże pominął w niniejszym postępowaniu”;

- naruszenie art. 66 ust. 1 pkt 2 lit. b), w związku z art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy, „poprzez niedokonanie wymaganych ustaleń faktycznych w kontekście stosunków wodnoprawnych, a w konsekwencji nienależyte ustalenie obowiązków Inwestora odnośnie stosunków wodnych w treści Decyzji”;

- a w konsekwencji naruszenie art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b), d), e), f), g), pkt 2 lit. a), e), f), h), k), pkt 3 lit. a), e) i k) ustawy, „poprzez pominięcie przeprowadzenia pełnej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przejawiającej się w niewyczerpującej, a w konsekwencji nierzetelnej ocenie: powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, emisji i występowania innych uciążliwości, ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianami klimatu, przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie, zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji, usytuowania przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. [redacted] stwierdził, że w Raporcie przedstawiono obliczenia propagacji hałasu wykonane w programie CadnaA, jednak wprost przyjęto założenie wyłączające hałas tła i wszelkie źródła inne niż planowana inwestycja. W części dotyczącej obliczeń poziomu hałasu wskazano jednoznacznie, że „model nie uwzględnia tła akustycznego - w symulacji uwzględniono wyłącznie oddziaływanie planowanych źródeł hałasu w związku z eksploatacją inwestycji” (s. 95). To założenie dyskwalifikuje przedstawione mapy izofon, jako podstawę do oceny zgodności przedsięwzięcia z wymaganiami ochrony środowiska w realnych warunkach lokalizacyjnych, ponieważ w otoczeniu istnieją źródła hałasu niezwiązane z inwestycją (w tym działalność zakładu EKO-LOGIS oraz ruch ciężki/technologiczny, przeładunki, manewry, transport). Z kolei kluczowym przedmiotem sporu jest właśnie kumulacja: nałożenie się nowej funkcji mieszkaniowej na już działającą funkcję gospodarki odpadami (AG/1AG). W konsekwencji „Raport z definicji pokazuje jedynie *przyrost* emisji od inwestycji, ale nie precyzuje jaki będzie łączny klimat akustyczny i ryzyko uciążliwości/konfliktu po pojawieniu się nowej zabudowy w sąsiedztwie zakładu. Wobec powyższego decyzja środowiskowa opiera się na wynikach, które nie są wynikiem oceny rzeczywistej ekspozycji przyszłych mieszkańców w środowisku istniejącym, tylko na modelu

odizolowanym od realnego tła i realnych źródeł.” Odwołujący się zwrócił uwagę, że z treści rozdziału akustycznego wynika, iż model obejmuje „wszystkie źródła hałasu inwestycji” (wentylacje, klimatyzacje, ruch wewnętrzny), natomiast brak jest „wskazania zakładu EKO-LOGIS jako źródła w modelu”, „warstwy/obiektu źródłowego (punkt/linia/obszar) odpowiadającego zakładowi”, „opisu parametrów emisji zakładu (Lw, harmonogram, warianty pracy, manewry)” oraz „map izofon z udziałem źródeł zewnętrznych”. W opinii [redacted] „w praktyce raport przeprowadza ocenę tak, jakby w sąsiedztwie nie istniała inna działalność, która wprost generuje uciążliwości akustyczne i jest osią konfliktu (gospodarka odpadami). Nawet jeśli w innym miejscu raport wskazuje na istnienie zakładu w kontekście konfliktów społecznych, to w części akustycznej nie ma przełożenia tej wiedzy na obliczenia.” W Raporcie opisano bardzo dużą liczbę zewnętrznych źródeł technicznych (wentylatory, centrale, klimatyzacje). W tabelach zestawiono ich parametry, a suma źródeł jest bardzo wysoka (w tabeli z parametrami widnieje suma rzędu 428 - s. 92). Jednocześnie przyjęto założenia dotyczące harmonogramu pracy, m.in. że urządzenia bytowe uruchamiają się 2 - 3 razy dziennie na pół godziny, w nocy „sporadycznie”, „maksymalizujące założenia” to 8 h pracy w porze dnia przy pełnym obciążeniu oraz w nocy „w najmniej korzystnej godzinie” praca przez 30 min (s. 91). „Z punktu widzenia rzetelności oceny oddziaływania na środowisko” - zdaniem odwołującego się - „założenie takie jest niewystarczające i wewnętrznie sprzeczne, ponieważ: nie wykazano, że przyjęty profil pracy jest wiarygodny dla realnej eksploatacji (np.: w okresach upałów, przy pracy klimatyzacji i wentylacji garażowej, przy pełnym zasiedleniu), nie przedstawiono scenariusza najgorszego (najbardziej niekorzystnego dla środowiska) dla jednoczesności pracy (a przy takiej liczbie źródeł, nawet jeśli nie wszystkie pracują stale, w praktyce część będzie pracować równolegle), nie wykazano, czy w obliczeniach przyjęto konserwatywnie jednoczesną pracę wszystkich źródeł w godzinie odniesienia dla L_{AeqD} (8h) i L_{AeqN} (1h) - a powyższe jest kluczowe, ponieważ przyjęcie zbyt krótkich czasów pracy może sztucznie obniżyć wynik równoważny, nawet przy dużej liczbie urządzeń. W części dotyczącej ruchu samochodowego przyjęto m.in. prędkość 20 km/h na terenie inwestycji oraz natężenie rzędu ok. 1784 pojazdy/dobę (1656 dzień, 128 noc) dla ruchu wewnętrznego, ale jednocześnie wskazano, że nie przewiduje się ruchu pojazdów ciężarowych na terenie i że usługi będą obsługiwane przez pojazdy lekkie (s. 94).” W opinii [redacted] „to założenie jest merytorycznie wątpliwe w poniższych aspektach: planowana inwestycja mieszkaniowo-usługowa z garażem, dostawami, serwisami i odpadami komunalnymi co do zasady generuje epizody pojazdów cięższych (np.: pojazdy serwisowe, śmieciarki, dostawy, przeprowadzki, serwisy techniczne) - co powinno być choćby scenariuszowo wykazane; w realiach sąsiedztwa zakładu gospodarki odpadami istotny jest także zewnętrzny ruch ciężki w układzie dróg dojazdowych (kumulacja na drogach), który wpływa na klimat akustyczny w rejonie inwestycji, a którego raport nie integruje z oceną (bo *nie uwzględnia tła*)”. Odwołujący się zwrócił uwagę, że „inwestycja ułożona jest w bezpośrednim sąsiedztwie dwujezdniowej alei miejskiej (ul. Lotnicza), a zatem brak przyjęcia tła akustycznego do obliczeń w tym wypadku potęguje efekt zaniżenia wyników. Co więcej nie oceniono wpływu istniejącej ulicy Lotniczej na planowane budynki wielorodzinne.” Stwierdził, że „raport przedstawia mapy izofon dla pory dnia i nocy (siatka, krok 5 m, wysokość 4 m), które mogą sprawiać wrażenie pełnej oceny. Jednak wprost wynika z założeń modelu, że mapy dotyczą wyłącznie źródeł inwestycji, bez tła i bez źródeł sąsiednich (s. 95). W takim układzie mapy izofon nie mogą być traktowane jako dowód, że nie powstaną konflikty, nie powstaną uciążliwości oraz że lokalizacja zabudowy mieszkaniowej przy zakładzie gospodarki odpadami jest akustycznie bezpieczna i bezkonfliktowa.” [redacted] zauważył także, że w raporcie, w rozdziale „Analiza możliwych konfliktów społecznych”, „przedstawiono w znacznym stopniu uniwersalny, a wręcz podręcznikowy katalog potencjalnych przyczyn konfliktów (poczucie zagrożenia, brak wiedzy, hałas, emisje, pogorszenie walorów, *nieuregulowana gospodarka odpadami* itp.), po czym

wyprowadzono konkluzję, że *analiza wykazała brak istotnych oddziaływań, a zatem nie przewiduje się występowania konfliktów społecznych (...) lokalna społeczność nie będzie narażona na ponadnormatywne emisje* (s. 146). Ta konstrukcja ignoruje w całości stanowisko Skarżącego EKO-LOGIS przedstawiane w toku postępowania: konflikt nie wynika z *samej inwestycji mieszkaniowej*, lecz z lokowania zabudowy wrażliwej (mieszkaniowej) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zakładu zbierania i przetwarzania odpadów, działającego na terenie o funkcji aktywności gospodarczej (IAG), gdzie presje środowiskowe i uciążliwości funkcjonalne są immanentną cechą otoczenia. Raport - pomimo późniejszych, wybiórczych odniesień do uwag Skarżącego EKO-LOGIS - w podstawowej narracji rozdziału konfliktowego nie wykonuje analizy konfliktu jako zjawiska wynikającego ze skumulowanej ekspozycji (hałas, pył, ruch ciężki, uciążliwości funkcjonalne) oraz konfliktu interesów, tj. nowa funkcja wrażliwa terenu generuje presję skargową na legalnie istniejący zakład. W konsekwencji Decyzja środowiskowa opiera się na wnioskach z Raportu, który w tym zakresie jest nierzetelny, ponieważ nie spełnia kluczowych wymogów stawianych ocenie oddziaływania na środowisko: czy w danych realiach lokalizacyjnych i presji przemysłowej powstanie trwała sytuacja konfliktowa, powodująca oddziaływania na ludzi (stres środowiskowy, uciążliwości, skargi oraz presja na podmiot istniejący).” W opinii [REDAKTOWANE], Raport powinien być „rozbudowany o analizę konfliktów społecznych opartą na stanie faktycznym (istniejący zakład EKO-LOGIS jako podstawowy czynnik konfliktogenny), wprost powiązaną z analizą oddziaływań skumulowanych (której w treści Raportu nie wykonano).” Treść Raportu wprost sugeruje, że w razie potencjalnych konfliktów należy *kierować się zasadą obiektywizmu, przyjmując obiektywne wyniki pomiarów hałasu przenikającego do środowiska lub pomiary stężeń zanieczyszczeń*, a następnie konkluduje, że skoro *analiza wykazała brak istotnych oddziaływań* to konfliktów nie będzie (s. 146–147). Powyższe podejście jest merytorycznie wadliwe, ponieważ konflikty społeczne w sąsiedztwie funkcji przemysłowych bardzo często eskalują przy oddziaływaniach poniżej formalnych progów, jeżeli występują inne aspekty, takie jak: impulsywność, zmienność, sezonowość, hałasu, epizody zapachowe/pyłowe, intensyfikacje ruchu ciężkiego, uciążliwości logistyczne.” Zdaniem [REDAKTOWANE], w Raporcie usiłuje się „umniejszać rolę sąsiednich zakładów przemysłowych, ale takie zabiegi powinny być negatywnie ocenione z perspektywy oceny oddziaływania na środowisko i zasady przezorności, gdyż ocena oddziaływania nie może opierać się na wygodnym założeniu, że inwestycja sąsiednia EKO-Logis *może nie powstanie*, jeśli scenariusz jest racjonalnie przewidywalny w świetle: przeznaczenia terenu pod aktywność gospodarczą (AG/IAG), funkcjonowania istniejących zakładów i presji przemysłowych, dynamiki przekształceń strefy oraz możliwości lokowania kolejnych przedsięwzięć gospodarczych, faktu, że EKO-LOGIS jest w posiadaniu ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na z dnia 31.07.2025 r., znak WSR-OS.6220.48.2023.PE. Co kluczowe, nawet gdyby rozbudowa zakładu EKO-LOGIS nie doszła do skutku, to konflikt i ekspozycja i tak powstaje już na bazie istniejącej działalności (hałas/transport/pylenie), wobec czego argument o braku pewności realizacji inwestycji nie rozwiązuje powyższego problemu. Raport stosuje ten argument selektywnie - aby wyłączyć niewygodne scenariusze, zamiast je rozważyć.” Odwołujący się zauważa również, że w ujednoliconym Raporcie, w analizie skumulowanego oddziaływania na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne, uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz zlokalizowanego na północ planowanego tego samego rodzaju przedsięwzięcia dotyczącego budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno-rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu, przewidzianego do realizacji na działkach o nr.: 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/22, oraz fragmentach działek o nr.: 3/21, 3/23, 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, dla którego wydano decyzję środowiskową z dnia 3 kwietnia 2023 r. (znak sprawy: WSR-OS.6220.58.2022.AP).

Przeprowadzona analiza skumulowanego oddziaływania inwestycji projektowanej i sąsiedniej na środowisko wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie obiektów nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu. „Natomiast nie uwzględniono skumulowanego oddziaływania z inwestycjami Skarżącego EKO-LOGIS, co dowodzi że na podstawie Raportu doszło do wybiórczej oceny oddziaływania na środowisko.” Nie uwzględniono m.in. wzmożonej presji antropogenicznej na ten obszar, w tym zwiększonej liczby mieszkańców, potencjalnych zniszczeń oraz nasilonego ruchu samochodowego. Odniesiono się jedynie do stwierdzenia, że zakłady położone w bliższej odległości wywierają większy wpływ na otoczenie niż sama planowana inwestycja. Nie uwzględniono jednak faktu, że realizacja inwestycji doprowadzi do powstania kilkuset nowych miejsc zamieszkania, co wiązać się będzie ze wzmożonym ruchem ludności oraz zwiększonym natężeniem ruchu samochodowego. Może to skutkować większą liczbą awarii infrastruktury, w tym ryzykiem lokalnych podtopień wynikających z uszczelnienia (wybetonowania) znacznej części terenu. Wzrośnie również ryzyko zapychania studzienek kanalizacyjnych oraz zanieczyszczenia obszaru poprzez spływ wód opadowych z terenów utwardzonych do „Kuźników w Dolinie Ślęży”. Szczególnym celem ochrony tego użytku ekologicznego jest zachowanie ostoi oraz miejsc rozmnażania i sezonowego przebywania chronionych i zagrożonych gatunków zwierząt. „Należałoby dokonać oceny oddziaływania planowanej inwestycji na poszczególne cele ochrony użytku ekologicznego.” Zaskarżona decyzja nie wskazuje również, czy prace związane z planowaną inwestycją nie wpłyną na zmianę stosunków wodnych na obszarze „Kuźników w Dolinie Ślęży”. Kwestia ta - zdaniem [REDAKTOWANE] – „wymaga jednoznacznego wykazania na podstawie szczegółowej analizy hydrogeologicznej, odpowiedniej dokumentacji środowiskowej oraz jasno określonej i opisanej metodyki badań.” Bez przeprowadzenia rzetelnych badań w zakresie warunków gruntowo-wodnych, kierunków spływu wód opadowych i gruntowych, poziomu wód gruntowych oraz wpływu planowanego uszczelnienia terenu nie można - w opinii odwołującego się - „wykluczyć ryzyka zaburzenia lokalnych stosunków wodnych”. [REDAKTOWANE] zauważył w tym kontekście, że w Raporcie stwierdzono, iż wykopy będą zabezpieczane w sposób „uniemożliwiający napływ wody do wykopu” i że odwodnienie będzie miało charakter wyłącznie incydentalny, a nawet stwierdzono wprost, że „lej depresji nie wystąpi” oraz że rozwiązania gwarantują „niezmienny poziom zwierciadła wody” poza wykopem. Zdaniem odwołującego się, taka teza „jest merytorycznie nieweryfikowalna bez przedstawienia rzetelnego rozpoznania hydrogeologicznego i bez obliczeń/modelowania, szczególnie w warunkach: pierwszego poziomu wodonośnego na głębokości ok. 1 - 2 m p.p.t., lokalnie < 1 m p.p.t., planowania robót ziemnych i garaży podziemnych, które w praktyce niemal zawsze oznaczają kontakt z wodami gruntowymi i ryzyko dopływu (przynajmniej okresowo), możliwego występowania warstw o zmiennej przepuszczalności, kanałów filtracji i lokalnych preferencyjnych dróg przepływu. W raporcie brak jest jakiegokolwiek ciągu dowodowego, który uzasadniałby katarygiczne wykluczenie leja depresji”. W opinii [REDAKTOWANE], sprawa powinna zostać przekazana do ponownego rozpoznania, „tak by wezwać Inwestora do przedłożenia opracowania hydrogeologicznego lub innej dokumentacji, w której w sposób udokumentowany i metodycznie uzasadniony wykazano brak ryzyka powstania leja depresji. Dokumentacja ta powinna zawierać opis przyjętej metodologii obliczeń lub modelowania (np. model hydrogeologiczny, bilans wodny, obliczenia zasięgu oddziaływania odwodnienia), przyjęte założenia, dane wejściowe oraz wyniki analiz wraz z ich interpretacją.” [REDAKTOWANE] zarzuca także pominięcie analizy wpływu odwodnienia na ujęcia wody i obiekty w sąsiedztwie (oddziaływania ilościowe oraz ryzyko osiadań), ponieważ w Raporcie nie przedstawiono analizy wpływu robót ziemnych i ewentualnego odwodnienia wykopów na: ujęcia wody w sąsiedztwie, zasoby wód podziemnych i lokalny bilans, potencjalne osiadania i zmiany warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich. „Raport ogranicza się

