

BŚK.6220.7.2023

**DECYZJA NR 6/2024**  
**O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 572), w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 72, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 82, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 1, art. 86 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b, pkt. 58 lit. a, pkt 62, pkt 88 lit. d rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019, poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Tomasza Kmiecika, działającego w imieniu Inwestora, tj. ASC WORKERS sp. z o.o. z/s w Świebodzicach przy ul. Piłsudskiego 31c

**ustalam**

**środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym oraz infrastrukturą techniczną w Wałbrzychu przy Alei Podwale” (działki nr 70, 66/4, 65/4, 52/4, 50/3, 49/3, 48/3, 47/3, 46/3, 45/3, 44/3, 33/3, 43/3, 34, 32, 54/1, 53, 72/3, obręb Podzamcze nr 47):**

**I. Określam:**

**1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:**

Przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków wielorodzinnych mieszkaniowych oraz usługowych wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym i infrastrukturą techniczną.

Cała inwestycja zlokalizowana będzie w Wałbrzychu przy Alei Podwale na działkach nr: 70, 66/4, 65/4, 52/4, 50/3, 49/3, 48/3, 47/3, 46/3, 45/3, 44/3, 33/3, 43/3, 34, 32, 54/1, 53, 72/3, obr. 47 Podzamcze.

W ramach projektowanego przedsięwzięcia przewiduje się budowę około 22 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych o wysokości od ok. 4 do ok. 8 kondygnacji nadziemnych, garażami podziemnymi i kondygnacją usługową w parterach niektórych budynków oraz z układem wewnętrznych dróg, chodników i parkingów terenowych oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Zgodnie z koncepcją garaże podziemne będą mieściły łącznie około 800 miejsc postojowych. Na powierzchni terenu zaprojektowano łącznie około 400 miejsc postojowych. Łącznie na terenie inwestycji zaprojektowano około 1200 miejsc postojowych.

Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową będzie wynosiła ok. 1,9 ha,

powierzchnie utwardzone będą miały powierzchnię ok. 2,6 ha (w tym drogi, miejsca parkingowe, place), natomiast tereny biologicznie czynne ok 8,3 ha. Łączna długość planowanych dróg o nawierzchni twardej wyniesie od 1 119 m do maksymalnie 1 300 m. Teren przeznaczony pod inwestycję nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Planowane przedsięwzięcie na podstawie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b, pkt. 58 lit. a, pkt 62, pkt 88 lit. d rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), zakwalifikowano jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest fakultatywne.

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

Planowane przedsięwzięcie może być realizowane i eksploatowane z uwzględnieniem następujących warunków:

### **2.1. Na etapie realizacji przedsięwzięcia:**

1. W północnej i północno-zachodniej części obszaru inwestycji zachować tereny zakrzewione i zadrzewione na powierzchni ok. 1,17 ha.
2. Zdjęcie wierzchniej warstwy gruntu – w okresie od 1 marca do 15 października prowadzić pod nadzorem specjalisty ornitologa, który przed wykonaniem ww. prac dokona oglądu pod kątem obecności gniazd ptaków, a w przypadku potwierdzenia ich występowania – wskaże dopuszczalny termin prowadzenia prac. W pozostałym okresie (od 16 października do końca lutego) ww. nadzór nie jest wymagany.
3. Pnie drzew narażone na uszkodzenia mechaniczne odeskować do wysokości ok. 2 m od poziomu gruntu (dolna część desek winna opierać się na podłożu). Odeskowanie należy przymocować do pnia, w sposób niepowodujący okaleczania drzewa, a pomiędzy odeskowaniem i powierzchnią pnia drzewa umieścić elastyczny materiał (np. grube maty słomiane).
4. Prace ziemne w obrębie brył korzeniowych drzew i krzewów wykonywać ręcznie. Odslonięte korzenie przykrywać matami słomianymi lub jutowymi – przy temperaturach przekraczających 20°C zwilżonymi wodą, by zapobiec wysuszeniu korzeni, natomiast przy temperaturach ujemnych maty powinny być suche, by uniknąć przemarzania korzeni.
5. Nie składować materiałów budowlanych, ziemi, odpadów stałych lub płynnych mogących zmienić chemizm gleby (np. sole, oleje, paliwa) w obrębie drzew i krzewów.
6. Zaplecza i drogi techniczne, składy materiałów budowlanych i sprzętu lokalizować w odległości co najmniej 20 m od cieków Czarci Potok.
7. Od strony terenów zakrzewionych i zadrzewionych, o których mowa w pkt 2.1. ppkt 1 oraz cieków Czarci Potok zamontować tymczasowe płotki ograniczające migrację płazów i gadów na teren inwestycji. Płotki wykonać ze szczelnego materiału np. z agrotkaniny lub geotkaniny. Ogrodzenia winny mieć wysokość nie mniejszą niż 50 cm i być zakopane na głębokość min. 10-15 cm oraz posiadać wygięcie górnej krawędzi o szerokości nie

- mniejszej niż 10 cm skierowane w kierunku przeciwnym do terenu inwestycji, a zewnętrzne końce płotków winny mieć zakończenie U-kształtne. Powyższe prace należy prowadzić pod nadzorem specjalisty herpetologa. Zaobserwowane uszkodzenia i nieprawidłowości niezwłocznie usuwać. Płotki tymczasowe należy rozebrać po wykonaniu stałego ogrodzenia.
8. Nie rzadziej niż raz dziennie kontrolować wykopy oraz inne miejsca 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 ich zasypaniem.
  9. Na planowanych powierzchniach biologicznie czynnych nie wprowadzać gatunków obcego pochodzenia, w tym gatunków roślin wymienionych w załącznikach nr 1 i 2 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 grudnia 2022 r. w sprawie listy inwazyjnych gatunków obcych stwarzających zagrożenie dla Unii i listy inwazyjnych gatunków obcych stwarzających zagrożenie dla Polski, działań zaradczych oraz środków mających na celu przywrócenie naturalnego stanu ekosystemów (Dz. U. poz. 2649). Do nasadzeń wykorzystać rodzime gatunki drzew i krzewów, takie jak np. klon zwyczajny *Acer platanoides*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, brzoza brodawkowata *Betula pendula*, dąb szypułkowy *Quercus robur*, tarnina *Prunus spinosa*, leszczyna pospolita *Corylus avellana*, głóg jednoszyjkowy *Crataegus monogyna*. Sadzonki drzew powinny mieć dobrze wykształconą bryłę korzeniową i koronę. Nowo nasadzonym drzewom i krzewom należy zapewnić pielęgnację i regularnie podlewanie.
  10. Do oświetlenia zewnętrznego zastosować lampy LED lub lampy niskosodowe o jak najniższym natężeniu światła i o niskiej wartości promieniowania UV, z odpowiednio rozpraszaniu światła.
  11. Wykonać stałe wyгородzenie terenu osiedla z wyjątkiem dróg wjazdowych/wyjazdowych np. z siatki stalowej rozpiętej na słupkach. Wysokość ogrodzenia winna wynosić nie mniej niż 2 m nad powierzchnią ziemi. Od strony terenów zakrzewionych i zadrzewionych, o których mowa w pkt 2.1. ppkt 1 oraz ciekę Czarczi Potok ogrodzenie siatki winno być wkopane pod powierzchnię gruntu na głębokość minimum 10 cm, a od powierzchni gruntu do wysokości 50 cm powinno ono posiadać oczka o wymiarach ok. 0,5x0,5 cm. Dopuszcza się wykonanie dolnej części ogrodzenia ze szczelnego i trwałego materiału, np. tworzyw sztucznych, prefabrykatów, płyt betonowych. Ogrodzenie to winno mieć wysokość nie mniejszą niż 50 cm i być zakopane na głębokość min. 10-15 cm. Ogrodzenie terenu osiedla winno łączyć się w sposób szczelny z innymi obiektami.
  12. W celu zminimalizowania niebezpieczeństwa zanieczyszczenia środowiska gruntowo — wodnego substancjami ropopochodnymi na etapie realizacji zaplecze budowy zorganizować na terenie utwardzonym, zabezpieczonym warstwą nieprzepuszczalną oraz zapewnić dostępność sorbentów do likwidacji ewentualnych rozlewów olejów minimum 100 m od cieków i miejsc podmokłych.
  13. W związku z faktem, że teren inwestycji graniczy z ciekim Czarczi Potok, wszelkie prace budowlane prowadzić w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenie wód i zapewniając prawidłowe funkcjonowanie potoku.
  14. Odpady gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych do tego miejscach, warunkach zabezpieczających przed przedostaniem się do środowiska substancji

