



# REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA WE WROCŁAWIU

AL. JANA MATEJKI 6  
50-333 WROCŁAW

Wrocław, dnia 27 marca 2023 r.

WSI.410.92.2023.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 ze zm.)* w odpowiedzi na wniosek Prezydenta Wrocławia znak: WPL-DPP1.6721.4.2022 z dnia 1 marca 2023 r. (data wpływu: 6 marca 2023 r.), w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Karmelkowej, Mariana Morelowskiego i Kupieckiej we Wrocławiu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przedstawiam poniżej swoje stanowisko.

Jak wynika z przedłożonej dokumentacji, obszar objęty projektem planu położony jest w południowej części Wrocławia, w obrębie geodezyjnym Oporów. Obszar projektu planu, o powierzchni około 10 ha, zawarty jest między ulicami: Karmelkową, Mariana Morelowskiego, Jerzego Kowalskiego oraz Kupiecką. Obszar projektu planu to w przewarżającej części tereny zagospodarowane – budynki oraz place aktywności gospodarczej (zabudowa magazynowo-handlowa). W otoczeniu terenu opracowania znajdują się głównie tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny aktywności gospodarczej.

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zagospodarowania terenów w oparciu o założenia zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Projekt planu określi nowy układ urbanistyczny, przeznaczenia terenów, zasady zagospodarowania, parametry zabudowy, przy jednoczesnym ustaleniu obsługi komunikacyjnej nowego osiedla mieszkaniowego.

Ustalenia projektu planu wyznaczają: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MNW, 2MNW, 1MNS), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW, 2MW), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (1MNU), teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji (1UZ-UE), teren usług sportu lub zieleni urządzonej (1US-ZP), tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP), teren wód powierzchniowych (WS), teren ulic zbiorczych (1KDZ, 2KDZ), tereny ulic dojazdowych

(1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD), tereny komunikacji wewnętrznej (1KR, 2KR, 3KR) oraz tereny komunikacji pieszej (1KP).

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.). Ze względu na istniejące zagospodarowanie na terenie projektu planu nie występują naturalne zbiorowiska roślinne. W części północno-wschodniej obszaru projektu planu znajduje się zadrzewiony teren zieleni nieurządzonej. W składzie gatunkowym można odnaleźć m.in. brzozy, derenie, jarzęby, jesiony, klony, lipy, orzechy, robinie, świerki, topole, wiązy, wierzby, żywotniki oraz ozdobne iglaki, drzewa owocowe. Siedlisk drobnych zwierząt, w tym ptactwa, można spodziewać się wśród zadrzewień i zakrzewień.

W wyniku przeobrażenia terenów zabudowy magazynowo-handlowej w mieszkaniową i usługową nastąpi utworzenie systemu zieleni urządzonej, opartej w głównej mierze na nasadzeniach drzew i krzewów o charakterze ozdobnym w obrębie terenów zabudowy. W projekcie planu wyznaczono tereny wód powierzchniowych (WS), tereny zieleni urządzonej (ZP), strefy zieleni, szpalery drzew, pojedyncze drzewa do zachowania. Ponadto ustalono obowiązek wyposażenia parkingów terenowych otwartych w zieleń wysoką w liczbie co najmniej 1 drzewo usytuowane co 5 stanowisk postojowych. Dodatkowo w projekcie planu ustalono, iż na terenie 1MW, 2MW na co najmniej 30% powierzchni dachów wszystkich budynków obowiązują zielone dachy. Powyższe zapisy pozwolą na zachowanie walorów przyrodniczych obszaru projektu planu. Ustalenia projektu nie powinny również wpłynąć negatywnie na faunę tego terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe, ze względu na położenie terenu objętego projektem planu poza cennymi przyrodniczo obszarami, w obszarze zabudowanym, uznano, że 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 stanowić zagrożenia dla środowiska, w tym dla środowiska przyrodniczego oraz nie powinna wpłynąć negatywnie na krajobraz.

Jednocześnie wskazuję, że projekt planu dopuszcza budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z granicami stref ochronnych. Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie z dniem 30 października 2021 r., w planie miejscowym określa się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (przed nowelizacją 100 kW), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (art. 15 ust. 3 pkt 3a ww. ustawy), z wyłączeniem przypadków, o których mowa w art. 10 ust. 2a pkt 1) i 2) ww. ustawy.

Regionalny Dyrektor Ochrony  
Środowiska we Wrocławiu

Wojciech Rejman

/podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/