



# REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA WE WROCŁAWIU

AL. JANA MATEJKI 6  
50-333 WROCŁAW

Wrocław, dnia 30 grudnia 2022 r.

WSI.410.571.2022.KM

**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 ze zm.), w odpowiedzi na wniosek Prezydenta Wrocławia znak: BRW-DPP1.6721.5.2020 z dnia 1 grudnia 2022 r. (data wpływu: 5 grudnia 2022 r.) w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Szczęśliwej i Gwiaździstej we Wrocławiu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przedstawiam poniżej swoje stanowisko.

Jak wynika z przedłożonej dokumentacji obszar objęty projektem planu położony jest w centrum miasta, w obrębie osiedla Powstańców Śląskich. Opracowanie obejmuje obszar, o powierzchni ok. 12 ha, ograniczony ulicami: Powstańców Śląskich, Szczęśliwą, Gwiaździstą, Swobodną we Wrocławiu.

Celem projektu planu jest wprowadzenie regulacji dotyczących stworzenia nowej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zaktualizowania ustaleń obowiązującego planu miejscowego do nowych wymogów prawnych.

Ustalenia projektu planu przewidują zachowanie, rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy. W projekcie planu wyznaczono teren usług i zabudowy mieszkaniowej (linie rozgraniczające teren 1U-MW o powierzchni ok. 6,83 ha) oraz zachowano korytarz drogowy ulicy Powstańców Śląskich i fragment ulicy Gwiaździstej (linie rozgraniczające teren KDZ o powierzchni ok. 5 ha). Dopuszczono również możliwość wprowadzenia zabudowy na niezagospodarowanych dotąd działkach. Ponadto w północnej części obszaru projekt planu

dopuszcza wyburzenie części obiektów (m.in. hotelu, parkingu wielopoziomowego) i wzniesienie w ich miejscu nowych budynków.

Projekt planu przewiduje tereny: usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (U-MW), zieleni (Z), ulic zbiorczych (KDZ), ulic lokalnych (KDL), ciągów pieszo-rowerowych (cpr) oraz ciągów pieszych (cp).

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 ze zm.)*. Obszar projektu planu cechuje się dużym stopniem urbanizacji i przekształcenia środowiska. W obowiązującym planie miejscowym nadana mu została funkcja usługowo-mieszkaniowa. W kilku miejscach wznoszone są budynki usługowe (biurowce). W północnej części znajdują się hotel, biurowiec i nieczynny parking wielopoziomowy. W ostatnim czasie została wyburzona stacja benzynowa. Teren przygotowywany jest pod nowe inwestycje o funkcji usługowej. Przy ulicy Gwiazdziej mieszczą się budynki mieszkaniowe w zabudowie wielorodzinnej z usługami w parterach. Wysokość budynków na terenie projektu planu osiąga kilkanaście kondygnacji. Wzdłuż wschodniej granicy przebiega ul. Powstańców Śląskich.

Zgodnie z treścią prognozy oddziaływania na środowisko, szatę roślinną na obszarze opracowania tworzą: zieleń wysoka przyuliczna w postaci szpalerów drzew, zieleń niska urządzone – skwery oraz trawniki z krzewami i zielenią wysoką. Na szczególne wyróżnienie zasługują szpalery drzew wzdłuż ul. Powstańców Śląskich, którego ustalenia projekt planu obejmują ochroną. Powstałe w ostatnich latach tereny zabudowane są dość słabo zazielenione, a część starszych okazów drzew została wycięta. Z uwagi na znaczną urbanizację i industrializację obszaru opracowania, brak jest naturalnych siedlisk zwierzęcych. Jedynie bytują tu ptaki, takie jak: gołębie, sroki, wrony, gawrony, wróble i kawki. Wzorami przyrodniczymi, jak i krajobrazowymi jest istniejąca zieleń wysoka. W projekcie planu wyznaczono strefy zieleni, szpalery drzew oraz szpalery drzew objęte ochroną. Ponadto ustalenia projektu planu wprowadzają obowiązek wykonania zielonych dachów.

Reasumując, biorąc pod uwagę powyższe, 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 zwracam uwagę, że w prognozie znalazł się zapis, iż *zgodnie z informacjami zamieszczonymi na serwisie Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>, nie identyfikuje się terenów objętych historycznymi zanieczyszczeniami powierzchni ziemi*. Wskazuje przy tym, że powyższe stwierdzenie jest nieprawdziwe, gdyż na omawianym obszarze występują tereny wpisane do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, o którym mowa w art. 101c *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556)*. Przedłożoną dokumentację należy zatem skorygować oraz uzupełnić w powyższym zakresie.

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.

Regionalny Dyrektor Ochrony  
Środowiska we Wrocławiu

Wojciech Rejman

*/podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/*