



Wrocław, dnia 3 kwietnia 2023 r.

WSR-OS.6220.58.2022.AP

DECYZJA

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a i 2, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) – dalej: ustawa ooś, § 3 ust. 1 pkt 55 lit b tiret drugie, 58 lit b, 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) – dalej rozporządzenie RM, art. 27 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) – dalej ustawa Lex deweloper i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.). – zwanej dalej k.p.a, po zapoznaniu się z wnioskiem przedłożonym dnia 1.06.2022 r., spółki Lotnicza 100 Sp. z o.o. ul. Św. Mikołaja 19, 50-128 Wrocław, działającej przez pełnomocnika Agnieszkę Świergoń – Wojciechowską w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla 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”, przewidzianego 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, uzupełnionym pismem z dnia 9.06.2022 r. (data wpływu: 10.06.2022 r.),

orzekam

na rzecz spółki Lotnicza 100 Sp. z o.o. ul. Św. Mikołaja 19, 50-128 Wrocław

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla 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”, przewidzianego 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.
- II. Określić warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia:
 1. Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji realizować wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego odpowiednie standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.
 2. W pobliżu prowadzenia robót, zaplecze budowy należy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni oraz wyposażyć je w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych. Zaplecze budowy stanowić będzie miejsce ewentualnego parkowania maszyn budowlanych oraz miejsce ewentualnych napraw sprzętu budowlanego.

3. Nie wyznaczać zaplecza budowy w pobliżu rzeki Ślęzy ani zbiornika wodnego/stawu zlokalizowanego na obszarze inwestycji.
4. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielić materiałami izolacyjnymi.
5. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekami substancji ropopochodnych lub innych materiałów eksploatacyjnych, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie należy przekazać uprawnionym odbiorcom do dalszego zagospodarowania jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu należy niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
6. Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych można prowadzić na zapleczu budowy pod warunkiem wyposażenia go w szczelną nawierzchnię zabezpieczającą środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
7. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego jego pracę należy niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych należy gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami. Do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania uszkodzony sprzęt należy umieścić na terenie zaplecza budowy.
8. Prace budowlane i transportowe wykonywane przy użyciu sprzętu powodującego znaczną emisję hałasu prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach 6⁰⁰ - 22⁰⁰.
9. Odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas.
10. Stosować sprzęt i urządzenia budowlane w dobrym stanie technicznym, systematycznie poddawane konserwacji, spełniające wymagania w zakresie emisji hałasu określone w przepisach szczegółowych.
11. Wyłączać silniki urządzeń budowlanych w czasie przerw pracy.
12. 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, zamiatanie na mokro odcinka drogi, na który wyjeżdżać będą pojazdy budowlane).
13. Zapewnić stały nadzór przyrodniczy w fazie realizacji przedsięwzięcia.
14. Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z realizacją inwestycji w okresie od 1 marca do 15 października prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa i chiropterologa, którzy przed jej rozpoczęciem dokonają oględzin drzew i krzewów pod kątem gniazdowania ptaków i miejsc rozrodu nietoperzy, a w przypadku potwierdzenia miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy) wskażą dopuszczalny termin i zasady prowadzenia wycinki. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
15. Przed przystąpieniem do rozbiórki obiektów budowlanych dokonać przy udziale specjalistów ornitologa i chiropterologa przeglądu obiektów budowlanych pod kątem występowania miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy), a w przypadku potwierdzenia ich obecności prace prowadzić w terminach i na zasadach wyznaczonych przez ww. specjalistów.
16. Zabezpieczyć przed uszkodzeniami drzewa i krzewy nieprzeznaczone do usunięcia, znajdujące się w obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca robót budowlanych, m.in. poprzez:
 - wygrodzenie drzew w odległości minimum 1,5 m np. siatką ogrodzeniową bez kotwienia w gruncie lub 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 ściśle przylegać na całej powierzchni pnia, natomiast dolna część deski ma mieć oparcie w podłożu i nie powinna

- 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 sztuki na pniu,
- dokonanie analizy względem potencjalnej kolizji zwieszających się gałęzi, konarów z poruszającym się sprzętem i zastosowanie podwiązania i/lub ich podparcia,
 - wyznaczenie strefy ochrony drzew nieprzeznaczonych do wycinki, obejmującej obszar rzutu korony drzew,
 - w obrębie ochrony drzew nieprowadzenie ruchu pojazdów i sprzętu oraz nieskładowanie materiałów budowlanych,
 - nie dopuszczanie do zmian poziomów gruntu w obrębie rzutu korony drzew przeznaczonych do zachowania,
 - wykonywanie wykopów w rzucie korony drzewa wyłącznie 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,
 - w przypadku konieczności układania projektowanych instalacji podziemnych w obrębie strefy ochrony drzew stosowanie metody przecisków podziemnych na głębokości min. 1,2 m poniżej poziomu gruntu,
 - wykonywanie ewentualnych wykopów w sąsiedztwie drzew ręcznie przy użyciu techniki np. AirSpade, zabezpieczenie odsłoniętego w wykopie systemu korzeniowego przed wysuszeniem (lub przemarzeniem),
 - stosowanie nawadniania zadrzewienia stosownie do potrzeb celem poprawy warunków siedliskowych w okresie niedoboru wód opadowych, obniżenia poziomu wody gruntowej i innych warunków stresowych.
17. 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.
 18. Przed rozpoczęciem robót budowlanych ogrodzić teren inwestycji ogrodzeniem tymczasowym, uniemożliwiającym wchodzenie zwierząt na teren budowy. W przypadku zaobserwowania płazów na terenie objętym pracami budowlanymi należy zastosować dodatkowe wyгородzenie herpetologiczne od strony stawu.
 19. Teren wokół istniejącego stawu należy oczyścić poprzez usunięcie odpadów i zanieczyszczeń.
 20. Pozostawić martwe drewno i naturalne zarośla w okolicy stawu.
 21. Na terenie inwestycyjnym w trakcie realizacji inwestycji powiesić łącznie 60 budek dla ptaków i nietoperzy pod nadzorem ornitologa i chiropterologa. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia danej budki w sposób uniemożliwiający zasiedlenie przez ptaki należy wymienić ją na nową. Budki utrzymać przez okres minimum 5 lat funkcjonowania przedsięwzięcia.
 22. Zaprojektować łąki kwietne o łącznej sumie powierzchni minimum 700 m² z wykorzystaniem rodzimych i wieloletnich gatunków traw i bylin. Zamontować domki dla owadów.
 23. Wykonać nasadzenia w liczbie 750 sztuk drzew. Wszystkie sadzonki winny posiadać obwód pnia minimum 20/25 cm oraz stanowić gatunki przystosowane do warunków miejskich, o większej odporności na choroby i szkodniki oraz o dłuższej żywotności, w tym m.in. drzewa rodzime i nieinwazyjne, miododajne, wytwarzające suche owoce będące pożywieniem dla ptaków w okresie zimowym. Wykonać również nasadzenia w formie krzewów w ilości 3000 sztuk. Nowonasadzonym drzewom i krzewom należy zapewnić pielęgnację i regularne podlewanie.
 24. Główną aleję na terenie inwestycji, prowadzącą z południowego wschodu na północny zachód, obsadzić dużymi klasycznymi gatunkami drzew alejowych.
 25. Stosować się do zakazu magazynowania odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji,

- której lokalizacja określona jest w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.
26. Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) należy prowadzić na terenie utwardzonym, z dala od rzeki Ślęzy i zbiornika/stawu znajdującego się w obrębie inwestycji:
- a) w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru;
 - b) w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w szczególności z wykorzystaniem opakowań, pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków; dopuszcza się magazynowanie odpadów w pryzmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
 - c) w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory oraz rozprzestrzenianiu się odpadów na nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością, na której jest prowadzone magazynowanie odpadów;
 - d) w przypadku odpadów niebezpiecznych - także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów lub zbiorników lub systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne i fizyczne odpadów oraz powodować powstanie uciążliwości zapachowych.
27. Miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych oznaczyć i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych.
28. Odpady przekazywać do zagospodarowania wyłącznie uprawnionym podmiotom, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych.
29. Gospodarkę wodno-ściekową na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, realizować w ramach zawartych umów i uzyskanych zgód wodnoprawnych, w sposób niezagrożący środowisku gruntowo-wodnemu oraz terenom sąsiednim.
30. Należy opracować i uzgodnić z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu Projekt Planu Remediacji gruntów na terenie przedsięwzięcia w związku ze stwierdzonym zanieczyszczeniem. Realizacja inwestycji możliwa będzie po wykonaniu remediacji.
31. Podczas realizacji remediacji, w przypadku zawodnienia wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi, nie odprowadzać wód z tych wykopów do rzeki Ślęzy, ani stawu zlokalizowanego na terenie inwestycji. Wody te należy przekazać uprawnionemu odbiorcy do zagospodarowania.
32. Zanieczyszczona gleba nie może być wykorzystywana na terenie inwestycji, należy traktować ją jako odpad i przekazać uprawnionemu podmiotowi do zagospodarowania.
33. Po wykonaniu remediacji, w przypadku zamiaru odwadniania na dalszym etapie realizacji przedsięwzięcia, wykopów do rzeki Ślęzy lub zbiornika zlokalizowanego na terenie przedsięwzięcia, jego realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku, gdy przeprowadzone badania wody z tych wykopów (wyniki których należy przechowywać do wglądu) wykażą brak przekroczonych norm zanieczyszczeń oraz, gdy inwestor uzyska na to działanie wymaganą zgodę wodnoprawną.
34. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu odprowadzane wody podczyścić w osadniku piasku przed odprowadzeniem do odbiornika. Odwodnienie wykopów prowadzić w sposób zapewniający, aby zasięg leja depresji nie oddziaływał szkodliwie na tereny sąsiednie.
35. Zaplecze budowy 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.
36. W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych na terenie przedsięwzięcia sieci drenarskiej, fakt ten należy zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W przypadku uszkodzenia działającego drenażu koniecznym będzie wykonanie przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób umożliwiający jego dalsze działanie. Prace należy przeprowadzić pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.
 37. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać w całości do sieci kanalizacji gminy po uzyskaniu zgody gestora sieci.
 38. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki (przemysłowe) z odwodnienia i mycia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych) odprowadzać w całości do zewnętrznej kanalizacji, po uzgodnieniu z gestorem sieci oraz po uzyskaniu wymaganej zgody wodnoprawnej.
 39. Ścieki pochodzące z ewentualnej działalności gastronomicznej (lokale usługowe) przed odprowadzeniem do kanalizacji należy podczyścić na separatorze tłuszczu.
 40. Urządzenia do podczyszczania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków z garaży i działalności gastronomicznej należy utrzymywać w należytym stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
 41. Na etapie eksploatacji inwestycji, wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w sposób niezagrożący środowisku gruntowo-wodnemu i terenom sąsiednim.
 42. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji na etapie eksploatacji wymagane jest zastosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie. Do sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ nie było możliwe, zgodnie z warunkami gestora sieci.
 43. Na etapie eksploatacji inwestycji, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia (w tym z obiektów planowanej zabudowy), do rzeki Ślęzy lub zbiornika wodnego/stawu zlokalizowanego na terenie przedsięwzięcia, możliwe będzie jedynie w przypadku uzyskania przez inwestora pozwoleń wodnoprawnych na te działania. Odprowadzane do środowiska z terenu przedsięwzięcia wody opadowe i roztopowe muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
 44. W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodnoprawnych, o których mowa w ppodpunkcie 43, wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia należy zagospodarować w jego granicach. W tym celu należy wykonać systemy retencyjne o odpowiedniej pojemności oraz utrzymywać je w gotowości retencyjnej.
 45. Przed zretencjonowaniem lub odprowadzeniem do środowiska wód opadowych z powierzchni przedsięwzięcia narażonych na zanieczyszczenie, wody te należy podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach.
- III. Określić wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś, w szczególności w projekcie budowlanym:
1. Do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. W operacie akustycznym określić wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zabezpieczenia przeciw drganiom.
 2. Uwzględnić wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych, stropów, okien i nawiewników wynikające z Polskiej Normy

PN-B-02151-3:2015-10. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych” oraz operatu akustycznego.

3. W celu dotrzymania standardów akustycznych na terenach chronionych przed hałasem zastosować punktowe źródła o następujących parametrach:

- **Budynek M1:**

- 2 urządzenia wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 73 dB każde, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 76 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 86 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 6 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB każde, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.

- **Budynek M2:**

- 2 urządzenia wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 73 dB każde, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 76 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 86 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 6 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB każde, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.

- **Budynek M3:**

- 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 84 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 73 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 86 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 6 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB każde, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.

- **Budynek M4:**

- 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 84 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 73 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 86 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 6 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB każde, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.

- **Budynek M5:**

- 4 urządzenia wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 84 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 32 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 12 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 19,9 m n.p.t.
- 3 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 2 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowione na wysokości 19,9 m n.p.t.
- 27 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1c) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 59 dB każde, posadowionych na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- **Budynek M6:**
 - 4 urządzenia wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 84 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 9 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 32 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowione na wysokości 19,9 m n.p.t.
 - 2 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 3 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB, posadowione na wysokości 19,9 m n.p.t.
 - 41 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1c) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 59 dB każde, posadowionych na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 2 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB każde, posadowione na wysokości 19,9 m n.p.t.
 - 2 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- **Budynek M7:**
 - 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 84 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 73 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 86 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 6 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB każde, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 47,5 m n.p.t.
- **Budynek M8:**
 - 2 urządzenia wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 84 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 2 urządzenia wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 84 dB każde, posadowione na wysokości 25,7 m n.p.t.
 - 8 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 18 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 19,9 m n.p.t.
 - 17 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 25,7 m n.p.t.

- 2 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 2 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowione na wysokości 19,9 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB, posadowione na wysokości 25,7 m n.p.t.
- 27 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1c) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 59 dB każde, posadowionych na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 3 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB każde, posadowione na wysokości 25,7 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- **Budynek M9:**
 - 2 urządzenia wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 84 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 2 urządzenia wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 84 dB każde, posadowione na wysokości 25,7 m n.p.t.
 - 9 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 32 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowione na wysokości 19,9 m n.p.t.
 - 16 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 25,7 m n.p.t.
 - 2 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowione na wysokości 19,9 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB, posadowione na wysokości 25,7 m n.p.t.
 - 28 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1c) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 59 dB każde, posadowionych na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (1c) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 59 dB, posadowione na wysokości 25,7 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 3 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB każde, posadowione na wysokości 25,7 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 25,7 m n.p.t.
- **Budynek M10:**
 - 2 urządzenia wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 73 dB każde, posadowione na wysokości 25,7 m n.p.t.
 - 4 urządzenia wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 73 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 9 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 9 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 19,9 m n.p.t.
 - 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowione na wysokości 25,7 m n.p.t.
 - 6 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 28,7 m n.p.t.
 - 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB, posadowione na wysokości 19,9 m n.p.t.
 - 2 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowione na wysokości 25,7 m n.p.t.
 - 71 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1c) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 59 dB każde, posadowionych na wysokości 28,7 m n.p.t.

- Strona 9/44

- **Budynek M13:**

- 2 urządzenia wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 76 dB każde, posadowione na wysokości 19,9 m n.p.t.
- 30 urządzeń wentylacji pomieszczeń (1a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowionych na wysokości 19,9 m n.p.t.
- 2 urządzenia wentylacji pomieszczeń (1b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 68 dB każde, posadowione na wysokości 19,9 m n.p.t.
- 2 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB każde, posadowione na wysokości 19,9 m n.p.t.

- **Budynek M14:**

- 4 urządzenia wentylacji pomieszczeń (2) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 55 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji pomieszczeń (3) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 62 dB, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 1 urządzenie wentylacji garażu o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 76 dB, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 3 urządzenia klimatyzacji (7a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 60 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 3 centrale wentylacyjne (6a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 75 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 4 urządzenia klimatyzacji (9a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 65 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 2 urządzenia klimatyzacji (10a) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 87 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 1 urządzenie klimatyzacji (10b) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 87 dB, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.
- 2 urządzenia klimatyzacji (10c) o maksymalnym poziomie mocy akustycznej 70 dB każde, posadowione na wysokości 28,7 m n.p.t.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

Uzasadnienie

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

Na wniosek przedłożony w dniu 1.06.2022 r., uzupełniony pismem z dnia 9.06.2022 r. (data wpływu: 10.06.2022 r.) spółki Lotnicza 100 Sp. z o.o. ul. Św. Mikołaja 19, 50-128 Wrocław, działającej przez pełnomocnika, zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla 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, przewidzianego 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. Jak wynika z wniosku przedmiotowe przedsięwzięcie stanowi inwestycję, która będzie realizowana w trybie ustawy Lex deweloper.

Zgodnie z wnioskiem wydanie przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy Lex deweloper (art. 72 ust. 1b ustawy o oś).

