WSR-OS.6220.24.2026.AN

Wrocław, dnia 20.11.2026 r.

D E C Y Z J A

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a i 2, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2026 r., poz. 670 ze zm.), zwanej dalej: „ustawą o udostępnianiu informacji", § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. b, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), zwanego dalej: „rozporządzeniem" oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), zwanej dalej „k.p.a.", po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.02.2026 r., inwestora – spółki Dom Development Wrocław Sp. z o.o., ul. Legnicka 16, 53 – 673 Wrocław, działającego przez pełnomocnika Panią , w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Zespół 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalem usługowym i garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz z rozbiórką istniejącej zabudowy przy ul. Nowodworskiej we Wrocławiu", lokalizowanego na działkach nr 374, 375, 379, obręb Nowy Dwór (dawniej dz. nr 9/24, 9/25, 9/29, AM-4, obręb Nowy Dwór),

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

o r z e k a m

na rzecz spółki Dom Development Wrocław Sp. z o.o.,

ul. Legnicka 16, 53 – 673 Wrocław

I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn. „Zespół 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalem usługowym i garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz z rozbiórką istniejącej zabudowy przy ul. Nowodworskiej we Wrocławiu", lokalizowanego na działkach nr 374, 375, 379, obręb Nowy Dwór (dawniej dz. nr 9/24, 9/25, 9/29, AM-4, obręb Nowy Dwór).

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

1. Zwilżać powierzchnię terenu budowy i sypkiego materiału składowanego na pryzmach (piasek).
2. Unikać warunków sprzyjających pyleniu podczas przesypywania sypkiego materiału (np. załadunek i rozładunek).
3. Szybko zagospodarować powierzchnię, która została odsłonięta i przez to narażona na emisję wiatrową.
4. Dla zapobieżenia zanieczyszczaniu powierzchni ulic, na które będą wyjeżdżały samochody z placu budowy, przewidzieć techniczne środki do oczyszczania kół (głównie mycie kół, a także zamiatanie na mokro odcinka ulicy, na który będą wyjeżdżały samochody z budowy).
5. Związane z realizacją inwestycji prace budowlane i transportowe, powodujące uciążliwy hałas, prowadzić wyłącznie w porze dziennej (w godzinach 6.00 -22.00).
6. Minimalizować ilość przejazdów ciężkich samochodów oraz maszyn w bliskiej odległości od terenów wymagających ochrony przed hałasem.

7. Prace budowlane realizowane przy użyciu sprzętu emitującego uciążliwy hałas odpowiednio zaplanować i rozłożyć w czasie.
8. Stosować urządzenia budowlane w dobrym stanie technicznym, spełniającym wymagania w zakresie emisji hałasu do środowiska.
9. Zadbać o systematyczną konserwację maszyn budowlanych i wyposażyć je w odpowiednie zabezpieczenia akustyczne.
10. Przestrzegać zasady wyłączania silników w czasie przerw w pracy.
11. Prace związane z rozbiórką obiektów budowlanych poprzedzić kontrolą z udziałem specjalistów ornitologa i chiropterologa, pod kątem występowania miejsc bytowania gatunków ptaków i nietoperzy, a w przypadku stwierdzenia ich występowania ww. specjaliści winni określić dalszy sposób i terminy prowadzenia prac rozbiórkowych.
12. Wycinkę drzew i krzewów ograniczyć do egzemplarzy kolidujących z realizacją inwestycji i w okresie od 1 marca do 15 października prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa, który przed rozpoczęciem prac dokona oglądu drzew i krzewów pod kątem gniazdowania ptaków, a w przypadku potwierdzenia ich występowania – wskaże dopuszczalne terminy i sposoby prowadzenia prac wycinkowych. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
13. Przed przystąpieniem do wycinki drzew z dziuplami, szczelinami itp. (bez względu na porę roku), przeprowadzić oględziny przez chiropterologa w celu sprawdzenia miejsc występowania schronień nietoperzy, a w przypadku obecności nietoperzy, wycinkę przeprowadzić zgodnie z zaleceniami ww. specjalisty. Szczeliny w pniu, dziuple wykute przez dzięcioły mogą być zasiedlone przez nietoperze, które wykorzystują takie schronienia przez cały rok.

14. Pnie drzew narażone na uszkodzenia mechaniczne odeskować do wysokości ok. 2 m od poziomu gruntu (dolna część desek winna opierać się na podłożu). Odeskowanie przymocować do pni, w sposób niepowodujący okaleczania drzew, a pomiędzy odeskowaniem i powierzchnią pni drzew umieścić elastyczny materiał (np. grube maty słomiane).
15. Prace ziemne w obrębie brył korzeniowych drzew i krzewów wykonywać ręcznie. Odsłonięte korzenie przykrywać matami słomianymi lub jutowymi – przy temperaturach przekraczających 20ºC zwilżonymi wodą, by zapobiec wysuszeniu korzeni, natomiast przy temperaturach ujemnych maty powinny być suche, by uniknąć przemarzania korzeni.
16. Teren w obrębie systemu korzeniowego wygrodzić ogrodzeniem ochronnym oraz oznaczyć tabliczką informującą o drzewach narażonych na uszkodzenia mechaniczne.
17. Nie składować ziemi, odpadów stałych lub płynnych mogących zmienić chemizm gleby (np. oleje, paliwa) w obrębie drzew i krzewów.
18. Na czas realizacji zadania, powołać Inspektora Nadzoru ds. zieleni.
19. Zaplanować strefę wyłączoną z ruchu pojazdów, jak i składowania materiałów budowlanych, co najmniej poza rzutem koron drzew oraz dokonać analizy względem potencjalnej kolizji zwieszających się gałęzi, konarów z poruszającym się sprzętem i zastosować podwiązanie i/lub ich podparcie.
20. Dopuszcza się wykonanie wykopu w rzucie korony drzewa pod warunkiem, że skrajnia wykopu nie będzie bliżej niż w odległości przynajmniej równej podwójnemu obwodowi pnia pomierzonemu u jego nasady, ale nie bliżej od osi drzewa niż 2 m, jeśli obwód pnia danego drzewa u nasady jest mniejszy niż 1 metr.

21. W przypadku braku możliwości realizacji inwestycji metoda bezwykopową, prace w wykopie otwartym prowadzić ręcznie, w sposób kontrolowany przez inspektora nadzoru dendrologicznego.
22. W sąsiedztwie drzew ewentualne planowane wykopy należy wykonywać ręcznie przy użyciu techniki np. AirSpade. Odsłonięty w wykopie system korzeniowy odpowiednio zabezpieczyć przed wysuszeniem (lub przemarznięciem), a uszkodzone korzenie po odpowiednim przycięciu zabezpieczyć impregnatem. Optymalnym terminem prac w obrębie strefy korzeniowej jest wiosna i jesień.
23. W okresie niedoboru wód opadowych, obniżenia poziomu wody gruntowej i innych warunków stresowych przewidzieć nawadnianie zadrzewienia stosownie do potrzeb celem poprawy warunków siedliskowych.
24. Nie zmieniać poziomu gruntu w obrębie rzutu korony drzew przeznaczonych do zachowania.
25. Prace przy realizacji zieleni powierzyć specjalistycznej firmie, posiadającej odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje.
26. Do planowanych nasadzeń drzew i krzewów, wykorzystać rodzime gatunki drzew i krzewów, np. lipa drobnolistna (Tilia cordata), klon zwyczajny (Acer platanoides), dąb szypułkowy (Quercus robur), głóg jednoszyjkowy (Crataegus monogyna). Nie stosować gatunków inwazyjnych.
27. Na drzewach i budynkach w obrębie terenu inwestycji wywiesić budki lęgowe dla ptaków w liczbie co najmniej 16 sztuk: 4 budek typu A1, 4 budek typu A, 4 budek typu B i 4 budek typu P. Miejsca montażu budek wyznaczyć ze specjalistą ornitologiem.
28. Na terenach zielonych dokonać montażu hoteli dla owadów zapylających i budek dla nietoperzy. Oprócz budek lęgowych dla ptaków, na budynkach można również montować budki dla

nietoperzy, po ustaleniu lokalizacji ze specjalistą chiropterologiem.

29. Nie rzadziej niż raz dziennie kontrolować wykopy mogące stanowić pułapki dla zwierząt: płazów, gadów, małych ssaków (ze szczególnym uwzględnieniem okresu migracji i rozrodu, tj. od 15 marca do 15 października), a znajdujące się w nich zwierzęta niezwłocznie odławiać i wypuszczać poza obszar inwestycji, przy czym ostatnią kontrolę obecności zwierząt w wykopach przeprowadzić bezpośrednio przed zasypaniem wykopów.
30. W wykopach zainstalować tymczasowe rampy umożliwiające zwierzętom samodzielne wyjście z wykopu.
31. Przy realizacji oświetlenia terenu przedsięwzięcia zastosować działania zmniejszające zanieczyszczenie światłem np.: lampa LED lub lampa niskosodowa, płaska szyba ze szkła hartowanego (zamiast wypukłego klosza) zamontowana nad powierzchnią oświetlaną poziomo, tak aby jej płaszczyzna była prostopadła do osi pionu, oprawa zapewniająca całkowite odcięcie światła w górnej półprzestrzeni (ULOR - od 0% do 1%), wyposażenie opraw w ściemniacz lub wyłącznik z czujnikiem ruchu, ciepła barwa światła (w przedziale 2600K-3700K), optymalny dobór wysokości oprawy nad oświetlanym obszarem, wysunięcie oprawy jak najdalej od słupa, możliwość regulacji kąta nachylenia odbłyśnika minimum 3 stopni, możliwość regulacji kąta nachylenia oprawy w płaszczyźnie pionowej minimum od 0° do 15°.
32. Budynki małej architektury np. wiaty śmietnikowe obsadzić pnączami.
33. Powierzchnie szklane w częściach wspólnych budynków np. na klatkach schodowych zabezpieczyć przed kolizjami z ptakami np.: poprzez zastosowanie naklejonych za zewnętrzną

powierzchnię szyby kropek/kwadratów w odległościach pomiędzy poszczególnymi kropkami/kwadratami nie przekraczających 10 cm w poziomie i 5 cm w pionie. Naklejanie sylwetek ptaków drapieżnych jest działaniem nieskutecznym (ptaki próbując ominąć ptaka drapieżnego uderzają w szybę obok niego). Zaplecze budowy wyznaczyć na utwardzonej i uszczelnionej nawierzchni, wyposażyć w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych bądź innych. Może ono stanowić miejsce ewentualnego parkowania maszyn budowlanych oraz miejsce ewentualnych napraw sprzętu budowlanego, pod warunkiem wyposażenia tego terenu w uszczelnioną nawierzchnię.