do zapewnienia, że nie będzie wpływu na stosunki wodne i że garaże nie będą stanowiły utrudnienia dla odpływu wód podziemnych, ale bez udowodnienia, jak to wykazano (brak przekrojów hydrogeologicznych, brak schematu warunków filtracji, brak oceny barierowania przepływu przez kubaturę garaży i przesłony).” Raport zakłada, że woda z ewentualnego odwodnienia będzie odprowadzana do sieci kanalizacyjnej, „w oparciu o warunki techniczne zarządcy infrastruktury”, a równolegle - w innych miejscach - wskazuje możliwość prowadzenia „badań w planie remediacji” (czyli dopuszcza możliwość zanieczyszczeń gruntów). „Powyższe jest wewnętrznie niespójne i merytorycznie niewystarczające, ponieważ przy terenach przemysłowych/AG oraz możliwych historycznych przekształceniach, wody z wykopów mogą zawierać zawiesiny i zanieczyszczenia (ropa/BTEX, metale, WWA, zasolenie, amonowy azot itp.) - a raport nie wykazuje badań ani kryteriów oceny. Ponadto brak jest oceny czy woda z odwodnienia będzie wymagała podczyszczania (osadnik/filtracja/separator) i na jakich parametrach miałyby się to opierać. Dodatkowo brak jest procedury postępowania, gdy badania wykażą przekroczenia - tymczasem to właśnie ten wariant decyduje o realnym ryzyku środowiskowym.” Odwołujący się stwierdza, że „poza nierzetelnościami w dokonywaniu oceny oddziaływania na środowisko”, istnieją „dodatkowe kwestie, które zostały pominięte przy dokonywaniu oceny przedsięwzięcia i powinny prowadzić do uzupełnienia materiału dowodowego w toku ponownego rozpoznania sprawy.” W punktach 2.12 - 2.14 zaskarżonej decyzji wskazano m.in., że dopuszcza się wykonanie wykopu w rzucie korony drzewa pod warunkiem zachowania minimalnej odległości równej podwójnemu obwodowi pnia mierzonemu u jego nasady, jednak nie bliżej niż 2 m od osi drzewa (w przypadku gdy obwód pnia u nasady jest mniejszy niż 1 m), w obrębie drzew rosnących w sąsiedztwie inwestycji nie wolno zmieniać poziomu gruntu ani utwardzać go w obrębie koron drzew oraz przy krzewach poprzez ruch pojazdów mechanicznych, nie wolno magazynować materiałów budowlanych, gruntów nadkładowych ani sprzętu pod koronami drzew, a zaplecze budowy należy zlokalizować poza terenami zadrzewionymi, na obszarze odizolowanym od środowiska wodno-gruntowego. Jednocześnie inwestor nie wskazał w dokumentacji: dokładnej lokalizacji miejsc magazynowania odpadów i materiałów budowlanych, lokalizacji zaplecza budowy, przebiegu ciągów komunikacyjnych, tras przejazdu maszyn, urządzeń oraz pojazdów po terenie planowanej inwestycji. W związku ze zmniejszeniem terenu objętego inwestycją (wyłączenie jednej z działek) powstaje uzasadniona obawa, że na pozostałym obszarze nie zostanie zapewnione odpowiednie zagospodarowanie terenu w trakcie realizacji inwestycji. Brak wskazania konkretnych rozwiązań organizacyjnych może prowadzić do sytuacji, w której: materiały budowlane oraz odpady będą składowane w obrębie systemów korzeniowych drzew, ruch pojazdów i maszyn będzie odbywał się w obrębie koron drzew, powodując zagęszczenie gleby, dojdzie do zmiany poziomu gruntu w strefie oddziaływania drzew, naruszone zostaną warunki określone w pkt 2.12 - 2.14 decyzji. Tym samym istnieje ryzyko, że warunki ochrony drzew i środowiska wodno-gruntowego nie będą możliwe do realnego dotrzymania przy obecnym zakresie terenu inwestycji.” Zdaniem [REDAKTOWANE], dla zapewnienia rzeczywistej ochrony drzewostanu inwestor powinien przedstawić szczegółowy plan organizacji placu budowy. „Brak tych elementów uniemożliwia ocenę, czy realizacja inwestycji będzie zgodna z warunkami decyzji środowiskowej oraz czy nie doprowadzi do naruszenia systemów korzeniowych i pogorszenia stanu drzew.” Odwołujący zwrócił również uwagę, że w punkcie 2.21 zaskarżonej decyzji wskazano, iż w przypadku występowania zanieczyszczonego gruntu nie może on zostać wykorzystany na terenie inwestycji, lecz powinien być traktowany jako odpad i przekazany uprawnionemu podmiotowi do zagospodarowania. Jednocześnie inwestor nie wskazał miejsca czasowego magazynowania zanieczyszczonego gruntu, sposobu jego magazynowania, sposobu zabezpieczenia przed migracją zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych, zasad rozdzielania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne. W związku ze zmniejszeniem powierzchni terenu objętego inwestycją, zdaniem odwołującego

się, zasadne było szczegółowe rozplanowanie wszystkich obiektów tymczasowych oraz miejsc magazynowania odpadów. „W ocenie strony, bez jednoznacznego wskazania lokalizacji oraz sposobu magazynowania zanieczyszczonego gruntu i innych odpadów, warunek określony w pkt 2.21 ma charakter wyłącznie deklaracyjny i nie gwarantuje rzeczywistej ochrony środowiska.” Odwołujący się wskazał, że w pkt. 2.22 zaskarżonej decyzji nałożono obowiązek prowadzenia prac w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne, poprzez uszczelnienie nawierzchni placu postojowego maszyn i urządzeń oraz zaplecza budowy. Nałożono również obowiązek przechowywania substancji płynnych (oleje, smary, płyny eksploatacyjne) na powierzchni nieprzepuszczalnej, w szczelnych pojemnikach, a także wyposażenia zaplecza budowy w sorbent do usuwania ewentualnych rozlewów substancji ropopochodnych. „Jednocześnie Inwestor nie wskazał: dokładnej lokalizacji placu postojowego maszyn i urządzeń, miejsca usytuowania zaplecza budowy, miejsca magazynowania substancji ropopochodnych i innych płynów eksploatacyjnych, sposobu technicznego wykonania uszczelnienia podłoża, rozwiązań zapobiegających przedostawaniu się ewentualnych wycieków do gruntu i wód podziemnych.” W związku ze zmniejszeniem powierzchni terenu objętego inwestycją, w opinii strony, „szczegółowe rozplanowanie powyższych elementów było niezbędne dla wykazania, że warunki decyzji są realnie wykonalne. Brak jednoznacznego wskazania lokalizacji oraz parametrów technicznych zabezpieczeń powoduje, że warunek określony w pkt 2.22 ma charakter ogólny i deklaracyjny, a organ nie zweryfikował, czy przy aktualnym zakresie terenu możliwe będzie zapewnienie skutecznej ochrony środowiska gruntowo-wodnego. W konsekwencji nie można wykluczyć ryzyka zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych na etapie realizacji inwestycji.” W pkt 2.35 zaskarżonej decyzji wskazano, że odpady niebezpieczne powstałe w ramach robót budowlanych należy segregować i magazynować oddzielnie od odpadów innych niż niebezpieczne oraz przekazywać do specjalistycznych przedsiębiorstw zajmujących się ich unieszkodliwianiem. Dodatkowo określono, że odpady te powinny być przechowywane w zamkniętym pomieszczeniu. „Jednocześnie inwestor nie wskazał: dokładnej lokalizacji miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych, usytuowania pomieszczenia przeznaczonego do ich przechowywania, parametrów technicznych tego pomieszczenia (np. rodzaju podłoża, zabezpieczenia przed wyciekami, wentylacji, zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich), sposobu odseparowania odpadów niebezpiecznych od innych niż niebezpieczne na terenie budowy.” W opinii odwołującego się, w kontekście zmniejszonej powierzchni terenu inwestycji, „brak jednoznacznego wskazania miejsca oraz sposobu magazynowania odpadów niebezpiecznych uniemożliwia ocenę, czy warunek określony w pkt 2.35 Decyzji jest możliwy do wykonania oraz czy zapewniona zostanie skuteczna ochrona środowiska gruntowo-wodnego. Warunek ten ma charakter ogólny i deklaracyjny, a bez przedstawienia konkretnego rozwiązania przestrzennego i technicznego nie można wykluczyć ryzyka niewłaściwego magazynowania odpadów, ich mieszania z innymi odpadami lub powstania zagrożenia dla środowiska.” Odwołujący się zauważył w tym kontekście, że według art. 21 ustawy o odpadach zakazane jest mieszanie odpadów niebezpiecznych różnych rodzajów, mieszanie odpadów niebezpiecznych z odpadami innymi niż niebezpieczne, mieszanie odpadów niebezpiecznych z substancjami, materiałami lub przedmiotami, rozcieńczanie substancji niebezpiecznych. Jacek Adamczyk zarzucił również, że w Raporcie nie wykazano zgodności planowanego przedsięwzięcia z celami i kierunkami działań określonymi w „Programie ochrony środowiska dla miasta Wrocławia na lata 2021 - 2025 z perspektywą do roku 2030”. Zgodnie z Programem, do słabych stron i zagrożeń w obszarze jakości powietrza należą m.in.: utrzymujące się przekroczenia norm jakości powietrza w strefie aglomeracji wrocławskiej, przekroczenia poziomu celu długoterminowego dla ozonu, wysoki udział emisji z transportu (w tym NO₂), systematyczny wzrost ruchu samochodowego oraz zagęszczanie zabudowy ograniczające korytarze przewietrzania miasta. Ponadto, w Programie wskazano na niekorzystne tendencje

w zakresie klimatu akustycznego, w szczególności dominację hałasu drogowego oraz znaczący odsetek mieszkańców eksponowanych na ponadnormatywne poziomy hałasu ($LDWN > 55$ dB), a także presję urbanizacyjną, skutkującą zwiększeniem natężenia ruchu i rozwojem infrastruktury komunikacyjnej w pobliżu terenów mieszkaniowych. „W kontekście powyższego należy stwierdzić, że Raport nie zawiera wystarczającej analizy skumulowanego oddziaływania przedsięwzięcia w zakresie: wzrostu emisji zanieczyszczeń do powietrza (w szczególności związanych z transportem), wpływu na lokalny klimat akustyczny, oddziaływania na korytarze przewietrzania miasta, potencjalnego wzrostu natężenia pól elektromagnetycznych w związku z rozwojem infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Brak kompleksowej oceny w powyższym zakresie uniemożliwia wykazanie, że realizacja inwestycji nie doprowadzi do pogorszenia stanu środowiska oraz nie utrudni osiągnięcia celów środowiskowych określonych w Programie, w szczególności w obszarze poprawy jakości powietrza i ograniczenia ponadnormatywnego oddziaływania hałasu komunikacyjnego.” Zdaniem

Raport „nie wykazuje zgodności planowanego przedsięwzięcia z celami oraz kierunkami działań określonymi w dokumentach strategicznych obowiązujących na poziomie lokalnym, krajowym i europejskim”, w szczególności w „Planie adaptacji do zmian klimatu miasta Wrocławia”, „Europejskim Zielonym Ładzie”, a także „Strategii rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej, Krajowa Polityka Miejska 2023.” W opinii odwołującego się, Raport powinien zawierać (a nie zawiera) „m.in. pogłębioną analizę wpływu inwestycji na lokalne warunki klimatyczne, rozwiązania niskoemisyjne, zasobooszczędne i systemowe rozwiązania wpisujące się w model gospodarki o obiegu zamkniętym, analizę w zakresie ograniczenia emisji do powietrza, gospodarowania wodami opadowymi (w tym retencji i minimalizacji odpływu). Tym samym nie wykazano, że inwestycja realizuje cele strategiczne państwa w obszarze.” Z Raportu nie wynika też, czy „przedsięwzięcie nie pogłębi istniejących problemów środowiskowych, w szczególności w zakresie emisji komunikacyjnych oraz hałasu drogowego. Brakuje analizy wpływu inwestycji na system transportowy miasta oraz skumulowanego oddziaływania na klimat akustyczny w fazie budowy.” Raport „nie przedstawia kompleksowej analizy cyklu życia przedsięwzięcia ani rozwiązań zapewniających minimalizację zużycia surowców, ponowne wykorzystanie materiałów czy ograniczenie ilości odpadów. Nie wykazano, że inwestycja wpisuje się w model gospodarki niskoemisyjnej i zasobooszczędnej.” Odwołujący się stwierdza, że w Raporcie nie wykazano „zgodności inwestycji z celami neutralności klimatycznej, redukcji emisji gazów cieplarnianych oraz rozwoju czystej energii” oraz że „dokumentacja nie przedstawia analizy wpływu przedsięwzięcia na zjawisko miejskiej wyspy ciepła, efektywność energetyczną obiektu ani odporność infrastruktury na ekstremalne zjawiska pogodowe, takie jak fale upałów czy deszcze nawalne. Brakuje również wykazania, że inwestycja przyczynia się do zwiększenia retencji wód opadowych lub ograniczenia odpływu powierzchniowego. W konsekwencji nie udowodniono realizacji celów adaptacyjnych miasta ani zwiększenia jego odporności na skutki zmian klimatu.” Konkludując, „Raport nie potwierdza zgodności planowanego przedsięwzięcia z celami strategicznymi miasta Wrocławia, polityką środowiskową państwa oraz kierunkami transformacji klimatyczno-energetycznej Unii Europejskiej. Nie wykazano, że realizacja inwestycji nie doprowadzi do pogorszenia stanu środowiska ani że będzie wspierać osiąganie celów w zakresie poprawy jakości powietrza, ograniczania hałasu, dekarbonizacji oraz zwiększania odporności miasta na zmiany klimatu. W obecnym kształcie dokumentacja nie spełnia założeń wynikających z powyższych dokumentów strategicznych i nie daje podstaw do uznania, że przedsięwzięcie wpisuje się w zasadę zrównoważonego rozwoju.”

Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu - podejmując rozstrzygnięcie w sprawie - miało na względzie następujące okoliczności faktyczne i prawne.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest aktem wydawanym na początku procesu inwestycyjnego. Poprzedza m.in. decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego

i udzieleniu pozwolenia na budowę. Stanowi informację prawną dla potencjalnego inwestora o tym, jakie - z punktu widzenia ochrony środowiska naturalnego - zamierzenie inwestycyjne może zostać zrealizowane na terenie działki objętej wnioskiem (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, dalej głównie jako WSA, w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 18 czerwca 2015 r., II SA/Go 280/15; to i pozostałe powoływane przez Kolegium orzeczenia sądowo-administracyjne dostępne są m.in. na stronie www.orzeczenia.nsa.gov.pl).

Decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych jest decyzją o charakterze deklaratoryjnym, której uzyskanie umożliwia (jest warunkiem materialnym) uzyskanie innych decyzji w procesie inwestycyjnym (zob. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, dalej głównie jako NSA, z dnia 10 czerwca 2014 r., II OSK 1578/13). „Na podstawie decyzji środowiskowej wnioskodawca nie nabywa uprawnień do realizacji konkretnie określonego przedsięwzięcia. Zostaną one bowiem uregulowane w decyzji realizacyjnej, w której organ administracji dokonuje konkretyzacji warunków realizacji przedsięwzięcia, określonych w sposób ogólny w decyzji środowiskowej” (zob. wyrok NSA z dnia 13 maja 2025 r., III OSK 2640/23).

Według art. 80 ust. 1 ustawy, jeżeli była przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, biorąc pod uwagę:

1. wyniki uzgodnień i opinii, o których mowa w art. 77 ust. 1;
2. ustalenia zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
3. wyniki postępowania z udziałem społeczeństwa;
4. wyniki postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone.

Co w kontekście zarzutów odwołania najistotniejsze, żaden przepis ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie pozwala na „odwrócenie wektora” postępowania środowiskowego, który jest skierowany od planowanej inwestycji na zewnątrz (poza jej teren), a sąsiedztwo uwzględnianie jest wyłącznie w kontekście kumulacji oddziaływań. Skoro zaś kumulacja dotyczy oddziaływań (nie - przedsięwzięć) granice obszaru oddziaływania wyznacza w tym przypadku oddziaływanie faktyczne przedsięwzięcia, którego dotyczy postępowanie środowiskowe, w szczególności generowana przez nie (a nie sąsiadów) emisja. W pojęciu tym mieści się zatem rzeczywisty wpływ objętego postępowaniem środowiskowym przedsięwzięcia zarówno na korzystanie z innych nieruchomości, jak i na wartości prawnie chronione (środowisko).

W postępowaniu środowiskowym nie chodzi więc o to, aby ustalić, czy np. poziom hałasu emitowanego w wyniku działalności prowadzonej na sąsiedniej nieruchomości - np. na terenie zakładu „EKO-LOGIS”, prowadzonego przez [REDAKTOWANE] - jest na tyle wysoki, że może „przeszkadzać” podmiotom eksploatującym przedsięwzięcie, którego dotyczy postępowanie środowiskowe, ale o to, aby ustalić, czy przedsięwzięcie, którego dotyczy postępowanie środowiskowe, nie zwiększy emisji na nieruchomości sąsiedniej. Również w przypadku ewentualnej kumulacji oddziaływań wciąż bowiem mamy ten sam „wektor” postępowania środowiskowego - skierowany od planowanej inwestycji na zewnątrz.

Z uwagi na sposób budowania argumentacji odwołania powyższe wyjaśnienia są kluczowe w rozpatrywanej sprawie. Przedmiotem postępowania środowiskowego prowadzonego w rozpatrywanej sprawie było bowiem zbadanie, czy oddziaływanie planowanego przez Spółkę z o.o. przedsięwzięcia - „naturalnego” w tak dużym mieście, jakim jest Wrocław - może wpłynąć na stan środowiska na sąsiednich nieruchomościach, m.in. zwiększając na nich poziomy emisji. Przedmiotem postępowania środowiskowego nie była zaś, jak wspomniano, analiza sytuacji odwrotnej, a więc tego, jak fakt przemysłowego wykorzystywania sąsiednich terenów może wpłynąć na inwestycję mieszkaniową, ani to,

jakie będą poziomy emisji przenikającej z sąsiednich terenów przemysłowych na teren objęty planowanym, mieszkaniowym zainwestowaniem.

W tym kontekście Kolegium wyjaśni jeszcze, że zgodnie z art. 144 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.), eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna „powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.” Z przepisu tego jednoznacznie wynika, że chodzi o wpływ eksploatacji instalacji na jakość środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny. O tym, czy instalacja powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska decyduje przy tym porównanie z normami jakości środowiska, a nie ze stanem środowiska wywołanym eksploatacją innej instalacji (zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 28 października 2011 r., IV SA/Wa 1067/11).

Za wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 grudnia 2023 r. (II SA/Wr 745/23; wydanym w sprawie prowadzonej przez wrocławskie Kolegium) powtórzyć więc trzeba, że „w postępowaniu środowiskowym nie chodzi (...) o analizę w jaki sposób użytkowanie sąsiednich terenów wpłynie na inwestycję mieszkaniową, ani jakie poziomy emisji wywołuje.” Również zdaniem WSA we Wrocławiu przepis art. 144 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska „należy odczytywać jako regulujące oddziaływanie z terenu planowanej inwestycji na otoczenie (działki poza terenem inwestycji), nie zaś na teren samej inwestycji.” Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu stoi na stanowisku, że „kwestie przydatności określonych terenów dla potrzeb inwestycyjnych, w tym z zakresu mieszkalnictwa, a także kwestia przywracania określonym terenom wartości użytkowych, pozostaje poza zakresem oceny oddziaływania, zaś ewentualne obowiązki w tym zakresie wynikają z odrębnych przepisów. W tym sensie zarzut strony skarżącej trzeba sprowadzić do niezgody z oceną organu administracji na temat kształtu polityki przestrzenno-mieszkaniowej, i kwestii, czy inwestycje mieszkaniowe na terenach wykorzystywanych w przeszłości i aktualnie pod przemysł - powinny być realizowane, z perspektywy rozwoju miasta i mieszkalnictwa.”

W kontekście argumentacji odwołania podkreślenia wymaga także, że organy administracji publicznej niewątpliwie mają obowiązek podjęcia wszelkich kroków niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy i zobowiązane są w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy (art. 7, art. 77 § 1, art. 80 k.p.a.). Pamiętać jednak należy, że celem powyższego jest dokonanie ustaleń pozwalających na prawidłowe zastosowanie prawa materialnego. Tym samym to normy prawa materialnego, nie zaś przekonania stron postępowania decydują o tym, jakie fakty mają znaczenie dla sprawy, wyznaczając zakres ustaleń faktycznych koniecznych do jej załatwienia (zob. wyrok NSA z dnia 17 września 2008 r., II GSK 335/2008).

Odwołujący się poświęcił dużo miejsca zarzutom naruszenia art. 5 ust. 3 ustawy *lex developer*, ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

Niesporne jest, że występując o określenie środowiskowych uwarunkowań realizacji opisanego na wstępie przedsięwzięcia Spółka z o.o. powołała się m.in. na ustawę *lex developer*.

Według art. 27 ust. 1 ustawy *lex developer*, wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowej następuje „zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.” Stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy *lex developer*, organ właściwy do wydania decyzji zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o wydaniu takiej decyzji, nie później niż w terminie

3 dni od dnia dokonania tych czynności. Decyzję środowiskową procedowaną w tym trybie wydaje się w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie (art. 27 ust. 3). W przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni organ wyższego stopnia wymierza organowi właściwemu do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w drodze decyzji, karę w wysokości ■■■■ zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa (art. 27 ust. 4).

Organy prowadzące postępowanie środowiskowe orzekają na podstawie przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisku i jedynie wskazane wyżej „karne” przepisy ustawy *lex developer* mają wprost zastosowanie w sprawach środowiskowych.

Według art. 80 ust. 2 ustawy właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku gdy przedsięwzięcie jest realizowane na obszarze morskim - z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, jeżeli plany te zostały odpowiednio uchwalone albo przyjęte. Stosownie jednak do art. 80 ust. 2a, przepisu art. 80 ust. 2 ustawy nie stosuje się „do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla inwestycji strategicznych.” Zgodnie z art. 59a ust. 1 pkt 2 ustawy, przystąpienie do analizy w zakresie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza analizą zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku gdy przedsięwzięcie jest realizowane na obszarze morskim - z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, jeżeli plany te zostały odpowiednio uchwalone albo przyjęte. Według art. 59a ust. 3 pkt 1 ustawy, w przypadku stwierdzenia niezgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku gdy przedsięwzięcie jest realizowane na obszarze morskim - z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach odmawia zgody na realizację przedsięwzięcia. Co jednak najistotniejsze - stosownie do art. 59a ust. 4 pkt 13 ustawy - przepisów art. 59a ust. 1 i ust. 3 pkt 1 ustawy nie stosuje się do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla „inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących”, zwanej „inwestycją strategiczną”.

Skoro według art. 80 ust. 2a przepisu art. 80 ust. 2 ustawy nie stosuje się „do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla inwestycji strategicznych”, zarzuty odwołania odnoszące do kwestii niezgodności lokalizacji przedsięwzięcia z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są oczywiście chybione. W przypadku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy *lex developer* organ prowadzący postępowanie środowiskowe absolutnie nie posiada kompetencji do badania zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony.

Kolegium w pełni zgadza się ze stanowiskiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, zawartym w wyroku z dnia 21 maja 2025 r. (II SA/Kr 383/25), który stwierdził, że podstawowe zastrzeżenie, iż decyzja środowiskowa może być wydana jedynie dla przedsięwzięcia zgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o ile taki plan obowiązuje (art. 80 ust. 2 ustawy), nie ma zastosowania w szeroko rozumianym w postępowaniu w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W kontekście sprawy

rozpoznawanej przez WSA w Krakowie zadano pytanie, czy fakt, że organ uprawniony do wydania decyzji środowiskowej, wobec wyraźnego wyłączenia kompetencji do odmowy wydania tej decyzji w razie jej sprzeczności z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nabywa kompetencję do oceny zgodności inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz kompetencję do odmowy wydania decyzji środowiskowej z razie stwierdzenia takiej sprzeczności. W ocenie WSA w Krakowie odpowiedź na to pytanie jest przecząca. WSA w Krakowie stwierdził, że brzmienie przepisu art. 5 ust. 3 ustawy *lex developer* (obowiązujące do 2023 r.) jest nierelevantne do art. 80 ust. 2 ustawy. Mowa w nim, że inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Z kolei art. 80 ust. 2 ustawy stanowi, że właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 5 ust. 3 ustawy *lex developer* nie odnosi się (w przeciwieństwie do art. 80 ust. 2 ustawy) do ustalania uwarunkowań środowiskowych lub braku przesłanek do odmowy ich ustalenia, ale możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowej w danym obszarze. Ocena takiej możliwości leży po stronie organu uchwalającego taką lokalizację lub odmawiającego uchwalenia lokalizacji. Zdaniem WSA w Krakowie, w postępowaniu o ustalenie uwarunkowań środowiskowych dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, organ nie ma kompetencji badania zgodności (braku sprzeczności) tej inwestycji z zapisami studium. Kompetencje te ma organ (rada gminy) uchwalająca lub odmawiająca uchwalenia lokalizacji mieszkaniowej. Postępowanie środowiskowe ustala jedynie środowiskowe uwarunkowania realizacji takiej inwestycji, a wobec wyłączenia obowiązku zgodności lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w postępowaniu tym nie można odmówić wydania decyzji środowiskowej z powołaniem się na przesłankę o której mowa w art. 80 ust. 2 ustawy. Kompetencja do oceny, czy daną inwestycję mieszkaniową można realizować z uwagi na zapisy studium lub bez względu na zapisy studium z uwagi na wystąpienie przesłanek, o których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy *lex developer*, ma rada gminy uchwalając lokalizację takiej inwestycji lub odmawiając ustalenia lokalizacji. Zdaniem WSA w Krakowie za takim trybem procedowania w przedmiocie uchwały mieszkaniowej przemawiają też przepisy art. 7 ust. 7 pkt 12 oraz art. 7 ust. 8 pkt 5 ustawy *lex developer*. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zawiera bowiem wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz dołącza się do niego decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Są to dwie różne kwestie oceniane przez organ uchwałodawczy. Jeżeli zamiarem ustawodawcy byłoby wprowadzenie regulacji, w której na etapie wydawania decyzji środowiskowej dochodziłoby do oceny kwestii zgodności inwestycji z zapisami studium, brak byłoby wymogu wskazań takiej zgodności we wniosku o podjęcie uchwały, obok dołączenia decyzji środowiskowej. Przerzucenie oceny takiej zgodności na etap wydawania decyzji środowiskowej wykluczałoby dalsze procedowanie w sprawie. WSA w Krakowie zwrócił również uwagę, że w praktyce i orzecznictwie brak wykazania, że inwestycja mieszkaniowa jest „niesprzeczna” ze studium, jest podstawą odmowy uchwalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (zob. wyroki NSA z dnia 28 października 2021 r., II OSK 1165/21, z dnia 10 maja 2023 r., II OSK 1640/20), co wyklucza badanie tej kwestii na etapie postępowania środowiskowego. Argumentacja w tym przedmiocie jest tym bardziej wyraźna, że dochodziłoby do uzyskania kompetencji przez organ właściwy do ustalania uwarunkowań środowiskowych, nie tylko w zakresie oceny zgodności inwestycji mieszkaniowej ze studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ale też, czy nie zachodzą wyjątki od reguły tej zgodności, o których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy *lex developer* - tak więc finalnie uzyskania kompetencji do oceny, czy daną inwestycję mieszkaniową można realizować niezależnie od zapisów planu miejscowego oraz studium. W ocenie WSA w Krakowie, „tak z ustawy środowiskowej jak i ustawy mieszkaniowej kompetencji takich, po stronie organu ustalającego uwarunkowania środowiskowe przedsięwzięcia, nie można wywieść.”

W omawianym wyroku WSA w Krakowie wskazał również, że ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), zmieniła także ustawę *lex developer*, nadając nowe brzmienie art. 5 ust. 3 (inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego), oraz uchyliła ust. 4, który w pkt 1 miał brzmienie, że warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Jednakże przepis art. 70 ust. 2 nowelizacji stanowił, że do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45 (ustawa *lex developer*), albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d ustawy *lex developer*, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie nowelizacji. WSA w Krakowie przytoczył także art. 65 ust. 1 nowelizacji, zgodnie z którym studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. Zdaniem WSA w Krakowie oznacza to, że do czasu uchwalenia planu ogólnego, przepisy ustawy *lex developer* (poza art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d) stosuje się w brzmieniu dotychczasowym. „Tak więc art. 5 ust. 3 ustawy ma treść - inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.”

Dodać jeszcze można, że - jak zauważył Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku 13 lutego 2024 r. (II SA/Wr 740/23) - koncepcja urbanistyczno-architektoniczna osiedla mieszkaniowego jest przedkładana na etapie wystąpienia do organu stanowiącego gminy o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Nie stanowi zatem dokumentu wymaganego na etapie postępowania środowiskowego, gdyż jej ocena nie należy do właściwości organu prowadzącego to postępowanie. W postępowaniu środowiskowym nie analizuje się więc charakteru i funkcji nieruchomości sąsiednich w stosunku do nieruchomości, na której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana. To bowiem dopiero ww. koncepcja, zgodnie z art. 6 ustawy *lex developer*, obejmuje rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

Jak podkreślał Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 12 kwietnia 2023 r. (II SA/Wr 208/22) organy prowadzące postępowanie środowiskowe mogą wypowiadać się wyłącznie w kwestiach, które należą do ich właściwości.