Wobec powyższego, działając na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy Lex deweloper organ zawiadomił Samorządowe Kolegium Odwoławcze we Wrocławiu o złożeniu przedmiotowego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach pismem znak: WSR-OS.6220.58.2023.AP z dnia 3.06.2022 r. (potwierdzenie doręczenia w dniu: 6.06.2022 r.).

Na podstawie przedłożonego wniosku ustalono, że inwestycja ta zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 lit a, 58 lit b i 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz.1839 ze zm.) należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane, gdyż swym zakresem obejmuje wykonanie na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ani otulinami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy:

- zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy wynoszącej ok. 11,6962 ha tj. przekraczającej określoną w § 3 ust. 1 pkt. 55 lit a tiret drugie wartość progową 4 ha. Przy czym w toku postępowania organ zweryfikował podstawę kwalifikacji przedsięwzięcia w tym zakresie stwierdzając, że zabudowa mieszkaniowa, która ma być realizowana na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale o innym przeznaczeniu ustalonym w tym planie, powinna być kwalifikowana jak nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż ustalenia obowiązującego planu (z którymi zabudowa ta jest niezgodna) nie znajdują w jej przypadku zastosowania. (por. Wyrok WSA w Warszawie z 27.10.2020 r., IV SA/Wa 1427/20, LEX nr 3152712.). Podstawą kwalifikacji w tej sytuacji będzie więc § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia (a nie jak wskazywano wcześniej § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret drugie), a wartością progową – 2 ha.
- garaży o powierzchni użytkowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą ok. 8,79 ha tj. przekraczającej 0,5 ha;
- dróg o nawierzchni twardej o całkowitej długości ok. 1,384 km, tj. przekraczającej 1 km.

Na podstawie dostarczonych przez wnioskodawcę dokumentów, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy ooś, za strony postępowania, zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy ooś uznano wnioskodawcę (reprezentowanego przez pełnomocnika) oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawcę.

Ponieważ w przedmiotowym postępowaniu liczba stron przekracza 10 tut. organ, po stwierdzeniu kompletności wniosku pod względem formalnym, pismem z dnia 13.06.2022 r. znak WSR-OS.6220.58.2022.AP, 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. Ponadto pismo to zostało wywieszone na tabl. ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz skierowane do właściwej terytorialnie Rady Osiedla. 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 wypowiedzania 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 13.06.2022 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP organ zwrócił się do pełnomocnika inwestora o uzupełnienie informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia (zwanej dalej kip), w szczególności dotyczących doprecyzowania zakresu przedsięwzięcia, możliwości skumulowanych oddziaływań, oddziaływania przedsięwzięcia na przyrodę (w tym istniejącą zieleń).

Wymagane uzupełnienie zostało przekazane pismem z dnia 8.07.2022 r. Wraz z uzupełnieniem wnioskodawca przedłożył wykonaną w czerwcu 2022 r. inwentaryzację przyrodniczą terenu dla inwestycji pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno – rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu” (opr. mgr. inż. Aleksander Niweliński ANDRIAS – Doradztwo ds. fauny i flory, 1.07.2022 r.).

Pismem z dnia 15.07.2022 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP organ zwrócił się ponownie o uszczegółowienie danych zawartych w kip w odniesieniu do

charakterystycznych elementów inwestycji, zabezpieczenia wykopów ściankami szczelnymi, gospodarowania drzewostanem, oddziaływania akustycznego inwestycji i gospodarki odpadami.

Uzupełnienie w powyższym zakresie zostało przedłożone pismem z dnia 27.07.2022 r. Przedstawione w kip i jego uzupełnieniach dane co do skali, rodzaju i oddziaływania na środowisko nie budziły wątpliwości organu i pozwalały na określenie jego skutków środowiskowych.

Wobec powyższego, zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś wystąpiono o opinię do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, dalej – RDOŚ we Wrocławiu (pismo znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP z dnia 28.07.2022 r., data doręczenia: 1.08.2022 r.) w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko oraz ewentualnego określenia jej zakresu.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś organ wystąpił o opinię do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, dalej – PPIS we Wrocławiu (pismo znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP z dnia 29.07.2022 r., data doręczenia: 1.08.2022 r.).

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś wystąpiono do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, dalej – Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu, jako organu właściwego w sprawach ocen wodnoprawnych (pismo znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP z dnia 29.07.2022 r., data doręczenia: 1.08.2022 r.) o opinię dotyczącą obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem z dnia 16.08.2022 r. znak: WOOS.4220.569.2022.ASA.1, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., RDOŚ we Wrocławiu zawiadomił o niemożności załatwienia sprawy w ustawowym terminie ze względu na skomplikowany charakter sprawy oraz konieczność szczegółowego przeanalizowania jej dokumentacji oraz poinformował, że jego stanowisko w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia zostanie wyrażone do dnia 14.10.2022 r. Tutejszy organ, działając na podstawie art. 10 k.p.a zawiadomieniem - obwieszczeniem z dnia 17.08.2022 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP poinformował strony postępowania o powyższym.

Pismem z dnia 12.08.2022 r. (data wpływu: 22.08.2022 r.) jedna ze stron postępowania działająca przez pełnomocnika będącego radcą prawnym wniosła uwagi i wnioski w przedmiotowym postępowaniu. W piśmie tym strona postępowania zawnioskowała o przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia z uwzględnieniem skumulowanych oddziaływań tego przedsięwzięcia z przedsięwzięciem strony prowadzonym na działkach 4/59 i 4/60 AM-2 obręb Gądów Mały. Strona stwierdziła, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. W piśmie wskazano, że strona ta prowadzi działalność z zakresu zagospodarowania, transportu i recyklingu odpadów na działkach 4/59 i 4/60 AM-2 obręb Gądów Mały tj. w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji. Zdaniem strony kip nie zawiera „żadnych informacji o działalności Strony, jako mogącej potencjalnie prowadzić do skumulowania oddziaływań z Inwestycją”. Strona wykazała, że w przypadku stwierdzenia nierzetelności danych przedstawionych w kip jedynym sposobem rozstrzygnięcia tych zagadnień przez organ jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko. Biorąc pod uwagę wskazane powyżej zagadnienia podniesione przez stronę postępowania organ dokonał ponownej analizy posiadanego materiału dowodowego. Ponadto, w myśl art. 7, 50 § 1 i 77 § 1 k.p.a. pismem z dnia 24.08.2022 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP organ zwrócił się do pełnomocnika inwestora o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Regulacja art. 62 ust. 1 pkt 11 ustawy ooś wskazuje, że kip powinien zawierać informację o przedsięwzięciach realizowanych i zrealizowanych, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia - w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem. W ocenie organu takie informacje zostały w kip przedstawione. W kip nie odnoszono

się wprost do inwestycji strony wnoszącej uwagi, jednakże wnioskodawca jednoznacznie wskazywał, że planowane przez niego przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie o charakterze aktywności gospodarczej, co zostało również uwzględnione w przedłożonych przez niego analizach np. w odniesieniu do oddziaływania akustycznego inwestycji. W tym miejscu należy zaznaczyć, że przedłożona przez wnioskodawcę kip, jest dokumentem prywatnym, będącym dowodem w sprawie administracyjnej. Podlega ona więc takiej samej ocenie jak inne dowody, zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów, wynikającą z art. 80 k.p.a. Organ w żadnym wypadku nie orzeka w przedmiotowej sprawie wyłącznie w oparciu o wnioski zawarte w sporządzonych na zlecenie inwestora opracowaniach. Dokonując screeningu (kwalifikacji przedsięwzięcia do oceny oddziaływania na środowisko) wzięto pod uwagę m.in. dane dotyczące zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia pochodzące z Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia, uwzględniono będące w posiadaniu organu dane dotyczące wydanych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia, a także przeanalizowano dokumentację zgromadzoną w ramach postępowania ws. wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WSR-OS.6220.4.2022.JR dla przedsięwzięcia pn.: „Skup złomu na terenie Centrum Recyklingu Gruz przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu”, zlokalizowanego na działce nr 4/60 AM - 2 obręb Gądów Mały. Analiza powyższych danych nie wzbudziła wątpliwości organu co do możliwości skumulowanego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia o charakterze mieszkaniowym ze zlokalizowanymi w jej sąsiedztwie inwestycjami, w tym planowanym przedsięwzięciem na działce nr 4/60 AM-2 obręb Gądów Mały, o czym będzie szerzej w dalszej części uzasadnienia niniejszej decyzji. Ponadto strona, poza swoimi wątpliwościami odnośnie lokalizowania planowanego przedsięwzięcia w sąsiedztwie jej inwestycji, nie przedstawiła żadnych konkretnych argumentów w jakim zakresie w jej ocenie istnieje możliwość skumulowanego, negatywnego oddziaływania przedsięwzięć. Nie wskazała również, w jaki sposób brak bezpośredniego odniesienia się do planowanej przez nią inwestycji wpływa na rzetelność przedstawionych w kip danych lub nieprawidłowości w sformułowanych w niej wnioskach. Organ wziął pod uwagę, że jeżeli strona postępowania – niezależnie od weryfikacji i ocen organów orzekających w sprawie – zmierza do podważenia wiarygodności lub mocy dowodowej kip w zakresie podstawowych informacji o planowanym przedsięwzięciu, to jej obowiązkiem jest zaoferowanie odpowiednich dowodów, które zmierzają do podważenia konkretnych i istotnych elementów treściowych kip, o których mowa w art. 62a ust. 1 ustawy ooś (por. Wyrok NSA II OSK 875/20). W ocenie organu przedstawione w kip informacje umożliwiały analizę kryteriów o których mowa w art. 63 ustawy ooś, wszystkie skutki środowiskowe realizacji planowanego przedsięwzięcia zostały rozpoznane i nie budziły wątpliwości, zatem odstąpienie od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko było możliwe, co szerzej zostanie uzasadnione poniżej.

Pismem z dnia 29.08.2022 r. znak: WSR.ZZŚ.5.4360.236.2022.MG Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu, działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a. zawiadomił o braku możliwości wydania opinii w przedmiotowej sprawie w ustawowym terminie i wyznaczył nowy termin zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie do dnia 2.11.2022 r. Działając na podstawie art. 10 k.p.a zawiadomieniem - obwieszczeniem z dn. 1.09.2022 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP poinformowano strony postępowania o powyższym.

Pismem z dnia 20.09.2022 r. pełnomocnik wnioskodawcy przedłożył swoje stanowisko (wyrażone w piśmie z dnia 19.09.2022 r.) w odniesieniu do uwag wniesionych przez stronę postępowania ww. pismem z dnia 22.08.2022 r. W piśmie tym wskazał, że zdaje sobie sprawę z istniejącego sąsiedztwa o charakterze przemysłowym, a podczas projektowania osiedla dołożono wszelkich starań do zminimalizowania możliwości występowania konfliktów społecznych na tym tle. Stwierdził, że przemysłano ukształtowanie zabudowy, zieleni izolacyjnej, podziałów przestrzeni, tworząc wewnętrzne enklawy 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.

W celu umożliwienia organom opiniującym możliwości zapoznania się z pełną dokumentacją przedmiotowej sprawy pismami z dnia 23.09.2022 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP organ przekazał uwagi strony postępowania z dnia 12.08.2022 r. (data wpływu: 22.08.2022 r.) oraz wyjaśnienia wnioskodawcy z dn. 19.09.2022 r. (przedłożone pismem z dnia 20.09.2022 r.) do RDOŚ we Wrocławiu, PPIS we Wrocławiu i Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu. W aktach sprawy znajdują się potwierdzenia doręczenia przedmiotowych pism do ww. organów w dniu: 27.09.2022 r. Równocześnie zwrócono uwagę, że przed tutejszym organem toczy się postępowanie ws. wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WSR-OS.6220.4.2022.JR dla przedsięwzięcia pn.: „Skup złomu na terenie Centrum Recyklingu Gruz przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu”, zlokalizowanego na działce nr 4/60 AM - 2 obręb Gądów Mały tj. w zasięgu oddziaływania ww. inwestycji (akta przedmiotowej sprawy zostały przekazane do organów opiniujących pismem z dnia 7 września 2022 r. znak: WSR-OS.6220.4.2022.JR).

Pismem z dnia 12.10.2022 r. znak: WOOŚ.4220.569.2022.ASA.2 RDOŚ we Wrocławiu wezwał wnioskodawcę do doprecyzowania kip w zakresie aspektów przyrodniczych dotyczących przede wszystkim planowanych prac rozbiórkowych i ochrony zwierząt na tym etapie, wyjaśnienia, czy w ramach inwestycji projektowane jest wykonanie łąki kwietnej oraz analizę wpływu projektowanej inwestycji na płazy. RDOŚ we Wrocławiu zwrócił się także o doprecyzowanie aspektów środowiskowych dotyczących dobowego natężenia ruchu oraz przekazania wydruków załączników przedstawionych w kip w wersji elektronicznej.

Pismem z dnia 14.10.2022 r. znak: WOOŚ.4220.569.2022.ASA.3 RDOŚ we Wrocławiu działając na podstawie art. 36 § 1 k.p.a., wyznaczył nowy termin na załatwienie sprawy do dnia 30.11.2022 r. Tutejszy organ, działając na podstawie art. 10 k.p.a zawiadomieniem - obwieszczeniem z dn. 17.10.2022 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP poinformował strony postępowania o powyższym.

Pismem z dnia 20.10.2022 r. (data wpływu: 21.10.2022 r.) pełnomocnik jednej ze stron postępowania (wnoszącej wcześniej uwagi) wystąpił o udostępnienie akt sprawy. W dniu 21.10.2022 r. w siedzibie Wydziału Środowiska i Rolnictwa UM Wrocławia, zgodnie z art. 73 k.p.a. zapoznał się on z aktami sprawy i sporządził dokumentację fotograficzną okazanych mu akt.

W dniu 3.11.2022 r. do wiadomości organu zostało przekazane pismo z dnia 3.11.2022 r. znak: WOOŚ.4220.569.2022.ASA.4 RDOŚ we Wrocławiu wyrażające zgodę na uzupełnienie dokumentacji przez pełnomocnika wnioskodawcy do dnia 10.11.2022 r.

Pismem z dnia 3.11.2022 r. (data wpływu: 7.11.2022 r.) znak: WR.ZZŚ.5.0143.1.2022 i WR.ZZŚ.5.4360.239.2022 Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu przekazał do załatwienia zgodnie z właściwością i kompetencjami wniosek z dnia 20.10.2022 r. o udostępnienie akt sprawy. Wniosek ten był identyczny z ww. wnioskiem przedłożonym w tutejszym organie w dniu 21.10.2022 r., jednakże był kierowany do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu ul. Norwida 34, 50-950 Wrocław. W związku z powyższym pismem z dnia 9.11.2022 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP organ poinformował pełnomocnika strony postępowania o wynikającym z art. 73 k.p.a. prawie strony do wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów, a także o możliwości zapoznania się z aktami sprawy.

Pismem z dnia 7.11.2022 r. (data wpływu: 8.11.2022 r.) do wiadomości organu zostało przekazane uzupełnienie kip sporządzone na wezwanie RDOŚ we Wrocławiu z dnia 12.10.2022 r. znak: WOOŚ.4220.569.2022.ASA.2. Pismem z dnia 21.11.2022 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP organ przekazał je do pozostałych organów opiniujących (tj. PPIS we Wrocławiu i Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu) w celu umożliwienia im zapoznania się z pełną dokumentacją sprawy.

Pismem z dnia 4.11.2022 r. (data wpływu: 7.11.2022 r.) strona postępowania (reprezentowana uprzednio przez pełnomocników) wniosła uwagi do złożonej dokumentacji. Strona wskazała, że w przedłożonej kip nie uwzględniono znajdującego się po zachodniej stronie inwestycji terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców, przyjętego uchwałą nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.- dalej mpzp, symbolem 3ZP jako terenu chronionego akustycznie.