34. Prace prowadzić 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.
35. Wszelkie miejsca wyznaczone do składowania substancji podatnych na migrację wodną powinny być okresowo (do czasu zakończenia budowy) wyścielone materiałami izolacyjnymi.
36. W przypadku wystąpienia awarii skutkującej wyciekiem, należy go zneutralizować i związać przy użyciu sorbentu, który następnie przekazać do utylizacji jako odpad niebezpieczny. W przypadku zanieczyszczenia gruntu, niezwłocznie zebrać warstwę zanieczyszczoną w celu ochrony przed infiltracją do poziomu wodonośnego i uzupełnić grunt do pierwotnego poziomu.
37. Obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych prowadzić na zapleczu budowy, o nawierzchni zabezpieczającej środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi.
38. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego jego pracę niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów

eksploatacyjnych gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania, uszkodzony sprzęt umieścić na terenie zaplecza budowy.

39. W przypadku zawodnienia wykopów wodami opadowymi lub gruntowymi wody te odprowadzać w sposób niezagrażający środowisku gruntowo - wodnemu oraz terenom sąsiednim.
40. Odwodnienie wykopów prowadzić w sposób zapewniający, aby zasięg leja depresji nie wykraczał poza granice działki inwestora.
41. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów odprowadzane wody podczyścić w osadniku piasku przed odprowadzeniem do odbiornika.
42. Ścieki bytowe z terenu budowy odprowadzać do przenośnych, szczelnych zbiorników (np. toalet typu TOI – TOI) i usuwać regularnie za pośrednictwem uprawnionego podmiotu.
43. W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych na terenie przedsięwzięcia sieci drenarskiej, fakt ten zgłosić do spółki wodnej działającej na terenie gminy lub do związku spółek wodnych. W przypadku uszkodzenia działającego drenażu wykonać przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sposób umożliwiający jego dalsze działanie. Prace należy przeprowadzić pod nadzorem inspektora z odpowiednimi uprawnieniami.
44. W przypadku potwierdzenia zanieczyszczenia gleby i ziemi na terenie inwestycji przed przystąpieniem do prac ziemnych należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu o ustalenie planu remediacji/uzgodnienie warunków działań naprawczych.
45. Nie magazynować odpadów pochodzących z realizacji przedsięwzięcia (w tym odpadów gleby i ziemi) poza miejscem wytworzenia (tj. poza terenem inwestycji, której lokalizacja

określona będzie w pozwoleniu na budowę) bez wymaganego prawem zezwolenia na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.

46. Odpady przekazywać wyłącznie podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie odpadów, ewentualnie osobom fizycznym na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku.
47. Odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów zlokalizowanych w wyznaczonym, ogrodzonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych oraz dostępem osób trzecich i zwierząt, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania lub bezpośrednio po ich wytworzeniu przekazywać uprawnionym odbiorcom w celu dalszego ich zagospodarowania.
48. Wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę (przed przekazaniem odpadów do transportu) prowadzić:
    - wyłącznie na terenie, do którego posiadacz ma tytuł prawny,
    - w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru,
    - w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w szczególności z wykorzystaniem opakowań, pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków. Dopuszcza się magazynowanie odpadów w pryzmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących

z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,

- w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory oraz rozprzestrzenianiu się odpadów na nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością, na której jest prowadzone magazynowanie odpadów.

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

1. Ścieki bytowe odprowadzać w całości do sieci kanalizacji sanitarnej po uzyskaniu zgody gestora sieci.
2. Ścieki z działalności gastronomicznej lokalizowanej w lokalach usługowych (po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu) odprowadzać w całości do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, po uzgodnieniu z gestorem sieci.
3. Przed odprowadzaniem lub retencjonowaniem w zbiornikach wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie, należy je podczyścić w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach.
4. Ścieki z odwodnienia i mycia garaży (po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych) oraz ścieki z gastronomii (po podczyszczeniu w separatorach tłuszczu) odprowadzać w całości do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, po uzgodnieniu z gestorem sieci.
5. Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia, należy zagospodarować
   w sposób niezagrażający środowisku gruntowo - wodnemu i terenom sąsiednim.

6. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji wymagane jest zastosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie. Do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ nie było możliwe, zgodnie z warunkami gestora sieci.
7. W przypadku braku możliwości uzyskania wymaganych zgód i pozwoleń na planowane odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji, wody te muszą być w całości zagospodarowane na terenie przedsięwzięcia.
8. Za wykonanie na terenie inwestycji systemu retencyjnego, o właściwej pojemności oraz jego utrzymanie w gotowości retencyjnej odpowiada inwestor.
9. Urządzenia do podczyszczania ścieków z odwodnienia garażu podziemnego oraz działalności gastronomicznej utrzymywać w należytym stanie technicznym, poddawać okresowym przeglądom i systematycznie oczyszczać z nagromadzonych zanieczyszczeń.
10. Gospodarkę wodno - ściekową realizować w ramach zawartych umów i uzyskanych zgód wodnoprawnych, w sposób niezagrażający środowisku gruntowo-wodnemu oraz terenom sąsiednim.
11. W pierwszym roku po dokonaniu nasadzeń dokonać przeglądu zdrowotnego drzew i krzewów wchodzących w skład planowanej zieleni zastępczej. Okazy słabe oraz te, które się nie przyjęły zastąpić nowymi nasadzeniami.
12. Corocznie przez okres co najmniej 10 lat od montażu budek dla ptaków prowadzić ich czyszczenie i konserwację poprzez

ewentualne poprawienie ich szczelności oraz uzupełnienie brakujących elementów (nie stosować środków chemicznych do ich konserwacji), a w przypadku stwierdzenia zniszczenia lub uszkodzenia budki w sposób uniemożliwiający zasiedlenie przez ptaki, należy wymienić ją na nową.

13. Przy koszeniu łąk kwietnych zastosować działania mające na celu zachowanie bioróżnorodności i trwałości łąki np.: pierwsze koszenie wykonać w czerwcu lub lipcu, co umożliwi większości roślinom wytworzenie nasion (jest to istotne zwłaszcza w przypadku gatunków jednorocznych), drugie koszenie wykonać w sierpniu lub wrześniu w celu przygotowania łąki do zimy, kosić na wysokości 8-10 cm, aby nie uszkodzić rozet roślin wieloletnich, nie usuwać pokosu natychmiast po koszeniu, pozostawić go na kilka dni - umożliwi to ucieczkę małym zwierzętom i uzupełnienie banku nasion.
14. Na terenach zielonych pozostawiać pryzmy opadłych liści na zimę (takie pryzmy stanowią zimowe schronienia dla małych ssaków, np. jeży).

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

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. Kondygnacje podziemne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaże podziemne należy zaprojektować w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia, jeżeli nie przewidziano w nich budowli ochronnej, o ile ten obowiązek wynika z art. 206 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r o ochronie ludności i obronie cywilnej.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Na wniosek z dnia 27.02.2026 r., inwestora – spółki Dom Development Wrocław Sp. zo.o., ul. Legnicka 16, 53 – 673 Wrocław, działającego przez pełnomocnika, zostało wszczęte postępowanie administracyjne, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Zespół 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalem usługowym i garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz z rozbiórką istniejącej zabudowy przy ul. Nowodworskiej we Wrocławiu”, lokalizowanego na działkach nr 374, 375, 379, obręb Nowy Dwór (dawniej dz. nr 9/24, 9/25, 9/29, AM-4, obręb Nowy Dwór).