„Podstawowym elementem postępowania w sprawie określenia środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia jest ocena oddziaływania tego przedsięwzięcia na środowisko. Ocena ta obejmuje weryfikację raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia

na środowisko, uzyskanie, a następnie analizę uzgodnień i opinii pod kątem ich uwzględnienia w decyzji środowiskowej oraz ocenę prawidłowości postępowania mającego zapewnić udział społeczeństwa w tym postępowaniu, jak i w tym zakresie rozpatrzenie uwag i zarzutów do raportu. W postępowaniu w sprawie określenia środowiskowych uwarunkowań raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko stanowi podstawowy dowód w sprawie, ponieważ w postępowaniu tym wymagana jest wiedza specjalistyczna. Z tego względu taki raport ma charakter specjalistycznego opracowania, uwzględniającego aktualny stan prawny w zakresie jego wymagań formalnych, a autorzy takiego opracowania - zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowoadministracyjnym - powinni posiadać wiedzę specjalistyczną (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 10 stycznia 2023 r., III OSK 1514/21). Z punktu widzenia zasad postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, raport jest dokumentem prywatnym. Raport nie stanowi opinii biegłego w rozumieniu art. 84 k.p.a., lecz jest to dokument, który posiada szczególną moc dowodową, która wynika przede wszystkim z kompleksowej oceny przedsięwzięcia. Ten szczególny charakter raportu wynika z jednej strony z jego celu, jakim jest określenie oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko. Z drugiej strony wynika to ze specyfiki postępowania w sprawie ustalenia środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia, które jest postępowaniem z udziałem społeczeństwa tzn. z udziałem podmiotów, które nie muszą dysponować w tego rodzaju sprawach interesem prawnym ani nawet interesem faktycznym, ale ustawodawca zapewnia im dostęp do informacji o wpływie danego przedsięwzięcia na środowisko. Raport jako dowód podlega ocenie na zasadach określonych w art. 7, art. 77, art. 80 i art. 81 k.p.a. Właściwy organ jest zobowiązany do sprawdzenia treści raportu w kontekście spełnienia przez niego warunków, o jakich stanowi art. 66 ustawy (...) oraz jego aktualności i rzetelności sporządzenia. Organ nie jest zatem związany treścią raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, co powoduje, że dokonując jego oceny powinien dążyć do wydania orzeczenia odpowiadającego wyrażonej w art. 7 k.p.a. zasadzie prawdy obiektywnej. Zadaniem organu prowadzącego postępowanie jest zatem w pierwszej kolejności sprawdzenie raportu pod względem spełnienia wymogów formalnych oraz materialnych. Obowiązkiem organu jest również weryfikacja materiałów stanowiących podstawę sporządzonego raportu. Ponadto, chociaż organ nie jest związany treścią raportu, to ustalenia w nim zawarte mogą kształtować treść osnowy decyzji środowiskowej, jeżeli raport jest rzetelny, spójny, wolny od niejasności i nieścisłości. Raport może być kwestionowany przez strony, jak i również przez przedstawicieli społeczeństwa (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 kwietnia 2015 r., II OSK 2213/13). Organ ocenia zatem raport pod kątem jego zupełności, rzetelności i spójności. W konsekwencji jednak, kwestionowanie merytorycznej treści raportu przez strony postępowania możliwe jest wyłącznie na podstawie dokumentu posiadającego taką samą moc dowodową, a więc tzw. kontrraportu, czyli opinii sporządzonej również przez osobę posiadającą wiadomości specjalne. Nie jest natomiast możliwe zakwestionowanie raportu przez gołosłowne twierdzenia lub odesłanie do ogólnych ustaleń publikacji naukowych, czy też przedstawienia jedynie wyrywkowych ocen, opinii odnoszących się do niewielkich części raportu. Oczywiście nie można wykluczyć, że takie opinie, czy oceny mogą stanowić podstawę do zakwestionowania wartości dowodowej raportu w tej części, pamiętać jednak należy, że raport stanowi specjalistyczne opracowanie uwzględniające łącznie wszystkie elementy, o których mowa w art. 66 ustawy. Stanowi więc kompendium wiedzy o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w zakresie kryteriów wskazanych w ustawie” (tak: NSA w wyroku z dnia 29 stycznia 2025 r., III OSK 985/24).

Stronom (podmiotom na prawach strony) przysługuje więc prawo zgłaszania wniosków dowodowych zmierzających do podważenia wiarygodności raportu, jednak wyłącznie w postaci równie specjalistycznej, np. w formie opinii sporządzonej przez inną niż autor raportu osobę posiadającą odpowiednią wiedzę (zob. wyrok NSA z dnia 23 lutego 2007 r., II OSK 363/06).

Taka ekspertyza winna w sposób udokumentowany wskazywać na wady raportu (zob. wyrok NSA z dnia 18 marca 2009 r., II OSK 383/08; wyrok NSA z dnia 20 marca 2014 r., II OSK 2564/12; wyrok z dnia 1 grudnia 2020 r., II OSK 430/18). Na straży rzetelności raportu stoi także prawo karne. Osoba posiadająca wiadomości specjalne i sporządzająca ekspertyzy dla celów zarobkowych ponosi odpowiedzialność karną za swą opinię niezależnie od tego, czy została jej zlecona jako biegłemu czy prywatnemu specjalście. „W tym drugim przypadku może ponosić odpowiedzialność za oszustwo z art. 286 § 1 k.k., polegające na wprowadzeniu organu procesowego w błąd co do zakresu wykonanej ekspertyzy i wyłudzenie za nią niezależnej zapłaty, a w razie złożenia przez oskarżonego, niedziałającego w charakterze biegłego, nieprawdziwych zeznań mających służyć za dowód w postępowaniu toczącym się na podstawie ustawy, grozi odpowiedzialność z art. 233 § 1 k.k.” (zob. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 31 stycznia 2013 r., IV SA/Po 505/12).

Spółka z o.o. przedstawiła w sierpniu 2025 r. ujednolicony Raport o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie czterech budynków mieszkalnych wraz z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniu terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, planowanego na działkach nr 11/1 i nr 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały.

Zdaniem Kolegium, Raport spełnia wymogi wskazane w art. 66 ust. 1 ustawy, jest rzetelny, spójny, wolny od niejasności i nieścisłości. Jacek Adamczyk nie przedstawił dowodu skutecznie podważającego ustalenia Raportu. Ograniczył się jedynie do jego „krytycznej” oceny.

Jak wyjaśnił Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 16 lutego 2016 r. (II SA/Wr 754/15), w judykaturze podkreśla się specyfikę dokonywanych analiz w zakresie oddziaływania na środowisko w procedurze ocen oddziaływania na środowisko, które mają charakter w pewnym zakresie jedynie przybliżony, co jednak nie deprecjonuje ich przydatności (tak też WSA w Warszawie w wyroku z dnia 30 czerwca 2010 r., IV SA/Wa 2094/09).

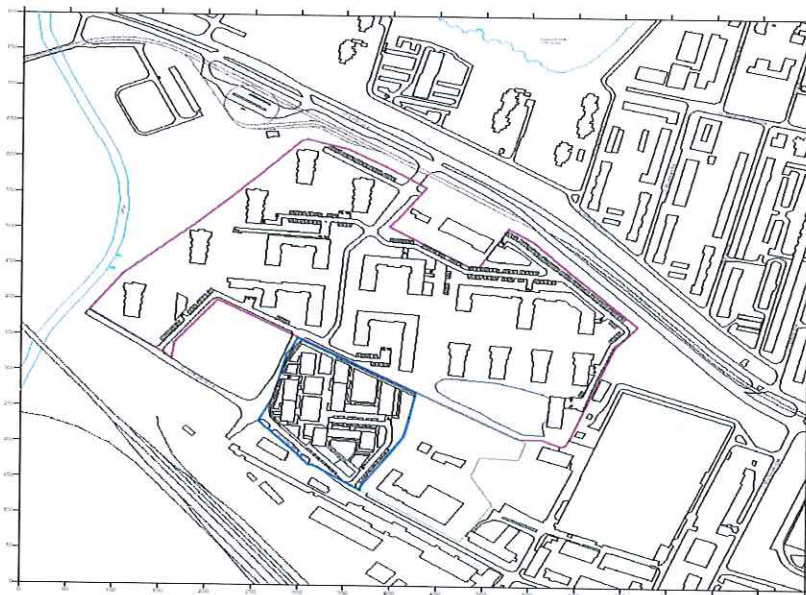
Planowane przez Spółkę z o.o. przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wskazanych w:

- § 3 ust. 1 pkt 55b rozporządzenia kwalifikacyjnego, jako zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody. Powierzchnia zabudowy, rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia, wynosi ok. 2,1484 ha;
- § 3 ust. 1 pkt 58b rozporządzenia kwalifikacyjnego, jako garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt. 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 ha na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody. Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych, liczona po obrysie zewnętrznym budynków, wynosi ok. 21 463 m², powierzchnia dróg, miejsc postojowych terenowych to ok. 2 564 m²; w związku z tym łączna powierzchnia miejsc garażowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi ok. 24 027 m².

W ramach inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano cztery budynki mieszkalne wielorodzinne. Zabudowę tworzą dwa kwartały B, C oraz blok zabudowy A (dwa budynki usytuowane liniowo wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji), dla uproszczenia nazywany także kwartałem A. Wysokości budynków to średnio minimum 4 kondygnacje, maksimum 7 kondygnacji; w kwartale C zaprojektowano jednokondygnacyjny pawilon dopełniający zabudowę od strony wschodniej. Podstawową funkcją wszystkich budynków jest funkcja mieszkalna, realizowana na kondygnacjach nadziemnych, uzupełniona o usługi zlokalizowane w parterach projektowanych budynków. Powierzchnia części usługowej wynosi ok. 1064 m². W części podziemnej, w każdym kwartale, zaprojektowano dwie kondygnacje garażu

wielostanowiskowego. Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 11/1 i nr 11/2, zaś działka nr 13 (dawniej działki o nr.: 4/23, 4/133, 4/134, 4/135, 4/136, 4/137), AM - 2, obręb Gądów Mały pozostanie w stanie niezmienionym.

Na str. 21 Raportu przedstawiono lokalizację inwestycji (kolor niebieski). Od zachodu przedsięwzięcie sąsiaduje z zakładem gospodarowania odpadami, prowadzonym przez odwołującego się.



Na str. 22 Raportu stwierdzono, że teren inwestycji to teren przemysłowy. Aktualne zagospodarowanie terenu składa się z zabudowy budynkami jedno-, dwu- i trzykondygnacyjnymi (z przewagą zabudowy jednokondygnacyjnej), o charakterze hal

produkcyjno-magazynowych, technicznych oraz obiektów biurowych o małej skali; wszystkie obiekty (zlokalizowane na działkach nr 11/1 i nr 11/2) przewidziane są do rozbioru. „Pozostałą część terenu zajmują naziemne parkingi (dz. 11/1, 11/2, część działki nr 13 - dawniej 4/134, 4/135), teren utwardzony w większości zagospodarowany pod drogi wewnętrzne z dojazdem pod poszczególne budynki oraz dojścia. Na terenie znajdują się skupiska niezagospodarowanej zieleni - drzewa i krzewy, w części przewidziane do wycinki.”

I to właśnie ten fragment został zacytowany na str. 3 zaskarżonej decyzji - w części dotyczącej rodzaju i miejsca realizacji przedsięwzięcia i w charakterystyce przedsięwzięcia. Konstatacja odwołującego się, że stanowi to rażące naruszenie prawa, czy wyjście poza zakres wniosku jest dla Kolegium niezrozumiałą. Działka nr 13 ma tylko taki związek z planowaną inwestycją, że w wariantcie alternatywnym również na niej lokalizowano zabudowę mieszkaniową (o czym będzie mowa dalej).

W Raporcie wyjaśniono (str. 22), że otoczenie obszaru planowanej inwestycji stanowi:

- od północy - teren poprzemysłowy, obecnie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową;
- od zachodu - zabudowa przemysłowa;
- od południa - ul. Stargardzka, a za nią zabudowa magazynowa, dalej tory kolejowe;
- od wschodu - zabudowa magazynowa i przemysłowa.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna), podlegająca ochronie akustycznej, znajduje się na wschód od granicy terenu inwestycji - przy ul. Metalowców, w odległości około 215 m.

Źródłem emisji zorganizowanej do powietrza w fazie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będą urządzenia dachowe (oznaczone w Raporcie symbolami wgl - wg8), wentylujące przestrzenie garaży podziemnych. Zakłada się przyłączenie budynków mieszkalnych do miejskiej sieci ciepłowniczej, w Raporcie przeanalizowano jednak również sytuację braku możliwości przyłączenia do tej sieci (zob. str. 47 Raportu). Źródłem emisji niezorganizowanej będą samochody osobowe poruszające się po drogach wewnętrznych i zjazdach do garaży, których parametry emisyjne mogą się znacząco różnić. Jak wyjaśniono w Raporcie (str. 48), wielkość tej emisji można więc określić jedynie w sposób przybliżony, operując pojęciem „statystycznego pojazdu”. Oparto się na wskaźnikach emisji dla samochodów osobowych, poruszających się z określoną prędkością, publikowanych jako raporty EMEP/CORINAIR. Kluczową dla obliczeń „statystycznego” pojazdu informację o strukturze taboru w danym roku dla warunków Polski dostarczyła publikacja Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad pt.: „Metoda prognozowania emisji zanieczyszczeń do powietrza od pojazdów - model i program komputerowy COPERT III” (Kraków, 2008). Uwzględniono w niej strukturę samochodów, określoną dla Polski w kolejnych latach 2012 - 2020 (załącznik nr 4). Ta metodyka pomija jednak nowe technologie, w tym związane z wprowadzeniem normy emisyjnej Euro 6, dlatego w perspektywie kolejnych lat wyniki uzyskane na tej drodze są coraz bardziej zawyżone. Do obliczeń wielkości emisji przyjęto jednak wyższe wskaźniki, opublikowane w powyższej publikacji. Metodyka uwzględnia strukturę silników według paliwa (benzyna, ON i LPG) oraz według pojemności skokowej silnika (samochody osobowe i dostawcze), a w przypadku pojazdów ciężkich inne parametry dotyczące pojazdu (np. ładowność, stopień załadunku) oraz dotyczące drogi (nachylenie odcinka). Tlenki azotu (NO_x), emitowane z silników samochodów, stanowi mieszanina tlenku azotu (NO) i ditlenku azotu (NO_2). W samochodach bez katalizatorów tlenek azotu ma udział dominujący (około 95%), zastosowanie katalizatorów udział ten znacząco zmniejsza. Przyjmując, że emisja substancji podlegającej ocenie - ditlenku azotu (NO_2) - odpowiada emisji tlenków azotu (NO_x) uzyskuje się zatem zawyżony wskaźnik emisji NO_2 . Dzięki temu uzyskany w wyniku obliczeń obraz oddziaływania (tu: jako wartości stężeń NO_2) jest obciążony błędem dodatnim. W rzeczywistości oddziaływanie wywołane emisją z silników pojazdów będzie mniejsze. Średnią długość drogi przejazdu w obrębie parkingu określono na ok. 200 m. Obliczenia emisji zanieczyszczeń

z samochodów wykonano w oparciu o założenia, że ruch samochodów będzie miał miejsce przez całą dobę, prędkość poruszania się pojazdów będzie stała i wyniesie 20 km/h. Do obliczeń emisji przyjęto maksymalne natężenie pojazdów na godzinę w porze dnia i w porze nocy (założenia maksymalizujące oddziaływanie na środowisko). Na rysunku 11 (str. 51 Raportu) przedstawiono wprowadzone odcinki dróg, a w tabeli 8 wyznaczone emisje substancji do powietrza dla poszczególnych odcinków. W Raporcie przedstawiono również lokalizację emitorów punktowych (emisja zorganizowana), emisję maksymalną ze energetycznych źródeł spalania gazu i emisję z wyrzutni z parkingów podziemnych.