szkodliwych oraz zapewnić ich regularny odbiór przez uprawnione firmy.

## 2.2. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia:

1. Przez cały okres eksploatacji inwestycji w terminie późnozimowym (luty, marzec) wykonywać coroczne, jednokrotne kontrole ogrodzeń, o których mowa w pkt 2.1.ppkt 11 obejmujące dokonywanie kontroli stanu utrzymania ogrodzeń (wraz z usunięciem roślinności przy ogrodzeniu) oraz ich szczelności. Zaobserwowane uszkodzenia i nieprawidłowości niezwłocznie usuwać.
2. Na terenach zadrzewionych pozostawionych do zachowania wywiesić minimum 15 sztuk budek dla ptaków typu A1 i 25 sztuk dla ptaków typu A1. Ww. budki zamontować przy udziale specjalisty ornitologa. Raz w roku w okresie od połowy października do końca lutego należy wykonać konserwację budek poprzez ewentualne poprawienie ich szczelności oraz uzupełnienie brakujących elementów (nie stosować środków chemicznych do ich konserwacji), a także ewentualne oczyszczanie budek np. z odchodów. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia danej budki, w sposób uniemożliwiający zasiedlenie przez zwierzęta, należy wymienić ją na nową. Powyższe prace muszą być wykonane przez osoby przeszkolone przez ww. specjalistę. Budki utrzymać przez co najmniej 10 lat.
3. Wody opadowe lub roztopowe retencjonować i odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.
4. Wody opadowe pochodzące z dróg wewnętrznych i powierzchni parkingów podczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych.
5. Wody opadowe lub roztopowe z nawierzchni garażu podziemnego po podczyszczeniu w separatorze produktów ropopochodnych odprowadzać do wewnętrznej kanalizacji sanitarnej.
6. Wykonywać okresowe czyszczenie i konserwację urządzeń gospodarki wodnościekowej (separator) zapewniające prawidłowe funkcjonowanie instalacji.
7. Ścieki bytowe odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej zgodnie z otrzymanymi warunkami technicznymi.

### **3. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.**

Przedsięwzięcie nie zalicza się do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138).

### **4. Wymogi w zakresie ograniczenia transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko.**

Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływało transgranicznie na środowisko ze względu na znaczną

odległość od granic państwa i lokalny zasięg oddziaływania.

## **II. Nakładam obowiązek monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:**

Zbiorcze raporty zawierające informacje o ustaleniach dotyczących sposobu i zakresu przeprowadzonych działań o których mowa w punktach: 2.1. ppkt 1 i 7, 2.2. ppkt 1, 2.1. ppkt 2, a także dokumenty potwierdzające udział specjalisty (np. protokół z ustaleń i/lub oświadczenie specjalisty potwierdzające właściwe przeprowadzenie działań) przedłożyć do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Prezydenta Wałbrzycha w okresie 30 dni od zakończenia poszczególnych prac.

**IV. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdzam konieczności ponownego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 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.**

### **UZASADNIENIE**

Wnioskiem z dnia 18.05.2023 r. Pan Tomasz Kmiecik, działając w imieniu Inwestora, tj. ASC WORKERS sp. z o.o. z/s w Świebodzicach przy ul. Piłsudskiego 31c, wystąpił do tut. Organu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną, przebudową gazociągu średnioprężnego w Wałbrzychu przy Alei Podwale” (działki nr 70, 66/4, 65/4, 52/4, 50/3, 49/3, 48/3, 47/3, 46/3, 45/3, 44/3, 33/3, 43/3, 34, 32, 54/1, 53, 72/3, obręb Podzamcze nr 47). Z uwagi na stwierdzone w przedmiotowej dokumentacji braki pismem z dnia 24.05.2023 r., o znaku BŚK.6220.7.2023, wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. Uzupełnienie braków formalnych umożliwiające wszczęcie postępowania otrzymano w dniu 12.06.2023 r. Do ostatecznie uzupełnionego wniosku zostały dołączone żądane art. 74 ust. 1 oraz ust. 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 - zwanej dalej ustawą ooś, dokumentacje i informacje, w tym karta informacyjna o planowanym przedsięwzięciu (dalej Kip).

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, które realizowane będzie przez ASC WORKERS sp. z o.o. z/s w Świebodzicach przy ul. Piłsudskiego 31c, jest Prezydent Miasta Wałbrzycha.

Prezydent Miasta Wałbrzycha, jako Organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia, przyjął przedłożoną dokumentację.

Po zapoznaniu się z przedłożonymi materiałami, projektowane przedsięwzięcie zakwalifikowano do inwestycji mogących potencjalnie znacząco wpływać na środowisko w myśl § 3 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019, poz. 1893):

- pkt 55 lit. b - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych 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, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy;
- pkt. 58 lit. a - garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych 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, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy;
- pkt 62 - drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi 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;
- pkt 88 lit. d - zmianę lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu w granicach administracyjnych miast.

W oparciu o przedłożoną w sprawie dokumentację tut. Organ ustalił krąg stron postępowania zgodnie z art. 74 ust. 3a ustawy ooś, który przekraczał 10 stron. Wobec powyższego zastosowano przepis art. 74 ust. 3 ustawy ooś, który stanowi, że jeżeli liczba stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub innego postępowania dotyczącego tej decyzji przekracza 10, stosuje się art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. Natomiast zgodnie z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego:

§ 1. Jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

§ 2. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej.