Analizując powyższe organ stwierdził, że zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.) – dalej p.o.ś., ochrona akustyczna obejmuje tereny przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod realizację funkcji określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1, ale jedynie w przypadku faktycznego ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZP w mpzp ustalono przeznaczenie, które spełnia definicję terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, jednak teren ten nie jest obecnie faktycznie zagospodarowany zgodnie z ww. ustaleniami. Ponadto, z przedłożonej analizy akustycznej oraz graficznego przedstawienia wyników obliczeń propagacji hałasu z terenu nieruchomości na etapie jej eksploatacji wynika brak przekroczenia na terenie oznaczonym w mpzp symbolem 3ZP dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Strona postępowania zwróciła uwagę, że teren realizacji inwestycji obfituje w drzewa, zakrzaczenia oraz znajduje się na jej terenie zbiornik wodny, zatem może stanowić potencjalne siedlisko ptactwa, płazów i gatunków chronionych. Strona postępowania zarzuciła, że kip nie zawiera również żadnej waloryzacji przyrodniczej i wymaga jej wykonania przez odpowiednich specjalistów, w czasie trwania właściwego okresu wegetacyjnego roślin i aktywności zwierząt z przedstawieniem metodyki badań terenowych. Powyższy zarzut strony postępowania jest bezpodstawny, gdyż jak już wskazano wcześniej wraz z uzupełnieniem kip z dnia 8.07.2022 r. wnioskodawca przedłożył wykonaną w czerwcu 2022 r. inwentaryzację przyrodniczą terenu dla inwestycji „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno – rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu” (opr. mgr. inż. Aleksander Niweliński ANDRIAS – Doradztwo ds. fauny i flory, 1.07.2022 r.). Celem wykonania inwentaryzacji było stwierdzenie obecności przedstawicieli gatunków chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i ich potencjalnych siedlisk oraz gatunków i siedlisk przyrodniczych, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty. Pełnomocnik strony postępowania zapoznał się z dokumentacją przedmiotowej sprawy, w tym udostępnił mu powyższą inwentaryzację, zatem zarzut, że nie została ona wykonana wydaje się niezrozumiały. Inwentaryzacja ta podlegała weryfikacji organów wyspecjalizowanych (tj. RDOŚ), które nie podważały prawidłowości jej wykonania. Strona postępowania zwróciła uwagę, że w ramach wstępnej oceny badania gruntu na terenie realizacji przedsięwzięcia stwierdzono przekroczenia dla wybranych metali ciężkich oraz ropopochodnych. Woda z odwadniania wykopów na przedmiotowym terenie ma być odprowadzana do rzeki lub do stawu (zbiornika wodnego) po uprzednim oczyszczeniu w osadniku piasku. Strona postępowania podniosła, że oczyszczanie wód gruntowych jedynie z wykorzystaniem piaskownika, w momencie stwierdzenia przekroczeń zanieczyszczeń w gruntach będzie rozwiązaniem nieefektywnym powodującym możliwości potencjalnego zanieczyszczenia rzeki Ślęza oraz stawu. Organ wziął pod uwagę, że zgodnie z kip wnioskodawca zadeklarował, że w związku ze stwierdzeniem w gruntach przekroczeń dopuszczalnych stężeń substancji powodujących ryzyko opracuje plan re mediacji i uzgodni go z RDOŚ we Wrocławiu. Realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu prac remediacyjnych. Tak więc prace związane z odwodnieniem będą prowadzone już po przeprowadzeniu remediacji. Strona postępowania podniosła, że inwestycja będzie realizowana na terenie o płytkim występowaniu wód gruntowych, wskazała, że naturalnym zjawiskiem jest wypieranie hydrauliczne wód podziemnych w wyniku niesienia wód przez sąsiadującą rzekę. Strona wskazała, że pewnym jest, że w okresach nawałnych deszczy garaże podziemne oraz fundamenty budynków narażone będą na oddziaływanie płytkich wód gruntowych. W kip scharakteryzowano warunki gruntowo wodne na terenie inwestycji, wnioskodawca zaproponował stosowne zabezpieczenie wykopów. Ponadto biorąc pod uwagę warunki geotechniczne uwzględniono, że wszystkie budynki zostaną posadowione na fundamentach

pośrednich w postaci żelbetowych pali podpierających płyty fundamentowe lub oczepty w postaci stóp i ław fundamentowych. Organ wyspecjalizowany tj. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu nie wniósł zastrzeżeń w tym zakresie.

Strona postępowania stwierdziła, że analiza wariantowa dla planowanej inwestycji została przeprowadzona w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa. W opinii strony nie można uznać za racjonalny wariant alternatywny przedmiotowego przedsięwzięcia wariantu polegającego na zmianie ogrzewania budynków. Organ zwraca uwagę, że zgodnie z art. 62a ust. 1 pkt 4 ustawy ooś kip powinien zawierać informacje o ewentualnych wariantach przedsięwzięcia. Przepis ten różni się od art. 66 ust. 1 pkt 5 ustawy ooś., gdzie wymieniane są konkretne warianty alternatywne przedsięwzięcia jako wymagany element raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Słowo "ewentualne" w art. 62a ust. 1 pkt 4 ustawy ooś sugeruje, że w kip powinny być opisane warianty przedsięwzięcia tylko w przypadku, gdy były one rozważane przez inwestora i jest możliwe ich wyodrębnienie. Organ nie widzi podstaw, aby ewentualna możliwość innego rodzaju ogrzewania w budynkach mieszkaniowych nie mogła stanowić wariantu tego przedsięwzięcia, ponadto strona nie wskazała jakie warianty jej zdaniem miałyby podlegać ocenie organu w ramach wydania przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Strona postępowania ponownie podniosła, że w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji na działce nr 4/59 AM- 2 obręb Gądów Mały znajdują się obiekty prowadzonego przez nią zakładu zbierania i przetwarzania odpadów. Strona wskazała, że w kip przedstawiając informacje dotyczące powiązania z innymi inwestycjami nie odniesiono się do ww. istniejącej jej działalności. Zdaniem strony inwestor winien przeprowadzić rzetelną ocenę oddziaływania w zakresie oddziaływania skumulowanego tych inwestycji, jednakże nie wskazała ona na czym miałyby w jej ocenie polegać powiązanie tych przedsięwzięć, a także nie sprecyzowała w jakim zakresie miałyby dochodzić do kumulowania się ich oddziaływań. Analizując powyższą kwestię w oparciu o posiadane dokumenty (w tym m.in. akta sprawy znak: WSR-OS.6220.4.2022.JR) i dostępne dane organ stwierdził, że prowadzona przez stronę wnoszącą uwagi działalność w zakresie gospodarowania odpadami, oraz inwestycja mieszkaniowa bezsprzecznie nie będą ze sobą powiązane. Zgodnie z przedstawionymi analizami planowana inwestycja mieszkaniowa nie będzie wywierała znaczącego wpływu na działki nr 4/59 i 4/60 AM-2 obręb Gądów Mały. Z wyników analizy akustycznej przedstawionych w punktach obliczeniowych wynika jednoznacznie, iż akustyczne oddziaływania projektowanej inwestycji na najbliższej położoną zabudowę mieszkaniową (chronioną) powodowane jest pracą urządzeń wentylacyjnych zlokalizowanych na dachach budynków. Ze względu na lokalizację istotnych źródeł hałasu zakładu strony wnoszącej uwagi (obejmującej głównie urządzenia i pojazdy na poziomie terenu) oraz lokalizację istotnych źródeł hałasu projektowanej zabudowy (wentylatory na dachach budynków), kumulowanie oddziaływań nie będzie miało istotnego wpływu na poziom hałasu na terenie najbliższej położonej zabudowy mieszkaniowej. Ponadto mając na uwadze oddziaływanie istniejącej infrastruktury związanej z gospodarką odpadami na planowaną inwestycję mieszkaniową należy jednoznacznie wskazać przepisy art. 114 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, tj. 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. W związku z powyższym organ uznał za wystarczające informacje zawarte w kip, według których projektowana zabudowa mieszkaniowa 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.2019.1065 t.j. z późn. 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. Zgodnie z informacjami zawartymi w kip inwestor na dalszym etapie prac (projektu budowlanego) zleci wykonanie operatu akustycznego, w którym zostaną wskazane wytyczne dotyczące wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych, tak żeby dopuszczalne normy wewnątrz pomieszczeń były zachowane. Strona postępowania zwróciła uwagę, że autorzy kip pominęli aspekt związany z analizą możliwych konfliktów społecznych, które wystąpią po zrealizowaniu przedmiotowej inwestycji. Zagadnienie ewentualnych konfliktów społecznych nie jest zagadnieniem, które zostało wskazane w art. 62a ustawy ooś jako wymagane do przedstawienia przez autorów kip. Zagadnienie to jest analizowane, zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt. 15, w sporządzanym w ramach oceny oddziaływania na środowisko Raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Organ wziął pod uwagę, że przedmiotowe przedsięwzięcie będzie realizowane na obszarze oznaczonym zgodnie z mpzp symbolem 1AG z przeznaczeniem podstawowym obejmującym aktywność gospodarczą, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (wyłącznie w granicach wydzielania wewnętrznego A, wyznaczonego na rysunku planu), infrastrukturę drogową, zieleni parkową, skwery. Organ wziął pod uwagę również, że realizacja przedmiotowej inwestycji, sprzeczna z ustaleniami obowiązującego na tym terenie mpzp, może być źródłem ewentualnych konfliktów. Jednakże mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia na terenie aktywności gospodarczej, w sąsiedztwie inwestycji związanej z gospodarowaniem odpadami, wnioskodawca już od początku deklarował, że zapewni ochronę przyszłych mieszkańców m.in. poprzez dobór przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, a także odpowiednie ukształtowanie zabudowy, zieleni izolacyjnej i podziałów przestrzeni. Przedstawione w kip informacje dowodziły, że oddziaływanie przedmiotowej inwestycji jest w pełni przewidywalne i nie będzie ono wywoływało negatywnego wpływu na najbliższe otoczenie. Jeśli na podstawie kip można stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie będzie w sposób istotny oddziaływać na środowisko, to w sposób oczywisty nie jest konieczne powielanie tych informacji w raporcie oddziaływania na środowisko. Istotne, bowiem jest to, że organ prowadzący postępowanie w sposób niebudzący wątpliwości ustalił, że stan środowiska po realizacji inwestycji nie ulegnie pogorszeniu, a nie to, w trakcie jakiej procedury ustalenia te zostały poczynione. (por Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie I SA/Kr 1632/18,).

Celem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest przede wszystkim 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. Organ ma zatem 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. Konflikt interesów stron postępowania planujących inwestycje na sąsiadujących ze sobą terenach nie może stanowić jedynej przesłanki do nałożenia konieczności oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia, którego oddziaływanie na środowisko zostało rozpoznane i nie budzi wątpliwości.

Pismem z dnia 24.11.2022 r. (data wpływu: 25.11.2022 r.) pełnomocnik wnioskodawcy ustosunkował się do uwag strony postępowania wniesionych pismem z dnia 4.11.2022 r. W odniesieniu do nieuwzględnienia w kip terenu oznaczonego w mpzp symbolem 3ZP jako terenu chronionego akustycznie, pełnomocnik inwestora wskazał, że na terenie tym standardy akustyczne określone dla terenów chronionych zostaną dotrzymane. Na zarzut braku waloryzacji przyrodniczej wnioskodawca odpowiedział, że na terenie inwestycji została przeprowadzona zarówno inwentaryzacja dendrologiczna, jak i przyrodnicza, ich wyniki przedstawiono w uzupełnieniu do kip. W oparciu o te dane wnioskodawca zaproponował rozwiązania chroniące środowisko przyrodnicze obejmujące m.in. nasadzenia zieleni, wykonanie łąk kwietnych, montaż budek dla ptaków i nietoperzy oraz zabezpieczenie zieleni przeznaczonej do zachowania przed uszkodzeniami. Inwestor zobowiązał się, że początek prac związanych z realizacją inwestycji będzie

miał miejsce dopiero po przeprowadzeniu prac remediacyjnych, co zabezpieczy przed ewentualnym przedostawaniem się zanieczyszczeń do rzeki Ślęzy i istniejącego na terenie przedsięwzięcia stawu. Odnośnie zarzutu niewłaściwej analizy wariantowej planowanej inwestycji wnioskodawca podzielił opinię tutejszego organu, zgodnie z którą o przedstawieniu w kip danych na temat ewentualnych wariantów realizacji przedsięwzięcia decyduje inwestor, a nie organ administracji oceniający treść kip (por. Wyrok NSA, II OSK 249/16), umieszczenie w kip danych o ewentualnych wariantach przedsięwzięcia jest prawem, a nie obowiązkiem inwestora. W odniesieniu do możliwości skumulowanego oddziaływania akustycznego przedsięwzięcia inwestycją strony wnoszącej uwagi wnioskodawca wyjaśnił, że ustawodawca w art. 62a ustawy ooś wskazując elementy, jakie powinna zawierać kip, odwołuje się wyłącznie do konieczności przedstawienia informacji o znajdujących się w zasięgu oddziaływania inwestycji przedsięwzięciach realizowanych i zrealizowanych, a nie planowanych. Wnioskodawca wyjaśnił, że jest świadomy otoczenia planowanej przez niego inwestycji i z tego względu przy projektowaniu inwestycji uwzględnił takie ukształtowanie zabudowy, zieleni izolacyjnej i podziałów przestrzeni, aby zminimalizować możliwość występowania konfliktów społecznych. Wskazał, że od strony południowej inwestycji przewiduje się nasadzenia zieleni tak, aby z punktu widzenia osoby znajdującej się na terenie planowanego osiedla zakład gospodarowania odpadami nie był widoczny. Wnioskodawca zobowiązał się również do opracowania operatów akustycznych na podstawie pomiarów hałasu i dobrane izolacyjności przegród budowlanych tak, aby dopuszczalne normy hałasu wewnątrz pomieszczeń były dotrzymane. W odniesieniu do uwag strony dotyczących zabezpieczenia inwestycji przed naporem wód gruntowych wnioskodawca wyjaśnił, że warunki gruntowo – wodne na przedmiotowym terenie zostały przez niego rozpoznane i przewidziano zabezpieczenie wykopów w postaci ścianek szczelnych zabitych do warstw nieprzepuszczalnych, co zabezpieczy przed wpływem inwestycji na środowisko gruntowo – wodne. Odnosząc się do zarzutu nieuwzględnienia wartości przyrodniczej terenu przedsięwzięcia pełnomocnik inwestora wyjaśnił, że dla terenu inwestycji została sporządzona inwentaryzacja dendrologiczna i przyrodnicza. W przedłożonej dokumentacji przedstawiono wpływ inwestycji na różnorodność biologiczną oraz wskazano działania minimalizujące lub kompensujące wpływ inwestycji na przyrodę tj.: wykonanie nasadzeń zieleni, stworzenie łąki kwietnej o powierzchni minimum 700 m², montaż budek dla ptaków i nietoperzy. W odniesieniu do kwestii skumulowanego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia z inwestycją strony wnoszącej uwagi oraz ewentualnych konfliktów społecznych wnioskodawca wyjaśnił, że inwestycje te nie są ze sobą powiązane, mają odmienny charakter i będą funkcjonowały niezależnie od siebie. Z kip sporządzonej na potrzeby postępowania znak: WSR-OS.6220.4.2022.JR wszczętego na wniosek strony wnoszącej uwagi w niniejszym postępowaniu wynika, że izolinia 55 dB (w porze dnia, w porze nocy zakład nie pracuje) w niewielkim zakresie przekracza granice planowanej zabudowy mieszkaniowej. Jak wskazywano wcześniej wnioskodawca zaplanował rozwiązania mające na celu ochronę akustyczną przyszłych mieszkańców osiedla. Inwestor wskazał również, że otoczenie planowanej inwestycji ulega przeobrażeniu (relokacja funkcji przemysłowych), a realizacja jego inwestycji ma na celu aktywizację i rewitalizację tego obszaru miasta. Wnioskodawca wskazał, że przy projektowaniu osiedla, aby zminimalizować możliwość wystąpienia ewentualnych konfliktów społecznych, zostanie zastosowane odpowiednie ukształtowanie zabudowy, zieleni izolacyjnej, podziałów przestrzeni oraz dobrane izolacyjności przegród budowlanych tak, by sąsiedztwo obszarów aktywności gospodarczej nie wpływało niekorzystnie na przyszłych mieszkańców osiedla. Inwestor zadeklarował również, że w porozumieniu z władzami miasta planuje stworzenie parku na działce nr 7/5 AM-1 obręb Gądów Mały.

Pismami z dnia 29.11.2022 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP przekazano dodatkowe wyjaśnienia wnioskodawcy organom opiniującym tj. RDOŚ we Wrocławiu (potwierdzenie doręczenia: 2.12.2022 r.), PPIS we Wrocławiu (potwierdzenie doręczenia: 2.12.2022 r.) oraz Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu (potwierdzenie doręczenia: 5.12.2022 r.).

Pismem z dnia 30.11.2022 r. RDOŚ we Wrocławiu ponownie zawiadomił o przedłużeniu terminu na wydanie opinii w przedmiotowej sprawie do dnia 28.12.2022 r. Strony postępowania zostały poinformowane o powyższym zawiadomieniu – obwieszczeniem z dnia 2.12.2022 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP.

