



REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA WE WROCŁAWIU

AL. JANA MATEJKI 6
50-333 WROCŁAW

Wrocław, dnia 8 grudnia 2022 r.

WSI.410.449.2022.HL.2

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-DPP2.6722.1.2020.AB z dnia 30 września 2022 r. (data wpływu: 6 października 2022 r.), uzupełniony pismem znak: BRW-DPP2.6722.1.2020 z dnia 3 listopada 2022 r. (data wpływu: 10 listopada 2022 r.), w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Romana Dmowskiego, Władysława Jagiełły i Mostowej we Wrocławiu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przedstawiam poniżej swoje stanowisko.

Jak wynika z przedłożonej dokumentacji, obszar objęty projektem planu położony jest w północnej części Wrocławia na terenie Kępy Mieszczańskiej, w obrębie geodezyjnym Plac Grunwaldzki oraz Stare Miasto. Obszar opracowania, o powierzchni ok. 12 ha, obejmuje tereny ograniczone ulicami Romana Dmowskiego, Władysława Jagiełły i Mostową, a od południa granicę obszaru objętego projektem planu wyznacza brzeg rzeki Odry.

Celem sporządzenia projektu planu jest wprowadzenie regulacji dotyczących modernizacji oraz stworzenia nowej zabudowy, zagospodarowania terenu oraz zaktualizowanie ustaleń obowiązującego planu do nowych wymogów prawnych i zakresu planu miejscowego, wykreowanie czytelnego układu urbanistycznego o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Ustalenia projektu planu przewidują zachowanie/rozbudowę/modernizację istniejącej zabudowy oraz stworzenie nowej zabudowy (budowę obiektów handlowych na terenie

5U-MW). Projekt planu wskazuje tereny: 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, ulic zbiorczych KDZ, ulic lokalnych KDL, bulwarów KB, ciągów pieszo-rowerowych KDPR, ciągów pieszych wewnętrznych KDWP.

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 zasadniczo jest w całości zainwestowany. W obszarze projektu planu występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (stacja paliw, Centrum Sztuki Piekarnia, w którym funkcja kulturalna łączy się z apartamentami), jak i produkcyjna (Wrocławskie Zakłady Zielarskie Herbapol).

Zgodnie z treścią prognozy oddziaływania na środowisko, szatę roślinną tworzą głównie pojedyncze drzewa, szpalery drzew oraz grupy/kępy zadrzewień, (towarzyszące zabudowie i terenom komunikacyjnym) oraz zieleń nieurządzona i urządzona, a także zieleń nadbrzeżna i zieleń ogrodów przydomowych. 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. Wolorami 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 negatywny wpływ na środowisko, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Projekt planu wyznacza tereny zieleni Z i strefy zieleni (dla których określa minimalny procent nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, retencję wód opadowych lub wody powierzchniowej), szpalery drzew, pojedyncze drzewa do ochrony, a także ustala obowiązek wyposażenia parkingów terenowych otwartych w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 miejsc postojowych. Dodatkowo w projekcie planu ustalono, iż na terenie 5U-MW na co najmniej 50 % powierzchni dachów obowiązują zielone dachy (miąższość większą niż 20 cm, jest porośnięty różnymi formami zieleni niskiej, średniej i wysokiej: trawą, mchem, sukulentami, ziołami, krzewami, drzewami).

Jednocześnie zwracam uwagę, że projekt planu w wydzieleniu wewnętrznym (C) wprowadza ciąg pieszo-rowerowy w formie kładki o szerokości co najmniej 5 m, łączący teren 1KB z terenem 2KB lub bulwarem zlokalizowanym poza granicami przedmiotowego projektu planu. Przedłożona prognoza nie odnosi się bezpośrednio do powyższego zamierzenia.

W prognozie wskazano jedynie, że m.in. tereny bulwarów KB i tereny komunikacyjne KDRP, KDWP *będą miały pewien wpływ na stan środowiska przyrodniczego oraz krajobraz oraz, że realizacja ewentualnej nowej zabudowy i obiektów może wpłynąć na okresowe zaburzenie poziomu wód gruntowych i ograniczenia ich zasilania*. W związku z powyższym, prognoza winna przeanalizować i ocenić wpływ planowanej kładki na poszczególne komponenty środowiska, w tym na wody (m.in. pod kątem ograniczenia przepływu w rzece oraz pogorszenia stanu wód).

Jednocześnie wskazuję, że projekt planu obejmuje teren działek o nr ewid. 45/4, 46/14, 46/16, 54/2, AM-22, obręb Plac Grunwaldzki, wpisanych 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. Dla części terenu aktualny status oznaczono jako: teren, na którym zakończono remediację, natomiast dla pozostałej części aktualny status oznaczono jako: teren, na którym występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, na którym nie podjęto remediacji – z uwagi na zwolnienie władającego powierzchnią ziemi z obowiązku przeprowadzania remediacji historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi występującego na określonych fragmentach.

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 w powyższym zakresie.

Regionalny Dyrektor Ochrony
Środowiska we Wrocławiu

Wojciech Rejman

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/