W Raporcie wyjaśniono (str. 52), że wytyczne dotyczące wykonywania obliczeń rozprzestrzeniania substancji zostały określone w załączniku nr 3 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 16, poz. 87). Zgodnie z tymi wytycznymi, w Polsce obliczenia rozprzestrzeniania wykonuje się w oparciu o odmianę modelu Pasquille'a. Przy użyciu tego modelu dokonuje się obliczeń maksymalnych stężeń substancji w powietrzu uśrednionych dla 1 godziny, aby sprawdzić, czy został spełniony warunek określony wzorem. Jeśli warunek ten jest spełniony dla danej substancji obliczenia dla tej substancji kończy się w tym momencie. Wszystkie wartości stężeń obliczone ze względu na budynki znajdujące się w pobliżu emitorów nie mogą przekraczać wartości D_1 . Częstość przekraczania wartości odniesienia lub dopuszczalnego poziomu substancji w powietrzu należy obliczyć, jeżeli wartości stężeń S_{xyz} danej substancji, obliczone ze względu na budynki znajdujące się w pobliżu emitorów, przekraczają wartość D_1 . Wartości odniesienia substancji w powietrzu lub dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu uważa się za dotrzymane, jeżeli częstość przekraczania wartości D_1 przez stężenie uśrednione dla 1 godziny jest nie większa niż 0,274% czasu (czyli 24 h) w roku w przypadku dwutlenku siarki, a 0,2% czasu (czyli 18 h) w roku dla pozostałych substancji. Zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu, tło dla zanieczyszczeń, dla których określono dopuszczalne poziomy w powietrzu (tu: SO_2 , NO_2 , pył zawieszony PM_{10} i $PM_{2,5}$, benzen) stanowi aktualny stan jakości powietrza określony przez właściwy inspektorat ochrony środowiska jako stężenie uśrednione dla roku. Dla pozostałych substancji tło uwzględnia się w wysokości 10% wartości odniesienia uśrednionej dla roku. W przypadku analizowanej inwestycji do określenia tła zanieczyszczeń w rejonie przedsięwzięcia posłużono się wartościami podanymi przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Departament Monitoringu Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska we Wrocławiu w piśmie z dnia 17 grudnia 2024 r. (znak DMS-WR.731.1.710.2024). Przyjęte wielkości tła zestawiono w tabeli 10 (str. 54 Raportu).

Obliczenia rozkładu stężeń zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego wykonano w oparciu o wytyczne zawarte w załączniku nr 1 do rozporządzenia w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu, z wykorzystaniem programu OPA3. Wyniki obliczeń przedstawiono w postaci tabelarycznej i graficznej. Obliczenia stężeń maksymalnych S_{mm} - wykonane zgodnie z metodyką referencyjną - pokazują, że dla wszystkich substancji (oprócz $PM_{2,5}$ i NO_2) wartość S_{mm} mieści się poniżej 10% normy D_1 . Obliczenia stężeń maksymalnych S_{mm} wykonywane są tylko dla emitorów punktowych. Obliczenia przeprowadzono w siatce obliczeniowej na poziomie terenu dla wszystkich substancji, o wymiarach 850 m × 800 m, z krokiem obliczeniowym 10 m w obu kierunkach. Wyniki przeprowadzonych symulacji zilustrowano na rysunkach 12 - 14 (dwutlenek azotu i pył $PM_{2,5}$; od str. 57 Raportu) oraz w postaci fragmentu raportu wygenerowanego przez program OPA3 (str. 54 - 56). Pełną dokumentację obliczeń w zakresie ochrony powietrza załączono w wersji elektronicznej ze względu na objętość (płyta CD).

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w załączniku nr 1 do rozporządzenia w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu, jeżeli w odległości od któregoś

z emitorów, mniejszej niż 10 jego wysokości, znajdują się wyższe niż parterowe budynki mieszkalne lub biurowe, a także budynki żłobków, przedszkoli, szkół, szpitali lub sanatoriów, to należy sprawdzić, czy budynki te nie są narażone na przekroczenia wartości odniesienia substancji w powietrzu lub dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu. W przypadku planowanego przedsięwzięcia najwyższy emitor będzie miał wysokość 22,5 m. W promieniu 10 jego wysokości (225 m) jest lub będzie lokalizowana taka zabudowa (projektowane budynki na północ od terenu inwestycji). W związku z tym przeprowadzono obliczenia na wysokości ostatniej kondygnacji pobliskiej szkoły i budynków mieszkalnych - 8 m, 19 m, 25 m, 28 m i 47 m, w całej siatce obliczeniowej. Na str. 60 – 66 Raportu zestawiono wartości stężeń największe z obliczonych, na poziomie ok. 8 m, 19 m, 25 m, 28 m i 47 m, zaś pełną dokumentację obliczeń w zakresie ochrony powietrza załączono w wersji elektronicznej, ze względu na objętość (płyta CD).

Na str. 67 Raportu wyjaśniono, że według art. 12 ustawy - Prawo ochrony środowiska, modelowanie - również stężeń pyłu $PM_{2,5}$ - ma być przeprowadzone zgodnie z metodyką referencyjną. Metodykę referencyjną opisuje w załączniku nr 3 rozporządzenie w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu. W rozporządzeniu zostały określone dopuszczalne stężenia maksymalne ($D1$) oraz średnioroczne (Da) dla skończonej liczby substancji. Nie ma wśród nich pyłu $PM_{2,5}$. Model matematyczny opisujący transport gazów i pyłów w polu wiatru został opracowany przez zespół naukowców i opublikowany pierwotnie jako „Wytyczne MAGTiOŚ” na początku lat 80. Następnie model ten był kilkakrotnie modyfikowany, m.in. w związku ze zmianą czasu uśredniania stężeń maksymalnych. Szczególną cechą modelu „polskiego” jest sposób rozróżnienia pomiędzy gazem, a pyłem. Ten pierwszy docierając do podłoża ulega - według tego modelu - całkowitemu odbiciu. Pył (jako PM_{10}) nie odbija się od podłoża, lecz na nim w całości - według modelu - osiada. Model jest w tym zakresie skrajnym uproszczeniem zjawisk fizycznych. W modelu, opublikowanym jako metodyka referencyjna, cechy powyższe obu rodzajów substancji opisują wzory 4.1 - 4.4 w odniesieniu do gazu oraz wzory 4.5 - 4.8 w odniesieniu do pyłu. Jak dotychczas nie zostało określone, czy pył $PM_{2,5}$ miałby być w tym modelu traktowany jak pył PM_{10} (pełne osiadanie na podłożu), czy jako substancja gazowa. Po wprowadzeniu do przepisów prawa (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu) wartości dopuszczalnej stężenia średniego Da dla pyłu $PM_{2,5}$, niezbędne jest uwzględnienie nowej substancji w metodyce referencyjnej. Inaczej nie ma podstaw do wykonania obliczeń bez naruszenia zasady zapisanej w art. 12 ustawy - Prawo ochrony środowiska. Tymczasowo przyjęto założenie, że stężenia pyłu $PM_{2,5}$ należy liczyć w oparciu o te same wzory, jak stężenia pyłu PM_{10} , to jest zakłada się pełne osiadanie pyłu na podłożu. Zawarte w Raporcie obliczenia wykazały, że stężenia średnioroczne pyłu PM_{10} wynoszą maksymalnie $0,004 \mu g/m^3$. W pyłe PM_{10} pewną część stanowi pył drobniejszy - frakcja $PM_{2,5}$. Dla obliczeń stężenia obu frakcji pyłu zastosowano te same wzory. Tym samym stężenia średnioroczne pyłu $PM_{2,5}$ nie przekraczają wartości $0,004 \mu g/m^3$, określonej dla pyłu PM_{10} . Maksymalne stężenie średnioroczne nie przekracza 0,02 % wartości dopuszczalnej obowiązującej od 1 stycznia 2020 r. (tj. $20 \mu g/m^3$), co oznacza, że stężenie pyłu $PM_{2,5}$ pochodzącego z nowych źródeł w żadnym stopniu nie wpłynie na poziom tej substancji w powietrzu.

Jeśli chodzi o fazę realizacji przedsięwzięcia w Raporcie uwzględniono, że 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). Ze względu na wielkość emisji (typowej dla tej skali przedsięwzięcia) skalę oddziaływania fazy inwestycji na stan aerosanitarny określono jako niewielką. Lokalnie oddziaływanie może zaznaczyć się w postaci wzrostu zapylenia powietrza (niektóre prace rozbiórkowe i budowlane), a przede wszystkim - także

lokalnie - w postaci wzrostu stężeń substancji emitowanych przez silniki samochodów ciężarowych, obsługujących budowę. Skalę tego oddziaływania i jego zasięg określono jako bardzo małe. Wynika to z faktu, że natężenie ruchu pojazdów ciężkich, generowanego przez budowę, ograniczy się do kilku, a maksymalnie kilkunastu samochodów na godzinę. Tymczasem badania jakości powietrza w pobliżu dróg obciążonych dużym ruchem (rzędu kilku tysięcy samochodów na godzinę - w przypadku dróg wielopasowych) dowodzą, że standardy jakości powietrza już w odległości kilkunastu metrów od krawędzi jezdni nie są przekroczone. Przekroczenia takie notuje się jedynie w rejonie dużych skrzyżowań w miastach. W Raporcie wzięto również pod uwagę fakt, że prace ziemne spowodują odsłonięcie powierzchni terenu. Na odsłoniętym terenie może wystąpić erozja wiatrowa podczas silnych podmuchów wiatru (typowych szczególnie dla pory jesieni i końca zimy) i może lokalnie występować wzrost zapylenia powietrza. Wielkość emisji pyłu z placu budowy jest niewiadoma. Dane literaturowe wskazują na wielkość emisji TSP (pył, suma frakcji ogółem) ok. 2,7 Mg/ha w ciągu miesiąca prowadzenia prac. Ta wielkość, oparta na tylko jednym zestawie danych (dla konkretnych uwarunkowań glebowych, klimatycznych itp.), ma jedynie charakter orientacyjny. W Raporcie wykonano obliczenia emisji z prac ziemnych i budowlanych, określając wielkość emisji z procesów budowlanych metodą wskaźnikową, opierając się na bazie danych US-EPA (Amerykańska Agencja Ochrony Środowiska). Baza, znana jako AP-42, jest aktualizowana i jest dostępna *on-line*. Wykonano także obliczenia emisji z maszyn roboczych (tu: głównie koparki, są napędzane za pomocą silników wysokoprężnych).

Przeprowadzona w Raporcie analiza oddziaływania planowanego przez Spółkę z o.o. przedsięwzięcia na środowisko w sposób bezsporny wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie przedsięwzięcia nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu.

W ramach wariantu alternatywnego w Raporcie analizowano realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie dziewięciu budynków mieszkalno-usługowych na działkach nr 11/1 i nr 11/2 oraz na działce nr 13, nieobjętej zainwestowaniem w wariantcie proponowanym. Był to pierwotnie planowany przez Spółkę z o.o. wariant realizacji przedsięwzięcia, przedstawiony w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia, a więc nie można uznać, aby był on pozorny, czy nieracjonalny itp. Oba warianty uwzględniają wytyczne zawarte w uchwale Nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia. W wariantcie alternatywnym przewidywano realizację pięciu kwartałów zabudowy, z dziewięcioma budynkami mieszkalnymi wraz z usługami towarzyszącymi, garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu. Wzdłuż północnej granicy terenu przewidziano ciąg spacerowy z punktem węzłowym w postaci zbiornika wodnego. Na terenie przewidziano również trzy place rekreacyjne z wysoką zielenią oraz zielone wnętrza kwartałów mieszkaniowych. Wariant alternatywny został w Raporcie szczegółowo przeanalizowany w każdym aspekcie oddziaływania, tak jak wariant proponowany. Na str. 87 Raportu dokonano porównania oddziaływania na powietrze atmosferyczne obu wariantów. Z porównania tego wynika, że wariant proponowany wiąże się z mniejszym oddziaływaniem na powietrze atmosferyczne, co nie jest zaskakujące, skoro przewiduje budowę czterech, a nie dziewięciu (jak w wariantcie alternatywnym) budynków mieszkalnych.

W Raporcie przeanalizowano również wpływ planowanego przedsięwzięcia na klimat akustyczny w fazie budowy i eksploatacji przedsięwzięcia. Stwierdzono, że w trakcie robót budowlanych wykorzystywany będzie sprzęt budowlany i środki transportu, stanowiące źródło hałasu i drgań. Emitowany hałas będzie oddziaływał na osoby przebywające w rejonie inwestycji. Do podstawowych źródeł hałasu związanych z procesem budowlanym można zaliczyć m. in.: spycharko-ladowarki, koparki, wywrotki, pompy, sprężarki, agregaty, a także urządzenia ręczne, jak ubijaki i in. Kwestie dotyczące dopuszczalnej mocy akustycznej, między innymi, urządzeń

wykorzystywanych na placu budowy reguluje rozporządzenie 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. z 2005 r. poz. 263, z późn. zm.). Poziom dźwięku generowanego na placu budowy przez maszyny budowlane i środki transportu będzie zmienny w czasie (zgodnie ze zmianami zakresu prowadzonych prac), front robót będzie się przemieszczał w miarę postępu prac. W Raporcie wyjaśniono (str. 88), że informacje o realnym oddziaływaniu źródeł tej grupy zawierają opracowania specjalistyczne, w szczególności raporty z badań terenowych, np. brytyjskie opracowanie pt.: „*Update of noise database for prediction of noise on construction and open sites*” (DEFRA, July 2006). Podaje się w nim wartości natężenia dźwięku mierzone w odległości 10 m od pracujących maszyn i urządzeń, charakterystycznych dla placu budowy. Zmierzone wartości rzadko przekraczają 80 dB (szacunkowo zatem natężenie dźwięku w odległości 100 m wyniesie 60 dB); jedynie w przypadku specjalistycznych maszyn do kruszenia betonu notowane wartości są zdecydowanie wyższe.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112). Najbliższa zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna) podlegająca ochronie akustycznej znajduje się na wschód od granicy terenu inwestycji – przy ul. Metalowców, w odległości ok. 215 m. Jest zlokalizowana na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1AG. W dalszej odległości (ponad 270 m) na północ (za ul. Lotnicza) znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami. Zgodnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zabudowa ta znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 1MW/1 i należy do terenów położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Do tego samego rodzaju obszaru zakwalifikowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nieobjętą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zlokalizowaną przy ul. Papierniczej (na północny wschód - w odległości ponad 270 m od granic terenu inwestycji). W Raporcie uwzględniono fakt, że bezpośrednio na północ od granicy terenu planowanego przedsięwzięcia ma powstać osiedle mieszkaniowe (budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, dla której wydano decyzję środowiskową; znak sprawy: WSR-OS.6220.58.2022.AP). Wszystkie opisane powyżej tereny można scharakteryzować jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, dla których dopuszczalne poziomy hałasu wynoszą w porze昼iennej 55 dB(A), w porze nocy 45 dB(A). Na str. 90 Raportu przedstawiono lokalizację terenu inwestycji na mapie wrażliwości przedstawiającej tereny podlegające ochronie akustycznej.

W fazie eksploatacji przedsięwzięcia źródłami hałasu na terenie inwestycji będą urządzenia wentylacyjne (dachowe), a także ruch samochodów osobowych.

Wśród planowanych zewnętrznych źródeł hałasu będą: wentylatory dachowe usuwające powietrze z garaży podziemnych - łącznie ok. 8 sztuk (o poziomie mocy akustycznej ok. 74 dB(A) pojedynczego urządzenia); wentylatory wentylacji pomieszczeń - łącznie ok. 180 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej ok. 60 dB(A) pojedynczego urządzenia); wentylatory wentylacji pomieszczeń - łącznie ok. 39 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej ok. 65 dB(A) pojedynczego urządzenia); jednostki zewnętrzne klimatyzacji - łącznie ok. 92 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej ok. 55 dB(A) pojedynczego urządzenia); jednostki zewnętrzne klimatyzacji - łącznie ok. 24 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej ok. 70 dB(A) pojedynczego urządzenia); wentylatory wentylacji pomieszczeń - łącznie ok. 73 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej ok. 70 dB(A) pojedynczego urządzenia); centrale wentylacyjne - łącznie ok. 12 urządzeń (o poziomie mocy akustycznej ok. 70 dB(A) pojedynczego urządzenia). W garażu podziemnym przewiduje się zastosowanie wentylacji oddymiającej jednokierunkowej, z wentylatorami oddymiającymi zlokalizowanymi na dachach lub wentylacją strumieniową z wywiewem do wyrzutni terenowych. Przewidywaną liczbę, rodzaj oraz parametry źródeł

hałasu zestawiono w tabeli 18 (str. 92 Raportu), a ich lokalizację przedstawiono na rysunku 21 (str. 93 raportu; rysunek w większej rozdzielczości załączono na płycie CD). Dane wprowadzone do programu załączono w pliku na płycie CD.