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

Planowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. b, rozporządzenia, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na realizację których wymagane

jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji.
Organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie zapewniając, zgodnie z art. 10 §1 i art. 81 k.p.a., możliwość udziału w każdym stadium postępowania (zawiadomienie - obwieszczenie z dnia 13.03.2026 r., znak: WSR-OS.6220.24.2026.AN).
Ponieważ w powyższej sprawie liczba stron przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji oraz art. 49 k.p.a. zawiadomienie - obwieszczenie o wszczęciu niniejszego postępowania zostało podane stronom do wiadomości przez zamieszczenie w publicznie dostępnym wykazie danych na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia bip.um.wroc.pl., wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia, a także pismem z dnia 13.03.2026 r., znak: WSR-OS.6220.24.2026.AN, przesłane do Rady Osiedla Nowy Dwór, celem wywieszenia w publicznie dostępnym miejscu.
W dniu 16.03.2026 r. wezwano pełnomocnika inwestora do złożenia wyjaśnień do karty informacyjnej przedsięwzięcia, zwanej dalej: „KIP” (pismo znak: WSR-OS. 6220.24.2026.AN). W odpowiedzi na ww. wezwanie, pismem w dniu 27.03.2026 r., pełnomocnik inwestora zwrócił się, o przedłużenie terminu złożenia wyjaśnień do KIP do dnia 30.04.2026 r. Pismem w dniu 17.04.2026 r., pełnomocnik inwestora złożył wyjaśnienia do KIP.
W dniu 29.04.2026 r. ponownie wezwano pełnomocnika inwestora do złożenia wyjaśnień do KIP (pismo znak: WSR-OS.6220.24.2026.AN). W odpowiedzi na ww. wezwanie, pismem w dniu 19.05.2026 r., pełnomocnik inwestora zwrócił się, o przedłużenie terminu złożenia wyjaśnień do KIP do dnia 05.06.2026 r. Pismem z dnia 25.05.2026 r. (data wpływu: 27.05.2026 r.), pełnomocnik inwestora złożył wyjaśnienia do KIP, jej wersję ujednoliconą oraz zweryfikował działki

inwestycji (została dodana działka nr 9/29, AM-4, obręb Nowy Dwór – obecnie działka nr 379, obręb Nowy Dwór).
Biorąc powyższe pod uwagę, zgodnie art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji oraz art. 49 k.p.a. - zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 08.06.2026 r., znak: WSR-OS.6220.24.2026.AN, organ poinformował o rozszerzeniu terenu, na którym lokalizowane będzie przedsięwzięcie o ww. działkę oraz o aktualnym wykazie działek przeznaczonych pod ww. inwestycję. Ponadto, poinformował, że nie zmienił się krąg stron postępowania.
Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji, organ wystąpił o opinie, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, do: Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, zwanego dalej: PPIS (pismo znak: WSR-OS.6220. 24.2026.AN z dnia 12.06.2026 r., data doręczenia: 17.06.2026 r.), do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, zwanego dalej: RDOŚ, (pismo znak: WSR-OS.6220.24.2026.AN z dnia 12.06.2026 r., data doręczenia: 17.06.2026 r.) oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zwanego dalej: Dyrektorem Zarządu Zlewni, (pismo znak: WSR-OS. 6220.24.2026.AN z dnia 12.06.2026 r., data doręczenia: 17.06.2026 r.).
Pismami z dnia 30.06.2026 r., znak: WSR-OS.6220.24.2026.AN, tutejszy organ przesłał do RDOŚ, PPIS oraz do Dyrektora Zarządu Zlewni brakujące dokumenty.
Pismem znak: WOOŚ.4220.286.2026.AG.1 z dnia 01.07.2026 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 12.08.2026 r. W dniu 02.07.2026 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.24.2026.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie.

Pismem z dnia 02.07.2026 r. (data wpływu: 03.07.2026 r.), znak: VC.ZZŚ.4130.3.19.2026.KS, Dyrektor Zarządu Zlewni zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia zostanie wyrażone w terminie do dnia 17.07.2026.2026 r. W dniu 06.07.2026 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.24.2026.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie Dyrektora Zarządu Zlewni.
Pismem znak: VC.ZZŚ.4130.3.128.2026.KS z dnia 07.07.2026 r. (data wpływu: 08.07.2026 r.), Dyrektor Zarządu Zlewni zwrócił się do organu, o wezwanie inwestora do przedłożenia wyjaśnień do KIP. W związku z powyższym, pismem z dnia 10.07.2026 r., znak: WSR-OS.6220.24.2026.AN, tutejszy organ zwrócił się do pełnomocnika inwestora o przedłożenie ww. wyjaśnień.
W dniu 31.07.2026, pełnomocnik inwestora złożył pisemnie wyjaśnienia do KIP, w związku z wezwaniem Dyrektora Zarządu Zlewni. Następnie pismem z dnia 03.08.2026 r., znak: WSR-OS.6220.24.2026.AN, organ przesłał do Dyrektora Zarządu Zlewni uzupełnioną dokumentację i jednocześnie do RDOŚ i PPIS.
Pismem znak: WOOŚ.4220.286.2026.AG.2 z dnia 11.08.2026 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww. opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 24.09.2026 r. W dniu 13.08.2026 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.24.2026.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie.
Pismem znak: VC.ZZŚ.4130.3.128.2026.DKS z dnia 27.08.2026 r. (data wpływu: 31.08.2026 r.), Dyrektor Zarządu Zlewni wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie zwrócił się o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. opinii.
Pismem znak: WOOŚ.4220.286.2026.AG.3 z dnia 23.09.2026 r., RDOŚ zawiadomił tutejszy organ, że stanowisko w sprawie wydania ww.

opinii, zostanie wyrażone w terminie do dnia 14.10.2026 r. W dniu 24.09.2026 r., zawiadomieniem - obwieszczeniem (znak: WSR-OS.6220.24.2026.AN), tutejszy organ zawiadomił strony o ww. piśmie. Postanowieniem z dnia 13.10.2026 r., znak: WOOŚ.4220.286.2026.AG.4, RDOŚ wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jednocześnie zwrócił się o powiadomienie stron postępowania o wydaniu ww. opinii oraz o braku możliwości wniesienia zażalenia na ww. postanowienie.

Ponieważ PPIS nie wyraził opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w terminie 14 dni od dnia doręczenia wniosku, organ potraktował ten fakt jako brak zastrzeżeń zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy o udostępnianiu informacji.

W związku ze zgromadzeniem całości materiału dowodowego, zawiadomieniem – obwieszczeniem z dnia 20.10.2026 r. znak: WSR-OS.6220.24.2026.AN, organ zawiadomił strony postępowania o jego zakończeniu, a przed wydaniem decyzji umożliwił zapoznanie się z materiałem zgromadzonym w sprawie i zgłoszenie ewentualnych uwag, wypełniając tym samym dyspozycję art. 10 § 1 i art. 81 k.p.a. Żadna ze stron nie skorzystała z tej możliwości. Jednocześnie organ zawiadomił strony postępowania o wydaniu opinii przez RDOŚ oraz Dyrektora Zarządu Zlewni.

Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt. 2 ustawy o udostępnianiu informacji, w uzasadnieniu decyzji o stwierdzeniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, należy zawrzeć informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1 ww. ustawy.

W myśl powyższych przepisów, uwzględniono następujące uwarunkowania zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia:

1) Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) Skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji:

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalem usługowym i garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz z rozbiórką istniejącej zabudowy przy ul. Nowodworskiej we Wrocławiu.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 374, 375, 379, obręb Nowy Dwór (dawniej dz. nr 9/24, 9/25, 9/29, AM-4, obręb Nowy Dwór).

Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo.

Zespół zabudowy podzielony będzie na 4 etapy realizacyjne:

- pierwszy etap obejmuje budynki A i B oraz drogę wewnętrzną, do której będą prowadzić 2 zjazdy z drogi publicznej - 1KDZ, przewidzianej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (pośredni od strony południowej oraz bezpośredni od strony północnej),
- drugi etap to budynki C, D, E z kolejnym zjazdem z drogi 1KDZ, w tym etapie znajduje się również jedyny lokal usługowy planowany na terenie inwestycji,
- w trzecim etapie inwestycji realizowane będą budynki F i G,
- w czwartym etapie - budynek H.

Do etapów 3 i 4 dojazd zapewniony będzie poprzez układ komunikacji wewnętrznej, bez dodatkowych zjazdów z drogi publicznej.

Zaprojektowano 8 budynków stanowiących w przestrzeni odrębne bryły (za wyjątkiem przylegających do siebie, rozdzielonych ścianą dylatacyjną budynków A i B), z czego cztery z nich zaprojektowano na wspólnych garażach (ze względów pożarowych można wyodrębnić 6 budynków).

Funkcja mieszkaniowa będzie stanowić dominującą funkcję obiektów. We wszystkich budynkach zaprojektowano lokale

mieszkalne o zróżnicowanej strukturze. Funkcję mieszkaniową będą uzupełniać takie pomieszczenia jak rowerownie /wózkownie, pomieszczenia techniczne, śmietnik wbudowany etc. Przewiduje się jeden lokal usługowy przeznaczony na handel małopowierzchniowy o powierzchni ok. 75 m^2. Lokal będzie znajdować się w parterze budynku C.
Ponadto, na poziomie garażu podziemnego zaprojektowano pomieszczenia techniczne dla obsługi budynków, tj.: węzeł cieplny, pomieszczenia przyłącza wody/hydrofornię, zbiornik retencyjny dla wody deszczowej, przepompownię, pomieszczenie elektryczne i teletechniczne, boksy rowerowe, pomieszczenie gospodarcze.
Na terenie przewidziano dodatkowo rezerwę na dwie stacje trafo (przy północno -wschodnim narożniku budynku A i na północ od budynku G) oraz 3 wiaty śmietnikowe.
Zaprojektowano 7 garaży podziemnych, do których będą prowadzić 3 zjazdy: pierwszy zjazd do garaży pod budynkami A i B (2 garaże), drugi zjazd do garaży pod budynkami C, D, E (2 garaże) oraz trzeci zjazd do garaży F, G i H (3 garaże).
Do obsługi inwestycji zaprojektowano wewnętrzny układ komunikacyjny w postaci ciągów pieszo - jezdnych, zapewniających również obsługę pożarową projektowanych budynków. Wokół osiedla zaprojektowano teren zielony z ciągiem spacerowym.
Dojazd do terenu zaplanowano z dwóch stron, od strony północnej bezpośrednio poprzez dwa zjazdy z drogi publicznej (1KDZ) oraz od strony południowej pośrednio, poprzez korytarz usytuowania ciągu komunikacyjnego znajdujący się na terenie 2MW, łączący teren inwestycji z drogą 1KDZ.
Wszystkie budynki będą liczyły 6 kondygnacji nadziemnych (z lokalnymi obniżeniami, o 1-2 kondygnacje) i jedną kondygnację podziemną.