W dniu 30.11.2022 r. do tutejszego organu za pośrednictwem platformy e-PUAP wpłynęło pismo osoby fizycznej (niebędącej stroną w niniejszym postępowaniu), w którym wskazano, że firma EKO-LOGIS jako strona postępowania informuje urząd, że złożone przez wnioskodawcę informacje w ramach ww. procedury są niepełne i nierzetelne oraz wniosła o uwzględnienie przedstawionych pomiarów hałasu w prowadzonym postępowaniu. Do pisma załączono pismo z dnia 30.11.2022 r. podpisane mechanicznie przez jedną ze stron postępowania oraz „Sprawozdanie z badań pomiarów emisji hałasu do środowiska wykonanych w dwóch punktach pomiarowych w porze昼间 i nocnej wokół zakładu Eko-Logis Jacek Adamczyk przy ul. Stargardzkiej 12 we Wrocławiu” (opr. zespół Eco – Noise, 27.11.2022 r.) Przedłożone pismo sugerowało, że intencją składającej je osoby fizycznej może być reprezentowanie przedsiębiorcy prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą EKO – LOGIS Jacek Adamczyk jako strony ww. postępowania znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP. Wobec czego pismem z dnia 5.12.2022 r. organ, składając stosowne wyjaśnienia, działając na podstawie art. 64 § 2 k.p.a, zwrócił się do tej osoby o przedłożenie dokumentów potwierdzających jej umocowanie do występowania w przedmiotowym postępowaniu. W konsekwencji do tutejszego organu w dniu 5.12.2022 r. wpłynęło ww. pismo z dnia 30.11.2022 r. wraz z przedmiotowym „Sprawozdaniem z badań pomiarów emisji hałasu do środowiska...” przekazane bezpośrednio przez stronę postępowania. Jak wynika z przedmiotowego pisma zostało ono również skierowane do RDOŚ we Wrocławiu, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego oraz PPIS we Wrocławiu. W piśmie tym oraz załączonym do niego sprawozdaniu wyjaśniono, że wyniki przeprowadzonych pomiarów równoważnego poziomu dźwięku wskazują, iż w punkcie pomiarowym nr 1 (lokalizowanym na zachodniej granicy działki nr 4/59 AM-2 obręb Gądów Mały) 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 4/59 i 4/60 AM-2 obręb Gądów Mały będąca źródłem przedmiotowego hałasu będzie stanowiła uciążliwość dla przyszłych mieszkańców planowanej w jej bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Strona postępowania zwróciła się również 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.

Mając na względzie powyższe uwagi strony postępowania, pismem z dnia 9.12.2022 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP zwrócono się do pełnomocnika wnioskodawcy o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie oraz przedstawienie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w projektowanych budynkach, aby został spełniony przepis art. 114 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.). – dalej p.o.ś.

Postanowieniem z dnia 22.12.2022 r. znak: WOOŚ.4220.569.2022.ASA.6 RDOŚ we Wrocławiu wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje

konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. RDOŚ we Wrocławiu wskazał również, że istnieje konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o oś i wskazał je w swoim postanowieniu.

W odpowiedzi na wezwanie organu z dnia 9.12.2022 r., pismem z dnia 20.12.2022 r. (data wpływu: 23.12.2022 r.) pełnomocnik wnioskodawcy przekazał stanowisko inwestora w przedmiotowej sprawie (tj. pismo z dn. 22.12.2022 r.) wraz z „Raportem nr 04/05/22 z pomiarów hałasu w środowisku wraz z analizą propagacji hałasu komunikacyjnego” (opr. 12.05.2022 r. przez zespół Noise Reduction Laboratorium Badań Akustycznych). W przekazanych dokumentach powołując się na szereg materiałów źródłowych tj. m.in. ww. Raport z pomiarów hałasu, strategiczna mapa hałasu 2022” wnioskodawca wyjaśnił, że na terenie realizacji inwestycji nie stwierdzono przekroczeń hałasu, które uniemożliwiłyby realizację inwestycji mieszkaniowej na tym obszarze. Inwestor zadeklarował, że przewiduje zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych ograniczających możliwość wystąpienia konfliktów społecznych z racji sytuowania planowanej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie obszaru działalności Eko – Logis. Wnioskodawca wyjaśnił, że podczas projektowania osiedla przeanalizowano uwarunkowania akustyczne na przedmiotowym terenie, przewidział opracowanie operatów akustycznych oraz dobór izolacyjności przegród budowlanych tak, aby dopuszczalne normy hałasu wewnątrz pomieszczeń były dotrzymane. Zadeklarowano ponowne wykonanie pomiarów hałasu uwzględniających wszystkie źródła znajdujące się w najbliższym otoczeniu inwestycji oraz opracowanie w oparciu o uzyskane wyniki operatów akustycznych, w których zostaną dobrane izolacyjności przegród budowlanych tak, aby dopuszczalne normy hałasu wewnątrz pomieszczeń były dotrzymane, a tym samym spełniały wymogi prawne.

Inwestor wskazał, że dla 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 wysokich parametrach izolacyjności akustycznej R'A2,
- ściany żelbetowe lub murowane z bloczków o zwiększonych parametrach akustycznych,
- nawiewniki ściennie akustyczne.

Mając powyższe na uwadze, a także uwzględniając, że artykuł 114 ust. 1 p.o.ś stanowi, że przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 p.o.ś. W danej sytuacji, teren inwestycji w mpzp przeznaczony jest pod aktywność gospodarczą, nie jest więc terenem chronionym akustycznie. Natomiast według art. 114 ust. 3 p.o.ś. 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. Z tego względu w punkcie III ppkt. 1 i 2 sentencji decyzji nałożono na wnioskodawcę warunki w tym zakresie, które zapewnią zastosowanie odpowiednich rozwiązań akustycznych mających na celu zabezpieczenie przyszłych mieszkańców inwestycji.

Pismami z dnia 3.01.2023 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP przedmiotowa dokumentacja została przekazana do organów opiniujących tj. RDOŚ we Wrocławiu (data doręczenia 5.01.2023 r.), PPIS we Wrocławiu (data doręczenia 5.01.2023 r.) i do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu (data doręczenia: 5.01.2023 r.).

Postanowieniem z dnia 19.01.2023 r. znak: WOOŚ.4220.569.2022.ASA.8, uwzględniając uzupełnioną dokumentację, RDOŚ we Wrocławiu ponownie wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 1.02.2023 r. w siedzibie organu, zgodnie z art. 73 § k.p.a., z aktami sprawy zapoznał się pełnomocnik jednej ze stron postępowania (tej samej, która uprzednio wносила uwagi) i sporządził fotokopie akt sprawy.

Pismem znak: WR.ZZŚ.5.4360.236.2022.BM z dnia 27.01.2023 r. (data wpływu: 3.02.2023 r.). Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu wezwał pełnomocnika wnioskodawcy o uszczegółowienie kip w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Wymagane uzupełnienie zostało przekazane do Zarządu Zlewni we Wrocławiu oraz przekazane do wiadomości tutejszego organu pismem z dnia 9.02.2023 r. (data wpływu: 10.02.2023 r.).

W celu umożliwienia zapoznania się pozostałym organom opiniującym z przedmiotowym uzupełnieniem pismami z dnia 14.02.2023 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP przekazano je do RDOŚ we Wrocławiu (data doręczenia: 16.02.2023 r.) i PPIS we Wrocławiu (data doręczenia: 14.02.2023 r.).

Postanowieniem z dnia 28.02.2023 r. znak: WOOS.4220.569.2022.ASA.10 RDOŚ we Wrocławiu, po zapoznaniu się z przedmiotowym uzupełnieniem, ponownie wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. RDOŚ we Wrocławiu wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit b ustawy ooś, które zostały uwzględnione w punkcie II podpunktach 5, 8, 14-24 sentencji niniejszej decyzji. Na postanowienie RDOŚ we Wrocławiu nie służy zażalenie.

Ponadto RDOŚ we Wrocławiu pismem z dnia 28.02.2023 r. znak: WOOS.4220.569.2022.ASA.11 zwrócił się o poinformowanie stron postępowania o wydaniu powyższego postanowienia.

Pismem znak: WR.ZZŚ.5.4360.236.2022.BM (data wpływu: 2.03.2023 r.) Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Działając na podstawie art. 64 ust. 3a, w związku z art. 82 ust. 1 pkt. 1 lit b ustawy ooś Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków mających na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego, które zostały uwzględnione w punkcie II podpunktach 1-7 i 25-45 sentencji niniejszej decyzji.

PPIS we Wrocławiu nie wydał w terminie 14 dni od daty doręczenia wniosku opinii w przedmiotowej sprawie. Powyższe w myśl art. 78 ust. 4 ustawy ooś potraktowano jako brak zastrzeżeń.

Po zebraniu materiału dowodowego organ zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 3.03.2022 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP zawiadomił strony postępowania o jego zakończeniu, a przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a., umożliwił im zapoznanie się z materiałem zgromadzonym w sprawie i zgłoszenie ewentualnych uwag. W zawiadomieniu tym organ poinformował również o wydaniu ww. opinii przez RDOŚ we Wrocławiu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu.

Pismem z dnia 20.03.2023 r. jedna ze stron postępowania, działając przez pełnomocnika, przekazała wniosek z dnia 17.03.2023 r. o udostępnienie skanów akt na wskazany adres mailowy. Zgodnie z art. 73 § 1 k.p.a., w związku z art. 15zzzzzn pkt 2 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2095 z późn. zm.) przedmiotowe akta zostały przekazane zgodnie z żądaniem strony – pismo z dnia 23.03.2023 r. znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP.

Pismem z dnia 20.03.2023 r. strona postępowania, która brała aktywny udział w przedmiotowym postępowaniu, wyraziła swój sprzeciw wobec wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. inwestycji i jednocześnie podniosła, że jej uwagi i wnioski wyrażone w postępowaniu zostały zignorowane przez organ i wnioskodawcę. Organ nie może zgodzić się z powyższym stwierdzeniem strony, gdyż jej uwagi każdorazowo były szczegółowo analizowane przez organ, kierowane do wnioskodawcy w celu ustosunkowania się i odniesiono się do nich w uzasadnieniu niniejszej decyzji. Strona postępowania poinformowała organ, że zapisy kip nie stanowią podstawy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, gdyż zawierają one nieścisłości i braki, podnoszone przez tę stronę w piśmie z dnia 7.03.2023 r. W tym miejscu organ wyjaśni, że pismem z dnia 7.03.2023 r. do tutejszego organu strona ta przekazała uzupełnienie wniosku o uznanie jej za stronę w innym postępowaniu (znak: WSR-OS.6220.150.2022.AP)

prowadzonym przez organ w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 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 nr 3/3, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23 oraz fragmentach działek 3/22, 3/24 AM-2 obręb Gądów Mały. Postępowanie to dotyczy innego przedsięwzięcia, o mniejszej liczbie budynków, innym układzie przestrzennym, alternatywnie planowanym przez inwestora. Pismo to nie zawierało uwag do kip sporządzonym w postępowaniu znak: WSR-OS.6220.58.2022.AP. Abstrahując od powyższego organ przeanalizował uwagi do kip wniesione przez tę stronę postępowania, do czego odnoszono się już powyżej w uzasadnieniu niniejszej decyzji. Ani organ prowadzący przedmiotowe postępowanie, ani żaden z organów opiniujących nie stwierdził braków w kip, które uniemożliwiałyby określenie środowiskowych uwarunkowań dla niniejszego przedsięwzięcia. Strona postępowania zwróciła uwagę, że planowana inwestycja nie jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a teren jej realizacji jest aktywnym obszarem przemysłowym (aktywności gospodarczej). Strona ponownie podniosła, że w kip nie uwzględniono planowanej przez nią inwestycji polegającej na skupie złomu, inwestor nie wykonał analizy ryzyka oddziaływania, w tym środków minimalizujących ewentualne oddziaływanie planowanych instalacji w strefie przemysłowej na budynki mieszkalne. Strona zarzuciła nieprawidłową analizę wariantów realizacji przedsięwzięcia oraz brak rzetelnej oceny oddziaływania na siedliska i bioróżnorodność. Do wszystkich powyższych uwag organ odniósł się już w uzasadnieniu przedmiotowej decyzji. Jako podstawowy zarzut wnoszony przez przedmiotową stronę postępowania należy przyjąć fakt, że w jej ocenie „planowana inwestycja dotycząca budynków wielorodzinnych na aktywnym obszarze przemysłowym wiązać się będzie z próbą blokowania (przez przyszłych użytkowników terenów zamieszkania) prowadzonej [...] od lat działalności gospodarczej związanej z gospodarowaniem odpadami”. Strona postępowania zwróciła uwagę, że teren realizacji przedsięwzięcia nie jest obszarem chronionym akustycznie, a wybudowanie budynków wielorodzinnych tej sytuacji prawnej nie zmieni. Odnosząc się do sprzeciwu i uwag wniesionych przez tę stronę postępowania organ zwraca uwagę, że protesty stron postępowania, czy protesty społeczne nie stanowią przesłanki odmowy wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z 13 marca 2014 r., II SA/Sz 1208/13, czy też wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w Łodzi z 2 marca 2016 r. II SA/Łd 519/15.). Organ biorąc pod uwagę zastrzeżenia tej strony postępowania oraz mając na względzie usytuowanie planowanej inwestycji nałożył na wnioskodawcę warunki mające na celu zastosowanie rozwiązań chroniących przyszłych mieszkańców planowanej zabudowy przed oddziaływaniem akustycznym sąsiednich terenów. Inwestor zobowiązany będzie dokonać pomiarów akustycznych, sporządzić operat akustyczny i na ich podstawie zastosować przegrody budowlane, stropy i stolarkę okienną o wymaganej izolacyjności akustycznej. Należy mieć jednak na względzie, że zasadniczą rolą decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest określenie takich warunków jej realizacji i eksploatacji, aby to ta inwestycja nie oddziaływała na środowisko, a nie odwrotnie (chronienie przedsięwzięcia przed otoczeniem). Ponadto organ nie zgadza się z podejściem strony postępowania przyjmującym niejako postawę, że jego oddziaływanie jest tak duże, że w jego sąsiedztwie nie może powstać żadna zabudowa, dla której mogłoby ono być uciążliwe i mogłoby powstać na tym tle konflikty. 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 przyjętego Uchwałą nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dn. 15.05.2008 r. (Biuletyn Urzędowy RMW z 26 maja 2008 r. Nr 5, poz.702.) – dalej mpzp 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 ooś). 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.ś.). Organ podkreśli 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.

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

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

1. Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

Zgodnie z kip przedmiotem inwestycji jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno-rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu. Inwestycja zlokalizowana jest 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 nr 3/21, 3/23, 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały. Inwestycja będzie realizowana w kilku etapach.

Na terenie planowanej inwestycji zaprojektowano 14 budynków mieszkalnych wielorodzinnych liczących od VI do XIV kondygnacji z garażami wbudowanymi dla samochodów osobowych. W ramach inwestycji w budynkach zaprojektowano: ok. 2 266 mieszkań oraz ok. 172 lokali usługowych. Działalność handlowa i usługowa będzie realizowana w wyodrębnionych częściach budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Lokale handlowe będą usytuowane w parterach budynków, a usługowe – w parterach i/lub na wyższych kondygnacjach budynków, nie przewiduje się budowy samodzielnych obiektów budowlanych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m². Zgodnie z kip powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

W ramach przedsięwzięcia planowane jest również zagospodarowanie terenu obejmujące wykonanie chodników oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, wykonanie odcinków instalacji zewnętrznej kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, oświetlenia terenu, elementów małej architektury, miejsc selektywnej zbiórki odpadów i zieleni urządzonej. W ramach inwestycji przewiduje się zielen na gruncie rodzimym oraz na stropach garażu

podziemnego. Przedsięwzięcie przewiduje zachowanie istniejącego na terenie zbiornika/stawu o powierzchni ok. 5 570 m².

Wjazdy na teren planowanej inwestycji projektowane są od strony północnej (ul. Lotnicza) i południowej (ul. Stargardzka).

Przez środek inwestycji na osi wschód-zachód zaprojektowano szeroki ciąg pieszy łączący ze sobą park przy rzece Ślęzy (na zachodzie) z ul. Lotniczą (od wschodu). Wzdłuż przedmiotowego ciągu pieszego projektuje się lokale usługowe. Drogę przebiegającą przez osiedle, łączącą ul. Lotniczą i ul. Stargardzką zaplanowano jako drogę w kategorii lokalnej drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej. Pozostałe drogi są planowane jako drogi dojazdowe o nawierzchni z kostki betonowej. Część placów i chodników stanowić będą ciągi pieszo-jezdne zapewniające dojazd i obsługę budynków oraz obsługę pożarową.

W kondygnacji podziemnej budynków zaprojektowano miejsca postojowe dla samochodów osobowych, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie oraz pomieszczenie na rowery i wózki.

Wszystkie budynki będą posiadały garaże wbudowane:

- budynki M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11-M12 i M13 – garaże dwukondygnacyjne, w tym 1 kondygnacja podziemna i 1 kondygnacja nadziemna (w parterze),
- budynki M1, M2 – garaż trzykondygnacyjny, w tym 1 kondygnacja podziemna i 2 kondygnacje nadziemne (w parterze i na 1 kondygnacji),
- budynek M14 – jednokondygnacyjny garaż podziemny.

Wjazdy do garaży będą się odbywały rampami zjazdowymi o szerokości ok. 5,5 do ok. 6,0 m i nachyleniu zmiennym – 15-20%.

Łączna ilość miejsc postojowych w budynkach to ok. 2 011 szt. Na terenie natomiast przewidziano ok. 290 miejsc postojowych. Łącznie zaprojektowano ok. 2 301 miejsc postojowych.