Zgodnie z powyższym o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia, celu prowadzonego postępowania, organach właściwych do wydania opinii, możliwości zapoznania się z aktami sprawy i składania uwag i wniosków na każdym etapie postępowania, strony zostały zawiadomione Obwieszczeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 21.06.2023 r., znak: BŚK.6220.7.2023, zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu oraz na tablicy ogłoszeń w

siedzibie organu w dniu 22.06.2023 r. Wnioskodawca natomiast został poinformowany zawiadomieniem z dnia 20.06.2023 r., znak: BŚK.6220.7.2023.

Ponieważ przedłożona dokumentacja wymagała złożenia wyjaśnień, pismem z dnia 27.06.2023 r., znak: BŚK.6220.7.2023, tut. Organ wezwał do jej uzupełnienia. O powyższym strony zostały zawiadomione poprzez obwieszczenie z dnia 27.06.2023 r., znak: BŚK.6220.7.2023 r., zamieszczone na tablicy ogłoszeń oraz w BIP w dniu 28.06.2023 r. Wnioskodawca w dniu 28.07.2023 r. przedstawił niezbędne wyjaśnienia.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza w drodze postanowienia organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Postanowienie to zgodnie z art. 64 ust. 1 wydaje się po zasięgnięciu opinii:

- 1) regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- 2) organu, o którym mowa w art. 78 ustawy ooś, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3, 10-19 i 21-27, oraz uchwały, o której mowa w art. 72 ust. 1b;
- 3) organu właściwego do wydania pozwolenia zintegrowanego na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, jeżeli planowane przedsięwzięcie kwalifikowane jest jako instalacja, o której mowa w art. 201 ust. 1 tej ustawy;
- 4) organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

Tut. Organ prowadząc postępowanie w ramach procedury kwalifikującej przedsięwzięcie do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, pismem z dnia 17.08.2023 r., znak: BŚK.6220.7.2023, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wałbrzychu oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Legnicy o opinię, co do potrzeby obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby o ustalenie zakresu raportu. O powyższym strony postępowania zostały powiadomione Obwieszczeniem zamieszczonym w dniu 18.08.2023 r., znak: BŚK.6220.7.2023, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wałbrzychu po przeanalizowaniu przekazanej dokumentacji, Postanowieniem nr 108/23 z dnia 5.09.2023 r., o znaku ZNS.9022.3.25.2023.MB, wyraził opinie o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu Postanowieniem z dnia 6.09.2023 r. o sygnaturze WOOŚ.4220.556.2023.MN.1 uznał iż dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną, przebudową gazociągu średnioprężnego w Wałbrzychu przy Alei Podwale” (działki nr 70, 66/4, 65/4, 52/4, 50/3, 49/3, 48/3, 47/3, 46/3, 45/3, 44/3, 33/3, 43/3, 34, 32, 54/1, 53, 72/3, obręb Podzamcze nr 47) istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu w ww. stanowisku wskazał, iż zakres raportu o oddziaływaniu na środowisko planowanego przedsięwzięcia winien być zgodny z art. 66 ustawy z

dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania na:

- przedmioty ochrony specjalnego obszaru ochrony siedlisk Przełomy Pełcznicy pod Książem (PLH020020), integralność ww. obszaru Natura 2000 oraz spójność sieci Natura 2000;
- cele ochrony rezerwatu przyrody „Przełomy pod Książem koło Wałbrzycha” oraz Książańskiego Parku Krajobrazowego;
- gatunki grzybów, roślin i zwierząt chronionych na mocy *rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. poz. 1408), z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409) i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2380)*;
- krajobraz (analiza wpływu na walory krajobrazowe winna być wykonana przez osobę posiadającą wiedzę i doświadczenie w tym zakresie);
- ciek Czarczi Potok;
- korytarze ekologiczne Góry Stołowe – wschód KZ-5 oraz Pogórza Sudeckie KZ-7A oraz lokalne korytarze migracyjne.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Legnicy opinią z dnia 8.09.2023 r., (data wpływu 18.09.2023 r.) o znaku WR.ZZŚ.1.4901.146.2023.JS, stwierdził, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał wymagania konieczne do uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (warunki określone w pkt I.2.1. ppkt 12 – 14 oraz w pkt. I.2.2. ppkt 3-7 niniejszej decyzji). Ponadto organ ten, uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących wpływ dla środowiska oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, stwierdził, że nie przewiduje się negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

Mając na uwadze powyższe tut. Organ Postanowieniem z dnia 20.09.2023 r. o sygnaturze BŚK.6220.7.2023 stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia oraz nałożył obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko ww. przedsięwzięcia w zakresie przewidzianym w art. 66 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, a także wskazał zakres i szczegółowość wymaganych danych pozwalających scharakteryzować przedsięwzięcie, rodzaje oddziaływań oraz elementy środowiska wymagające szczegółowej analizy. Strony postępowania zostały poinformowane o ww. fakcie Obwieszczeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia z 20.09.2023 r. o sygnaturze BŚK.6220.7.2023. zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie organu w dniu 21.09.2023 r.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. art. 63 ust. 5 i 6 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, a także w związku z wydaniem Postanowienia Prezydenta Miasta Wałbrzycha w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, po upływie terminu na wniesienie zażalenia na ww. Postanowienie, w dniu 17.10.2023 r. Prezydent Miasta Wałbrzycha



wydał Postanowienie o znaku BŚK.6220.7.2023 zawieszające postępowanie w powyższej sprawie do czasu przedłożenia przez Inwestora lub wyznaczonego przez Niego pełnomocnika raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Strony postępowania zostały poinformowane o ww. fakcie Obwieszczeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia z 17.10.2023 r. o sygnaturze BŚK.6220.7.2023. zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie organu w dniu 18.10.2023 r.

Przy korespondencji z dnia 19.10.2023 r. Pan Tomasz Kmiecik, działając w imieniu ASC WORKERS sp. z o.o. z/s w Świebodzicach przy ul. Piłsudskiego 31c przedłożył do tut. Organu raport o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko, wobec czego Prezydent Miasta Wałbrzycha Postanowieniem z dnia 6.11.2023 r., o znaku BŚK.6220.7.2023, podjął zawieszono postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Strony postępowania zostały poinformowane o ww. fakcie Obwieszczeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia z dnia 6.11.2023 . o sygnaturze BŚK.6220.7.2023.

Po analizie przedłożonego raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko, tut. Organ stwierdził, iż treści w nim zwarte wymagają uszczegółowienia. Wobec czego pismem z dnia 9.11.2023 r., o znaku BŚK.6220.7.2023, wezwano Wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień. O powyższym Strony postępowania zostały poinformowane Obwieszczeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia z dnia 9.11.2023 . o sygnaturze BŚK.6220.7.2023.

