

**URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
BIURO ROZWOJU WROCŁAWIA**

**PROGNOZA
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w rejonie Mostu Pomorskiego i ulicy Księcia
Witolda we Wrocławiu**

Prognoza: **dr Grzegorz Synowiec**

Wrocław, 2014

SPIS TREŚCI:

I.	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PROGNOZY	3
II.	MATERIAŁY WYJŚCIOWE, METODA PRZYJĘTA W OPRACOWANIU	3
III.	POWIĄZANIA PROJEKTU PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI	5
IV.	OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA	6
1.	Charakterystyka środowiska przyrodniczego.....	6
2.	Stan środowiska i zagrożenia	9
3.	Uwarunkowania ekofizjograficzne	18
V.	ANALIZA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU	20
1.	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	20
2.	Analiza i ocena wpływu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na środowisko.....	22
3.	Wpływ ustaleń planu na elementy środowiska we wzajemnym powiązaniu.....	25
VI.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBŁU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	27
VII.	INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.....	30
VIII.	PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ OGRANICZAJĄCYCH NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO ORAZ ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH.....	30
IX.	POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	31
X.	METODY ANALIZY REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU	31
XI.	PROGNOZA ZMIAN ŚRODOWISKA W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	32
1.	Przyjęte założenia.....	32
2.	Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze.....	32
3.	Oddziaływanie MPZP poza obszarem opracowania	33
XII.	STRESZCZENIE	34

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PROGNOZY

Projekt planu opracowany został w efekcie podjęcia przez Radę Miejską Wrocławia uchwały Nr L/1269/13 z dnia 28 listopada 2013 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Mostu Pomorskiego i ulicy Księcia Witolda we Wrocławiu.

Podstawą prawną opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) stanowią:

- ⇒ Ustawa 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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235);
- ⇒ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232);
- ⇒ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz.647).

Opracowanie Prognoza oddziaływania na środowisko dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu dokonanie oceny skutków realizacji ustaleń planu w odniesieniu do poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, wskazanie potencjalnie uciążliwych lub korzystnych dla środowiska ustaleń urbanistycznych i powinna stanowić integralną część opracowania planu oraz podawać rozwiązanie poprawiające istniejący i planowany sposób zagospodarowania.

II. MATERIAŁY WYJŚCIOWE, METODA PRZYJĘTA W OPRACOWANIU

Przy sporządzaniu Prognozy wykorzystano następujące materiały:

1. Projekt rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Mostu Pomorskiego i ulicy Księcia Witolda we Wrocławiu w skali 1:1000, Biuro Rozwoju Wrocławia, 2014;
2. Projekt uchwały Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Mostu Pomorskiego i ulicy Księcia Witolda we Wrocławiu, Biuro Rozwoju Wrocławia, 2014;
3. Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Mostu Pomorskiego i ulicy Księcia Witolda we Wrocławiu (część tekstowa i rysunek), Biuro Rozwoju Wrocławia, 2014;
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjęte uchwałą Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 roku wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/1467/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2010 roku.

Obowiązek sporządzenia Prognozy, a także jej ogólny zakres, wynika z 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 (art. 46 - 53). Zgodnie z nim prognoza powinna:

- określać, analizować i oceniać istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem, istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu, przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;
- przedstawiać rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Zakres merytoryczny prognozy jest bardzo szeroki i obejmuje kompleks zagadnień związanych z problematyką ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, ochroną zdrowia mieszkańców i zasobów naturalnych, kształtowaniem i ochroną walorów krajobrazowych.

W trakcie sporządzania prognozy przeanalizowano rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i pozostałe ustalenia projektu planu pod kątem ich zgodności z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym oraz pod kątem ochrony walorów środowiska kulturowego. Analizie poddano również ustalenia projektu planu dotyczące warunków zagospodarowania terenu. Podjęto również próbę oceny stanu i funkcjonowania środowiska, jego walorów i zasobów, określonych w opracowaniu ekofizjograficznym.

Oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i zabytki zainwestowania przewidzianego projektem planu miejscowego oceniano, posługując się następującymi kryteriami:

- ⇒ charakterem zmian (bardzo korzystne, korzystne, niekorzystne, niepożądane, bez znaczenia),
- ⇒ intensywności przekształceń (nieistotne, nieznaczne, zauważalne, duże, zupełne),
- ⇒ bezpośredniości oddziaływania (bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane),
- ⇒ okresu trwania oddziaływania (długoterminowe, średnioterminowe, krótkoterminowe),
- ⇒ częstotliwości oddziaływania (stałe, okresowe, epizodyczne),
- ⇒ zasięgu oddziaływania (miejscowe, lokalne, ponadlokalne, regionalne, ponadregionalne),

⇒ trwałości przekształceń (nieodwracalne, częściowo odwracalne, odwracalne, możliwe do rewitalizacji).

Załącznikiem do tekstu Prognozy jest mapa w skali planu (1:1000).

III. POWIĄZANIA PROJEKTU PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI

Projekt planu powstał w oparciu o dokumenty strategiczne i planistyczne na szczeblu krajowym:

- Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju do roku 2025;
- Wstępny Projekt Narodowego Planu Rozwoju 2007 – 2015,
- Narodową Strategię Rozwoju Regionalnego na lata 2007 – 2013,

wojewódzkim:

- Projekt Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego z 2011 z perspektywą do roku 2020;
- Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego do 2020 r.;
- Regionalny Program Operacyjny dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013;
- Program Opieki nad Zabytkami Województwa Dolnośląskiego 2007-2011;
- Program zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska dla województwa dolnośląskiego z 2002 r.;
- Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami Województwa Dolnośląskiego na lata 2008-2011 z uwzględnieniem lat 2012-2015;
- Naprawcze programy ochrony powietrza dla stref na terenie województwa dolnośląskiego, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, 2010;

i lokalnym:

- Program ochrony środowiska dla miasta Wrocławia na lata 2012-2015, 2012;
- Program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Wrocławia, 2013;
- Powiatowy program zwiększenia lesistości Miasta Wrocławia, 2006;
- Plan gospodarki odpadami dla miasta Wrocławia, 2010;
- Strategia – Wrocław w perspektywie 2020 plus, 2006;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, 2010.

IV. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

1. Charakterystyka środowiska przyrodniczego

Położenie geograficzne i administracyjne

Obszar objęty planem położony jest w staromiejskiej części Wrocławia i obejmuje działkę nr 2, obręb Plac Grunwaldzki, ark. 25 oraz niewielki fragment działki nr 1, obręb Plac Grunwaldzki, ark. 25, o powierzchni 0,63 ha. Obszar planu obejmuje betonowy cyple w obrębie koryta rzeki Odry wraz z Śluzą Mieszczańską. Od zachodu cypel przylega do konstrukcji Mostu Pomorskiego. Jest to konstrukcja betonowo-ceglasta z wypełnieniem ziemnym, obłożona kostką granitową lub umocniona metalowymi larsenami. Śluza Mieszczańska jest konstrukcją ceglana z drzwiami metalowymi. Stanowi element Śródmiejskiego Węzła Wodnego i piętrzy wodę do wysokości ponad 5 m. Na cyplu w obrębie koryta Odry znajduje się zieleniec porośnięty trawą oraz 5 drzew. Od strony Mostu Pomorskiego są to 2 dęby, z czego jeden bardzo okazały o obwodzie ponad 4 m, wysokości ok. 20 m, zasięgu korony ok. 30 m oraz wieku ponad 100 lat. Drzewa mają charakter pomnikowy. We wschodniej części cypla znajdują się 3 drzewa: dęby i topola, które są mniejszych rozmiarów. W czasach przedwojennych cypel był zabudowany budynkami związanymi z obsługą śluzy.

Zgodnie z podziałem na zespoły urbanistyczne przyjętym w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*”, obszar planu znajduje się w granicach zespołu urbanistycznego Stare Miasto.

Według podziału Polski na jednostki fizyczno-geograficzne, obszar objęty opracowaniem należy do mezoregionu Równina Wrocławska, która wchodzi w skład makroregionu Nizina Śląska.