Budynki zostaną posadowione na żelbetowych płytach fundamentowych. Przyjęto technologię posadowienia jako „białą wannę", z płytą fundamentową oraz ścianami zewnętrznymi wykonywanymi z betonu wodoszczelnego. Na poziomie kondygnacji podziemnych konstrukcję nośną stanowić będą stropy żelbetowe oparte na belkach żelbetowych podpartych słupami.
Poziom posadowienia płyty fundamentowej będzie wynosił ok. 3,9 m p.p.t., co odpowiada rzędnej 117,4 m n.p.m.
Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
W budynkach zaprojektowano następujące instalacje: wody zimnej, c.w.u. i cyrkulacji, hydrantową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ogrzewczą zasilaną z węzła ciepłowniczego, instalacji wentylacji mechanicznej wywiewnej mieszkań i lokali usługowych, elektryczne, teletechniczne, wentylacji bytowej garaży, odgromowa.
Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.
Dla mieszkań zaprojektowano system wentylacji oparty o wentylatory dachowe.
Wentylacja bytowa garaży realizowana będzie jako wywiewna za pomocą wentylatorów kanałowych, z kompensacyjnym napływem świeżego powietrza poprzez perforacje w bramach segmentowych. Każdy z garaży będzie posiadał niezależny układ wentylacyjny.
W celu zabezpieczenia ppoż. dla każdego z garaży zaplanowano hydranty wewnętrzne HP33 z wężem półsztywnym.
W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych.
Inwestycja będzie lokalizowana na działkach nr 374, 375, 379, obręb Nowy Dwór (dawniej dz. nr 9/24, 9/25, 9/29, AM-4, obręb Nowy Dwór), o łącznej powierzchni ok. 24418 m^2.

Tabela nr 1. Bilans powierzchni terenu inwestycji:

Bilans terenu	**Razem [m²]**
Powierzchnia działek, w tym:	**24 418**
– powierzchnia zabudowy w przyziemiu	ok. 5 248
– powierzchnia dróg (w tym zieleń utwardzona geokratą jako droga pożarowa ok. 300 m²)	ok. 3 810
– powierzchnia parkingów (w tym miejsca postojowe dla rowerów ok. 150 m²)	ok. 2 060
– powierzchnia chodników	ok. 4 270
– zieleń na gruncie	ok. 6 220
– zieleń na stropie garażu	ok. 2 810
Powierzchnia zabudowy*	ok. 5 550

*Powierzchnia zabudowy jest większa niż powierzchnia zabudowy w przyziemiu, ponieważ wyższe kondygnacje przekraczają obrys zabudowy w przyziemiu.

Rodzaj powierzchni	**[m²]**
Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy	ok. 11000
Powierzchnia dróg, miejsc postojowych	ok. 5736
Łączna powierzchnia kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych	ok. 16736

Zestawienie miejsc postojowych	**[szt.]**
miejsca parkingowe w garażach podziemnych	ok. 354
miejsca parkingowe zewnętrzne	ok. 145
Łącznie	ok. 499

Powierzchnia projektowanej zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 2,4418 ha.

Długość dróg planowanych do budowy w ramach przedsięwzięcia wynosi ok. 790,0 m.

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:

Planowane przedsięwzięcie nie jest powiązane z innymi przedsięwzięciami. Na terenie, na którym planuje się realizację inwestycji oraz w zasięgu jej oddziaływania, nie są realizowane lub zrealizowane inne przedsięwzięcia, dla których wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

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

- Zużycie podstawowych surowców, materiałów i paliw na etapie realizacji inwestycji:
  - olej napędowy – ok. 500 litrów/dobę,
  - woda – ok. 150 m^3/dobę,
  - zapotrzebowanie na energię elektryczną na każdy etap (budowa 1 etapu – 18 m-cy) – ok. 702000 kWh.
- Zużycie podstawowych surowców i materiałów na etapie eksploatacji inwestycji:
  - zapotrzebowanie na wodę – ok. 224,6 m^3/dobę,

- szacowane zużycie energii elektrycznej ok. 1202077 kWh/rok,
- łączna moc węzłów cieplnych – ok. 2,264 MW.

Obszar inwestycji zabudowany jest licznymi budynkami o charakterze warsztatowym, produkcyjnym, magazynowym z częścią usługową i socjalną, wiatami do składowania materiałów budowlanych oraz niewielkimi obiektami niezwiązanymi trwale z gruntem. Na terenie znajdują się liczne instalacje i elementy infrastruktury technicznej, zarówno podziemne jak i nadziemne. Wszystkie obiekty przeznaczone są do rozbiórki.

Teren inwestycji jest częściowo ogrodzony (od strony południowej i zachodniej). Nawierzchnia w znacznej części utwardzona płytami betonowymi. W zachodniej części nieruchomości, na wydzielonym i ogrodzonym obszarze, znajduje się parking do przechowywania pojazdów usuniętych z dróg.

Na terenie objętym znajdują się drzewa i krzewy, w różnym stanie fitosanitarnym, częściowo przygniecione przez składowane na terenie materiały budowalne, wrastające w ogrodzenie. Flora jest bardzo uboga, ruderalna, ponadto, znajdują się liczne nasadzenia krzewów i drzew, w tym wielu ozdobnych.

Na terenie znajdują są drzewa i krzewy w części przeznaczone do wycinki – ok. 47 sztuk.

Inwestor wystąpi o uzyskanie zgody na wycinkę drzew. W zezwoleniu na wycinkę odpowiedni organ wskaże warunki ewentualnej kompensacji przyrodniczej. Wycinkę drzew zaplanowano poza okresem lęgowym. Wykonywanie prac dotyczących usuwania drzew/krzewów poza tym okresem będzie prowadzone wyłącznie po uzgodnieniu ze specjalistą przyrodnikiem (np. ornitolog, chiropterolog) - w przypadku występowania gniazd ptasich.

Pozostałe drzewa (o większych parametrach) i krzewy przeznaczone do zachowania, rosnące w pobliżu miejsca

prowadzenia robót budowlanych zostaną odpowiednio zabezpieczone.

W trakcie wizji terenowej na obszarze inwestycji, stwierdzono następujące gatunki chronione:

- gatunki roślin objętych ochroną częściową: cis pospolity (Taxus baccata),
- gatunki zwierząt objętych ochroną ścisłą: bogatka (Parus major), wróbel zwyczajny Passer domesticus, kos Turdus merula, droździk Turdus iliacus, kwiczoł (Turdus pilaris), sójka (Garrulus glandarius),
- gatunki zwierząt objętych ochroną częściową: sroka (Pica pica), gawron (Corvus frugilegus), wrona siwa (Corvus cornix).

W przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji planowanego przedsięwzięcia ze stanowiskami zwierząt, roślin lub grzybów gatunków chronionych na mocy rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin oraz z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów, w stosunku do których obowiązują zakazy określone w ww. rozporządzeniach, przed rozpoczęciem prac podmiot planujący podjęcie realizacji inwestycji uzyska 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.

Przed przystąpieniem do rozbiórki zostaną przeprowadzone oględziny przez specjalistę ornitologa/chiropterologa pod kątem występowania miejsc bytowania ptaków i nietoperzy. W przypadku stwierdzenia ich obecności inwestor uzyska zezwolenie na odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do danego

gatunku. Rozbiórka w przypadku potwierdzenia występowania miejsc gniazdowania i schronień zwierząt (ptaków i nietoperzy), prowadzona będzie w terminach wyznaczonych przez ww. specjalistów.

Zaprojektowano liczne nasadzenia drzew na gruncie rodzimym (m.in. w pasach lokalizacji parkingów terenowych jako rozdzielenia miejsc co każde 5 stanowisk, w strefach wejściowych do klatek, a także jako uzupełnienie istniejącej zieleni w strefie zielonej otaczającej inwestycję. Szacowana liczba nasadzeń to ok. 106 szt., gatunki ozdobne drzew liściastych. Na stropach garaży zaplanowano warstwę wegetacyjną pozwalającą na wegetację roślinności intensywnej, wszystkie miejsca postojowe poza miejscami dla niepełnosprawnych zaprojektowano z nawierzchnią biologicznie czynną. Zaplanowano nasadzenia oparte o gatunki rodzime z roślinnością niską wspierającą owady miodolubne (łąki kwietne), z zagłębieniami terenu z nasadzeniami roślin wodolubnych (poprawiające gospodarkę wodną na terenie inwestycji). W związku z planowanymi, niezbędnymi wycinkami planuje się nasadzenia kompensacyjne – w pasie zieleni po obrysie zewnętrznym osiedla.