W dniu 14.12.2023 r. Pełnomocnik przedłożył do tut. Organu wyjaśnienia, które należało jeszcze doprecyzować. W związku z powyższym, pismem z dnia 19.12.2023 r., o znaku BŚK.6220.7.2023, wezwano Wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień, o czym poinformowano Strony postępowania Obwieszczeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia z dnia 19.12.2023 . o sygnaturze BŚK.6220.7.2023. Żądane wyjaśnienia zostały złożone do tut. Organu w dniu 11.01.2024 r.

Tut. Organ przy piśmie z dnia 16.01.2024 o sygnaturze BŚK.6220.7.2023 wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu o uzgodnienie pod względem wymagań ochrony środowiska warunków realizacji przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną, przebudową gazociągu średnioprężnego w Wałbrzychu przy Alei Podwale” .

Na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, w związku z opinią Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Legnicy z dnia 8.09.2023 r., o znaku WR.ZZŚ.1.4901.146.2023.JS, o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia, tut. Organ zwolniony był z uzgadniania z tym organem warunków realizacji ww. przedsięwzięcia. Natomiast na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś, w związku z Postanowieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wałbrzychu nr 108/23 z dnia 5.09.2023 r., o znaku ZNS.9022.3.25.2023.MB stwierdzającym brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia, tut. Organ zwolniony był z zasięgnięcia opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wałbrzychu.

W związku z powyższym tut. Organ Obwieszczeniem z dnia 16.01.2024 r., znak: BŚK.6220.7.2023, poinformował strony o prowadzonym postępowaniu w sprawie przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, stanowiącej element procesu wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia.

Po przeanalizowaniu przekazanej dokumentacji Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przy piśmie z dnia 12.02.2024 r. o sygnaturze WOOS.4221.9.2024.MN.1, wezwał

Wnioskodawcę do złożenia w terminie 30 dni wyjaśnień do sporządzonego Raportu, wskazując jednocześnie, iż do czasu uzyskania przedmiotowego uzupełnienia, bieg terminów ulega wstrzymaniu. Wobec powyższego tut. Organ zawiadomieniem oraz obwieszczeniem z dnia 1.03.2024 r., o znaku BŚK.6220.7.2023, powiadomił Strony postępowania o braku możliwości załatwienia sprawy w terminie i wyznaczył przewidywany termin wydania rozstrzygnięcia do dnia 31.05.2024 r.

Przy piśmie z dnia 20.03.2024 r. o sygnaturze WOOŚ.4221.9.2024.MN.2, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu poinformował tut. Organ przychyleniu się do wniosku Pełnomocnika inwestora w sprawie wydłużenia do 22.03.2024 r. terminu na przedłożenie wyjaśnień.

W dniu 20.03.2024 r. Pełnomocnik inwestora przedłożył do tut. Organu uzupełnienie żądane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, w którym użyto innej nazwy przedsięwzięcia. Z uwagi na powyższe tut. Organ pismem z dnia 22.03.2024 r., o znaku BŚK.6220.7.2023, wezwał Pełnomocnika do złożenia wyjaśnień. O powyższych czynnościach Strony postępowania powiadomiono Obwieszczeniem z dnia 22.03.2024 r., o znaku BŚK.6220.7.2023. Żądane wyjaśnienia przedłożono do tut. Organu w dniu 2.04.2024 r. Wobec powyższego tut. Organ przekazał uzupełnienie Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu informując jednocześnie o zmianie tytułu przedsięwzięcia na „Budowa zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym oraz infrastrukturą techniczną w Wałbrzychu przy Alei Podwale”. O ww. czynnościach poinformowano Strony postępowania Obwieszczeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 5.04.2024 r., o znaku BŚK.6220.7.2023. Ponadto stosownie do treści art. 29 i art. 33 ust. 1 pkt 1- 8 oraz ust. 2 ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, informacja o prowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia podana została do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie Obwieszczenia Prezydenta Miasta Wałbrzycha (obwieszczenie z dnia 9.04.2024 r., o znaku BŚK.6220.7.2023) na tablicy ogłoszeń w Ratuszu, w siedzibie Biura Środowiska i Klimatu Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, w sąsiedztwie miejsca planowanej inwestycji, a także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, stwarzając możliwość składania uwag i wniosków w terminie 30 dni przez społeczeństwo.

W wyznaczonym terminie tj. od dnia 15.04.2024 r. do dnia 14.05.2024 r. nie złożono do tut. Organu żadnych uwag i wniosków do wyłożonej dokumentacji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przy piśmie z dnia 19.04.2024 r. o sygnaturze WOOŚ.4221.9.2023.MN.3, poinformował tut. Organ o braku możliwości załatwienia sprawy w wyznaczonym terminie oraz wyznaczył nowy termin do dnia 21 maja 2024 r. Następnie przy piśmie z dnia 8.05.2024 r. o sygnaturze WOOŚ.4221.9.2023.MN.4, organ ten wezwał Wnioskodawcę do złożenia w terminie 30 dni wyjaśnień do sporządzonego Raportu, a przy piśmie z dnia 21.05.2024 r. o sygnaturze WOOŚ.4221.9.2023.MN.5, ponownie poinformował o braku możliwości załatwienia sprawy w wyznaczonym terminie, wyznaczając jednocześnie nowy termin do dnia 28 czerwca 2024 r.

W związku z powyższym tut. Organ zawiadomieniem z dnia 28.05.2025 r., o znaku BŚK.6220.7.2024 oraz obwieszczeniem datowanym na ten sam dzień, poinformował Strony postępowania o niemożliwości wydania rozstrzygnięcia w wyznaczonym terminie.

Następnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przy piśmie z dnia

13.06.2024 r. o sygnaturze WOOŚ.4221.9.2023.MN.6, poinformował o przedłużeniu terminu na złożeniu przez wnioskodawcę uzupełnienia., natomiast przy piśmie z dnia 28.06.2024 r. o sygnaturze WOOŚ.4221.9.2023.MN.7, poinformował tut. Organ o braku możliwości załatwienia sprawy w wyznaczonym terminie oraz wyznaczył nowy termin do dnia 9 sierpnia 2024 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, po analizie zebranego materiału dowodowego, Postanowieniem z dnia 24.07.2024 r., o znaku WOOŚ.4221.9.2023.MN.8, uzgodnił realizację ww. wskazując jednocześnie warunki jego realizacji określone w pkt I.2.1. ppkt 1 – 11, w pkt. I.2.2. ppkt 1 i 2 oraz w pkt II niniejszej decyzji.

Po otrzymaniu uzgodnienia od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, tut. Organ przy piśmie z dnia 29.07.2024 r., o znaku BŚK.6220.7.2023 oraz obwieszczeniem datowanym na ten sam dzień, poinformował strony postępowania o zgromadzeniu materiału dowodowego pozwalającego na wydanie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Ponadto poinformowano Strony postępowania o niemożliwości wydania stosownego rozstrzygnięcia w wyznaczonym przez tut organ terminie.