Wszystkie budynki posadowione zostaną na fundamentach pośrednich w postaci żelbetowych pali podpierających płyty fundamentowe lub oczepty w postaci stóp i ław fundamentowych. Poziom posadzki garażu podziemnego w przypadku budynków M1, M2, M3, M4, M7 M11 i M14 kształtować się będzie na poziomie ok. 3,3 m p.p.t., a w przypadku budynków M5, M6, M8, M9, M10, M12 i M13 na poziomie ok. 1,6 m p.p.t.

Konstrukcję wszystkich budynków projektuje się w żelbetowym, ścianowym układzie podłużno-przeczynym, z lokalnymi układami ramowymi i tarczowymi. Planuje się zaopatrzenie budynków w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji na warunkach określonych przez gestora sieci. Ścieki pochodzące z odwodnienia garaży będą po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych zintegrowanych z osadnikiem kierowane do kanalizacji miejskiej. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych przed wprowadzeniem do odbiornika również będą podczyszczane. Projekt przewiduje częściowe zatrzymanie wód opadowych na terenie przedsięwzięcia.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Bilans powierzchni planowanej inwestycji przedstawia się następująco:

- Powierzchnia zabudowy budynków: ok. 43 785 m²,
- Powierzchnia dróg, zjazdów i parkingów: 13 801 m²,
- Powierzchnia chodników i placów: 32 239 m²,
- Droga p.poż: 1 327 m²,
- Zieleń na stropie garażu podziemnego 360 m²,
- Zieleń nad garażami wystającymi 10 984 m²,
- Zieleń na gruncie rodzimym 19 881 m²,
- Zbiornik wodny 5 570 m².

Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 11,6962 ha.

Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym wynosi ok. 7,28 ha. Powierzchnia dróg i miejsc postojowych terenowych wyniesie ok. 1,51 ha.

Zatem łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wyniesie ok. 8,79 ha.

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

W dniu 9.03.2020 r. Prezydent Wrocławia wydał na rzecz spółki Lotnicza 100 Sp. o.o., ul. Św. Mikołaja 19, 50 – 128 Wrocław decyzję znak: WSR-OS.6220.136.2019.AN o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa dwóch budynków hotelowo – usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Lotniczej we Wrocławiu”, lokalizowanego na działce nr 3/3, na części działek nr 3/4 i 3/5, AM-2, obręb Gądów Mały, tj. znajdującego się w obszarze aktualnie projektowanej inwestycji. Inwestor wykluczył możliwość realizacji obydwu przedsięwzięć, zatem nie będzie dochodziło do kumulacji ich oddziaływań. Jak wynika z kip obecnie planowane przedsięwzięcie nie będzie powiązane z innymi przedsięwzięciami, w tym z wyżej wymienionym, będzie niezależne pod względem funkcjonalnym i technicznym. W kip dokonano analizy możliwości skumulowanego oddziaływania inwestycji ze znajdującymi się w zasięgu jej oddziaływania (odległości 100 m) przedsięwzięciami, dla których zostały wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach:

- znak WSR-OOŚ.6220.211.2016.DW z dnia 09.02.2017 r. dla przedsięwzięcia pn. Hala magazynowo-produkcyjna wraz z salą gimnastyczną i zespołem pomieszczeń biurowych (działki nr 4/119, 4/121, 4/138, 4/139, 4/140, 4/141 AM-2 obręb Gądów Mały),
- znak WSR-OOŚ.6220.172.2016.PE z dnia 20.01.2017 r. dla przedsięwzięcia pn. Instalacja do produkcji uszczelnień gumowych w hali przy ul. Stargardzkiej 2-2a we Wrocławiu (działki nr 4/96 AM 2 obr. Gądów Mały.).

Zgodnie z danymi przedstawionymi w kip, po zsumowaniu poziomów hałasu pochodzących z terenu planowanego przedsięwzięcia oraz wymienionych powyżej, nie dojdzie do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie. Uwzględniając charakter i skalę projektowanego przedsięwzięcia oraz ww. wymienionych, a także duże rozproszenie tych obiektów nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko w ujęciu skumulowanym, a tym samym wystąpienia przekroczeń standardów środowiskowych w związku z funkcjonowaniem inwestycji.

Analizując kwestię możliwości kumulowania się oddziaływania planowanej inwestycji pn.: „Skup złomu na terenie Centrum Recyklingu Gruzów przy ul. Stargardzkiej we Wrocławiu”, zlokalizowanego na działce nr 4/60, AM - 2 obręb Gądów Mały (postępowanie znak: WSR-OS.6220.4.2022.JR) organ stwierdził, że ze względu na odmienny charakter i lokalizację istotnych źródeł hałasu obydwu inwestycji oraz przedstawione dane obliczeniowe na najbliższych terenach chronionych akustycznie obydwu inwestycji, kumulowanie oddziaływań nie będzie miało istotnego wpływu na poziom hałasu na terenie najbliższej położonej zabudowy chronionej.

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

Teren inwestycji jest terenem przemysłowym na którym mieściły się zakłady Przedsiębiorstwa Robót Kolejowych we Wrocławiu. Na działkach przeznaczonych pod zabudowę znajdują się obiekty po przedmiotowym zakładzie, przeznaczone do rozbiórki. Na terenie znajduje się czynna instalacja kanalizacji deszczowej z wylotem do Ślęzy. Jest to obszar typowo przemysłowy o niskiej wartości przyrodniczej, porośnięty głównie roślinnością ruderalną. W południowo-wschodniej

części terenu , na działce nr 3/24 AM-2 obręb Gądów Mały znajduje się zbiornik wodny/staw, przypuszczalnie pełniący niegdyś rolę glinianki.

W ramach przedsięwzięcia konieczne będzie wykonanie rozbiórek. Prace wyburzeniowe będą prowadzone przez wykwalifikowanego wykonawcę wybranego przez inwestora. Wykonawca powinien posiadać wszelkie niezbędne kwalifikacje, certyfikaty i uprawnienia do demontażu, transportu, utylizacji i składowania materiałów. Przewiduje się opracowanie szczegółowej technologii rozbiórki.

Przeprowadzona inwentaryzacja przyrodnicza przedmiotowego terenu nie wskazała na występowanie na przedmiotowym terenie gatunków chronionych, jednakże przed przystąpieniem do rozbiórki zostaną przeprowadzone oględziny pod kątem występowania miejsc bytowania ptaków i nietoperzy. W przypadku stwierdzenia ich obecności zostanie przeprowadzona dodatkowa wizja lokalna przez specjalistę ornitologa/chiropterologa w celu weryfikacji, czy są to gatunki chronione. Jeśli tak, inwestor uzyska zezwolenie na odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do danego gatunku - w zależności od reżimu ochronnego gatunku i rodzaju planowanych czynności inwestor wystąpi z wnioskiem odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Rozbiórka w przypadku potwierdzenia występowania miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy), prowadzona będzie w terminach wyznaczonych przez ww. specjalistów.

Teren porośnięty jest drzewami i krzewami, w części przeznaczonymi do wycinki. Na terenie przedsięwzięcia zinwentaryzowano 398 drzew Zadrzewienia koncentrują się wzdłuż granic terenu na działce nr 3/24 AM-2 obręb Gądów Mały, w szczególności przy znajdującym się na terenie inwestycji zbiorniku wodnym, oraz przy wjeździe na działkę 3/19 AM-2 obręb Gądów Mały. Stwierdzono także drzewa na działkach 3/21, 3/22 i 3/10, 3/11 i 3/12 AM-2 obręb Gądów Mały oraz pojedyncze okazy na pozostałych działkach. Na terenie inwestycji występuje również podrost krzewów i drzew. Występują tu drzewa należące głównie do gatunków: topola biała, topola czarna, robinia akacjowa, świerk pospolity, jesion wyniosły, brzoza brodawkowata. Zgodnie z kip istniejące drzewa i krzewy nie były pielęgnowane, wiele okazów jest w bardzo złym stanie sanitarnym. Realizacja inwestycji będzie wymagała wycinki części drzew. Wycinkę tą przewiduje się poza okresem lęgowym (od 16 października do końca lutego). Wykonywanie prac dotyczących usuwania drzew/krzewów poza tym okresem będzie prowadzone wyłącznie po uzgodnieniu ze specjalistą przyrodnikiem (np. ornitolog, chiropterolog) – w przypadku występowania gniazd ptasich. W ramach inwestycji inwestor przewiduje zachowanie części drzew (tj. m.in. topola biała o numerze inwentaryzacyjnym 23, dąb bezszypułkowy o numerze inwentaryzacyjnym 25, brzozy brodawkowate o numerach inwentaryzacyjnych 72, 77, świerk pospolity o numerze inwentaryzacyjnym 120, topola czarna o numerze inwentaryzacyjnym 166, topola o numerze inwentaryzacyjnym 210, robinie akacjowe o numerach inwentaryzacyjnych 268-270, klon pospolity o numerze inwentaryzacyjnym 298, topola czarna o numerze inwentaryzacyjnym 299, brzoza brodawkowata o numerze inwentaryzacyjnym 312, jesion wyniosły o numerze inwentaryzacyjnym 331, topola biała o numerze inwentaryzacyjnym 393). Drzewa i krzewy nie przeznaczone do wycinki, zostaną odpowiednio zabezpieczone. W celu zabezpieczenia istniejącej roślinności (nieprzeznaczonej do wycinki) na etapie realizacji przewiduje się wyznaczenie ich strefy bezpieczeństwa (ochronnej), a prace w ich pobliżu przeprowadzane będą z jak największą dbałością. Jakiegokolwiek prace prowadzone na tym obszarze prowadzone będą w miarę możliwości ręcznie. Pozostawione drzewa zostaną objęte działaniami pielęgnacyjnymi. Zgodnie z kip zaplanowano nasadzenie ok. 750 sztuk drzew i 3000 krzewów w zastępstwie drzew i krzewów przewidywanych do usunięcia (ok. 299 drzew, z których 200 to wycinki sanitarne, spowodowane dużym udziałem posuszu czy znacznie zaburzoną statyką.) Szacunkowy rozkład planowanych nasadzeń to ok. 600 drzew i 2000 krzewów na terenie inwestycji oraz ok. 150 drzew i 1000 krzewów na terenie planowanego parku na działce 7/5 AM-1 obręb Gądów Mały. Do nasadzeń wykorzystane zostaną przede wszystkim rodzime gatunki drzew i krzewów, a także gatunki drzew dobrze radzące sobie z warunkami miejskimi, brak będzie gatunków inwazyjnych. Główna aleja, prowadząca z południowego wschodu na północny zachód, zostanie

obsadzona dużymi, klasycznymi gatunkami drzew alejowych (np. platan klonolistny). W bocznych alejach pojawią się np. lipy drobnolistne podsadzone z roślinami, trawami i bylinami. Nasadzenia uzupełnione zostaną kwitnącymi i owocującymi krzewami i mniejszymi drzewami. Przewidziane do nasadzenia rośliny zapewniają pokarm i schronienie zwierzętom (m.in. derenie, jarzęby, leszczyny, czerwchy, głogi, dzikie róże, berberysy, ałyczka, rokitnik, ligustry, cisy, czarne bzy, kaliny, świdośliwy, tarniny, jeżyny, aronie). Przewidywane zastosowanie roślin miododajnych i montaż domków dla owadów, a także pozostawienie martwego drewna i naturalnych zarośli w okolicy stawu pomoże w utrzymaniu bioróżnorodności owadów. Na drzewach i budynkach zamontowane zostaną budki lęgowe dla ptaków i nietoperzy pod nadzorem specjalisty (ok. 60 sztuk). W ramach inwestycji przewiduje się zastosowanie oświetlenia przyjaznego dla nietoperzy.

Realizacja przedsięwzięcia przewiduje zachowanie istniejącego na jej terenie stawu. Teren inwestycji na etapie budowy będzie ogrodzony, co uniemożliwi przedostawanie się większych zwierząt na plac budowy. Ogrodzenie zostanie usytuowane w odległości zapewniającej brak możliwości uszkodzenia pni i koron drzew istniejących. Plac budowy będzie obserwowany przez pracowników pod kątem obecności zwierząt na terenie. W przypadku ewentualnego uwięzienia na nim zwierząt zostaną one oswobodzone. Planowana inwestycja nie wpłynie zatem na lokalne korzyści ekologiczne.

Między innymi z uwagi na usytuowanie inwestycji w sąsiedztwie zadrzewionych terenów nad rzeką Ślężą, w celu ich zabezpieczenia przewiduje się zabezpieczenie wykopu ściankami szczelnymi zabitymi do poziomu zapewniającego brak wpływu inwestycji na stosunki wodne na terenie oznaczonym w mpzp symbolem 3ZP.

Jak wynika z kip, w tym z załączonej inwentaryzacji przyrodniczej, na terenie inwestycji nie stwierdzono siedlisk przyrodniczych wymagających specjalnego traktowania, nie występują też żadne chronione gatunki roślin, zwierząt ani grzybów. Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie zatem w sposób znaczący na różnorodność biologiczną.

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. 2,5 dm³/s,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną ok. 180 MWh.

Zużycie podstawowych surowców, materiałów i energii na etapie eksploatacji inwestycji kształtuje się następująco:

- zapotrzebowanie na wodę ok. 1299 m³/dobę,
- szacowane zużycie energii elektrycznej ok. 16 093 MWh/rok,
- moc węgla cieplnego ok. 13,287 MW.

d) emisji i występowania innych uciążliwości

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 pochodzące z eksploatacji sprzętu wykorzystywanego podczas rozbiórki i budowy oraz środków transportu, jak również - wykonywania niektórych prac rozbiórkowych, 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.

Na przedmiotowym terenie, z uwagi na jego dotychczasowe zagospodarowanie, stwierdzono zanieczyszczenie powierzchni ziemi. Substancjami przekraczającymi dopuszczalne wartości dla I grupy gruntów na omawianym terenie są: metale ciężkie, benzyny i oleje oraz wielopierścieniowe węglowodory aromatyczne (WWA). Zgodnie z kip w związku ze stwierdzeniem przekroczeń dopuszczalnych stężeń substancji powodujących ryzyko w ramach przeprowadzonych prac (badań wstępnych) inwestor przystąpi do etapu V oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, w celu uszczegółowienia zasięgu i stopnia zanieczyszczenia powierzchni

ziemi. Następnie zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu prac remediacyjnych.. 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. Podczas realizacji remediacji, w przypadku zawadnienia wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi, nie należy odprowadzać wód z tych wykopów do rzeki Ślęzy ani stawu zlokalizowanego na terenie inwestycji.

Przewidywany poziom posadzki garażu podziemnego w przypadku budynków M1, M2, M3, M4, M7, M11 i M14 to ok. 3,3 m p.p.t., w przypadku budynków M5, M6, M8, M9, M10, M12 i M13 to ok. 1,6 m p.p.t. Woda gruntowa została nawiercona na głębokościach od 1,90 do 3,5 m p.p.t. co odpowiada rzędnym 113,57 – 114,97 m n.p.m., występują również sączenia o różnej intensywności. Ze względu na prowadzenie prac ziemno-fundamentowych poniżej poziomu wody gruntowej, obudowa wykopu zostanie wykonana po jego obrysie jako konstrukcja całkowicie szczelna (ścianka szczelna) odpowiednio zakotwiona w warstwie gruntów nieprzepuszczalnych. Zapewnienie szczelności zabezpieczenia wykopu uniemożliwi napływ wody gruntowej do wykopu i nie spowoduje powstania leja depresji. Zgodnie z k.p. zabezpieczenie wykopu w postaci ścianki szczelnej zagwarantuje brak wpływu na stosunki gruntowo-wodne poza granicami terenu inwestycji. Po wykonaniu remediacji, w przypadku zamierzenia odwadniania wykopów do rzeki Ślęzy lub zbiornika/stawu zlokalizowanego na terenie przedsięwzięcia, na dalszym etapie realizacji przedsięwzięcia, jego realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku, gdy przeprowadzone badania wody z tych wykopów wykażą brak przekroczonych norm zanieczyszczeń oraz gdy inwestor uzyska na to działanie wymaganą zgodę wodnoprawną. W przypadku konieczności odwodnienia wykopu (np. z wód opadowych) odpompowywana woda odprowadzana będzie do rzeki lub stawu po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku.

Źródłem hałasu na etapie realizacji inwestycji będzie sprzęt budowlany i środki transportu. Oddziaływanie akustyczne na etapie realizacji inwestycji będzie miało jednak charakter przejściowy i ustanie wraz z zakończeniem prac. Ponadto, zgodnie z k.p. przy organizacji placu i planu budowy używane będą urządzenia spełniające kryteria dotyczące ich mocy akustycznej.

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 k.p. wszelkie roboty budowlane wykonywane będą wyłącznie w porze昼iennej, przy użyciu sprawnego sprzętu. Odpady powstałe w wyniku realizacji przedsięwzięcia będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Na etapie eksploatacji źródłem emisji do atmosfery będą:

- wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garażu podziemnego g1-g43 (najwyższy emitor będzie miał wysokość 47,5 m)
- samochody poruszające się po terenie inwestycji.