Jeśli chodzi o ruch samochodowy przyjęto te same założenia, jak w przypadku analizy oddziaływania przedsięwzięcia na powietrze atmosferyczne, a więc że ruch pojazdów na terenie inwestycji będzie się odbywać przez całą dobę, a prędkość pojazdów poruszających się po terenie inwestycji wyniesie 20 km/h. Przyjęte natężenie samochodów osobowych poruszających się w ciągu jednej godziny wjeżdżających (i wyjeżdżających) na teren założono na poziomie ok. 207 pojazdów, zatem w ciągu 8 najmniej korzystnych godzin dnia na teren inwestycji wjedzie i wyjedzie ok. 1656 pojazdów; natomiast w najmniej korzystnej godzinie nocy ok. 32 pojazdów. Szacowane natężenie ruchu pojazdów w ciągu doby wyniesie ok. 1784 pojazdów. Lokalizację odcinków dróg wewnętrznych wprowadzonych do programu przedstawiono na rysunku 22 (str. 95 Raportu; widoczne są na nim miejsca parkingowe zewnętrzne). W strumieniu pojazdów poruszających się po odcinkach dojazdowych do parkingów podziemnych ujęto pojazdy dojeżdżające do zewnętrznych miejsc parkingowych. Ruch pojazdów osobowych wprowadzono do programu jako źródła liniowe, o poziomie mocy akustycznej 94 dB, przyjętej zgodnie z instrukcją Instytutu Techniki Budowlanej 338/2008 pt.: „Metoda określania emisji i imisji hałasu przemysłowego w środowisku” (Warszawa 2008). Obliczenia zostały przeprowadzone przy pomocy programu do propagacji hałasu CadnaA (wersja 4.3 niemieckiej firmy DataKustik), zgodnie z modelem obliczeniowym zawartym w normie PN-ISO 9613-2: 2002: „Akustyka - tłumienie dźwięku podczas propagacji w przestrzeni otwartej”. Na potrzeby obliczeń stworzono pełny cyfrowy model 3D inwestycji wraz ze wszystkimi źródłami oraz odtworzono najbliższe otoczenie terenu przedsięwzięcia (rysunki 23 - 24). Obliczenia zasięgu hałasu przeprowadzono w siatce 850×800 m, przy kroku 5 m w obu kierunkach, na wysokości 4 m. Obliczenia przeprowadzono dla pory dziennej i nocnej. Wyniki symulacji propagacji hałasu przedstawiono w formie mapek (rysunki 25 - 26), a zestawienie danych wprowadzonych do programu oraz tabelę wyników obliczeń w siatce zapisano na płycie CD.

Z graficznej prezentacji wyników symulacji propagacji hałasu wynika, że eksploatacja planowanej inwestycji w wariantcie proponowanym nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zarówno dla pory dziennej jak i nocnej. Potwierdzają to dodatkowe obliczenia przeprowadzone w punktach obserwacyjnych, których lokalizację pokazano na rysunkach 25 - 26 (str. 97 - 98 Raportu).

Obliczenia w punktach przeprowadzono na elewacjach najbliższej istniejącej i planowanej zabudowie mieszkaniowej. Wszystkie punkty są zlokalizowane w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców. Punkty umieszczono na wysokości 1,5 m n.p.t., na elewacji i na kolejnych kondygnacjach zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 września 2021 r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji (Dz.U. z 2023 r. poz. 1706). Ze względu na to, że ww. punktach dopuszczalne poziomu hałasu będą zachowane, uznano, że na pozostałych terenach chronione akustycznie, które znajdują się w dalszej odległości, również nie wystąpią przekroczenia norm.

Takie same obliczenia przeprowadzono dla wariantu alternatywnego, w którym, jak wyjaśniano, przewidziano większą liczbę budynków i zagospodarowanie większej powierzchni terenu (działki nr 11/1, nr 11/2 oraz nr 13).

Na str. 114 -117 Raportu dokonano porównania wariantów w aspekcie oddziaływania akustycznego i stwierdzono, że wariant proponowany oddziałuje na środowisko akustyczne w mniejszym stopniu niż wariant alternatywny. Różnice w poziomach obliczeniowych hałasu w punktach obserwacyjnych wahają się od 3,9 do 11,1 dB (zarówno dla pory dnia jak i nocy). Jedynie na zabudowie planowanej w ramach inwestycji mieszkaniowej planowanej od strony

północnej terenu przedsięwzięcia oddziaływanie wariantu proponowanego jest większe w kilku punktach, jednak dopuszczalne normy są zachowane - jak to ujęto w Raporcie - „z dużym zapasem: dla pory dnia najwyższa wartość wynosi 36,7 dB (przy normie 55 dB), a dla pory nocy 36,3 dB (przy normie 45 dB), podczas gdy dla wariantu alternatywnego dla pory dnia najwyższa wartość wynosi 42,4 dB, a dla pory nocy 37,5 dB.”

Z przekazanych Kolegium akt sprawy nie wynika, aby w postępowaniu środowiskowym dotyczącym budowy czterech budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą brały czynny udział inne podmioty poza stroną postępowania - [REDAKTOWANO] i oczywiście wnioskodawcą (Spółką z o.o.). Pomimo prawidłowego przeprowadzenia procedury udziału społeczeństwa w postępowaniu środowiskowym, nie złożono w ramach tej procedury żadnych uwag i wniosków społeczeństwa.

Faktem niezaprzeczalnym jest, że strona postępowania środowiskowego, a więc [REDAKTOWANO] prowadzący przy ul. Stargardzkiej zakład gospodarowania odpadami, nie zgadza się na lokalizowanie na tym terenie zabudowy mieszkaniowej, której mieszkańcom, jak domniemywa, będzie - po oddaniu inwestycji do użytkowania - „przeszkadzać” ta działalność. Nie oznacza to jednak, że w sprawie zaistniał „konflikt społeczny”. Jest to konflikt strony postępowania z wnioskodawcą, a właściwie z forsowaną na tym terenie koncepcją zmiany terenów przemysłowych na tereny mieszkaniowe. Jak wskazywano wyżej, postępowanie środowiskowe nie jest miejscem na rozwiązywanie tego konfliktu.

W rozdziale 3.7 Raportu przedstawiono analizę możliwych konfliktów społecznych w dwóch aspektach. W pierwszym, przeanalizowano potencjalne konflikty społeczne właścicieli/użytkowników terenów sąsiednich. W tym kontekście za możliwą przyczynę konfliktów uznano np.: hałas, emisję zanieczyszczeń do powietrza, gospodarowanie odpadami. Uznano, że w tym wypadku należy kierować się zasadą obiektywizmu, tzn. za podstawę przyjąć obiektywne wyniki pomiarów hałasu przenikającego do środowiska lub pomiary stężeń zanieczyszczeń w powietrzu. Z uwagi na fakt, że analiza oddziaływania wykazała brak istotnych oddziaływań planowanej inwestycji na tereny sąsiednie, nie przewiduje się występowania konfliktów społecznych w aspekcie środowiska przyrodniczego. Lokalna społeczność nie będzie narażona na ponadnormatywne emisje. Prognozowany poziom dźwięku na najbliższych terenach chronionych przed hałasem, powodowany użytkowaniem przedsięwzięcia, będzie niższy od wartości dopuszczalnych. Planowane przedsięwzięcie nie będzie również źródłem emisji substancji w ilościach, które mogłyby wpływać negatywnie na zdrowie i życie mieszkańców. Otrzymane wyniki uzyskane za pomocą metodyki referencyjnej obliczeń pozwalają stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie będzie w żaden sposób negatywnie oddziaływać na środowisko ze względu na emisję substancji do powietrza, w szczególności nie będzie powodować przekroczeń poziomów dopuszczalnych substancji lub wartości odniesienia. Gospodarka odpadami będzie prowadzona w sposób uporządkowany, zgodnie z wymaganiami prawa, w sposób zapewniający właściwy poziom ochrony środowiska oraz zdrowia i życia ludzi. Miejsca magazynowania odpadów i substancji będą oznaczone i nadzorowane. Projektowany sposób wykorzystania przedsięwzięcia nie będzie źródłem uciążliwości dla środowiska, które mogłyby spowodować jego degradację, przeciwnie - „realizacja inwestycji spowoduje rewitalizację terenu”. Rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej wykluczają możliwość negatywnego oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe, w szczególności nie będą ograniczać dostępności do zasobów wody lokalnej społeczności. W Raporcie stwierdzono, że „ze względu na wyżej wymienione, małe jest prawdopodobieństwo wystąpienia konfliktów społecznych, nie mniej jednak nie są wykluczone.”

Uwzględniając stanowisko [REDAKTOWANO], w Raporcie (od str. 148) omówiono także „potencjalne konflikty społeczne przyszłych użytkowników planowanego osiedla”, z uwagi na prowadzoną przez odwołującego się w sąsiedztwie działalność. Takiej analizy nie wymaga żaden z przepisów ustawy, jednak należy docenić fakt, że autorzy Raportu starali się

odpowiedzieć na wątpliwości odwołującego się. Oczywiście zgodzić się można z odwołującym się, że stanowisko przedstawione w Raporcie jest subiektywne. Równie zrozumiałe jest, że nie przekonało ono [redacted]. Wymagana w Raporcie „analiza konfliktów społecznych” nie zakłada jednak uzyskania zgody stron czy społeczeństwa na inwestycję.

W tym zakresie w Raporcie stwierdzono m.in., że Spółka z o.o. zdaje sobie sprawę z istniejącego sąsiedztwa o charakterze przemysłowym (zakład EKO-LOGIS), „podobnie jak przyszli mieszkańcy przymierzając się do życiowej inwestycji jaką niewątpliwie jest zakup mieszkania będą tego świadomi. Podczas projektowania osiedla dołożono wszelkich starań w celu zminimalizowania możliwości występowania konfliktów społecznych. Dokładnie przemyślano ukształtowanie zabudowy, zieleni izolacyjnej, podziałów przestrzeni, tworząc wspólną przestrzeń w centrum terenu dla przyszłych mieszkańców.” Zwrócono także uwagę, że w postępowaniach środowiskowych prowadzonych z inicjatywy [redacted] wskazuje on, że planowana przez odwołującego się rozbudowa zakładu gospodarowania odpadami nie doprowadzi do przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu i zamknie się na terenie, do którego odwołujący się posiada prawo użytkowania wieczystego. W Raporcie wskazano także, że ze względu na charakter istniejącego sąsiedztwa, dla planowanej zabudowy zostaną opracowane operaty akustyczne, w których zostaną dobrane izolacyjności przegród budowlanych, tak aby dopuszczalne normy hałasu wewnątrz pomieszczeń były dotrzymane, a tym samym zgodne z obowiązującymi wymogami. Operaty akustyczne zostaną wykonane na podstawie pomiarów hałasu. 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. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.) oraz normą PN-B-02151-3:2015-10: „Akustyka budowlana, Ochrona przed hałasem w budynkach, Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych.”, tak aby zapewnić spełnienie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach. W kontekście stanowiska [redacted], że nie można wykluczyć, iż na terenie IAG w przyszłości powstaną inne zakłady, które będą emitować hałas w Raporcie stwierdzono, że w otoczeniu inwestycji obserwowany jest odwrotny trend; „w najbliższym sąsiedztwie od kilku lat trwa proces relokacji funkcji przemysłowych na obrzeża miasta”. Odniesiono się też m.in. do wyrażanej przez odwołującego się na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego „troski o miejsca rozrodu ptaków i dobrostan ptaków, które mogą być zagrożone przez inwestycję mieszkaniową”, a także „uwag z zakresu geologii i hydrogeologii.” W tym ostatnim aspekcie wyjaśniono m.in., że na potrzeby planowanej inwestycji wykonano do tej pory opinię geotechniczną, stanowiącą załącznik 2 do Raportu i że inwestycja- ze względu na planowany sposób zabezpieczenia wykopów - nie spowoduje zmiany stosunków gruntowo-wodnych na terenach sąsiednich.

Odwołujący się zarzuca również naruszenie art. 82 ust. 1 pkt. 1 lit. b), w związku z art. 62a ust. 1 pkt 1 i pkt 6 ustawy, „poprzez pominięcie w treści decyzji konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych i zabytków, a mianowicie użytku ekologicznego „Kuźniki w Dolinie Ślęzy, czy Dębu Strażnik”.

W dniu 26 kwietnia 2024 r. opublikowano uchwałę Nr LXXX/2113/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Kuźniki w Dolinie Ślęzy”. Zgodnie z tą uchwałą, ustanawia się użytkiem ekologicznym o nazwie „Kuźniki w Dolinie Ślęzy” obszar o powierzchni 13,44 ha, położony we Wrocławiu, na terenie osiedla Kuźniki, na nieruchomościach gruntowych wymienionych w załączniku nr 1 do uchwały (§ 1 ust. 1). Szczególnym celem ochrony użytku ekologicznego jest zachowanie ostoi oraz miejsc rozmnażania i sezonowego przebywania chronionych i zagrożonych gatunków zwierząt. Z kolei opublikowaną w dniu 5 grudnia 2023 r. uchwałą Nr LXXV/1936/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 r. ustanowiono pomnikiem przyrody dąb

szypułkowy rosnący na skraju Lasku Kuźnickiego, na nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 30/1, AM - I, obręb Kuźniki. W stosunku do pomnika przyrody wprowadzono zakazy: niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru; wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych; uszkodzenia i zanieczyszczania gleby; dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub rybackiej; zmiany sposobu użytkowania ziemi; umieszczania tablic reklamowych.

Już we wstępnej części Raportu (str. 17) omówiono wpływ inwestycji na najbliższą połączoną formę ochrony przyrody - użytek ekologiczny „Kuźniki w Dolinie Ślęzy”, przytaczając stanowisko [redacted] odnośnie do wzmożonej presji antropogenicznej na ten obszar, ze względu na zwiększoną liczbę mieszkańców po realizacji planowanej inwestycji. Wyjaśniono, że na terenach rozpatrywanych działek znajdują się różne obiekty przemysłowe i usługowe, m.in. zakłady produkcyjne, lakiernia, hurtownia, hale warsztatowe. Na terenie inwestycyjnym brak form ochrony przyrody, natomiast w odległości 152 m od niego znajduje się użytek ekologiczny „Kuźniki w Dolinie Ślęzy”. W opinii autorów Raportu, planowana inwestycja nie wiąże się z uciążliwościami, które mogłyby negatywnie wpłynąć na ten teren, w przeciwieństwie do pozostałej działalności znajdującej się w otoczeniu terenu inwestycji (np. funkcjonujący od lat zakład gospodarki odpadami, hałas od linii kolejowej). Teren inwestycji jest oddzielony od użytku obiektami przemysłowo-usługowymi oraz linią kolejową, nie ma bezpośredniego połączenia, dostępnego dla ruchu pieszego (np. kładki). Żeby dostać się na teren parku trzeba pokonać drogę ok. 1,6 km (pieszo lub samochodem). Ponadto, bezpośrednio od południa do użytku przylega istniejące od lat duże osiedle mieszkaniowe. Na terenie użytku znajdują się tablice informacyjne, które stanowią regulamin korzystania z terenu. „Nie ma powodu, żeby przypuszczać, że przyszli mieszkańcy planowanej inwestycji będą płoszyć zwierzęta bytujące na terenie ptaków czy też niszczyć znajdujące się tam siedliska.”