W trakcie konstruowania projektu przedmiotowej decyzji dostrzeżono niewypełnienie przez Pełnomocnika zaleceń zawartych w wezwaniu z dnia 8.05.2024 r., o znaku WOOŚ.4221.9.2024.MN.4, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu w zakresie przedłożenia do tut. Organu wyjaśnień żądanych przez ww. organ. Wobec powyższego pismem z dnia 22.08.2024 r., o znaku BŚK.6220.7.2023, wezwano Pełnomocnika do przedłożenia ww. uzupełnienia oraz poinformowano o niemożliwości wydania stosownego rozstrzygnięcia w wyznaczonym przez tut organ terminie. O powyższym Strony postępowania zawiadomiono obwieszczeniem z dnia 22.08.2024 r., o znaku BŚK.6220.7.2023. Pełnomocnik wnioskodawcy żądane dokumenty przedłożył do tut. Organu w dniu 2.09.2024 r., wobec czego Prezydent Miasta Wałbrzycha, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, przy piśmie z dnia 4.09.2024 r., o znaku BŚK.6220.7.2023, oraz obwieszczeniem z dnia 4.09.2024 r., poinformował strony o zakończeniu postępowania w sprawie przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, stanowiącej element procesu wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, oraz o prawie czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym polegającym na wypowiedzeniu się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. W wyznaczonym przez tut. Organ terminie żadna ze stron nie wypowiedziała się co do zebranego materiału dowodowego w sprawie.

Wszystkie warunki środowiskowe określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Legnicy oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego zostały zawarte w orzeczeniu niniejszej decyzji.

Żadna organizacja ekologiczna nie zgłosiła chęci uczestnictwa w prowadzonym postępowaniu na prawach strony.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jak sama nazwa wskazuje określa środowiskowe uwarunkowania, natomiast postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, którego zwińczeniem jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, służy ocenie na wstępnym etapie wszystkich potencjalnych zagrożeń dla środowiska oraz podjęciu próby wypracowania rozwiązań eliminujących lub maksymalnie minimalizujących negatywne oddziaływania na środowisko, które następnie powinny być wykorzystane na dalszych etapach postępowania administracyjnego. W przypadku przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których postanowieniem stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na

środowisko, przeprowadza się w ramach postępowania ocenę oddziaływania na środowisko (dalej OOS). Procedura ta ma dostarczyć podejmującemu decyzję organowi administracji publicznej informacji, czy ingerencja inwestycji w środowisko, została zaplanowana w sposób optymalny i czy korzyści wynikające z jej realizacji rekompensują straty w środowisku, jakie zwykle są niemożliwe do uniknięcia. Zatem istotą procedury oceny oddziaływania na środowisko, jako instrumentu prewencyjnego, jest przewidywanie potencjalnych zagrożeń – jeszcze na etapie planowania inwestycji – które mogą wywierać znaczący wpływ na środowisko, a następnie przeciwdziałanie im lub ich ograniczanie. Dlatego też wydana decyzja środowiskowa ma charakter „rozstrzygnięcia wstępnego” względem ewentualnego przyszłego zezwolenia na inwestycję i pełni wobec niego w istocie funkcje prejudycjalną. Jednakże zauważyć należy, że ani decyzja środowiskowa, ani procedura przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko nie gwarantuje uzyskania kolejnych decyzji w kolejnych etapach procesu inwestycyjno-budowlanego. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi również praw do terenu ani nie uprawnia do realizacji przedsięwzięcia. Uzyskanie zatem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie uprawnia do podjęcia jakichkolwiek czynności wpływających na środowisko.

Podstawowym dokumentem, który powinien zawierać wszystkie wymagane informacje o środowisku, w przypadku przeprowadzania Oceny oddziaływania na środowisko (OOS), jest raport o oddziaływaniu na środowisko przedkładany przez inwestora. Ustawa określa jakie elementy powinien zawierać raport. Gdy raport spełnia wymogi formalne oraz merytoryczne, organ przystępuje do przeprowadzenia ww. Oceny. Ocena oddziaływania na środowisko (OOS) to narzędzie kontrolne służące do wczesnego, systematycznego i obszernego ustalania, opisywania i ewaluowania oddziaływań planowanych przedsięwzięć na środowisko oraz uwzględniania ich zawczasu w ramach procedur dopuszczenia w celu zapewnienia skutecznej prewencji środowiskowej. Procedura OOS ma dostarczyć podejmującemu decyzję organowi administracji publicznej informacji, czy ingerencja inwestycji w środowisko, została zaplanowana w sposób optymalny i czy korzyści wynikające z jej realizacji rekompensują straty w środowisku, jakie zwykle są niemożliwe do uniknięcia. Środowisko jest tu rozumiane nie tylko jako środowisko przyrodnicze, ale także jako środowisko społeczne. Istotą procedury OOS, jako instrumentu prewencyjnego, jest przewidywanie potencjalnych zagrożeń – jeszcze na etapie planowania inwestycji – które mogą wywierać znaczący wpływ na środowisko, a następnie przeciwdziałanie im lub ich ograniczanie.

Wpływ planowanego przedsięwzięcia na poszczególne komponenty środowiska omówiony został w *Raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym oraz infrastrukturą techniczną w Wałbrzychu przy Al. Podwale*, opracowanym przez: zespół autorów pod kierownictwem mgr Iwony Majewskiej-Durjasz, kwiecień 2023 r., oraz w przedłożonych uzupełnieniach.

W trakcie postępowania zmierzającego do wydania niniejszej decyzji, tut. Organ przeanalizował przedłożoną dokumentację w sprawie, w tym ww. Raport wraz z uzupełnieniami i ustalił określone poniżej fakty.

Realizację przedsięwzięcia zaplanowano na dz. nr 70, 66/4, 65/4, 52/4, 50/3, 49/3, 48/3, 47/3, 46/3, 45/3, 44/3, 33/3, 43/3, 34, 32, 54/1, 53, 72/3, obr. 47 Podzamcze, o całkowitej powierzchni ok. 12,78 ha. Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową będzie wynosiła ok. 1,9 ha, powierzchnie utwardzone będą miały powierzchnię ok. 2,6 ha (w tym drogi, miejsca parkingowe, place), natomiast tereny biologicznie czynne ok 8,3 ha. Łączna długość planowanych

dróg o nawierzchni twardej wyniesie od 1 119 m do maksymalnie 1 300 m. Teren przeznaczony pod inwestycję nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Bezpośrednie otoczenie terenu inwestycji od strony północno-wschodniej i wschodniej stanowią pola uprawne, od strony północno-zachodniej stanowią dolina cieków i ogródki działkowe, od strony południowo-zachodniej pola uprawne, natomiast od strony południowej zlokalizowane są garaże, pętla autobusowa, a dalej przebiega Aleja Podwale. Po stronie południowej za Aleją Podwale znajduje się osiedle mieszkaniowe. Jest to jednocześnie położona najbliżej terenu inwestycji zabudowa mieszkaniowa, która znajduje się w odległości ok. 150 m na południe od granicy działki terenu inwestycji.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się budowę ok. 22 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych o wysokości od ok. 4 do ok. 8 kondygnacji nadziemnych, z garażami podziemnymi i kondygnacją usługową w parterach niektórych budynków oraz z układem wewnętrznych dróg, chodników i parkingów terenowych oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Garaże podziemne będą mieściły łącznie ok. 800 miejsc postojowych. Na powierzchni terenu zaprojektowano łącznie ok. 400 miejsc postojowych. Łącznie na terenie inwestycji zaprojektowano ok. 1 200 miejsc postojowych.