Emitory te będą źródłem emisji pyłu, tlenku węgla, benzenu, węglowodorów alifatycznych i aromatycznych, tlenków azotu i siarki. Maksymalne stężenie średnioroczne nie przekracza 0,36% wartości dopuszczalnej obowiązującej od 1 stycznia 2020 roku (tj. 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) co oznacza, że stężenie pyłu PM_{2,5} pochodzącego z nowych źródeł nie wpłynie na poziom tej substancji w powietrzu. Z przeprowadzonych w k.p. obliczeń wynika, że żadne z emitowanych zanieczyszczeń nie będzie powodować przekroczenia wartości dopuszczalnych, a planowana inwestycja nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko w zakresie emisji do atmosfery. Przedsięwzięcie będzie zasilane w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, zatem nie będzie stanowiło dodatkowego źródła emisji w tym zakresie.

Głównym źródłem hałasu związanym z funkcjonowaniem planowanego przedsięwzięcia będą zewnętrzne urządzenia wentylacyjne oraz ruch samochodów po terenie inwestycji.

Zgodnie z k.p. zewnętrznymi źródłami hałasu (przyjętymi do obliczeń) będą:

- 43 wentylatory dachowe g1-g43 usuwające powietrze z garaży podziemnych (o mocy akustycznej ok. 73-84 dB(A) pojedynczego urządzenia, posadowione na wysokościach 47,5 m, 28,7 m, 25,7 m i 19,9 m)
- 1128 urządzeń dachowych wentylujących przestrzeń pomieszczeń (o mocy akustycznej ok. 55-68 dB(A) pojedynczego urządzenia, lokalizowane na wysokościach 47,5 m, 28,7 m, 25,7 m, 19,9 i 19,8 m),
- 12 urządzeń klimatyzacji (o mocy akustycznej ok. 60-87 dB(A) pojedynczego urządzenia, lokalizowane na wysokości 28,7 m),
- 3 centrale wentylacyjne (o mocy akustycznej ok. 75 dB(A) pojedynczego urządzenia, lokalizowane na wysokości 28,7 m),

szczególno przedstawione w punkcie III podpunkt 3 sentencji decyzji.

Planuje się instalację nowoczesnych urządzeń wyposażonych standardowo w rozwiązania ograniczające ich moc akustyczną.

Ruch pojazdów na terenie inwestycji będzie się odbywać przez całą dobę, samochody będą wjeżdżać na teren inwestycji wjazdami z ul. Lotniczej oraz z ul. Stargardzkiej. Przewidywane w kip natężenie samochodów osobowych poruszających się w ciągu jednej godziny po terenie inwestycji wyniesie ok. 580 pojazdów, zatem w ciągu 8 najmniej korzystnych godzin dnia na teren inwestycji wjedzie i wyjedzie ok. 4640 pojazdów. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna) podlegająca ochronie akustycznej znajduje się po drugiej stronie ul. Lotniczej w odległości ok. 100m. Obszar ten jest objęty mpzp nr 441: Uchwała Nr XXV/568/12 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części osiedla Pilczyce we Wrocławiu. Zgodnie z zapisami mpzp zabudowa znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 1MW/1 i należy do terenów położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców. Na podstawie wyników przeprowadzonej w kip analizy oddziaływania akustycznego inwestycji stwierdzono, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie powinno powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych dla terenów chronionych akustycznie zarówno dla pory dziennej jak i nocnej. Przeprowadzone w kip dodatkowo obliczenia wykonane dla punktów obliczeniowych usytuowanych na elewacjach najbliższej zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego wykazały, że emitowany z terenu przedsięwzięcia hałas będzie się kształtował na poziomie od 43,6 dB (A) do 47,6 dB (A) w porze dnia (przy dopuszczalnym poziomie 55 db) i 37,5 db (A) do 42, dB (A) w porze nocy (przy dopuszczalnym poziomie 45 dB). Zgodnie z przedłożoną analizą akustyczną oraz graficznym przedstawieniem wyników obliczeń propagacji hałasu z terenu nieruchomości na etapie jej eksploatacji wynika również brak przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji terenie oznaczonym w mpzp symbolem 3ZP.

Na terenie inwestycji, w trakcie eksploatacji będą powstawały:

- ścieki bytowe pochodzące z węzłów sanitarnych,
- ścieki z odwodnienia garaży w budynkach,
- wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i z powierzchni utwardzonych.

Ścieki bytowe w ilości ok. 1 299 m³/dobę będą odprowadzane do kanalizacji na warunkach określonych przez gestora sieci.

Ścieki z odwodnienia garaży w budynkach będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji miejskiej.

Czyszczenie garaży odbywać się będzie zwykle za pomocą maszyny kilka razy w roku. Przewidywana ilość ścieków z mycia garaży wyniesie każdorazowo ok. 10,5 m³. Ścieki będą odprowadzane po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do urządzeń kanalizacyjnych miasta Wrocławia.

Wyznaczone w kip natężenie przepływu wód opadowych z terenu inwestycji wynosi 835,52 dm³/s. Inwestor zaplanował, że wody opadowe z terenu inwestycji odprowadzane będą układem kanałów grawitacyjnych do:

- istniejącego wylotu DN600 do rzeki Ślęzy, na warunkach zgodnych z posiadanym pozwoleniem wodnoprawnym (decyzja z dnia 24 marca 2020 r., znak WR.ZUZ.5.4211.3.2020.SK, w sprawie przeniesienia praw i obowiązków

wynikających z pozwolenia wodnoprawnego - decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 07.02.2017 r., znak WSR-E.6341.205.2016.BK),

- projektowanego wylotu do istniejącego stawu na terenie inwestycji – po uzyskaniu przez inwestora pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzenie wód opadowych do środowiska,
- dodatkowo odwodnienie głównej drogi przejazdowej przez osiedle planowane jest do istniejącej kanalizacji deszczowej Dn300 w ul. Lotniczej (w przypadku pozytywnego uzgodnienia przez gestora sieci). W przypadku odmowy odebrania wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, inwestor planuje odprowadzać wody opadowe z drogi do istniejącego zbiornika/stawu.

Wody opadowe z jezdni, chodników, terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do rzeki lub stawu zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją istniejący na terenie przedsięwzięcia zbiornik/ staw umożliwia retencję nadmiaru wód z terenu przedsięwzięcia.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia na etapie eksploatacji inwestycji (w tym z obiektów planowanej zabudowy) do rzeki Ślęzy, ze względu na zmianę charakteru zlewni, wymagało będzie od inwestora uzyskania nowego pozwolenia wodnoprawnego. Podobnie odprowadzenie z terenu przedsięwzięcia, na etapie jego eksploatacji, wód opadowych do zbiornika wodnego/stawu zlokalizowanego na terenie przedsięwzięcia, możliwe będzie jedynie w przypadku uzyskania przez inwestora wymaganych pozwoleń wodnoprawnych.

W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodnoprawnych, opisanych powyżej, wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia należy zagospodarować w jego granicach, w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności.

Projekt przewiduje częściowe zatrzymanie wód opadowych w miejscu jego powstawania poprzez zastosowanie takich rozwiązań jak zielone tarasy, nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne.

Na terenie analizowanego przedsięwzięcia w trakcie jego eksploatacji będzie dochodziło do powstawania odpadów o charakterze komunalnym. Przewiduje się wytwarzanie odpadów innych niż niebezpieczne oraz niebezpiecznych. Wszystkie odpady gromadzone będą w odpowiednich pojemnikach oraz specjalnie do tego przeznaczonych miejscach i przekazywane będą uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

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

Dla planowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono wystąpienia ryzyka wystąpienia poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu zastosowanych technologii i użytych materiałów, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu. Planowane przedsięwzięcie ze względu na brak znaczących emisji gazów cieplarnianych nie wpłynie na nasilenie się zmian klimatycznych. Eksploatacja inwestycji nie będzie miała bezpośredniego wpływu na klimat w skali lokalnej i globalnej, w szczególności z uwagi na charakter i lokalną skalę inwestycji. Jak wynika z kip przewiduje się stosowanie standardowych materiałów budowlanych i rozwiązań technologicznych wpływających na ograniczanie emisji zanieczyszczeń, ilości wytwarzanych odpadów i wykorzystywanych surowców. Budynki zostaną wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, a prace budowlane będą prowadzone w sposób zorganizowany z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, co ograniczy ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej.

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

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie następujących ilości i rodzajów odpadów:

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg]
1.	Inne oleje hydrauliczne	13 01 13*	0,05
2.	Syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe	13 02 06*	0,05
3.	Opakowania z papieru i tektury	15 01 01	20
4.	Opakowania z tworzyw sztucznych	15 01 02	20
5.	Opakowania z drewna	15 01 03	20
6.	Opakowania z metali	15 01 04	20
7.	Opakowania wielomateriałowe	15 01 05	20
8.	Opakowania ze szkła	15 01 07	20
9.	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznymi lub nimi zanieczyszczone	15 01 10*	3
10.	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi	15 02 02*	1,5
11.	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	15 02 03	1,5
12.	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	17 01 01	4 718
13.	Gruz ceglany	17 01 02	5 941
14.	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	17 01 03	379
15.	Zmieszane lub wysegregowane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia zawierające substancje niebezpieczne	17 01 06*	10
16.	Drewno	17 02 01	798
17.	Szkło	17 02 02	25
18.	Tworzywa sztuczne	17 02 03	68
19.	Odpady drewna, szkła i tworzyw sztucznych zawierające lub zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. drewniane podkłady kolejowe)	17 02 04*	10
20.	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	17 03 02	206
21.	Odpadowa papa	17 03 04	1
22.	Żelazo i stal	17 04 07	314
23.	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	17 04 11	68
24.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, zawierające substancje niebezpieczne (np. PCB)	17 05 03*	46 659
25.	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	17 05 04	316 634

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg]
26.	Żelazo i stal	17 05 05	100
27.	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	17 08 02	860
28.	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu, inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	17 09 04	860
29.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	6
30.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	1

***odpady niebezpieczne**

W związku ze stwierdzeniem podczas badań wstępnych przekroczeń dopuszczalnych stężeń substancji powodujących realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu prac remediacyjnych. W kip oszacowano, że zanieczyszczony grunt, jaki zostanie poddany remediacji obejmie ok. 29 162 m³ czyli ok. 46 659Mg. Szacowana ilość (niezanieczyszczonych) mas ziemnych powstałych z wykopu pod garaże w trakcie robót to ok. 197 896 m³ czyli ok. 316 634 Mg. Inwestor uwzględnił, że niedopuszczalne jest stosowanie w celu niwelacji terenu zanieczyszczonej gleby, dla której zostały przekroczone obowiązujące standardy określone w przepisach szczegółowych. Odpady tego typu zostaną przekazane uprawnionemu odbiorcy do zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Zgodnie z kip powstające na etapie realizacji odpady będą magazynowane selektywnie, w wydzielonym miejscu, na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich wyspecjalizowanym firmom, co będzie udokumentowane w kartach przekazania odpadów. Podmioty zewnętrzne zajmujące się odbiorem odpadów będą posiadały stosowne zezwolenia i możliwości techniczne do dalszego zagospodarowania odpadów. Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych.

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

Wykonawca prac budowlanych zobowiązany będzie do przekazania odpadów wyłącznie podmiotowi posiadającemu stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie odpadów lub osobie fizycznej na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku. Przekazanie odpadów podmiotowi posiadającemu wpis w BDO jako transportującemu odpady nie zwalnia wytwórcy odpadów z odpowiedzialności za wytworzone odpady.

Na etapie eksploatacji inwestycji przewiduje się wytworzenie następujących ilości i rodzajów odpadów:

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg/rok]
1.	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	13 05 02*	1
2.	Opakowania z papieru i tektury	15 01 01	72

Lp.	Rodzaj odpadu	Kod	Ilość [Mg/rok]
3.	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06	145
4.	Opakowania ze szkła	15 01 07	1
5.	Papier i tektura	20 01 01	72
6.	Szkło	20 01 02	72
7.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	145
8.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	20 01 35*	1,4
9.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	20 01 36	1,8
10.	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	2
11.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	1164
12.	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	20 03 06	0,4
13.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	1

*odpady niebezpieczne

Zgodnie z klp gospodarka odpadami na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będzie prowadzona z zachowaniem wymagań Uchwały Nr XXV/672/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 lipca 2020 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia oraz Ustawą o odpadach.

Na terenie przedsięwzięcia wyznaczone zostaną miejsca magazynowania odpadów. Powstające na etapie eksploatacji odpady będą magazynowane selektywnie, w wydzielonym pomieszczeniu na odpady w oznakowanych, szczelnych i opisanych kontenerach/pojemnikach. Odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom do ich dalszego zagospodarowania.

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

Z przedstawionych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz ujętych w nich analiz oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika, że realizacja i eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia, przy uwzględnieniu zastosowanych technologii i użytych materiałów, nie będzie powodować zagrożeń dla zdrowia ludzi. Eksploatacja planowanej inwestycji nie wiąże się z emisjami, które mogłyby stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi.

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

Teren inwestycji zlokalizowany jest w rejonie ul. Lotniczej 100, na działkach nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/22 oraz fragmenty działek 3/21, 3/23, 3/24 AM-2 obręb Gądów Mały.

Obszar, na którym zostanie usytuowane przedsięwzięcie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców przyjętego uchwałą nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r.

Teren inwestycji oznaczony jest w mpzp 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) zieleń 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) lądowiska, z zastrzeżeniem ust. 4.

Teren inwestycji jest terenem przemysłowym na którym mieściły się zakłady Przedsiębiorstwa Robót Kolejowych we Wrocławiu. Na działkach przeznaczonych pod inwestycję znajdują się pozostałości infrastruktury po tym zakładzie. Działki, są uzbrojone, znajdowały się na nich hale magazynowe, budynek biurowy oraz rampa – wszystkie obiekty zostały przeznaczone do wyburzenia. W południowo-wschodniej części terenu zlokalizowany jest zbiornik wodny. Ponadto na terenie znajduje się czynna instalacja kanalizacji deszczowej z wylotem do Ślęzy.

Teren porośnięty jest drzewami i krzewami, w części przeznaczonymi do wycinki.

Otoczenie terenu inwestycji stanowią od:

- północy: ulica Lotnicza, za nią zabudowa mieszkalna wielorodzinna,
- zachodu: tereny zielone i rzeka Ślęza,
- wschodu: zabudowa przemysłowa, place składowe,
- południa: zabudowa przemysłowa, place składowe.

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

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze wodno-błotnym oraz innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Inwestycja znajduje na terenie, na którym nie występują siedliska łęgowe ani ujścia rzek.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze wybrzeży.

c) obszary górskie lub leśne

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach górskich, ani leśnych.

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

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

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

W zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia nie stwierdzono obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt ani siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000 oraz pozostałych formy ochrony przyrody – w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliżej położony obszar Natura 2000, tj.: specjalny obszar ochrony siedlisk Las Pilczycki (PLH020069) zlokalizowany jest w odległości około 1 km. Inwestycja realizowana będzie w odległości około 1,8 km od korytarza ekologicznego Dolina Odry Środkowej KPdC-19A.

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

Tło akustyczne w rejonie inwestycji jest kształtowane głównie przez ruch kołowy na ul. Lotniczej oraz ruch kolejowy na trasie Wrocław - Szczecin (linia 273). Zgodnie z kip, wykonane na zlecenie inwestora pomiary hałasu na terenie planowanej inwestycji wykazały przekroczenie poziomu hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w jednym punkcie w porze nocy. Z uwagi na powyższe oraz fakt lokalizowania inwestycji mieszkaniowej na terenie aktywności gospodarczej wnioskodawca zadeklarował, że na dalszym etapie prac (projektu budowlanego) zleci wykonanie opracowania operatu akustycznego, w którym zostaną wskazane wytyczne dotyczące wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych, tak żeby dopuszczalne normy wewnątrz pomieszczeń były zachowane. Zgodnie z deklaracją inwestora budynki zostaną zaprojektowane 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 tak, aby zapewnić spełnienie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach. Inwestor planuje zastosować rozwiązania techniczne, za pomocą których zapewniona zostanie użytkownikom projektowanych budynków mieszkalnych ochrona przed ponadnormatywnym hałasem. Planuje się zastosowanie okien o wysokich parametrach izolacyjności akustycznej R'A2, ścian żelbetowych lub murowanych z bloczków o zwiększonych parametrach akustycznych, nawiewników ściennych akustycznych.

Z uwagi na dotychczasowe, przemysłowe zagospodarowanie terenu, na zlecenie inwestora, na przedmiotowym terenie zostały przeprowadzone badania wstępne zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Przeprowadzone badania wykazały zanieczyszczenie powierzchni ziemi. Substancjami przekraczającymi dopuszczalne wartości dla I grupy gruntów na omawianym terenie są: metale ciężkie, benzyny i oleje oraz wielopierścieniowe węglowodory aromatyczne (WWA). W związku ze stwierdzeniem przekroczeń dopuszczalnych stężeń substancji powodujących ryzyko w ramach przeprowadzonych prac (badań wstępnych) inwestor zobowiązany będzie przystąpić do etapu V oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, w celu uszczegółowienia zasięgu i stopnia zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Następnie zostanie opracowany plan remediacji. Plan zostanie uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, a realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu prac remediacyjnych.