Planowane przedsięwzięcie nie powinno znacząco wpłynąć na różnorodność biologiczną.

d) Emisji i występowania innych uciążliwości:

Źródłem zanieczyszczeń do powietrza na etapie realizacji inwestycji będą emisje pochodzące z eksploatacji sprzętu wykorzystywanego podczas budowy, środków transportu oraz niektórych prac rozbiórkowych, budowlanych, montażowych i wykończeniowych. Lokalnie oddziaływanie może zaznaczyć się w postaci wzrostu zapylenia powietrza. Prace związane z realizacją inwestycji będą miały charakter przejściowy. Oddziaływanie przedsięwzięcia na stan

aerosanitarny w fazie realizacji będzie miało niewielki zasięg i ustąpi po zakończeniu prac.
W trakcie robót budowlanych wykorzystywany będzie sprzęt budowlany i środki transportu, stanowiące źródło hałasu i drgań. Stosowane urządzenia będą spełniały kryteria dotyczące mocy akustycznej. Po zakończeniu prac budowlanych wszystkie niedogodności akustyczne ustaną. Prace budowlane i transportowe powodujące uciążliwy hałas będą wykonywane wyłącznie w porze dziennej (godz. 6.00 - 22.00).
Na etapie realizacji inwestycji będą powstawały odpady związane z pracami ziemnymi, budowlanymi i montażowymi m.in.: ziemia i gleba z wykopów, odpady z betonu, odpady z tworzyw sztucznych, odpady ze szkła, odpady komunalne.
Powstające na tym etapie odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni. Następnie odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom w celu zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu, ogrodzonym o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych.
W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego zaplecze budowy, na którym będzie parkował sprzęt budowlany będzie zorganizowane na terenie utwardzonym np. płytami betonowymi oraz plac budowy będzie wyposażony w sorbenty do likwidacji ewentualnych rozlewów olejów.
Źródłem wody na etapie budowy będzie sieć wodociągowa. Ścieki bytowe, z etapu budowy, będą odprowadzane do przenośnych toalet typu toi – toi.

Beton do większych konstrukcji zostanie dowieziony na teren budowy i pobór wody dla jego wytworzenia nastąpi w zakładzie wytwórczym.
Podłoże gruntowe przedmiotowego terenu przebadano do głębokości 9,0 m p.p.t. wykonując 5 otworów geotechnicznych. W badanej przestrzeni geologicznej w okresie badań stwierdzono występowanie wody gruntowej we wszystkich otworach badawczych. Zwierciadło wód ma charakter napięty. Zostało ono nawiercone na głębokości 2,10 – 8,50 m p.p.t. i stabilizowało się na głębokości 1,23 – 3,25 m p.p.t. Poziom posadowienia garaży podziemnych będzie wynosić 3,90 m p.p.t. Ze względu na to, że na terenie inwestycji nie występuje ciągła warstwa wodonośna, zaplanowano wykopy szerokoprzestrzenne. W trakcie realizacji inwestycji w przypadku stwierdzenia soczewek piasków na granicy wykopów fundamentowych, przewiduje się lokalne zabezpieczenie w postaci ścianki szczelnej dogłębionej do gruntów nieprzepuszczalnych. Prace związane z odprowadzeniem wody będą ograniczone do wnętrza wykopu fundamentowego, nie będą powodowały powstawania leja depresji wykraczającego poza teren działki. Woda gruntowa z soczewek piasków będzie spływać do rząpia, a następnie po uprzednim podczyszczeniu w osadniku piasku będzie odprowadzona za pomocą pompy do odbiornika (kanalizacja sanitarna, po uzyskaniu zgody i na warunkach gestora sieci).
Nie będzie konieczności prowadzenia monitoringu hydrogeologicznego.
Na terenie znajdują się drzewa i krzewy w części przeznaczone do wycinki. Wycinkę drzew zaplanowano poza okresem lęgowym. Wykonywanie prac dotyczących usuwania drzew/krzewów poza tym okresem będzie prowadzone wyłącznie po uzgodnieniu ze

specjalistą przyrodnikiem (np. ornitolog, chiropterolog) – w przypadku występowania gniazd ptasich.
Pozostałe drzewa i krzewy nie przeznaczone do wycinki a rosnące w pobliżu miejsca prowadzenia robót budowlanych zostaną odpowiednio zabezpieczone.
W fazie eksploatacji można wyróżnić dwie kategorie źródeł emisji do powietrza – źródła stacjonarne (wentylatory dachowe wyrzucające powietrze z garaży) oraz pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.
Źródłem emisji zorganizowanej będą urządzenia dachowe (w1- w8) wentylujące przestrzenie garaży podziemnych. Źródłem emisji niezorganizowanej będą samochody poruszające się po drogach wewnętrznych i zjazdach do garaży. Wentylacja bytowa garaży realizowana będzie za pomocą wentylatorów kanałowych, z kompensacyjnym napływem świeżego powietrza. Każdy z garaży posiadać będzie niezależny układ wentylacyjny. Biorąc pod uwagę charakter inwestycji oraz przedstawioną w KIP analizę przewidywanego oddziaływania przedsięwzięcia na powietrze, realizacja inwestycji nie powinna spowodować przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu.
Przeprowadzona analiza oddziaływania inwestycji na środowisko wykazała, że nawet przy założeniach maksymalizujących to oddziaływanie, funkcjonowanie przedsięwzięcia nie będzie wpływało ponadnormatywnie na jakość powietrza w swoim otoczeniu.

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

Wśród planowanych zewnętrznych źródeł hałasu będą:

- wentylatory dachowe (o poziomie mocy akustycznej do 75 dB(A) pojedynczego urządzenia) – łącznie ok. 236 szt.,
- wyrzutnie dachowe (o poziomie mocy akustycznej ok. 60 dB(A) pojedynczego urządzenia) – łącznie ok. 146 szt.

Planuje się instalację nowoczesnych urządzeń wyposażonych standardowo w rozwiązania ograniczające ich moc akustyczną (np. poprzez zainstalowanie wyciszeń, obudów czy paneli dźwiękoizolacyjnych). Hałas emitowany przez ruch samochodowy zmieniać się będzie w zależności od natężenia ruchu w poszczególnych porach dnia i nocy.

Szacowane natężenie ruchu pojazdów w ciągu doby wyniesie ok. 1192 pojazdów (około 1064 pojazdów w porze dnia i około 128 pojazdów w porze nocy).

Najbliższe tereny chronione akustycznie (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) znajdują się na wschód, w odległości ok. 10 m od granicy terenu inwestycji.

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

Na etapie eksploatacji budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, za pomocą przyłączy kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garażu podziemnego przed odprowadzeniem

do zewnętrznej sieci będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem. Wody opadowe będą retencjonowane w żelbetowych, szczelnych zbiornikach podziemnych zlokalizowanych pod terenami zielonymi i następnie częściowo zagospodarowane na terenie inwestycji do nawadniania terenów biologicznie czynnych (podlewania zieleni), pozostała część wód opadowych zostanie odprowadzona do projektowanej w drodze zewnętrznej kanalizacji deszczowej. Szacowana łączna pojemność zbiorników retencyjnych na wody opadowe do podlewania zieleni będzie wynosić ok. 350 m^3 zaś łączna pojemność zbiorników retencyjnych na wody opadowe odprowadzane do kanalizacji deszczowej będzie wynosić ok. 400 m^3. Pojemności zbiorników retencyjnych zostaną zweryfikowane po uzyskaniu warunków technicznych na odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji.
Wody opadowe i roztopowe z jezdni i terenów utwardzonych przed odprowadzeniem zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami.
Czyszczenie garaży będzie odbywać się zwykle za pomocą maszyny kilka razy w roku. Ścieki te będą odprowadzane po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do urządzeń kanalizacyjnych miasta Wrocławia.
Biorąc pod uwagę powyższe, inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo – wodne.
Funkcjonowanie budynków wiązać się będzie z powstawaniem odpadów. Będą one zbierane selektywnie i magazynowane w oznakowanych kontenerach/pojemnikach dostosowanych do danego rodzaju odpadu, w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.
Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się zieleń urządzoną na gruncie rodzimym oraz na stropie kondygnacji garażowych.

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

Nie przewiduje się ryzyka wystąpienia poważnej awarii, uwzględniając używane substancje i stosowane technologie. Głównym zagrożeniem dla najbliższego otoczenia i ludzi przebywających na terenie przedsięwzięcia może być możliwość wystąpienia pożaru. Minimalizacja ryzyka wystąpienia tego zagrożenia zostanie osiągnięta przez wypełnienie przez inwestora wymagań zawartych w przepisach dotyczącej ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

W celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej lub naturalnej, planowana inwestycja będzie wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz przepisami zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Na etapie eksploatacji regularnie będą wykonywane przeglądy techniczne obiektów.

Nie przewiduje się ryzyka związanego ze zmianą klimatu.