Etap realizacji przedsięwzięcia wiązał się będzie z emisją hałasu oraz zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza, związaną przede wszystkim z pracą maszyn budowlanych i ruchem pojazdów. Przewidywane oddziaływania na tym etapie będą krótkotrwałe, odwracalne i ustąpią z chwilą zakończenia prac. Wnioskodawca przewiduje, że prace budowlane powodujące emisję hałasu będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej (tj. w godzinach 600-2200), co pozwoli na ograniczenie uciążliwości związanych z tym rodzajem oddziaływania. Zaplecze socjalno-sanitarne budowy zorganizowane będzie w oparciu o przenośne kontenery. Zbiorniki ścieków opróżniane będą w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która odwozić będzie ścieki do oczyszczalni ścieków. Wszystkie powstające w trakcie budowy odpady magazynowane będą w wyznaczonym miejscu w granicach terenu inwestycji. Do magazynowania odpadów wykorzystywane będą typowe pojemniki typu BigBag bądź kontenery. Wszystkie odpady oddawane będą do odzysku bądź unieszkodliwienia. Teren zaplecza budowy zostanie wyposażony w środki do pochłaniania substancji ropopochodnych (sorbenty, w tym maty sorpcyjne rozkładane pod zepsutym pojazdem), które będą zastosowane w przypadku rozlania paliwa czy innej substancji ropopochodnej.

Na etapie eksploatacji występować będą przede wszystkim oddziaływania z zakresu emisji hałasu oraz zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza. Źródłami hałasu będą poruszające się po terenie przedsięwzięcia samochody osobowe oraz urządzenia wentylacyjne garażu podziemnego. Jednakże biorąc pod uwagę przedstawioną w *Raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko [...] analizę emisji hałasu*, planowane przedsięwzięcie nie powinno powodować znaczącego negatywnego oddziaływania na klimat akustyczny, a dopuszczalne poziomy hałasu na terenach chronionych akustycznie, określone w *rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112)*, powinny być dotrzymane.

Emisja niezorganizowana substancji do powietrza (m.in. tlenku węgla, benzenu, węglowodorów aromatycznych i alifatycznych, dwutlenku azotu, pyłu PM10 i pyłu PM2,5 oraz dwutlenku siarki), powstająca na etapie eksploatacji przedsięwzięcia pochodziła będzie z ruchu pojazdów osobowych oraz wentylacji garażu podziemnego. Biorąc jednak pod uwagę przedstawioną w *Raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko [...] analizę emisji do*

powietrza, wartości odniesienia i poziomy dopuszczalne określone w *rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu* (Dz. U. z 2010 r., nr 16, poz. 87) oraz *rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu* (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 845) powinny być dotrzymane.

Na etapie eksploatacji inwestycja będzie źródłem powstawania odpadów typowych dla budynków o przeznaczeniu mieszkalnym i usługowym. Będą to odpady głównie w postaci odpadów z tworzyw sztucznych, papieru, szkła, odpady wielomateriałowe. W mniejszym stopniu inwestycja będzie związana z powstawaniem odpadów niebezpiecznych w postaci zużytych źródeł światła, żarówek oraz urządzeń elektrycznych zawierających substancje niebezpieczne. Wszystkie w/w odpady będą zbierane w ramach gospodarki odpadami przedmiotowego obiektu. Odpady będą przekazywane następnie uprawnionym odbiorcom.

Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem i odprowadzane do kanalizacji deszczowej. Woda będzie pobierana z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe przewiduje się odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Ścieki pochodzące z odwodnienia posadzki garażu podziemnego odprowadzane będą do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem i po podczyszczeniu zostaną skierowane do wewnętrznej kanalizacji sanitarnej.

Na etapie oceny analizie poddano 2 warianty – proponowany przez Wnioskodawcę oraz racjonalny wariant alternatywny. Rozpatrywanym wariantem alternatywnym jest wariant zakładający realizację obiektów o funkcji budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków biurowego i hotelowego z dodatkową częścią usługową zlokalizowaną w kondygnacji +1. Projekt alternatywny zakłada wybudowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego biurowego i jednego hotelowego. Wysokość zabudowy obiektu w wariantcie alternatywnym wyniosłaby ok. 30 m (maksymalnie do 8 kondygnacji nadziemnych), pomieszczenia usługowe wykorzystywane będą jako sala fitness, punkt pocztowy, bank, przedszkole i żłobek oraz punkt gastronomiczny. Wariant proponowany przez Wnioskodawcę odznacza się korzystniejszymi parametrami w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w związku z tym zdecydowano o realizacji wariantu zaproponowanego przez Wnioskodawcę jako najkorzystniejszego dla środowiska.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych JCWP Pełcznica o kodzie RW6000031348699. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) JCWP Pełcznica została oceniona jako silnie zmieniona część wód o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny. Dla JCWP Pełcznica zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej i przedłużono termin osiągnięcia celu środowiskowego JCWP do 2027 r. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy, fosfor ogólny, azot amonowy, fosforany, BZT5, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C, makrobezkręgowce bentosowe. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi. Rozpatrywany obszar znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 108 o kodzie GW6000108. JCWPd nr 108 charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd 108 została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Teren planowanego przedsięwzięcia leży poza obszarem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Inwestycja nie jest

położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków ani nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Wnioskowana inwestycja nie leży w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, osuwania się mas ziemnych oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie dóbr kultury, gruntów rolnych i leśnych.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w otulinie Książańskiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z art. 5 pkt. 14 *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.) otulina nie jest wprowadzie formą ochrony przyrody, jednak stanowi ona strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody i wyznaczona jest indywidualnie dla formy ochrony przyrody w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Natomiast Książański Park Krajobrazowy znajduje się w odległości ok. 240 m, a specjalny obszar ochrony siedlisk Przełomy Pełcznicy pod Książem (PLH020020) oraz rezerwat przyrody „Przełomy pod Książem koło Wałbrzycha” zlokalizowane są w odległości ok. 420 m.