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

Inwestycja będzie realizowana w strefie ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytków archeologicznych. W strefie tej, prowadzenie prac ziemnych należy opiniować z właściwymi służbami ochrony zabytków.

W zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia znajdują się ujęte w gminnej ewidencji zabytków obiekty zespołu budowlanego zakładu remontowego taboru kolejek wąskotorowych (Orenstein und Koppel Aktiengesellschaft für Feld und Kleinbahnbedarf zespołu budowlanego zakładu remontowego taboru kolejek wąskotorowych, po 1945 r. Fabryka Maszyn Rolniczych PILMET).

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

h) gęstość zaludnienia

Przedsięwzięcie realizowane będzie w rejonie miasta o średniej gęstości zaludnienia wynoszącej ok. 1670 lud./km². Z uwagi na charakter przedsięwzięcia, jego skalę i przewidywane rozwiązania chroniące środowisko nie przewiduje się by inwestycja mogła wywierać negatywny wpływ na ludność. Przeprowadzane w kip analizy oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, udowadniają, że planowane

przedsięwzięcie nie powinno powodować negatywnego oddziaływania na najbliższe obszary mieszkaniowe i przeznaczone na pobyt ludzi.

i) *obszary przylegające do jezior*

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

j) *uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej*

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

k) *wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe*

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Śleza od Małej Ślezy do Odry o kodzie RW60001913369. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967) - JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologiczny, oraz dobry stan chemiczny. Dla JCWP określono odstępstwo – przedłużenie terminu osiągnięcia celu środowiskowego (2027 r.) ze względu na brak możliwości technicznych.

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, jakim jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy. Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Na terenie inwestycji nie znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód. Teren inwestycji znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Zatem uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących jej wpływ na środowisko oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się jej negatywnego wpływu na stan jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych oraz możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

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

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

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

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

Z uwagi na zasięg oddziaływania przedsięwzięcia oraz jego odległość od granic Państwa nie będzie ono miało transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Zapotrzebowanie na wodę kształtuje się na poziomie ok. 1299 m³/dobę.

Ścieki bytowe w ilości ok. 1299 m³/dobę będą odprowadzane do kanalizacji na warunkach określonych przez gestora sieci. Ścieki z odwodnienia garaży w budynkach będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem a dalej do zewnętrznej kanalizacji miejskiej

Czyszczenie garaży odbywać się będzie zwykle za pomocą maszyny kilka razy w roku. Przewidywana ilość ścieków z mycia garaży wyniesie każdorazowo ok. 10,5

m³. Ścieki będą odprowadzane po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do urządzeń kanalizacyjnych miasta Wrocławia.

Wyznaczone w kip natężenie przepływu wód opadowych z terenu inwestycji wynosi ok. 835 dm³/s. Inwestor zaplanował, że wody opadowe z terenu inwestycji odprowadzane będą układem kanałów grawitacyjnych do:

- istniejącego wylotu DN600 do rzeki Ślęzy, na warunkach zgodnych z posiadanym pozwoleniem wodnoprawnym (decyzja z dnia 24 marca 2020 r., znak WR.ZUZ.5.4211.3.2020.SK, w sprawie przeniesienia praw i obowiązków wynikających z pozwolenia wodnoprawnego - decyzji Prezydenta Wrocławia z dnia 07.02.2017 r., znak WSR-E.6341.205.2016.BK),
- projektowanego wylotu do istniejącego stawu na terenie inwestycji – po uzyskaniu przez inwestora pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzenie wód opadowych do środowiska,
- dodatkowo odwodnienie głównej drogi przejazdowej przez osiedle planowane jest do istniejącej kanalizacji deszczowej Dn300 w ul. Lotniczej (w przypadku pozytywnego uzgodnienia przez gestora sieci). W przypadku odmowy odebrania wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, inwestor planuje odprowadzać wody opadowe z drogi do istniejącego zbiornika/stawu.

Zgodnie z otrzymaną od MPWiK we Wrocławiu opinią z dnia 22.07.2022 r. znak: 051411/22/KOU/MZa aktualnie nie ma możliwości odprowadzania wód opadowych z terenu przedsięwzięcia do kanalizacji gminy. Wobec czego inwestor zobowiązany jest zagospodarować wody opadowe i roztopowe na terenie nieruchomości. Projekt przewiduje częściowe zatrzymanie wód opadowych w miejscu jego powstawania poprzez zastosowanie takich rozwiązań jak zielone tarasy, nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją przy różnicy poziomów terenu i lustra wody wynoszącej ok. 2,0 m, istniejący zbiornik/staw jest w stanie przejąć cały nadmiar wód opadowych z terenu inwestycji. Wody opadowe z jezdni, chodników, terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do rzeki lub stawu zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami. Jak wynika z przekazanych danych inwestor dokonał przeniesienia na siebie ww. pozwolenia wodnoprawnego z dnia 7 lutego 2017 r., znak WSR-E.6341.205.2016.BK na urządzenie i usługę związaną z wylotem do rzeki Ślęzy. W przedłożonych dokumentach oświadczył, że w ostatnich trzech latach nie miał możliwości wykonania obowiązków związanych z tym pozwoleniem, a mianowicie przeprowadzenia badań jakości odprowadzanej z terenu przedsięwzięcia wód, ze względu na fakt, że brak było opadów, które powodowały odprowadzenie wód z terenu przedsięwzięcia do rzeki. W związku z tym aktualnie nie jest znana jakość wód odprowadzanych z terenu przedsięwzięcia, wobec czego podczas realizacji remediacji, w przypadku zawodnienia wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi, wód tych nie należy odprowadzać do rzeki Ślęzy ani zbiornika/stawu zlokalizowanego na terenie inwestycji. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia na etapie eksploatacji inwestycji (w tym z obiektów planowanej zabudowy) do rzeki Ślęzy, ze względu na zmianę charakteru zlewni, wymagało będzie od inwestora uzyskania nowego pozwolenia wodnoprawnego. Podobnie odprowadzenie z terenu przedsięwzięcia, na etapie jego eksploatacji, wód opadowych do zbiornika wodnego/stawu zlokalizowanego na terenie przedsięwzięcia, możliwe będzie jedynie w przypadku uzyskania przez inwestora wymaganych pozwoleń wodnoprawnych.

W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodnoprawnych, opisanych powyżej, wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia będą musiały zostać zagospodarowane w jego granicach, w systemach retencyjnych o odpowiedniej pojemności.

Zgodnie przedłożoną przez wnioskodawcę ww. opinią gestora sieci z dnia 22.07.2022 r. istniejące uzbrojenie terenu, tj.: istniejąca sieć wodociągowa Ø225 mm żel./ Ø250 mm PEHD w ul. Lotniczej i istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej Ø225 mm kam. w ul. Lotniczej są wystarczające dla umożliwienia dostawy wody, odbioru ścieków dla powyższej inwestycji po rozbudowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie działek inwestora.

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

d) prawdopodobieństwa oddziaływania

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

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania

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

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

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w kip inwestycja nie będzie powiązana z innymi przedsięwzięciami. W kip dokonano analizy skumulowanego oddziaływania inwestycji ze znajdującymi się w zasięgu jej oddziaływania przedsięwzięciami, dla których zostały wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach wykazując, że nie będą one źródłem ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania

Istnieje możliwość ograniczenia oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko poprzez zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko, w tym odpowiednich urządzeń eliminujących bądź ograniczających negatywny wpływ na środowisko, które zostały wskazane w kip.

Przed przystąpieniem do rozbiórki znajdujących się na terenie przedsięwzięcia obiektów zostaną przeprowadzone oględziny pod kątem występowania miejsc bytowania ptaków i nietoperzy przez specjalistę ornitologa i chiropterologa w celu dokładnej weryfikacji miejsc bytowania tych zwierząt, a prace rozbiórkowe budynków z potwierdzonymi miejscami bytowania ptaków i nietoperzy prowadzone będą według zaleceń ww. specjalistów.

W trakcie realizacji inwestycji w celu zminimalizowania niebezpieczeństwa skażenia środowiska gruntowo-wodnego planuje się organizację zaplecza budowy, na którym będzie parkował sprzęt budowlany na terenie utwardzonym, np. płytami betonowymi. W rejonie parkowania sprzętu i maszyn roboczych zapewniona zostanie dostępność sorbentów do likwidacji ewentualnych rozlewów olejów. Prace wykonywane będą wyłącznie przy użyciu sprawnego sprzętu. Obsługa pojazdów i maszyn związana z użyciem substancji płynnych ropopochodnych (uzupełnianie paliwa, wymiana materiałów smarnych) zasadniczo będzie prowadzona poza placem budowy, wykonywanie tych prac jest możliwe wyłącznie pod warunkiem wyposażenia zaplecza budowy w szczelną nawierzchnię zabezpieczającą środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi. W przypadku stwierdzenia awarii prace z użyciem danego sprzętu zostaną przerwane. Uszkodzone urządzenie zostanie umieszczone na powierzchni utwardzonej zabezpieczającej przed możliwością przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowego. Sprzęt odtransportowany zostanie do miejsca serwisowania.

W celu ograniczenia oddziaływania akustycznego inwestycji na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zastosowanie następujących rozwiązań:

- związane z realizacją inwestycji prace ziemno-budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, od godz. 6⁰⁰ do godz. 22⁰⁰,
- prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas będą odpowiednio zaplanowane i rozłożone w czasie,
- przy organizacji placu budowy zostanie zwrócona uwaga, aby stosowane urządzenia budowlane spełniały wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska, wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska,
- wykonawca prac zadba o dobry stan techniczny maszyn, ich systematyczną konserwację, a ciężkie maszyny budowlane wyposażone zostaną w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne,
- w czasie przerw w pracy silniki urządzeń budowlanych będą wyłączane.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się również stosowanie rozwiązań ograniczających pylenie z terenu przedsięwzięcia obejmujących zraszanie dróg wjazdowych i wyjazdowych z budowy oraz dróg wewnętrznych, ogrodzenie placu budowy (parkany). Ogrodzenie terenu budowy uniemożliwi również przedostawanie się większych zwierząt na teren realizacji robót. Plac budowy będzie obserwowany przez pracowników pod kątem obecności na nim zwierząt, a w przypadku ewentualnego uwięzienia zwierząt na terenie inwestycji zostaną one oswobodzone.

Mając na względzie ochronę środowiska przyrodniczego wnioskodawca wskazał, że wycinkę drzew przewiduje się poza okresem lęgowym (od 16 października do końca lutego). Wykonywanie prac dotyczących usuwania drzew/krzewów poza tym okresem będzie prowadzone wyłącznie po uzgodnieniu ze specjalistą przyrodnikiem (np. ornitolog, chiropterolog) – w przypadku występowania gniazd ptasich. W ramach inwestycji inwestor przewiduje zachowanie części drzew. Drzewa i krzewy nie przeznaczone do wycinki, zostaną odpowiednio zabezpieczone. W celu zabezpieczenia istniejącej roślinności (nieprzeznaczonej do wycinki) na etapie realizacji przewiduje się wyznaczenie ich strefy bezpieczeństwa (ochronnej), a prace w ich pobliżu przeprowadzane będą z jak największą dbałością. Jakiegokolwiek prace prowadzone na tym obszarze prowadzone będą w miarę możliwości ręcznie. Pozostawione drzewa zostaną objęte działaniami pielęgnacyjnymi. Zgodnie z kip zaplanowano nasadzenie ok. 750 sztuk drzew i 3000 krzewów w zastępstwie drzew i krzewów przewidywanych do usunięcia. Szacunkowy rozkład planowanych nasadzeń to ok. 600 drzew i 2000 krzewów na terenie inwestycji oraz ok. 150 drzew i 1000 krzewów na terenie planowanego parku na działce 7/5 AM-1 obręb Gądów Mały. Do nasadzeń wykorzystane zostaną przede wszystkim rodzime gatunki drzew i krzewów, a także gatunki drzew dobrze radzące sobie z warunkami miejskimi, brak będzie gatunków inwazyjnych. Główna aleja, prowadząca z południowego wchodu na północny zachód, zostanie obsadzona dużymi, klasycznymi gatunkami drzew alejowych (np. platan klonolistny). Nasadzenia uzupełnione zostaną kwitnącymi i owocującymi krzewami i mniejszymi drzewami. Przewidziane do nasadzenia rośliny będą miały na celu zapewnienie pokarmu i schronienia zwierzętom (m.in. derenie, jarzęby, leszczyny, czeremchy, głogi, dzikie róże, berberysy, ałycza, rokitnik, ligustry, cisy, czarne bzy, kaliny, świdośliwy, tarniny, jeżyny, aronie). Przewidywane zastosowanie roślin miododajnych i montaż domków dla owadów, a także pozostawienie martwego drewna i naturalnych zarośli w okolicy stawu pomoże w utrzymaniu bioróżnorodności owadów. Na drzewach i budynkach zamontowane zostaną budki lęgowe dla ptaków i nietoperzy pod nadzorem specjalisty (ok. 60 sztuk). Realizacja przedsięwzięcia przewiduje zachowanie istniejącego na jej terenie stawu.

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

W celu ograniczenia wpływu inwestycji na stosunki gruntowo – wodne przewiduje się, że wykop zostanie zabezpieczony ściankami szczelnymi odpowiednio zakotwionymi w warstwie gruntów nieprzepuszczalnych, co ograniczy możliwość wystąpienia leja depresji.

W związku ze stwierdzeniem na przedmiotowym terenie przekroczenia dopuszczalnych stężeń substancji powodujących ryzyko zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395) inwestor zobowiązał się do przystąpienia do etapu V oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi w celu uszczegółowienia zasięgu i stopnia zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Inwestor zobowiązany będzie uzgodnić z RDOŚ we Wrocławiu Projekt Planu Remediacji Właściwa realizacja inwestycji rozpocznie się po przeprowadzeniu remediacji. 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.

Na etapie eksploatacji w zakresie gospodarki odpadami zostaną wdrożone działania organizacyjne, to jest segregacja odpadów „u źródła”. Realizacji tego zadania będzie służyło wyznaczenie miejsc magazynowania odpadów i ustawienie odpowiednio oznakowanych pojemników na odpady.

Na etapie eksploatacji ograniczeniu oddziaływania na środowisko sprzyjać będzie odprowadzanie ścieków bytowych oraz z odwodnienia i mycia garaży do kanalizacji na warunkach określonych przez gestora sieci. Ścieki przed odprowadzeniem do kanalizacji będą podczyszczane w separatorach. Przewiduje się częściowe zatrzymanie wód opadowych na terenie przedsięwzięcia poprzez zastosowanie takich rozwiązań jak zielone tarasy, nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne. Wody opadowe przed odprowadzeniem do rzeki Ślęzy lub do istniejącego na terenie przedsięwzięcia zbiornika/stawu będą podczyszczane z wykorzystaniem separatorów substancji ropopochodnych i osadników. Inwestor zobowiązany będzie uzyskać pozwolenie wodno-prawne na odprowadzenie tych wód.

Ograniczeniu oddziaływania przedsięwzięcia na powietrze atmosferyczne sprzyjać będzie zasilanie budynku w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej. W przypadku garaży w budynku ograniczeniu uciążliwości służyć będzie odpowiednio zaprojektowany system wentylacji parkingów. Powietrze wentylacyjne, niosące ładunki gazów i pyłu, zostanie wyprowadzone wyrzutniami na odpowiednią wysokość. Zastosowanie urządzeń wentylacyjnych o parametrach zaproponowanych w kip zapewni dotrzymanie standardów akustycznych na terenach chronionych akustycznie. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia na terenie narażonym na hałas, przewiduje się wykonanie operatu akustycznego, w którym zostaną zaproponowane odpowiednie rozwiązania w celu ochrony przyszłych mieszkańców. 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,
- 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. Planuje się zastosowanie okien o wysokich parametrach izolacyjności akustycznej R'A2, ścian żelbetowych lub murowanych z bloczków o zwiększonych parametrach akustycznych, nawiewników ściennych akustycznych.

W celu dotrzymania deklarowanych przez wnioskodawcę rozwiązań chroniących środowisko i ograniczenia oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie jego realizacji i eksploatacji w punkcie II. sentencji niniejszej decyzji organ określił warunki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś.