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

Tabela nr 2. Rodzaje i ilości odpadów planowanych do wytworzenia na etapie realizacji inwestycji (rozbiórka i budowa):

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
1.	Inne oleje hydrauliczne	Odpadowe oleje hydrauliczne 13 01	Oleje odpadowe i odpady ciekłych paliw (z wyłączeniem olejów jadalnych oraz grup 05, 12 i 19) 13	13 01 13*	0,01
2.	Syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe	Odpadowe oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe - 13 02		13 02 06*	0,01
3.	Opakowania z papieru i tektury	Odpady opakowaniowe (włącznie z selektywnie gromadzonymi komunalnymi odpadami opakowaniowymi) 15 01	Odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach 15	15 01 01	5
4.	Opakowania z tworzyw sztucznych			15 01 02	5
5.	Opakowania z drewna			15 01 03	5
6.	Opakowania z metali			15 01 04	5
7.	Opakowania wielomateriałowe			15 01 05	5
8.	Opakowania ze szkła			15 01 07	5
9.	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone			15 01 10*	1,8

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
10	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne 15 02		15 02 02*	0,9
11	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02			15 02 03	0,9
12	Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12	Odpady urządzeń elektrycznych i elektronicznych 16 02	Odpady nieujęte w innych grupach 16	16 02 13*	2
13	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	Odpady materiałów i elementów budowlanych oraz	Odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów	17 01 01	10 4 81
14	Gruz ceglany			17 01 02	1401

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
15	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	infrastruktury drogowej 17 01	budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych) 17	17 01 03	187
16	Drewno	Odpady drewna, szkła i tworzyw sztucznych 17 02		17 02 01	569
17	Szkło			17 02 02	16
18	Tworzywa sztuczne			17 02 03	30
19	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	Mieszanki bitumiczne, smoła i produkty smołowe 17 03		17 03 02	60
20	Żelazo i stal	Odpady i złomy metaliczne oraz stopów metali 17 04		17 04 05	27
21	Mieszaniny metali			17 04 07	252
22	Kable inne niż wymienione w 17 04 10			17 04 11	30

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
23	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	Gleba i ziemia (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych oraz urobek z pogłębiania) 17 05		17 05 04	69 830
24	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	Materiały budowlane zawierające gips 17 08		17 08 02	204
25	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	Inne odpady z budowy, remontów i demontażu 17 09		17 09 04	402
26	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	Odpady komunalne segregowane i gromadzone selektywnie (z wyłączeniem 15 01) 20 01	Odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonym i selektywnie 20	20 01 08	1

Lp.	Rodzaj odpadu	Podgrupa odpadu	Grupa odpadu	Kod	Ilość Mg
27	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	Inne odpady komunalne 20 03		20 03 01	6
28	Odpady wielkogabarytowe			20 03 07	1

* - odpady niebezpieczne

Powstające na tym etapie odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni. Następnie odpady będą przekazywane uprawnionym podmiotom w celu zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, ogrodzonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych.

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 porozbiórkowych.

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.

Szacowane ilości powstałych mas ziemnych z wykopu pod garaże podziemne w trakcie robót to: ok. 43 644 m^3 czyli ok. 69 830 Mg. Masy ziemne wydobyte w trakcie robót budowlanych zostaną częściowo wykorzystane dla potrzeb ukształtowania terenu jeżeli nie będą stanowiły odpadu. Wierzchnia warstwa humusu zostanie spryzmowana i wykorzystana w późniejszym etapie do wyrównania terenu i ukształtowania zieleni. Ewentualny nadmiar mas ziemnych zostanie odebrany i zagospodarowany przez firmę zajmującą się wykopami (posiadającą stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami).

Tabela nr 3. Rodzaje i ilości odpadów planowanych do wytworzenia na etapie eksploatacji inwestycji.

Lp.	**Klasyfikacja**			**Miejsce i sposób magazynowania odpadów**	**Sposób zagospodarowania**
	Rodzaj odpadu	**Kod**	**Ilość Mg/rok**		
1.	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	13 05 02*	0,3	Odpad będzie odbierany bezpośrednio z separatora; Odpad jest wydobywany w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.	
2.	Mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach	13 05 08*	0,3		

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	**Kod**	**Ilość Mg/rok**		
3.	Opakowania z papieru i tektury	15 01 01	66	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	
4.	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06	60	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	**Kod**	**Ilość Mg/rok**		
5.	Opakowania ze szkła	15 01 07	73	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	
6.	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	19 08 09	0,6	Odpad będzie odbierany bezpośrednio z separatora; Odpad jest wydobywany w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.	

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	**Kod**	**Ilość Mg/rok**		
7.	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	122	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	
8.	Odzież	20 01 10	0,6	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK.	
9.	Tekstylia	20 01 11	0,6		
10.	Farby, tusze, farby drukarskie, kleje, lepiszcze i żywice inne niż wymienione w 20 01 27	20 01 28	2,8		
11.	Detergenty zawierające substancje niebezpieczne	20 01 29*	0,1		
12.	Detergenty inne niż wymienione w 20 01 29	20 01 30	0,1		

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	**Kod**	**Ilość Mg/rok**		
13.	Leki cytotoksyczne i cytostatyczne	20 01 31*	0,1	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach aptecznych w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK	
14.	Leki inne niż wymienione w 20 01 31	20 01 32	0,1	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach aptecznych w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK	
15.	Baterie i akumulatory łącznie z bateriami i akumulatorami wymienionymi w 16 06 01, 16 06 02 lub 16 06 03 oraz niesortowane baterie i akumulatory zawierające te baterie	20 01 33*	1,8	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach sprzedających detalicznej sprzętu, punktach serwisowych, w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK.	

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	**Kod**	**Ilość Mg/rok**		
16.	Baterie i akumulatory inne niż wymienione w 20 01 33	20 01 34	1,8	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach sprzedających detalicznej sprzętu, punktach serwisowych, w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK.	
17.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	20 01 35*	1,8	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w punktach sprzedających detalicznej sprzętu, punktach serwisowych, w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK lub podmiotom odbierającym odpady ZSEE z gospodarstw domowych.	
18.	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35	20 01 36	1,8		

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	**Kod**	**Ilość Mg/rok**		
19.	Drewno inne niż wymienione w 20 01 37	20 01 38	0,6	Istnieje obowiązek przekazania odpadów podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia: w stacjonarnych lub mobilnych PSZOK.	
20.	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	2	Selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach/workach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	
21.	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	54	Odpady gromadzone selektywnie w odpowiednio oznakowanych kontenerach. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	

Lp.	Klasyfikacja			Miejsce i sposób magazynowania odpadów	Sposób zagospodarowania
	Rodzaj odpadu	**Kod**	**Ilość Mg/rok**		
22.	Odpady ze studzienek kanalizacyjnych	20 03 06	1,2	Odpad odbierany będzie bezpośrednio ze studzienki w czasie okresowych przeglądów dokonywanych przez specjalistyczną firmę, która jest równocześnie wytwórcą tego odpadu przyjmującą na siebie obowiązek jego utylizacji.	
23.	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	2	Gromadzone w odpowiednio oznakowanych kontenerach, ustawianych okresowo przez w miejscu ogólnodostępnym. Zarządzający nieruchomością złoży do Miasta Wrocław deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.	

* - odpady niebezpieczne

Funkcjonowanie budynków wiązać się będzie z powstawaniem odpadów. Będą one zbierane selektywnie i magazynowane w oznakowanych kontenerach/pojemnikach dostosowanych do danego

rodzaju odpadu, w wyznaczonym miejscu, a następnie przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.
Odpady z działalności usługowej będą miały charakter odpadów pochodzących z gospodarstw domowych. Odpady z części usługowej (w tym gastronomicznej – w przypadku ewentualnej lokalizacji tego rodzaju działalności) będą magazynowane selektywnie w wyznaczonych do tego celu miejscach, pojemnikach, kontenerach opisanych i dostosowanych do danego rodzaju odpadu. Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Odpady powstające z remontów i prac serwisowych zostaną przez firmę zewnętrzną, zagospodarowane zgodnie z przepisami.
Odpady z utrzymania zieleni będą gromadzone w odpowiednio oznakowanych workach, a ich wytwórcą, który przejmie na siebie obowiązki związane z ich zagospodarowaniem będzie firma prowadząca prace związane z utrzymaniem zieleni.

g) Zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:
Planowane przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter oraz skalę, a także przeprowadzone analizy z których wynika, że inwestycja nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych norm, nie będzie powodowało zagrożenia dla zdrowia ludzi.

2) Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 374, 375, 379, obręb Nowy Dwór (dawniej dz. nr 9/24, 9/25, 9/29, AM-4, obręb Nowy Dwór) przy ul. Nowodworskiej we Wrocławiu.

Obszar inwestycji zabudowany jest licznymi budynkami o charakterze warsztatowym, produkcyjnym, magazynowym z częścią usługową i socjalną, wiatami do składowania materiałów budowlanych oraz niewielkimi obiektami niezwiązanymi trwale z gruntem. Na terenie znajdują się liczne instalacje i elementy infrastruktury technicznej, zarówno podziemne jak i nadziemne. Wszystkie obiekty przeznaczone są do rozbiórki.
Od strony zachodniej oraz południowej znajdują się ogrody działkowe. Najbardziej wysunięty na południe fragment działki graniczy z działką drogową, na której obecnie znajduje się nieformalny parking oraz dojazd do zabudowy mieszkaniowej położonej dalej na południe. Od tej strony znajduje się również jedyny wjazd na teren inwestycji. Od strony wschodniej znajduje się obecnie realizowana inwestycja mieszkaniowa, natomiast od strony północnej, gdzie w planie miejscowym przewidziano drogę publiczną, obecnie znajduje się zabudowa warsztatowo - magazynowa.
Najbliższa zabudowa podlegająca ochronie akustycznej to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana na wschód w odległości ok. 10 m od granicy terenu inwestycji.
Inwestycja znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej: „mpzp”:
- w rejonie estakady Gądowianki oraz ulic Strzegomskiej we Wrocławiu, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr LXI/1594/22 z dnia 24.11.2022 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2022 r., poz. 6037 (data ogłoszenia: 07.12.2022 r.).
Teren planowanej inwestycji jest oznaczony w mpzp symbolem 2MW. o przeznaczeniu m.in.: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi I (w tym: m in. handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronoomia, usługi drobne),

infrastruktura drogowa (w tym: m in. obiekty do parkowania, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo – rowerowe), obiekty infrastruktury technicznej (w tym: m in. stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej).

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalem usługowym i garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Nowodworskiej we Wrocławiu.

