



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
WE WROCŁAWIU**

**AL. JANA MATEJKI 6
50-333 WROCŁAW**

Wrocław, dnia 26 sierpnia 2022 r.

WSI.410.346.2022.HL

Prezydent Wrocławia
ul. Świdnicka 53
50-030 Wrocław
-ePUAP-

OPINIA

Na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2 i art. 54 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) i art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w odpowiedzi na wniosek Prezydenta Wrocławia znak: BRW-DPP3.6721.9.2021 z dnia 27 lipca 2022 r. (data wpływu: 29 lipca 2022 r.) w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kazimierza Michalczyka i Portowej we Wrocławiu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przedstawiam poniżej swoje stanowisko.

Jak wynika z przedłożonej dokumentacji, teren objęty projektem planu, o powierzchni około 29 ha, położony jest w centralnej części miasta, w obrębie geodezyjnym Stare Miasto oraz Plac Grunwaldzki, w rejonie ulic Michalczyka, Portowej i Długiej. Granicę projektu planu od strony północno-zachodniej stanowi linia kolejowa nr 143, od wschodu rzeka Odra, zaś od południowego zachodu ulica Długa. Celem projektu planu jest wprowadzenie regulacji umożliwiających wykreowanie spójnego i kompletnego założenia urbanistycznego, opartego na zabudowie mieszkaniowo-usługowej, harmonijnie wkomponowanej w tereny komunikacyjne oraz zieleni i inne przestrzenie publiczne, wraz z usankcjonowaniem lokalizacji istotnych dla miasta funkcji przemysłowych.

Projekt planu przewiduje tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW-U, usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U-MW, usług U, usług edukacji UO, usług i aktywności gospodarczej U-AG, aktywności gospodarczej AG, zieleni Z, wód powierzchniowych WS, urządzeń infrastruktury technicznej IT, infrastruktury kolejowej KK, ulic KDZ, KDL, KDD, ciągów pieszo-rowerowych KDPR, ciągów pieszych KDP.

Teren objęty projektem planu położony jest poza granicami obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916). Obszar projektu planu zasadniczo jest w całości zainwestowany. W jego południowo-centralnej części usytuowane są tereny usługowo-handlowe oraz utwardzone powierzchnie parkingowe. Część zachodnią obszaru zajmują budynki biurowe, hale magazynowe i terenowe, a także tereny zieleni i powierzchnie komunikacyjne. Wschodnią część obszaru objętego projektem planu stanowi nabrzeże rzeki Odry, w którego północnej części zlokalizowana jest Stocznia Wrocławska, natomiast w części południowej – będąca na etapie realizacji zabudowa mieszkaniowa. Projekt zakłada wprowadzenie ustaleń umożliwiających przekształcenie obecnych terenów usługowo-przemysłowych w nasyczone usługami i niezbędną infrastrukturą osiedle mieszkaniowe, wpisane w istniejącą tkankę śródmiejską, a także zachowanie stocznioowego charakteru północnej części nabrzeża rzeki Odry.

Zgodnie treścią prognozy oddziaływania na środowisko, szatę roślinną tworzą głównie pojedyncze drzewa, szpalery drzew oraz grupy/kępy zadrzewień, zakrzewień. Z uwagi na znaczną urbanizację i industrializację obszaru opracowania, brak jest naturalnych siedlisk zwierzęcych. Jedynie w rejonie brzegów Odry można spodziewać się siedlisk drobnych zwierząt i ptactwa wodnego. Poza tym obszar ten penetrowany jest przez zwierzęta podążające korytarzem ekologicznym Odry oraz znajdujące siedliska w obrębie zabudowy – ptaki, drobne ssaki, gryzonie. Pod kątem przyrodniczym, podstawowe znaczenie na tym terenie posiada ilość powierzchni otwartych pokrytych roślinnością. Walorami przyrodniczymi, jak i krajobrazowymi jest istniejąca zieleń wysoka, którą należy chronić.

Przeprowadzona analiza, w tym treść prognozy wykazała, że projekt planu wprowadza rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywne wpływy na środowisko, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Istniejący układ przyrodniczy usankcjonowano poprzez objęcie najważniejszych jego fragmentów terenami zieleni i szpalerami drzew. Stworzono w ten sposób zielony korytarz, łączący bujną roślinność zlokalizowaną przy rzece Odrze na terenach przemysłowych z centralnie zlokalizowaną grupą zadrzewień, częściowo udostępniając go pieszym. Wprowadzono również zapisy nakładające obowiązek uzupełnienia nieciągłości w strukturze przestrzennej systemu zieleni, poprzez realizację nowych nasadzeń, a także konieczność zapewnienia odpowiedniej wielkości powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni ziemnej, zapewniającej naturalną vegetację i retencję wód opadowych. Zaakcentowano także konieczność ochrony najbardziej wartościowych pojedynczych drzew. Dodatkowo, dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej określono obowiązek realizacji zielonych dachów na minimum 30% łącznej powierzchni dachów wszystkich budynków oraz zielonych ścian w formie pnączy na minimum 10% powierzchni wszystkich elewacji. W zakresie kształtowania walorów krajobrazowych istotne znaczenie mają ustalenia projektu dotyczące ukształtowania budynków i sposobu zagospodarowania terenu. Projekt planu ustala parametry obiektów, precyzując m.in. wysokość budynków i budowli, kąt nachylenia połaci dachowych, powierzchnię terenu zabudowy, linie zabudowy, ich przestrzenne rozmieszczenie.

Zapewni to utworzenie zharmonizowanej przestrzeni. Zapisy o udziale zieleni korzystnie wpłyną na estetykę krajobrazu miejskiego na terenie projektu planu i w jego otoczeniu.

Reasumując, na obecnym etapie planistycznym uznano, iż realizacja ustaleń projektu planu przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych, a także przy uwzględnieniu działań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań, nie powinna znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, w tym na środowisko przyrodnicze.

Jednocześnie wskazuję, że projekt planu obejmuje teren działki nr 3/5, AM-17, obręb Stare Miasto, wpisany do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, o którym mowa w art. 101c ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.), prowadzonego przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, o czym tutejszy organ informował na etapie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie (pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu znak: WSI.411.32.2022.KM z dnia 25 lutego 2022 r.).

Zawarcie powyższych informacji w projekcie planu i prognozie ma szczególne znaczenie mając na uwadze przepisy § 8 ust. 2 pkt 1 i 2 *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi* (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395), zgodnie z którymi za źródło informacji istotne dla oceny zagrożenia zanieczyszczeniem gleby lub ziemi uznaje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz prognozę oddziaływania na środowisko.

Przedłożona dokumentacja wymaga zatem uzupełnienia zgodnie z powyższym.

Z-ca Regionalnego Dyrektora
Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
Regionalny Konserwator Przyrody

Katarzyna Łapińska

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/