Z analizy przedłożonej inwentaryzacji przyrodniczej wynika, że teren inwestycji w większości stanowią pola uprawne, a obszary zakrzewione i zadrzewione występują wzdłuż cieków Czarci Potok w północnej części inwestycji i tereny te zostaną zachowane na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

Z ww. opracowania wynika, że na terenie inwestycji nie stwierdzono występowania gatunków roślin objętych ochroną na mocy *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin* (Dz. U., poz. 1409) oraz gatunków grzybów objętych ochroną na mocy *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów* (Dz. U., poz. 1408).

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że w zasięgu oddziaływania inwestycji stwierdzono występowanie gatunków zwierząt chronionych na mocy *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt* (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2380), m.in. ropuchy szarej *Bufo bufo*, żaby zielonej *Rana temporaria*, trznadla *Emberiza citrinella* i szczygła *Carduelis carduelis*.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, a także charakter i zakres planowanych prac, stwierdzić należy, że przy zastosowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji, przedsięwzięcie nie będzie wywierać negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym na cele ochrony Książańskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 Przełomy Pełcznicy pod Książem oraz rezerwatu przyrody „Przełomy pod Książem koło Wałbrzycha” oraz zinwentaryzowane chronione gatunki zwierząt.

Ze względu na charakter inwestycji, rodzaj i wielkość emisji oraz odległość od granicy państwa, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

W oparciu o przedstawiony materiał dowodowy uznano, iż przy wypełnieniu zapisów niniejszej decyzji, a także prowadzeniu prac realizacyjnych oraz eksploatacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przedmiotowe przedsięwzięcie nie powinno znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym, w punkcie IV dla ww. inwestycji nie nałożył konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,*

*udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).*

Zgodnie z Postanowieniem z dnia 24.07.2024 r., o znaku WOOS.4221.9.2023.MN.8, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu:

- Warunek 2.1. ppkt 1 (warunek I.1 ww. Postanowienia) nałożono w celu zachowania cennych elementów środowiska przyrodniczego oraz lokalnej różnorodności biologicznej.
- Warunek 2.1. ppkt 1 (warunek I.2 ww. Postanowienia) nałożono, aby zminimalizować negatywne oddziaływania związane z realizacją inwestycji na chronione gatunki zwierząt, w szczególności na ptaki. Prawie wszystkie gatunki ptaków przebywające na terytorium Polski podlegają ochronie gatunkowej w myśl *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt*, w stosunku do których obowiązują określone zakazy, m.in. zakaz niszczenia gniazd, siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. Udział specjalisty ornitologa w przypadku realizacji prac w okresie lęgowym ptaków ma zagwarantować, iż prace związane z realizacją inwestycji będą wykonywane bez szkody dla chronionych gatunków ptaków.
- Warunki 2.1. ppkt 3-5 (warunki I.3-I.5 ww. Postanowienia) mają na celu zabezpieczenie drzew i krzewów narażonych na uszkodzenia mechaniczne w trakcie realizacji prac, w szczególności poprzez zminimalizowanie zagrożenia uszkodzenia pni drzew i ich korzeni.
- Warunek 2.1. ppkt 6 (warunek I.6 ww. Postanowienia) ma na celu ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed skażeniem oraz wykluczenia ingerencji w ciek Czarci Potok.
- W celu ograniczenia śmiertelności drobnych zwierząt, w szczególności płazów, gadów i małych ssaków – gatunków objętych ochroną na mocy ww. *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt* – nałożono działania na etapie realizacji – warunek 2.1. ppkt 7-8 i 11 (warunki I.7-I.8 i I.11 ww. Postanowienia) oraz eksploatacji inwestycji - 2.2. ppkt 1 (warunek II.1 ww. Postanowienia). Udział specjalisty herpetologa ma zapewnić właściwe wykonanie ogrodzeń tymczasowych i stałych mających na celu ograniczenie migracji drobnych zwierząt na teren inwestycji. Dodatkowo 2.1. ppkt 11 (warunek I.11 ww. Postanowienia) ma na celu ograniczenie oddziaływania antropogenicznego (m.in. presji rekreacyjnej mieszkańców osiedla, wprowadzenia zwierząt domowych) na cele ochrony obszaru Natura 2000 Przełomy Pełcznicy pod Książem (PLH020020), rezerwatu przyrody „Przełomy pod Książem koło Wałbrzycha” oraz Książańskiego Parku Krajobrazowego.
- Warunek 2.1. ppkt 9 (warunek I.9 ww. Postanowienia) przyczyni się do ograniczenia wpływu inwestycji na otaczający krajobraz. Dodatkowo zapis ten ma na celu niedopuszczenie do wprowadzenia do środowiska przyrodniczego i rozprzestrzeniania się w nim obcych gatunków roślin, będących często gatunkami ekspansywnymi.
- Warunek 2.1. ppkt 10 (warunek I.10 ww. Postanowienia) wprowadzono w celu ograniczenia zanieczyszczenia światłem w przedmiotowym rejonie, które mogłoby negatywnie wpływać na gatunki nietoperzy objęte ochroną na mocy *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt*. Warunek ten ograniczy również oddziaływanie antropogeniczne na tereny sąsiadujące z planowaną inwestycją i zanieczyszczenie światłem.
- Warunek 2.2. ppkt 2 (warunek II.2 ww. Postanowienia) przyczyni się do stworzenia miejsc lęgowych dla gatunków ptaków oraz zwiększenia lokalnej różnorodności biologicznej, a nadzór specjalisty ornitologa winien zapewnić prawidłowość wykonania tego działania.
- Warunek II (warunek III.1 ww. Postanowienia) pozwoli na uzyskanie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Prezydenta Miasta Wałbrzycha informacji



potwierdzających właściwe wykonywanie działań, do prowadzenia których zobowiązany został Wnioskodawca.

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

Mając powyższe na uwadze, a także fakt, iż decyzja wydana w postępowaniu głównym nie może być sprzeczna ze stanowiskiem organu uzgadniającego uznano, że przyjęty przez inwestora wariant realizacji przedsięwzięcia jest najmniej negatywnym pod kątem oddziaływania na ludzi i siedliska przyrodnicze i orzeczono jak w sentencji decyzji.

Załączony do wniosku *Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym oraz infrastrukturą techniczną w Wałbrzychu przy Al. Podwale*, opracowany przez: zespół autorów pod kierownictwem mgr Iwony Majewskiej-Durjasz, kwiecień 2023 r., oraz w przedłożonych uzupełnieniach, znajduje się do wglądu w Biurze Środowiska i Klimatu Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu, przy ul. Kopernika 2.