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

W zasięgu oddziaływania niniejszego przedsięwzięcia nie występują obszary wodno – błotne, ani siedliska łęgowe i ujścia rzek. Ze względu na sąsiadującą rzekę Odrę mogą występować obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych.

b) Obszary wybrzeży i środowisko morskie:

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

c) Obszary górskie lub leśne:

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarach górskich i leśnych.

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

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach objętych ochroną, w tym stref ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

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

Na obszarze planowanej inwestycji nie występują formy ochrony przyrody wynikające z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Planowane do realizacji przedsięwzięcie w całości znajduje się poza granicami obszarów Natura 2000 (najbliżej położony obszar Natura 2000 – obszar mający znaczenie dla Wspólnoty – Las Pilczycki znajduje się w odległości około 3,0 km od terenu inwestycji) i nie będzie miało wpływu na te obszary.

W zasięgu oddziaływania inwestycji nie znajdują się korytarze ekologiczne.

Na przedmiotowym terenie nie występują chronione gatunki grzybów.

Korytarz ekologiczny (Dolina Odry Środkowej KPdC-19A) znajduje się w odległości ok. 2,6 km na północny wschód od terenu inwestycji - poza zasięgiem oddziaływania przedsięwzięcia.

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

Teren inwestycji może być narażony na hałas drogowy i kolejowy (obszar inwestycji znajduje się poza obszarem oddziaływania terenów kolejowych).

W budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będą zastosowane rozwiązania techniczne, zapewniające właściwe warunki akustyczne, w tym zabezpieczające przed hałasem generowanym przez linię kolejową znajdującą się po północnej stronie (okna, nawiewniki i przegrody o podwyższonej izolacyjności akustycznej, zgodnie z opisem w projekcie architektoniczno - budowlanym).

Zgodnie z KIP 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.

g) Obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne:

Na terenie i w pobliżu planowanej inwestycji nie znajdują się obszary, o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. W związku z powyższym planowana inwestycja nie będzie oddziaływać na zabytki.

h) Gęstość zaludnienia:

Na terenie lokalizacji inwestycji gęstość zaludnienia wynosi ok. 7208 osób/km^2.

i) obszary przylegające do jezior:

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze przylegającym do jezior.

j) obszary ochrony uzdrowiskowej:

Przedsięwzięcie nie będzie lokalizowane na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

k) Wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Ślęza od Księginki do ujścia o kodzie RW60001113369. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry - JCWP została oceniona jako silnie zmieniona część wód o złym stanie wód, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w),rtęć(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Głównym źródłem presji troficznych determinujących stan wód JCWP jest odpływ miejski (wody opadowe) oraz źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone). Głównym źródłem presji

hydromorfologicznych jest: prostowanie koryta - rzeki główne, budowle piętrzące - rzeki główne, wały przeciwpowodziowe - rzeki główne, źródłem presji chemicznych są: źródła rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski, nieznane (substancje zakazane). Dla tej JCWP ustalono odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, co jest związane z brakiem osiągnięcia (lub zagrożenia) celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C, IO, MIR, MMI, EFI+PL/ IBI_PL, benzo(g(w), h(w), i)perylen(w), fluoranten(w), izoproturon(w), bromowane difenyloetery(b), heptachlor(b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Dla JCWP określono również odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych, które jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: benzo(a)piren(w), rtęć(w). Jest to spowodowane czynnikami, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Warunkiem odstępstw jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań.

JCWP Ślęza od Księginki do ujścia została uznana za zlewnię silnie i ekstremalnie zagrożoną suszą. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie przyjęcia Planu Przeciwdziałania Skutkom Suszy urbanizacja powoduje największe, spośród wszystkich procesów antropogenicznych, przekształcenia stosunków wodnych, w tym obniżanie potencjału

retencyjnego zlewni oraz zaburzenia cyklu hydrologicznego. Konsekwencje antropopresji na stosunki wodne przejawiają się m.in. w likwidacji koryt cieków, osuszaniu terenów podmokłych, zanieczyszczaniu wód, regulacji rzek, zmianie powierzchni zlewni cząstkowych oraz zmianie reżimu odpływu. Gęsta sieć rowów, kanałów odwadniających tereny zurbanizowane zwiększa częstość i intensywność zjawisk ekstremalnych, jakimi są susze, szczególnie susza rolnicza i hydrologiczna. Wzrost uszczelnienia terenów zurbanizowanych wymaga stosowania dodatkowych rozwiązań dla zwiększenia retencji wody w miejscu powstania opadu. Rozporządzenie wskazuje również na działania jakie należy podejmować w celu zminimalizowania skutków suszy na poszczególnych terenach, w tym na terenach zurbanizowanych. Na terenach zurbanizowanych wskazane jest m.in.: retencja i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach zurbanizowanych. Działanie to jest rekomendowane do wdrożenia na obszarach zurbanizowanych, które są zagrożone suszą hydrologiczną w stopniu od ekstremalnego po umiarkowany i jednocześnie zagrożenie suszą rolniczą jest na poziomie co najmniej umiarkowanym. Działanie to polega na zintegrowanym zarządzaniu wodami opadowymi (deszczowymi i roztopowymi) w oparciu o techniki zagospodarowania opadu w miejscu jego wystąpienia. Celem jest zatrzymywanie wód opadowych w miejscu ich powstania oraz wykorzystanie ich w okresach suszy atmosferycznej, a także obniżenie podatności terenów zurbanizowanych na zjawisko suszy. Działanie to obejmuje analizy możliwości zagospodarowania wód opadowych i możliwość zwiększenia udziału powierzchni przepuszczalnych na terenach zurbanizowanych, zdegradowanych oraz poprzemysłowych, rozwój tzw. zielonej i błękitnej infrastruktury i uwzględnienie odpowiednich zapisów lub zmian w miejscowych planach zagospodarowania

przestrzennego. Działanie to dotyczy także realizacji zadań inwestycyjnych związanych ze zwiększeniem retencji wód opadowych na terenach zurbanizowanych. Jest to działanie lokalne, a priorytet realizacji jest wysoki.

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

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Na terenie przedsięwzięcia nie znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP).

Po przeanalizowaniu KIP, uwzględniając rodzaj, charakter, skalę, lokalizację planowanego przedsięwzięcia, oraz warunki eksploatacji planowanej inwestycji, która realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego wpływu przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

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

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

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

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:
Planowana inwestycja nie będzie miała transgranicznego oddziaływania na środowisko.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidzianego momentu rozpoczęcia oddziaływania:
Na etapie eksploatacji budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
Ścieki bytowe będą odprowadzane do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, za pomocą przyłączy kanalizacji sanitarnej.
Ścieki z odwodnienia garażu podziemnego przed odprowadzeniem do zewnętrznej sieci będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem. Wody opadowe będą retencjonowane w żelbetowych, szczelnych zbiornikach podziemnych zlokalizowanych pod terenami zielonymi i następnie częściowo zagospodarowane na terenie inwestycji do nawadniania terenów biologicznie czynnych (podlewania zieleni), pozostała część wód opadowych zostanie odprowadzona do projektowanej w drodze zewnętrznej kanalizacji deszczowej. Szacowana łączna pojemność zbiorników retencyjnych na wody opadowe do podlewania zieleni będzie wynosić ok. 350 m^3 zaś łączna pojemność zbiorników retencyjnych na wody opadowe odprowadzane do kanalizacji deszczowej będzie wynosić ok. 400 m^3. Pojemności zbiorników retencyjnych zostaną zweryfikowane po uzyskaniu warunków technicznych na odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji.
Wody opadowe i roztopowe z jezdni i terenów utwardzonych przed odprowadzeniem zostaną podczyszczone w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami.
Budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania:
Jak wynika z załączonych informacji o planowanym przedsięwzięciu, w okresie realizacji przedsięwzięcia można spodziewać się uciążliwości i oddziaływań w zakresie:
- wytwarzania odpadów,
- zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych,
- emisji hałasu,
- zanieczyszczenia powietrza.
Prawdopodobieństwo negatywnego oddziaływania na etapie budowy będzie małe i krótkotrwałe, natomiast na etapie funkcjonowania inwestycji, przy zastosowaniu rozwiązań chroniących 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:
Planowane przedsięwzięcie nie jest powiązane z innymi przedsięwzięciami. Na terenie, na którym planuje się realizację inwestycji oraz w zasięgu jej oddziaływania, nie są realizowane lub

zrealizowane inne przedsięwzięcia, dla których wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania:

W celu ograniczenia oddziaływań na etapie budowy inwestycji inwestor zobowiązał się do poniższych działań.

W zakresie emitowanego hałasu oraz wibracji:

- prace budowlane i transportowe związane z realizacją inwestycji powodujące uciążliwy hałas, będą wykonywane wyłącznie w porze dziennej (w godzinach od godz. 6.00-22.00),
- będą przestrzegane zasady wyłączania silników w czasie przerw w pracy.

W zakresie ochrony powietrza:

- będzie zwilżana powierzchnia terenu budowy,
- będą unikane warunki sprzyjające pyleniu podczas przesypywania sypkiego materiału (np. załadunek i rozładunek),
- dla zapobieżenia zanieczyszczaniu powierzchni ulic, na które będą wyjeżdżały samochody z placu budowy, będą przewidziane techniczne środki do oczyszczania kół (głównie mycie kół), a także zamiatanie na mokro odcinka ulicy, na który będą wyjeżdżały samochody z budowy.