Kolegium zwraca uwagę, że według art. 123 ust. 1 ustawy, regionalny dyrektor ochrony środowiska jest organem administracji rządowej niezespołonej, właściwym do realizacji zadań, o których mowa w art. 131 ust. 1, na obszarze województwa. Zgodnie z art. 131 ust. 1 ustawy do zadań regionalnego dyrektora ochrony środowiska należy m.in. przeprowadzanie ocen oddziaływania przedsięwzięć na środowisko lub udział w tych ocenach, tworzenie i likwidacja form ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody, a także ochrona i zarządzanie obszarami Natura 2000 i innymi formami ochrony przyrody, na zasadach i w zakresie określonych ustawą o ochronie przyrody. W postępowaniach środowiskowych prowadzonych przez organy gminy regionalny dyrektor ochrony środowiska zajmuje szczególne miejsce. Stosownie bowiem do art. 76 ust. 1 ustawy, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w sprawach dotyczących wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przez organy, o których mowa w art. 75 ust. 1 pkt 2 -4, lub organy wyższego stopnia w stosunku do tych organów, właściwy regionalny dyrektor ochrony środowiska kieruje wystąpienie, którego treścią może być w szczególności wniosek o stwierdzenie nieważności tej decyzji. Według art. 76 ust. 8 ustawy, w sprawach, o których mowa m.in. w art. 76 ust. 1, właściwemu regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska oraz Generalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska przysługują prawa strony w postępowaniu administracyjnym lub postępowaniu przed sądem administracyjnym. Jak wskazują doświadczenia orzecznicze wrocławskiego Kolegium, z prawa tego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu korzysta w przypadkach jakichkolwiek wątpliwości odnośnie do prawidłowości decyzji środowiskowej.

Postanowieniem z dnia 5 grudnia 2025 r. (znak sprawy: WOOŚ.4221.86.2025.TP.4) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu uzgodnił warunki planowanego przez Spółkę z o.o. przedsięwzięcia, wskazując dziewięć wymogów, m.in. dotyczących zabezpieczenia

przed uszkodzeniami drzew i krzewów, które należy uwzględnić w decyzji środowiskowej. Organ ochrony przyrody stwierdził, że przy uwzględnieniu zawartych w postanowieniu warunków przedsięwzięcie nie będzie wywierać znaczącego negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym użytek ekologiczny „Kuźniki w Dolinie Ślęzy”, obszary Natura 2000 oraz różnorodność przyrodniczą. W zaskarżonej decyzji warunki te zostały zawarte.

Kolegium podzieli stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Wrocławiu - zawarte np. w wyroku z dnia 10 września 2024 r. (II SA/Wr 238/23), który dotyczył sprawy prowadzonej przez wrocławskie Kolegium, że to RDOŚ jest organem ochrony przyrody posiadającym specjalistyczną wiedzę w ramach wykonywanych zadań i kompetencji.

W Raporcie wyjaśniono, że Spółka z o.o. zleci wykonanie badań zanieczyszczenia gruntu na terenie inwestycji, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395, z późn. zm.). W przypadku ewentualnego stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla grupy gruntów I (m.in. tereny mieszkaniowe) zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu ewentualnej remediacji (jeżeli będzie konieczna). Niedopuszczalne jest stosowanie w celu niwelacji terenu zanieczyszczonej gleby, dla której zostały przekroczone obowiązujące standardy określone w przepisach szczegółowych. Odpady tego typu należy przekazywać uprawnionemu odbiorcy do zagospodarowania. Do prac ziemnych nie będą wykorzystywane zanieczyszczone masy ziemne. W 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. Szacowane ilości mas ziemnych powstałych z wykopu pod garaże podziemne w trakcie robót to ok. 85 852 m³, czyli ok. 137 363 Mg. Założono, że 10% z powstałych z wykopu mas ziemnych może być zanieczyszczona (ok. 13 736 Mg). Są to „zgrubne szacunki zanieczyszczonych i niezanieczyszczonych mas ziemnych. Bardziej szczegółowe dane zostaną przedstawione w planie remediacji.”

Przez remediację, według art. 3 pkt 31b ustawy - Prawo ochrony środowiska, rozumie się poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska. Kwestia remediacji należy w całości do właściwości regionalnego dyrektora ochrony środowiska. Oznacza to, że postępowanie w zakresie remediacji nie może być prowadzone równocześnie przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska w trybie przepisów art. 101-101r ustawy - Prawo ochrony środowiska i organ gminy prowadzący postępowanie środowiskowe w sprawie budowy czterech budynków mieszkalnych wraz z garażami i parkingami, związanymi z zabudową mieszkaniową.

Według art. 101l ust. 1 ustawy - Prawo ochrony środowiska, remediację historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi przeprowadza się zgodnie z ustalonym planem remediacji. Zgodnie z art. 101l ust. 2, władający powierzchnią ziemi lub inny sprawca, obowiązany do przeprowadzenia remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi, jest obowiązany do przedłożenia regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska wniosku o wydanie decyzji ustalającej plan remediacji, który zawiera projekt planu remediacji. Stosownie do art. 101l ust. 4, plan remediacji ustala regionalny dyrektor ochrony środowiska w drodze decyzji określającej: teren wymagający przeprowadzenia remediacji, poprzez wskazanie adresu i numerów działek ewidencyjnych oraz jego powierzchni; nazwy

substancji powodujących ryzyko oraz ich zawartości w glebie i w ziemi, do jakich doprowadzi remediacja; sposób przeprowadzenia remediacji; termin rozpoczęcia i zakończenia remediacji; sposób potwierdzenia przeprowadzenia remediacji oraz termin przedłożenia dokumentacji z jej przeprowadzenia, w tym wyników badań zanieczyszczenia gleby i ziemi wykonanych przez laboratorium, o którym mowa w art. 147a ust. 1 pkt 1 lub ust. 1a. Według art. 1011 ust. 5 ustawy - Prawo ochrony środowiska, regionalny dyrektor ochrony środowiska wydaje decyzję, o której mowa w art. 1011 ust. 4, po zasięgnięciu opinii dotyczącej projektu planu remediacji m.in. państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego - w odniesieniu do oceny występowania znaczącego zagrożenia dla zdrowia ludzi na danym terenie oraz w odniesieniu do zanieczyszczenia w ujęciach wody przeznaczonej do spożycia, a także dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do zanieczyszczenia w strefach ochronnych ujęć wody.

Za wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 6 grudnia 2025 r. (II SA/Wr 745/23) Kolegium powtórzy więc, że „kwestia remediacji, co wynika z Prawa ochrony środowiska realizowana będzie w odrębnym postępowaniu.”

W piśmie z dnia 27 listopada 2025 r. (znak: VC.ZZŚ.4901.184.2025.KM) Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wyjaśnił, że zmiana zakresu inwestycji - zmniejszenie jej skali z dziewięciu budynków do czterech (i obszaru o działkę nr 13) nie ma wpływu na wydaną przez ten organ opinię z dnia 23 kwietnia 2024 r. (znak: VC.ZZŚ.4901.77.2024.KM) oraz że podtrzymuje swoje stanowisko. W opinii z dnia 23 kwietnia 2024 r. organ właściwy do ochrony wód powierzchniowych i podziemnych stwierdził, że dla planowanego przez Spółkę z o.o. przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wskazał dwanaście warunków, które należało uwzględnić w decyzji środowiskowej. Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie stwierdził, że wprowadzie planowana inwestycja „może przyczynić się do zwiększenia presji troficznej, której źródłem jest odpływ miejski, poprzez uszczelnienie powierzchni i zwiększenie odpływu wód opadowych i roztopowych do środowiska”, jednak „odpowiada na potrzebę społeczno-ekonomiczną”. Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze zagrożonym powodzią, znajduje się poza obszarami chronionymi, poza obszarem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Warunki wskazane przez organ wód powierzchniowych i podziemnych zawarte zostały w zaskarżonej decyzji.

Dodać można, że - mimo braku takiego wymogu na etapie postępowania środowiskowego - do raportu załączona została „Opinia geotechniczna ze wstępnego rozpoznania warunków gruntowo-wodnych w podłożu działek nr 11/1, 11,2, 4/134 i 4/135 (obręb Gądów Mały) przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu” z marca 2024 r. Podłoże działek rozpoznano punktowo wykonując 5 otworów wiertniczych do głębokości 15 m. Łącznie wykonano 75,0 m wierceń. Badania geologiczne wykonano w celu wstępnego określenia warunków gruntowo-wodnych podłoża na potrzeby przyszłego zagospodarowania terenu. Ustalono m.in., że powierzchniową warstwę podłoża w wykonanych otworach wiertniczych stanowią nasypy niekontrolowane (NN), składające się z mieszaniny m.in. piasku, cegieł i fragmentów cegieł, gruzu, żużla, żwiru, gleby i in. Nasypy te występują do głębokości z przedziału od 1,8 do 7,8 m, przy czym najgłębiej rozpoznano je w otworze nr 3 na głębokości 6,8 m oraz w otworze nr 2 na głębokości 7,8 m. Poniżej gruntów nasypowych w podłożu występują głównie grunty spoiste w postaci glin, piasków gliniastych, pyłów oraz iłów. Grunty spoiste występują najczęściej w stanach twardoplastycznych. Wodę podziemną nawiercono w czterech otworach wiertniczych, jako zwierciadło o charakterze naporowym i lokalnie swobodnym, w nasypach niekontrolowanych. Wodę podziemną rozpoznano w warstwach piasków w obrębie glin, piasków gliniastych i iłów. Po ustabilizowaniu się wody podziemnej w wykonanych otworach wiertniczych zmierzono ją na głębokościach z przedziału od 1,8 do 2,5 m, co odpowiada przedziałowi rzędnych od 115,5 do 117,6 m n.p.m.).

Kolegium wyjaśnia, że według art. 77 ust. 1 pkt 4 ustawy, jeżeli jest przeprowadzana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ właściwy do wydania tej decyzji uzgadnia warunki realizacji przedsięwzięcia z organem właściwym w sprawach ocen wodnoprawnych, a więc Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, „chyba że - w przypadku przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - organ ten wyraził wcześniej opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko” (pkt 4).

Skoro Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wyraził opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przez Spółkę z o.o. przedsięwzięcia na środowisko, a następnie ją podtrzymał, na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 4 ustawy nie uczestniczył później w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Jedynie w przypadku regionalnego dyrektora ochrony środowiska jego stanowisko w kwestii potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko nie wpływa na udział w postępowaniu środowiskowym. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie opinią o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko *ex lege* rezygnuje z udziału w postępowaniu środowiskowym.

Skoro jednak organ właściwy do ochrony wód powierzchniowych i podziemnych nie widział potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie w aglomeracji miejskiej czterech budynków mieszkalnych z garażami i parkingami, przyjęcie za prawidłowe stanowiska odwołującego się, że konieczne jest szczegółowe badania m.in. kwestii powstania leja depresji itp., Kolegium uznało za zbyt daleko idące. Gospodarka wodno-ściekowa omówiona została szczegółowo w rozdziale 3.3 Raportu i spełnia wymogi prawne. Wyjaśniano już zaś, że to przepisy prawa, a nie oczekiwania stron postępowania generują zakres postępowania środowiskowego oraz że „krytyczna” analiza Raportu nie może podważyć jego ustaleń, jeżeli są rzetelne, logiczne, spójne i wolne od niejasności.

W Raporcie omówiono również oddziaływanie inwestycji na klimat, wskazując, że na żadnym z etapów: budowy, eksploatacji i ewentualnej likwidacji obiekty nie wykazują wpływu na klimat w dającej się określić skali. Oczekiwanie odwołującego się, że raport o oddziaływaniu na środowisko dla budowy w aglomeracji wrocławskiej czterech budynków mieszkalnych winien analizować zgodność planowanego przedsięwzięcia z celami strategicznymi miasta Wrocławia, polityką środowiskową państwa oraz kierunkami transformacji klimatyczno-energetycznej Unii Europejskiej itp. Kolegium uznaje za pozbawione podstaw prawnych.

W przeprowadzonej w Raporcie analizie skumulowanego oddziaływania przedsięwzięcia na powietrze atmosferyczne i środowisko akustyczne uwzględniono źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji oraz inwestycji zlokalizowanej na północ, obejmującej budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno-rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu (znak sprawy: WSR-OS.6220.58.2022.AP). W obliczeniach uwzględniono tło określone przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska (aktualny stan powietrza ujmujący wszystkie istniejące na danym terenie źródła emisji). Wyjaśniono, że w analizie nie uwzględniono pozostałych inwestycji ze względu na to, że są to inwestycje zupełnie innego rodzaju, dotyczące instalacji przemysłowych, generujące specyficzne dla tych branż emisje (nieemitowane z terenu planowanego przedsięwzięcia). W przypadku skumulowanego oddziaływania inwestycji np. na powietrze atmosferyczne w obliczeniach uwzględniono wszystkie źródła emisji z terenu projektowanej inwestycji (zestawione w rozdziale 3.1.3), a także z inwestycji sąsiedniej, dla której zaistniała konieczność uzyskania decyzji środowiskowej, w zakresie tych samych emitowanych substancji.

Obliczenia rozkładu stężeń zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego wykonano w oparciu o wytyczne zawarte w załączniku nr 1 do rozporządzenia w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu, z wykorzystaniem programu OPA3. Wyniki obliczeń przedstawiono w postaci tabelarycznej i graficznej. Obliczenia stężeń maksymalnych S_{mm} , wykonane zgodnie z metodyką referencyjną, pokazują, że dla wszystkich substancji (oprócz $PM_{2,5}$ i NO_2) wartość S_{mm} mieści się poniżej 10% normy D_1 .

Dodać można, że we wstępnej części Raportu (od str. 13) odniesiono się do „oddziaływania planowanej inwestycji z inwestycjami znajdującymi się w buforze 100 m w zakresie w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania”, w kontekście stanowiska odwołującego się przedstawianego w postępowaniu prowadzonym przez Prezydenta Wrocławia i powtarzanego w postępowaniu odwoławczym.

Zdaniem Kolegium, zaprezentowana w Raporcie analiza kumulacji oddziaływań sporządzona została prawidłowo. Według art. 66 ust. 1 pkt 3b ustawy, raport o oddziaływaniu na środowisko powinien zawierać „informacje na temat powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych, zrealizowanych lub planowanych, dla których wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia - w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem”. Co w kontekście zarzutów odwołującego istotne, kumulacja dotyczy oddziaływań, a nie przedsięwzięć. Granice obszaru oddziaływania wyznacza zaś oddziaływanie faktyczne, w szczególności przewidywana emisja. W pojęciu tym mieści się zatem rzeczywisty wpływ, zarówno na korzystanie z innych nieruchomości, jak i na wartości prawnie chronione (środowisko). Jak wywiódł Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 28 maja 2019 r. (II OSK 1742/17), organ nie może doszukiwać się potencjalnego oddziaływania przedsięwzięcia w zakresie wykraczającym poza oddziaływanie wskazane przez inwestora. Skoro Spółka z o.o. planuje lokalizację przedsięwzięcia mieszkaniowego, a nie np. zakładu gospodarowania odpadami, prawidłowo przeanalizowała kwestię kumulacji w odniesieniu do charakterystycznych dla tego przedsięwzięcia oddziaływań, wynikających z ruchu samochodowego po terenie osiedla i emisji z wyrzutni dachowych. Skumulowała te oddziaływanie z planowanym od strony sąsiedniej osiedlem mieszkaniowym i wyniki tej analizy szczegółowo przedstawiła w Raporcie.