### **POUCZENIE**

1. *Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z siedzibą w Wałbrzychu przy al. Wyzwolenia 24, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Wałbrzycha w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.*
2. *Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.*
3. *Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (teksty jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) - dalej ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art 72 ust. 1 oraz do zgłoszenia, o którym mowa w art 72 ust. 1a. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.*
4. *Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem ww. terminu, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ustawy ooś, jeżeli było wydane.*
5. *W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do*

*wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.*

- 6. 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.*
- 7. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.*

Załączniki:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112)

Zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej za wydanie niniejszej decyzji pobrano opłatę skarbową w wysokości 205,00 zł (słownie: dwieście pięć złotych).

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Wałbrzycha  
*Wiesław Dójka*  
KIEROWNIK  
Biura Środowiska i Klimatu

Otrzymują:

1. Tomasz Kmieciak - Pełnomocnik
2. Strony zgodnie z art. 49 Kpa
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu (ePUAP)
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ul. Armii Krajowej 35 c (ePUAP)
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Legnicy, ul. Macieja Rataja 32, 59-220 Legnica (ePUAP)

sporz. K.Pankowska-Sowa, tel. 74 6655348

**Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia pn: „Budowa zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym oraz infrastrukturą techniczną w Wałbrzychu przy Alei Podwale”(działki nr 70, 66/4, 65/4, 52/4, 50/3, 49/3, 48/3, 47/3, 46/3, 45/3, 44/3, 33/3, 43/3, 34, 32, 54/1, 53, 72/3, obręb Podzamcze nr 47).**

Planowana inwestycja polega na budowie zespołu budynków wielorodzinnych mieszkaniowych oraz usługowych wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym i infrastrukturą techniczną. Cała inwestycja zlokalizowana będzie w Wałbrzychu przy Alei Podwale na działkach nr: 70, 66/4, 65/4, 52/4, 50/3, 49/3, 48/3, 47/3, 46/3, 45/3, 44/3, 33/3, 43/3, 34, 32, 54/1, 53, 72/3 obr. 0047 Podzamcze.

Bezpośrednie otoczenie terenu inwestycji

- od strony północno – wschodniej i wschodniej – pola uprawne,
- od strony północno - zachodniej – dolina ciek i ogródki działkowe,
- od strony południowo - zachodniej – pola uprawne,
- od strony południowo - zachodniej – garaże, pętla autobusowa dalej przebiega Aleja Podwale.

Powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową będzie wynosiła ok. 1,9 ha, powierzchnie utwardzone będą miały powierzchnię ok. 2,6 ha (w tym drogi, miejsca parkingowe, place), natomiast tereny biologicznie czynne ok 8,3 ha. Łączna długość planowanych dróg o nawierzchni twardej wyniesie od 1 119 m do maksymalnie 1 300 m.

W ramach projektowanego przedsięwzięcia przewiduje się budowę około 22 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych o wysokości od ok. 4 do ok. 8 kondygnacji nadziemnych, garażami podziemnymi i kondygnacją usługową w parterach niektórych budynków oraz z układem wewnętrznych dróg, chodników i parkingów terenowych oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Zgodnie z koncepcją garaże podziemne będą mieściły łącznie około 800 miejsc postojowych. Na powierzchni terenu zaprojektowano łącznie około 400 miejsc postojowych. Łącznie na terenie inwestycji zaprojektowano około 1200 miejsc postojowych. Garaż podziemny wyposażony zostanie w system wentylacji zapewniający wymianę powietrza. Instalacja wentylacyjna zainstalowana zostanie w pomieszczeniach garażowych. Wyrzutnie odprowadzające powietrze z pomieszczeń parkingowych wyprowadzone zostaną na dachy budynków w ramach szachtów zlokalizowanych w trzonach komunikacyjno-sanitarnych.

Wjazd i wyjazd realizowane będą za pośrednictwem projektowanego zjazdu publicznego do alei Podwale. Zjazd zaprojektowano we wschodniej części terenu inwestycji.

Zaprojektowane wjazdy na teren osiedla stanowią włączenie projektowanego osiedla do istniejącego układu drogowego miasta. Projektuje się drogi wewnętrzne w postaci ciągów pieszo jezdnych powiązanych z miejscami postojowymi oraz wjazdami do garaży podziemnych. Na terenie projektowanego osiedla przewiduje się miejsca parkingowe dla mieszkańców oraz specjalnie oznaczone miejsca postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

Ponadto układ drogowy projektowanego osiedla połączony zostanie z układem drogowym osiedla mieszkaniowego planowanego do wybudowania po stronie zachodniej.

Projektuje się uzbrojenie terenu w media zapewniające spełnienie potrzeb funkcjonalno - użytkowych i technologicznych.

Do granic działki budowlanej doprowadzone zostaną, w ramach odrębnych postępowań formalno-prawnych, następujące przyłącza:

- przyłącze wodociągowe – realizowane według odrębnego opracowania,
- przyłącze elektroenergetyczne – realizowane według odrębnego opracowania,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej – realizowane według odrębnego opracowania,
- przyłącze kanalizacji deszczowej – realizowane według odrębnego opracowania,
- przyłącze teletechniczne – realizowane według odrębnego opracowania.

W związku z tym, że ww. działka budowlana jest nieuzbrojona w jej granicach planuje się kontynuację ww. przyłączy i realizację poniższych instalacji:

- instalacja zewnętrzna kanalizacji sanitarnej,
- instalacja zewnętrzna kanalizacji deszczowej,
- instalacja zewnętrzna elektroenergetyczna i oświetlenia terenu.

Planuje się, iż budynki realizowane będą w systemie szkieletowym, żelbetonowym z wypełnieniem. Płyta, stropy i ściany fundamentowe parkingów podpoziomowych oraz pozostałych kondygnacji, klatki schodowe, klatki szybu windowego oraz maszynownie, schody, wykonane będą z żelbetonu.

Mieszanki betonowe będą dostarczane bezpośrednio z wytwórni betonu położonej poza obszarem oddziaływania przedsięwzięcia, specjalistycznym sprzętem wyposażonym w system jego tłoczenia.

Zaplecze budowy położone będzie w granicach terenu inwestycji. Zagospodarowanie zaplecza budowy zostanie wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Zgodnie z założeniami będzie ono przenoszone w miarę posuwania się prac budowlanych dla uzyskania jak najlepszego dostępu do sprzętu budowlanego oraz skrócenia czasu przejazdu maszyn z terenu zaplecza na miejsce prowadzonych prac budowlanych. Przy lokalizacji zaplecza należy zwrócić uwagę na odległość od cieką płynącego po stronie północno zachodniej, aby nie była ona mniejsza niż 20 m. Zakłada się również wykonanie ogrodzenia z siatki od strony cieką na czas prowadzenia robót budowlanych.

Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem i odprowadzane do kanalizacji deszczowej. Woda będzie pobierana z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe przewiduje się odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Ścieki pochodzące z odwodnienia posadzki garażu podziemnego odprowadzane będą do separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem i po podczyszczeniu zostaną skierowane do wewnętrznej kanalizacji sanitarnej.

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Wałbrzycha  
*Mieszko Sójka*  
KIEROWNIK  
Biura Środowiska i Klimatu