Dodatkowo, zgodnie z art. 84 ust. 1a ustawy o udostępnianiu informacji organ określił w punktach II i III sentencji decyzji istotne warunki w celu ograniczenia oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie jego realizacji i eksploatacji, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b tej ustawy.

W punkcie II, w podpunktach 1 - 4 nałożono warunki, które mają na celu m.in. ograniczyć skutki zapylenia na etapie budowy. Warunki określone w podpunktach 5 - 10 mają na celu ograniczenie emisji hałasu z terenu budowy na etapie realizacji inwestycji oraz zapewnienie korzystania z urządzeń budowlanych.

W podpunktach 11 – 34 nałożono warunki określone przez tutejszy organ oraz RDOŚ, których celem jest m. in. zminimalizowanie negatywnego oddziaływania związanego z wycinką drzew, ochronę drobnych zwierząt mogących przedostać się na teren inwestycji, ochronę mogących występować na tym terenie ptaków, wykonanie nasadzeń oraz zminimalizowanie negatywnego oddziaływania sztucznego oświetlenia na zwierzęta. W podpunktach 34 – 43 nałożono warunki określone przez Dyrektora Zarządu Zlewni oraz tutejszy organ, których celem jest m. in.: właściwa organizacja zaplecza budowy oraz ograniczenie do minimum wystąpienia sytuacji awaryjnej związanej z przedostaniem się substancji, głównie związków ropopochodnych do środowiska gruntowo – wodnego. W podpunktach 44 – 48 nałożono warunki mające na celu prowadzenie prawidłowej gospodarki odpadami oraz opracowanie planu remediacji w przypadku takiej konieczności.

W punkcie III, nałożono warunki określone przez RDOŚ, Dyrektora Zarządu Zlewni oraz tutejszy organ mające na celu: prowadzenie właściwej gospodarki wodno - ściekowej na etapie eksploatacji inwestycji (podpunkty 1 - 10), utrzymanie we właściwym stanie zdrowotnym wykonanych nasadzeń, zachowanie bioróżnorodności oraz konserwację zamontowanych budek dla ptaków (podpunkty 11 - 14).

Na podstawie art. 84 ust. 1a ustawy o udostępnianiu informacji, organ określił w punkcie IV sentencji decyzji wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. c ww. ustawy.

W podpunktach 1 - 2 nałożono warunki dotyczące konieczności dołączenia operatu akustycznego i określenia w nim wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych, stropów i stolarki okiennej oraz zabezpieczenia przeciw drganiom, zgodnie z Polską Normą PN-B-02151-3:2015. „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności

akustycznej przegród budowlanych w budynkach i elementów budowlanych".
W celu wypełnienia obowiązków wynikających z art. 94 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. 2024 poz. 1907) należy zaprojektować kondygnacje podziemne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaże podziemne w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia, jeżeli nie przewidziano w nich budowli ochronnej (podpunkt 3).
Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje się po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami mpzp, jeżeli plan ten został uchwalony.
Inwestycja znajduje się na terenie objętym mpzp:
- w rejonie estakady Gądowianki oraz ulic Strzegomskiej we Wrocławiu, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr LXI/1594/22 z dnia 24.11.2022 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2022 r., poz. 6037 (data ogłoszenia: 07.12.2022 r.).
Teren planowanej inwestycji jest oznaczony w mpzp symbolem 2MW. o przeznaczeniu m.in.: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi I (w tym: m in. handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronoomia, usługi drobne), infrastruktura drogowa (w tym: m in. obiekty do parkowania, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo – rowerowe), obiekty infrastruktury technicznej (w tym: m in. stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej).
Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalem usługowym i garażami podziemnymi wraz z niezbędną

infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Nowodworskiej we Wrocławiu.

W związku z powyższym planowana inwestycja wpisuje się w zapisy mpzp.

Biorąc pod uwagę opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz brak zastrzeżeń Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu oraz rodzaj i skalę możliwego oddziaływania, obszar geograficzny, liczbę ludności, wielkość i złożoność oddziaływania z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej, prawdopodobieństwo oddziaływania, czas trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania, zakres przewidywanych w ramach inwestycji prac, lokalizację przedsięwzięcia, jego skalę i cel, po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

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

zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest niemożność zaskarżenia decyzji do organu odwoławczego i wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

Wniesiono opłatę skarbową w wysokości 205 zł za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz 17 zł za pełnomocnictwo.

Z up. Prezydenta

Małgorzata Demianowicz

Dyrektor

Wydziału Środowiska

Otrzymują:

1. Pani – pełnomocnik spółki Dom Development Wrocław Sp. z o.o., ul. Legnicka 16, 53 – 673 Wrocław
2. Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 k.p.a.,
3. aa.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – wysyłka przez eDoręczenie,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – wysyłka przez eDoręczenie,
3. Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – wysyłka przez eDoręczenie.

Załącznik do decyzji
Prezydenta Wrocławia
z dnia 20.11.2026 r.
WSR-OS.6220.24.2026.AN

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

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalem usługowym i garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz z rozbiórką istniejącej zabudowy przy ul. Nowodworskiej we Wrocławiu.

Inwestycja będzie zlokalizowana na działkach nr 374, 375, 379, obręb Nowy Dwór (dawniej dz. nr 9/24, 9/25, 9/29, AM-4, obręb Nowy Dwór).

Przedsięwzięcie będzie realizowane etapowo.

Zespół zabudowy podzielony będzie na 4 etapy realizacyjne:

- pierwszy etap obejmuje budynki A i B oraz drogę wewnętrzną, do której będą prowadzić 2 zjazdy z drogi publicznej - 1KDZ, przewidzianej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (pośredni od strony południowej oraz bezpośredni od strony północnej),
- drugi etap to budynki C, D, E z kolejnym zjazdem z drogi 1KDZ, w tym etapie znajduje się również jedyny lokal usługowy planowany na terenie inwestycji,
- w trzecim etapie inwestycji realizowane będą budynki F i G,
- w czwartym etapie - budynek H.

Do etapów 3 i 4 dojazd zapewniony będzie poprzez układ komunikacji wewnętrznej, bez dodatkowych zjazdów z drogi publicznej.

Zaprojektowano 8 budynków stanowiących w przestrzeni odrębne bryły (za wyjątkiem przylegających do siebie, rozdzielonych ścianą

dylatacyjną budynków A i B), z czego cztery z nich zaprojektowano na wspólnych garażach (ze względów pożarowych można wyodrębnić 6 budynków).
Funkcja mieszkaniowa będzie stanowić dominującą funkcję obiektów. We wszystkich budynkach zaprojektowano lokale mieszkalne o zróżnicowanej strukturze. Funkcję mieszkaniową będą uzupełniać takie pomieszczenia, jak: rowerownie /wózkownie, pomieszczenia techniczne, śmietnik wbudowany etc. Przewiduje się jeden lokal usługowy przeznaczony na handel małopowierzchniowy. Lokal będzie znajdować się w parterze budynku C.
Ponadto, na poziomie garażu podziemnego zaprojektowano pomieszczenia techniczne dla obsługi budynków, tj.: węzeł cieplny, pomieszczenia przyłącza wody/hydrofornię, zbiornik retencyjny dla wody deszczowej, przepompownię, pomieszczenie elektryczne i teletechniczne, boksy rowerowe, pomieszczenie gospodarcze.
Na przedmiotowym terenie przewidziano dodatkowo rezerwę na dwie stacje trafo oraz 3 wiaty śmietnikowe.
Zaprojektowano 7 garaży podziemnych, do których będą prowadzić 3 zjazdy: pierwszy zjazd do garaży pod budynkami A i B (2 garaże), drugi zjazd do garaży pod budynkami C, D, E (2 garaże) oraz trzeci zjazd do garaży F, G i H (3 garaże).
Do obsługi inwestycji zaprojektowano wewnętrzny układ komunikacyjny w postaci ciągów pieszo - jezdnych, zapewniających również obsługę pożarową projektowanych budynków. Wokół osiedla zaprojektowano teren zielony z ciągiem spacerowym.
Dojazd do terenu zaplanowano z dwóch stron, od strony północnej bezpośrednio poprzez dwa zjazdy z drogi publicznej (1KDZ) oraz od strony południowej pośrednio, poprzez korytarz usytuowania ciągu komunikacyjnego znajdujący się na terenie 2MW, łączący teren inwestycji z drogą 1KDZ.

Wszystkie budynki będą liczyły 6 kondygnacji nadziemnych (z lokalnymi obniżeniami, o 1-2 kondygnacje) i jedną kondygnację podziemną.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Projektowane budynki ogrzewane będą z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Dla mieszkań zaprojektowano system wentylacji oparty o wentylatory dachowe.

Wentylacja bytowa garaży realizowana będzie jako wywiewna za pomocą wentylatorów kanałowych, z kompensacyjnym napływem świeżego powietrza poprzez perforacje w bramach segmentowych.

Każdy z garaży będzie posiadał niezależny układ wentylacyjny.

Powierzchnia projektowanej zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 2,4418 ha.

Długość dróg planowanych do budowy w ramach przedsięwzięcia wynosi ok. 790,0 m.

Tabela nr 1. Wykaz powierzchni garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych.

Rodzaj powierzchni	**[m^2]**
Suma powierzchni użytkowej kondygnacji garażowych liczona po obrysie zewnętrznym zabudowy	ok. 11000
Powierzchnia dróg, miejsc postojowych	ok. 5736
Łączna powierzchnia kondygnacji garażowych oraz dróg i parkingów naziemnych	ok. 16736

Z up. Prezydenta
Małgorzata Demianowicz
Dyrektor
Wydziału Środowiska