Analiza skumulowanego oddziaływania przedsięwzięcia musi uwzględniać jego charakter. Nie można wymagać, aby ocena oddziaływania na środowisko osiedla mieszkaniowego, którego oddziaływanie zamyka się w granicach przedsięwzięcia, obejmowała oddziaływanie na środowisko sąsiednich zakładów przemysłowych, w tym zakładu odwołującego się. Kolegium powtórzy, że w postępowaniu środowiskowym nie chodzi o to, aby ustalić, czy np. poziom hałasu emitowanego w wyniku działalności prowadzonej na sąsiedniej nieruchomości - np. nieruchomości zakładu „EKO-LOGIS”, prowadzonego przez [redacted] - jest na tyle wysoki, że może „przeszkadzać” podmiotom eksploatującym przedsięwzięcie, którego dotyczy postępowanie środowiskowe, ale o to, aby ustalić, czy przedsięwzięcie, którego dotyczy postępowanie środowiskowe, nie zwiększy emisji na nieruchomości sąsiedniej. Również w przypadku ewentualnej kumulacji oddziaływań wciąż bowiem mamy ten sam „wektor” postępowania środowiskowego - skierowany od planowanej inwestycji na zewnątrz.

[redacted] zarzuca Prezydentowi Wrocławia naruszenie art. 49 i art. 39 k.p.a., w związku z art. 74 ust. 3 ustawy, „poprzez pominięcie ustaleń dotyczących faktycznej ilości Stron postępowania i wyłącznie głoślowe powołanie się na przepisy uzasadniające niedoręczanie decyzji osobiście Stronom w sytuacji, gdy Organ w ogóle nie ustalił w Decyzji, ile jest Stron postępowania i w konsekwencji w sposób nieuzasadniony dokonywał zawiadomień

w drodze obwieszczenia”. Na str. 9 zaskarżonej decyzji Prezydent Wrocławia wyjaśnił, że liczba stron przekracza 10. W aktach sprawy (tom I) - które były udostępnione odwołującemu się - znajdują się informacje z rejestru gruntów potwierdzające, że stronami postępowania było ponad 20 podmiotów (przed zmniejszeniem skali przedsięwzięcia było to ponad 30 podmiotów).

Za wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 kwietnia 2024 r. (III OSK 5881/21) Kolegium powtórzy, że „przewidziana w art. 49 k.p.a. forma doręczenia decyzji jest rozwiązaniem nadzwyczajnym, służącym zapewnieniu szybkiego skutku doręczenia wobec wszystkich podmiotów, które są adresatami aktu administracyjnego, jeżeli przepisy szczególnie przewidują możliwość posłużenia się taką szczególną formą doręczenia, jaką jest publiczne ogłoszenie. W tego rodzaju postępowaniu organ nie jest zobowiązany ustalać dokładnej liczby stron postępowania, a wystarczy ustalenie, że liczba ta przekracza 20, co w tej sprawie niewątpliwie miało miejsce” (w obecnym stanie prawnym jest to 10).

Jeśli chodzi o zastrzeżenia odwołującego się odnośnie do warunków realizacji przedsięwzięcia, zawartych w zaskarżonej decyzji oraz kwestii ich egzekwowania, Kolegium wyjaśnia, że według art. 136a ust. 1 pkt 1 ustawy, jeżeli przedsięwzięcie jest realizowane lub zrealizowane, a podmiot w związku z realizacją, eksploatacją lub likwidacją tego przedsięwzięcia narusza warunki, wymogi oraz obowiązki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b) i e) oraz pkt 2 i 5, określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, podlega karze pieniężnej w wysokości od [REDAKTOWANO] zł do [REDAKTOWANO] zł. Stosownie do art. 136a ust. 2 ustawy, przepis art. 136a ust. 1 pkt 1 stosuje się, jeżeli warunki, wymogi oraz obowiązki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie zostały uwzględnione w decyzjach, o których mowa w art. 86, czyli tych, które poprzedza decyzja środowiskowa. Stosownie do art. 136a ust. 3 ustawy, karę pieniężną, w drodze decyzji, wymierza wojewódzki inspektor ochrony środowiska, biorąc pod uwagę liczbę i wagę stwierdzonych naruszeń.

Według art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.), obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z art. 36 ustawy - Prawo budowlane, dopiero w decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej w razie potrzeby określa szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych. Przepis ten dotyczy szczególnych warunków zabezpieczenia i prowadzenia robót budowlanych wyłącznie na terenie budowy, a więc - zgodnie z art. 3 pkt 10 - przestrzeni, w której prowadzone są roboty budowlane, wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy.

W odwołaniu [REDAKTOWANO] zarzucił także naruszenie art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c), w związku z art. 63 ust. 1 pkt d) i art. 63 ust. 2 ustawy, „poprzez niedostateczne określenie w treści decyzji wymagań dotyczących ochrony środowiska odnośnie ochrony akustycznej koniecznych do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji udzielającej pozwolenia na budowę (...), w zakresie oddziaływań hałasu z terenów przemysłowych na planowane przedsięwzięcie”. W tym kontekście Kolegium wyjaśni, że według § 325 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, budynki mieszkalne, budynki zamieszkania zbiorowego i budynki użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i ich poziomy będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach, dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy

stosować skuteczne zabezpieczenia. Są to przepisy techniczno-budowlane. Kolegium nie znajduje żadnych podstaw prawnych do uznania, że Prezydent Wrocławia - jako organ prowadzący postępowanie środowiskowe - ma obowiązek określania warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane. Działalność obejmująca sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach określa ustawa - Prawo budowlane, a nie ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Kolegium podkreśla, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest decyzją uznaniową. Organ właściwy do jej wydania powinien przeprowadzić postępowanie przewidziane przepisami ustawy i jest zobligowany wydać tę decyzję, jeżeli inwestor spełni wymagania określone tymi przepisami (zob. wyrok NSA z dnia 23 maja 2017 r., II OSK 2396/15). Jak to ujął Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 10 września 2024 r. (II SA/Wr 307/23), „decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach ma charakter związany, co oznacza, iż organ właściwy do wydania decyzji nie ma swobody działania, a katalog podstaw wydania decyzji negatywnych ma charakter zamknięty.” Z przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wynika, iż odmowa wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach może nastąpić w przypadku wystąpienia sprzeczności planowanego przedsięwzięcia z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 80 ust. 2), w przypadku odmowy uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia przez organ współdziałający (art. 80 ust. 1 pkt 1), w sytuacji sprzeczności z innymi przepisami prawa, gdy z przeprowadzonego postępowania wyniknie możliwość negatywnego znaczącego oddziaływania na obszar Natura 2000 (art. 81 ust. 2), bądź w przypadku odmowy inwestora zgody na realizację przedsięwzięcia w innym wariantcie, niż to określono we wniosku (art. 81 ust. 1).

Kolegium poddało - w płaszczyźnie normatywnej i faktycznej - szczegółowej analizie i ocenie postępowanie wyjaśniające organu pierwszej instancji, w tym kluczowy dla sprawy Raport, a także stanowiska organów współdziałających, i nie znalazło podstaw do sformułowania wniosków odmiennych od zawartych w zaskarżonej decyzji. Ponieważ zaskarżona decyzja spełnia wymogi prawne stawiane decyzjom środowiskowym przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa, prowadzone przez organ pierwszej instancji postępowanie respektowało wszelkie wymogi materialne i procesowe, a Kolegium nie znalazło dowodów, że planowane przez Spółkę z o.o. przedsięwzięcie mieszkaniowe będzie oddziaływać na środowisko w sposób niedozwolony i że przewidziane w decyzji organu pierwszej instancji środki minimalizujące i zapobiegawcze są niewystarczające, musiało utrzymać w mocy zaskarżoną decyzję w mocy.

Decyzja jest ostateczna.

Pouczenie:

Na decyzję służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu – za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu - w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji stronie.

Według art. 49 k.p.a., w przypadku zawiadomienia o decyzji przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia. Od tego dnia należy liczyć 30 dniowy termin na wniesienie skargi.

Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać wskazanie zaskarżonej decyzji, oznaczenie organu, którego działania skarga dotyczy oraz określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego.

Wpis stały od skargi wynosi ■■■ zł.

Stronie, na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania sądowo-administracyjnego lub w toku tego postępowania może być przyznane prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (urzędowe formularze udostępnia się nieodpłatnie w budynkach Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz wojewódzkich sądów administracyjnych, a ponadto w Biuletynie Informacji Publicznej Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz wojewódzkich sądów administracyjnych). Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

Otrzymują:

1. strony postępowania poprzez obwieszczenie, zgodnie z art. 49 k.p.a.
2. Prezydent Wrocławia, Urząd Miejski Wrocławia, Wydział Środowiska, ul. Hubska 8-16, 50-502 Wrocław
(akta zostaną zwrócone za pośrednictwem operatora pocztowego)

Do wiadomości:

3. radca prawny [REDAKTED] - pełnomocnik [REDAKTED], ECO LEGAL, Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych, SKY TOWER, ul. Gwiaździsta 66/12.B04, 53-413 Wrocław
4. Szymon Brzezowski – pełnomocnik Spółki z o.o. TRUDO ZACHÓD, Maćków Pracownia Projektowa, ul. Podwale 61/1, 50-010 Wrocław

Rozstrzygnięcie zostało wydane w postaci elektronicznej przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego i podpisane kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi przez - wymienionych na pierwszej stronie - członków Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu.

KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

Stosownie do art. 13 ust. 1-2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119, s. 1), powoływanego dalej jako „RODO”, w związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych informujemy, że:

1. administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu, z siedzibą przy Placu Powstańców Warszawy 1 we Wrocławiu (kod pocztowy: 50-153 Wrocław); inspektorem ochrony danych w Samorządowym Kolegium Odwoławczym we Wrocławiu jest Ryszard Skowron, z którym można się skontaktować pod adresem: inspektorodo@sko-wroc.org;

2. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu wykonania przez administratora obowiązku realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej, w szczególności na podstawie: a) art. 6 ust. 1 lit. e) RODO, b) art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (Dz. U. z 2018 r. poz. 570), c) ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691);
3. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane do czasu zakończenia postępowania przed Kolegium, a po tym okresie według reguł określonych w: a) ustawie z dnia 15 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164, z późn. zm.), b) rozporządzeniu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 20 października 2015 r. w sprawie klasyfikowania i kwalifikowania dokumentacji, przekazywania materiałów archiwalnych do archiwów państwowych i brakowania dokumentacji niearchiwalnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 246), c) jednolitym rzeczowym wykazie akt, wprowadzonym zarządzeniem Nr 3/2023 Prezesa Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu z dnia 2 marca 2023 r.;
4. przysługuje Pani/Panu prawo żądania: a) dostępu do treści swoich danych osobowych, b) sprostowania swoich danych osobowych, c) ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych;
5. ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy RODO;
6. Pani/Pana dane osobowe: a) będą udostępniane tylko instytucjom upoważnionym z mocy przepisów prawa, b) nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej, c) nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym w formie profilowania;
7. podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym.



Wrocław, dnia 13 lipca 2026 r.

WSR-OS.6220.14.2024.JG

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2025 poz. 1691), dalej: k.p.a., w związku z art. 72 a 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, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.06.2026 r., NUTIT REAL ESTATE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków, reprezentowanego przez pełnomocnika – Pana Arkadiusza Szczęśniaka, w sprawie przeniesienia decyzji Prezydenta Wrocławia z 12.02.2026 r., znak: WSR-OS.6220.14.2024.JG, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, planowanego do realizacji na działkach nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały,

orzekam

przenieść, w całości, na rzecz NUTIT REAL ESTATE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków, NIP: 1080027822, REGON: 529177482, wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFI 1747, ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 12.02.2026 r., znak: WSR-OS.6220.14.2024.JG, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, planowanego do realizacji na działkach nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały.

UZASADNIENIE

Pan Arkadiusz Szczęśniak pełnomocnik NUTIT REAL ESTATE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków, w dniu 30.06.2026 r. złożył do tut. organu wniosek o przeniesienie ostatecznej decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 12.02.2026 r., znak: WSR-OS.6220.14.2024.JG, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia jw., wydanej na rzecz spółki TRUDO ZACHÓD Sp. z o.o., ul. Antoniego Słonimskiego 1, 50-304 Wrocław - na rzecz innego podmiotu - NUTIT REAL ESTATE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków.

Zgodnie z art. 72a ustawy ooś organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innego podmiotu, jeżeli przyjmuje on warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach są podmioty, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji.

Do wniosku przedłożono wymagane prawem dokumenty w tym:

- oświadczenie adresata decyzji - spółki TRUDO ZACHÓD Sp. z o.o., stanowiące pisemne wyrażenie zgody na przeniesienie decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 12.02.2026 r., znak: WSR-OS.6220.14.2024.JG,
- oświadczenie pełnomocnika NUTIT REAL ESTATE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty o przyjęciu wszystkich warunków zawartych w decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 12.02.2026r., znak: WSR-OS.6220.14.2024.JG.

Po zapoznaniu się z przedłożoną dokumentacją stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie wymagania określone w art. 72a ustawy ooś, konieczne do przeniesienia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, zgodnie z art. 129 k.p.a.
2. Zgodnie z art. 127a k.p.a., przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest niemożność zaskarżenia decyzji do organu odwoławczego i wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

W dniu 30.06.2026 r. wniesiono opłaty skarbowe w wysokości 105 zł za przeniesienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na rzecz innego podmiotu oraz w wysokości 17 zł za złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa.

*Z up. Prezydenta
Małgorzata Demianowicz
Dyrektor
Wydziału Środowiska*

Otrzymują:

1. TRUDO ZACHÓD Sp. z o.o., ul. Antoniego Słonimskiego 1, 50-304 Wrocław, [redacted]
[redacted] – wysyłka przez eDoręczenie
2. Arkadiusz Szczęśniak (adres korespondencyjny: Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków, [redacted]) – pełnomocnik NUTIT REAL ESTATE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków – wysyłka przez eDoręczenie
3. aa



Pan Arkadiusz Szczęśniak

Wrocław, dnia 3 sierpnia 2026 r.

WSR-OS.6220.14.2024.JG

ZAŚWIADCZENIE O OSTATECZNOŚCI DECYZJI

Na podstawie art. 127a, 217 § 1 i § 2 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.
Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2025 poz. 1691), dalej: k.p.a.,

zaświadczam,

że decyzja Prezydenta Wrocławia z dnia 13.07.2026 r., znak: WSR-OS.6220.14.2024.JG, przenosząca na rzecz NUTIT REAL ESTATE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, ul. Wadowicka 3C, 30-347 Kraków, NIP: 1080027822, REGON: 529177482, wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem RFI 1747, decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 12.02.2026 r., znak: WSR-OS.6220.14.2024.JG, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterach, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną we Wrocławiu przy ul. Stargardzkiej”, planowanego do realizacji na działkach nr 11/1, 11/2, AM-2, obręb Gądów Mały, stała się ostateczna z dniem 31 lipca 2026 r.

Decyzję, o której mowa powyżej, doręczono stronom w dniu 13.07.2026 r. Na podstawie art. 127a k.p.a., przed upływem terminu do wniesienia odwołania od przedmiotowej decyzji, tj. oświadczeniami:

- z dnia 29.07.2026 r. (data wpływu 29.07.2026 r.) oraz
- z dnia 29.07.2026 r. (data wpływu 31.07.2026 r.)

strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Stosownie do art. 127a § 2 § k.p.a. 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.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek z dnia 29.07.2026 r. Pana Arkadiusza Szczęśniaka – pełnomocnika NUTIT REAL ESTATE Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Za wydanie niniejszego zaświadczenia wniesiono w dniu 31.07.2026 r. opłatę skarbową w kwocie ■■ zł.

*Z up. Prezydenta
Małgorzata Demianowicz
Dyrektor
Wydziału Środowiska*

Otrzymują:

1. Adresat – wysyłka przez eDoręczenie
2. aa