Celem warunków określonych w podpunktach 1-7 jest właściwa organizacja zaplecza budowy, stosowanie sprawnego sprzętu i ograniczenie do minimum

wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych, do środowiska gruntowo-wodnego. W podpunktach 9 – 11 określono warunki, które mają na celu ograniczenie emisji hałasu z terenu budowy na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienie korzystania z urządzeń budowlanych spełniających wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska. W podpunkcie 12 wskazano na warunki, które zapewnią ograniczenie emisji z terenu budowy zanieczyszczeń, w szczególności pyłowych, do atmosfery. Prawie wszystkie gatunki ptaków oraz wszystkie gatunki nietoperzy przebywające na terytorium Polski podlegają ochronie gatunkowej w myśl rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2380), w stosunku do nich obowiązują określone zakazy, m.in. umyślnego niszczenia gniazd, niszczenia siedlisk lub ostoji, będących ich obszarem potencjalnego rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. W związku z powyższym nałożono warunki w podpunktach 13-15, aby zminimalizować negatywne oddziaływania związane z rozbiórką obiektów budowlanych oraz wycinką drzew i krzewów na ptaki i nietoperze. Nadzór przyrodniczy z udziałem specjalistów chiropterologa i ornitologa ma zagwarantować, iż prace związane z rozbiórką oraz wycinką zakrzewień i zadrzewień realizowane będą bez szkody dla ptaków i nietoperzy. Zadaniem nadzoru przyrodniczego specjalistów będzie analizowanie na bieżąco prowadzonych prac (w tym wykonanie ogrodzeń tymczasowych, kontrolowanie wykopów i in.) i wnoszenie ewentualnych uwag umożliwiających ochronę najcenniejszych elementów przyrodniczych, m.in. poprzez ewentualne modyfikacje działań minimalizujących oddziaływania, technik i terminów wykonania prac. W przypadku konieczności wycinki drzew i krzewów we wskazanym terminie, tj. od 1 marca do 16 października, w sytuacji gdy nadzór stwierdzi lęgi ptaków i miejsca rozrodu, wnioskodawca winien uzyskać zezwolenie właściwego organu w trybie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na czynności zakazane w stosunku do gatunków chronionych (m.in. zakaz usuwania gniazd lub miejsc rozrodu) i wstrzymać wycinkę do czasu zakończenia rozrodu (co winno zostać potwierdzone przez ornitologa i chiropterologa). Zapisy warunku określonego w podpunkcie 16 mają na celu zabezpieczenie zieleni wysokiej, narażonej na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji prac. Warunki podpunktów 17 i 18 mają na celu ograniczenie śmiertelności płazów i gadów (oraz innych drobnych zwierząt) w trakcie realizacji inwestycji. Zapis warunków zawartych w podpunktach 19-20 przyczynią się do przywrócenia właściwego stanu środowiska naturalnego wokół istniejącego zbiornika wodnego. Z uwagi na fakt, iż w wyniku realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia dokonana będzie wycinka drzew i krzewów, które stanowią mogą siedliska ptaków i nietoperzy w podpunkcie 21 nałożono warunek, który przyczyni się do zrównoważenia warunków siedliskowych powstałych po przeprowadzeniu planowanej inwestycji, a w szczególności po wycince drzew. Uwarunkowanie określone w podpunkcie 22 ma na celu utworzenie właściwych warunków siedliskowych (schronień, miejsc żerowania) dla owadów, w szczególności przedstawicieli rodziny pszczołowatych Apidae, objętych ochroną na mocy ww. rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt oraz zwiększenie lokalnej różnorodności biologicznej. Zapisy warunków podpunktu 23 i 24 przyczynią się do ograniczenia oddziaływania inwestycji na otaczający krajobraz. Dodatkowo zapis ten ma na celu niedopuszczenie do wprowadzenia do środowiska naturalnego i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi. W przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji ze stanowiskami zwierząt, roślin lub grzybów gatunków chronionych na mocy rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409), oraz z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408), w stosunku do których obowiązują zakazy określone w ww. rozporządzeniach, przed rozpoczęciem prac należy uzyskać odrębne zezwolenie właściwego organu na czynności zakazane w stosunku do tych gatunków, zgodnie z

art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a w przypadku uzyskania takiego zezwolenia – prace prowadzić z uwzględnieniem warunków wynikających z zezwolenia. Warunki nałożone w podpunktach 25 – 28 określają zasady gospodarowania odpadami oraz wskazują na konieczność zapewnienia odpowiednich miejsc i sposobów magazynowania odpadów oraz obowiązków przekazania ich uprawnionym podmiotom do zagospodarowania, zgodnie z zasadami zawartymi w art. 27 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. Miejsca magazynowania odpadów powinny uwzględniać wymagania rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów. Wytwórca odpadów zobowiązany jest do przekazania odpadów wyłącznie podmiotowi posiadającemu stosowne zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów lub osobie fizycznej na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z 10.11.2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku. Przekazanie odpadów podmiotowi posiadającemu wpis w BDO jako transportującemu odpady, nie zwalnia wytwórcy odpadów z odpowiedzialności za wytworzone odpady. W podpunktach 29 – 45 określono warunki, które mają na celu odpowiednie gospodarowanie ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi z terenu przedsięwzięcia zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów i deklaracjami wnioskodawcy w tym zakresie, uwzględniono również uwarunkowania wynikające ze stwierdzonego zanieczyszczenia gruntów na terenie przedsięwzięcia. Warunki te mają również na celu zapewnienie zastosowania rozwiązań uwzględniających zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, tj. na terenie inwestycji oraz odprowadzanie ich nadmiaru wyłącznie po podczyszczeniu. Ze względu na stwierdzenie w badaniach wstępnych przekroczenia dopuszczalnych stężeń substancji powodujących ryzyko zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, inwestor zobowiązany będzie przystąpić do etapu V oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi w celu uszczegółowienia zasięgu i stopnia zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Po przeprowadzeniu szczegółowych badań należy przystąpić do sporządzenia Projektu Planu Remediacji gruntów w trybie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.) lub ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. z 2020 r., poz. 2187), w zależności od czasu powstania zanieczyszczenia. Następnie wniosek o uzgodnienie Projektu Planu Remediacji należy złożyć do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Warunek w tym zakresie określono w podpunkcie 30. Do czasu przeprowadzenia remediacji na przedmiotowym terenie, ewentualne wody z wykopów z zanieczyszczonego terenu z uwagi na ich potencjalne zanieczyszczenie nie będą mogły być odprowadzane do rzeki Ślęzy ani zbiornika/stawu. W przypadku zamiaru odwadniania wykopów do ww. odbiorników po wykonaniu remediacji, będzie to możliwe wyłącznie po wykluczeniu przekroczenia w nich zanieczyszczeń i uzyskaniu stosownego pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzanie tych wód. Wody z wykopów przed odprowadzeniem do odbiornika będą musiały zostać podczyszczone w osadniku piasku. Uwarunkowania w tym zakresie określono w podpunktach 31 i 33-34 sentencji decyzji. Inwestor deklaruje zabezpieczenie wykopów ściankami szczelnymi i prowadzenie odwodnienia wykopów w taki sposób, by nie zagroziło to gruntom sąsiednim, wobec czego w podpunkcie 34 nałożono warunek w tym zakresie. Ponieważ zakazane jest wykorzystywanie gleby lub ziemi do prac ziemnych jeżeli jest przekroczona w nich dopuszczalna zawartość substancji powodującej ryzyko, określona w przepisach wydanych na podstawie art. 101a ust. 5 ustawy p.o.ś dla gruntów występujących w miejscu użycia tej gleby lub ziemi, w podpunkcie 32 nałożono warunek w tym zakresie. W podpunkcie 35 wskazano na obowiązek odpowiedniego zagospodarowania ścieków bytowych na etapie realizacji przedsięwzięcia. W podpunkcie 36 nałożono warunki mające na celu odpowiednie zabezpieczenie sieci drenarskiej, w przypadku jej odkrycia i zapewnienie jej prawidłowego funkcjonowania. W podpunktach 37-46 wskazano uwarunkowania

mające na celu zapewnienie właściwej gospodarki wodno-ściekowej na etapie eksploatacji przedsięwzięcia. Ścieki bytowe oraz przemysłowe powinny być odprowadzane do kanalizacji po uprzednim ich podczyszczeniu, na warunkach określonych przez gestora sieci. Uwarunkowania w tym zakresie zostały zawarte w podpunktach 37-40. Przy zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia należy zapewnić możliwość ich zagospodarowania w obrębie inwestycji. Natomiast odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na etapie eksploatacji, do rzeki Ślęzy lub zbiornika wodnego/stawu zlokalizowanego na terenie przedsięwzięcia, możliwe będzie jedynie w przypadku uzyskania przez inwestora pozwoleń wodnoprawnych na te działania. Ze względu na zmianę charakterystyki zlewni, inwestor zobowiązany będzie uzyskać nowe pozwolenie wodnoprawne na odprowadzanie wód opadowych do rzeki Ślęzy, gdyż odprowadzanie do wód - wód pochodzących z odwodnienia gruntów w granicach administracyjnych miast wymaga pozwolenia wodnoprawnego. W przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji do środowiska (do rzeki lub stawu), wody te 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). W przypadku braku możliwości uzyskania zgód wodno prawnych na ww. działania inwestor zobowiązany będzie zagospodarować wody opadowe i roztopowe w systemach retencyjnych na terenie przedsięwzięcia. Uwarunkowania w tym zakresie określono w podpunktach 41-45. W punkcie III sentencji decyzji, zgodnie z art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy o oś wskazano wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie architektoniczno-budowlanym. W związku z lokalizacją projektowanych budynków mieszkalnych na terenie narażonym na ponadnormatywne oddziaływanie hałasu drogowego, tramwajowego i kolejowego, do dokumentacji projektowej należy załączyć operat akustyczny sporządzony w oparciu o wyniki pomiarów hałasu w środowisku. Aby zapewnić właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach mieszkalnych należy, zgodnie z Polską Normą PN-B-02151-3:2015. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych”, w operacie akustycznym określić izolacyjność akustyczną przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zastosować zabezpieczenia przeciw drganiom. W tym celu, zgodnie z ww. normą, izolacyjność od dźwięków powietrznych przegród zewnętrznych należy określać za pomocą wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej. Izolacyjność akustyczną ściany zewnętrznej należy dostosować do poziomu hałasu zewnętrznego ocenianego odrębnie dla pory dnia i pory nocy, a jako wymaganie przyjąć tę wartość wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej, która jest większa. Miarodajny poziom hałasu zewnętrznego LA_{zew}. należy określić w odległości 2 m od fasady budynku, na wysokości rozpatrywanego fragmentu przegrody zewnętrznej, na podstawie przeprowadzonych pomiarów źródeł hałasu, tj. hałasu drogowego, tramwajowego i kolejowego. Uwarunkowania w tym zakresie określono w podpunkcie 1 i 2 punktu III sentencji decyzji. W podpunkcie 3 wskazano na parametry urządzeń wentylacyjnych, które powinny zostać uwzględnione w projekcie architektoniczno-budowlanym. Urządzenia o takich parametrach zostały wskazane przez wnioskodawcę w kip i przeprowadzone w kip analizy wykazywały, że przy ich zastosowaniu standardy akustyczne na najbliższych terenach chronionych zostaną dotrzymane.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o oś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej, 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. Zgodnie z wnioskiem inwestycja będzie realizowana w oparciu o ww. ustawę, a wydanie niniejszej decyzji następuje przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w myśl art. 72 ust. 1b ustawy ooś, zatem organ nie dokonywał oceny zgodności przedmiotowej inwestycji z ustaleniami obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Pouczenie

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

Wniesiono opłatę skarbową w wysokości 205 zł za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz 51 zł (tj. 3x17 zł) za złożenie trzech dokumentów stwierdzających udzielenie pełnomocnictwa.

Z up. PREZYDENTA
Małgorzata Denianowicz
DYREKTOR WYDZIAŁU
ŚRODOWISKA I ROLNICTWA



Otrzymują:

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

Do wiadomości:

1. Agnieszka Wojciechowska – Świergoń – pełnomocnik spółki Lotnicza 100 Sp. z o.o. ul. Św. Mikołaja 19, 50-128 Wrocław – adres wg rozdzielnika
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – wysyłka przez ePuap
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny we Wrocławiu – wysyłka przez ePuap
4. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – wysyłka przez ePuap

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

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno-rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu. Inwestycja zlokalizowana jest 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 nr 3/21, 3/23, 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały. Inwestycja będzie realizowana w kilku etapach.

Na terenie planowanej inwestycji zaprojektowano 14 budynków mieszkalnych wielorodzinnych liczących od VI do XIV kondygnacji z garażami wbudowanymi dla samochodów osobowych. Działalność handlowa i usługowa będzie realizowana w wydzielonych częściach budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Lokale handlowe będą usytuowane w parterach budynków, a usługowe – w parterach i/lub na wyższych kondygnacjach budynków. Długość projektowanych dróg wynosi ok. 1,4 km.

W ramach przedsięwzięcia planowane jest również zagospodarowanie terenu obejmujące wykonanie chodników oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, wykonanie odcinków instalacji zewnętrznej kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, oświetlenia terenu, elementów małej architektury, miejsc selektywnej zbiórki odpadów i zieleni urządzonej. W ramach inwestycji przewiduje się zielen na gruncie rodzimym oraz na stropach garażu podziemnego. Istniejący w obrębie inwestycji zbiornik wodny zostanie zachowany.

Wjazdy na teren planowanej inwestycji projektowane są od strony północnej (ul. Lotnicza) i południowej (ul. Stargardzka).

Przez środek inwestycji na osi wschód-zachód zaprojektowano szeroki ciąg pieszy łączący ze sobą park przy rzece Ślęzy (na zachodzie) z ul. Lotniczą (od wschodu). Wzdłuż przedmiotowego ciągu pieszego projektuje się lokale usługowe. Drogę przebiegającą przez osiedle, łączącą ul. Lotniczą i ul. Stargardzką zaplanowano jako drogę w kategorii lokalnej drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej. Pozostałe drogi są planowane jako drogi dojazdowe o nawierzchni z kostki betonowej. Część placów i chodników stanowić będą ciągi pieszo-jezdne zapewniające dojazd i obsługę budynków oraz obsługę pożarową.

W kondygnacji podziemnej budynków zaprojektowano miejsca postojowe dla samochodów osobowych, pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie oraz pomieszczenie na rowery i wózki.

Wszystkie budynki będą posiadały garaże wbudowane:

- budynki M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11-M12 i M13 – garaże dwukondygnacyjne, w tym 1 kondygnacja podziemna i 1 kondygnacja nadziemna (w parterze),
- budynki M1, M2 – garaż trzykondygnacyjny, w tym 1 kondygnacja podziemna i 2 kondygnacje nadziemne (w parterze i na 1 kondygnacji),
- budynek M14 – jednokondygnacyjny garaż podziemny.

Wjazdy do garaży będą się odbywały rampami zjazdowymi o szerokości ok. 5,5 do ok. 6,0 m i nachyleniu zmiennym – 15-20%.

Łączna ilość miejsc postojowych w budynkach to ok. 2 011. Na terenie natomiast przewidziano ok. 290 miejsc postojowych.

Wszystkie budynki posadowione zostaną na fundamentach pośrednich w postaci żelbetowych pali podpierających płyty fundamentowe lub oczepy w postaci stóp i ław fundamentowych. Poziom posadzki garażu podziemnego w przypadku budynków M1, M2, M3, M4, M7, M11 i M14 kształtować się będzie na poziomie ok. 3,3 m p.p.t., a w przypadku budynków M5, M6, M8, M9, M10, M12 i M13 na poziomie ok. 1,6 m p.p.t. Konstrukcję wszystkich budynków projektuje się w żelbetowym, ścianowym układzie podłużno-poprzecznym, z lokalnymi układami ramowymi i tarczowymi.

Planuje się zaopatrzenie budynków w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji na warunkach określonych przez gestora sieci. Ścieki pochodzące z odwodnienia garaży będą po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych zintegrowanych z osadnikiem kierowane do

kanalizacji miejskiej. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych przed wprowadzeniem do odbiornika również będą podczyszczane. Projekt przewiduje częściowe zatrzymanie wód opadowych na terenie przedsięwzięcia.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

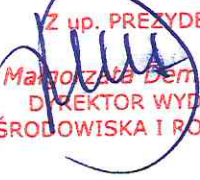
Bilans powierzchni planowanej inwestycji przedstawia się następująco:

- Powierzchnia zabudowy: ok. 43 785 m²,
- Powierzchnia dróg, zjazdów i parkingów: 13 801 m²,
- Powierzchnia chodników i placów: 32 239 m²,
- Droga p.poż: 1 327 m²,
- Zieleń na stropie garażu podziemnego 360 m²,
- Zieleń nad garażami wystającymi 10 984 m²,
- Zieleń na gruncie rodzimym 19 881 m²,
- Zbiornik wodny 5 570 m².

Powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 11,6962 ha.

Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym wynosi ok. 7,28 ha. Powierzchnia dróg i miejsc postojowych terenowych wyniesie ok. 1,51 ha.

Zatem łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wyniesie ok. 8,79 ha.

Z up. PREZYDENTA

Małgorzata Demianowicz
DYREKTOR WYDZIAŁU
ŚRODOWISKA I ROLNICTWA