Budowa geologiczna, rzeźba terenu, uwarunkowania geotechniczne dla zabudowy

Obszar opracowania położony jest w obrębie doliny Odry, a dokładnie w korycie Odry tzw. Południowej. Odra Południowa we Wrocławiu, to ramię rzeki Odry zlokalizowane w Śródmiejskim Węźle Wodnym. W rejonie stopnia wodnego Szczytniki Odra dzieli się na Odrę Śródmiejską i Starą Odrę. Dalej Odra Śródmiejska płynie w kierunku centrum miasta. W rejonie Ostrowa Tumskiego koryto rzeki dzieli się na dwa ramiona rozdzielone Wyspą Piaszek: Odrę Północną i Odrę Południową. Oba ramiona, oraz inne, mniejsze ramiona i kanały, otaczają swoimi wodami wyspy odrzańskie położone centrum miasta. Odra Północna i Południowa ponownie łączą się na krótkim odcinku rzeki przed Kępą Mieszczańską. Następnie oba ramiona opływają tę wyspę wraz z mniejszymi, bezimiennymi wysepkami, by połączyć się ostatecznie za jej północnym przylądkiem. Bieg Odry kilometrowany jest wzdłuż nurtu Odry Południowej. Odra w obszarze miasta jest na całej swej długości rzeką skanalizowaną, co oznacza, że każdy jej odcinek znajduje się w zasięgu oddziaływania, określonego dla danego odcinka rzeki, stopnia wodnego. W przypadku Odry Południowej są to następujące stopnie wodne: górny odcinek – Piaskowy Stopień Wodny, środkowy odcinek – Mieszczański Stopień Wodny (obszar planu), dolny odcinek – Stopień Wodny Rędzin. Ten szlak wodny nie stanowi drogi wodnej w rozumieniu *Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie śródlądowych dróg wodnych*. Odra Południowa jest tylko częściowo dostępna dla żeglugi a przeszkodami, które uniemożliwiają poruszanie się jednostek pływających na całej długości tego ramienia rzeki są: Jaz św. Macieja oraz jaz i elektrownia wodna Wrocław I (Południowa). W rejonie tych dwóch przeszkód poszczególne odcinki są zamknięte dla żeglugi, ruch jednostek pływających odbywa się przez równoległe przeprowadzone przekopy, na których zlokalizowano śluzy komorowe: Śluza Mieszczańska (obszar planu) i Śluza Piaskowa. Nad Odrą Południową przerzuconych jest szereg przepraw – mostów drogowych. Część z nich przedłużona jest przeprawami przerzuconymi również przez Odrę Północną, np. Mosty Młyńskie, Mosty

Uniwersyteckie, Mosty Pomorskie. W granicach opracowania teren jest płaski, położony na wysokości ok. 117 m nad poziom morza.

Pod względem geologicznym obszar Równiny Wrocławskiej znajduje się w obrębie monokliny przedsudeckiej, którą tworzą skały paleozoiczne. Obszar równiny wypełniony jest osadami trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi. Na terenie miasta starsze podłoże zbudowane jest ze skał metamorficznych jest przykryte osadami kenozoiku. Jest ono porozcinane głębokimi rozłamami i uskokami, które tworzą dwa systemy dyslokacji – równoległy i prostopadły do kierunku Odry. Powyżej występują utwory neogenu wykształconego w facji lądowej w postaci tzw. serii poznańskiej, czyli ilów, mułków i piasków z cienkimi wkładkami węgla brunatnego. Osady czwartorzędowe reprezentowane są przez plejstoceny gliny zwałowe, piaski i żwiry wodnolodowcowe, piaski i mułki akumulacji wód stojących, piaski eoliczne oraz holoceny osady denne – piaski, żwiry, gliny, mułki ze szczątkami organicznymi i torfami. Miasto w przeważającej części jest położone w wypełnionej osadami rzecznych dolin Odry, która jest fragmentem powstałej w okresie zlodowaceń środkowopolskich Pradoliny Wrocławsko-Magdeburskiej. Poza doliną znajdują się południowe dzielnice miasta, leżące na wysoczyźnie zbudowanej z utworów wodnolodowcowych, lodowcowych lub neogennych. W rejonie Starego Miasta wierzchnie warstwy stanowią nasypy antropogeniczne, o miąższości dochodzącej miejscami nawet do 10 m. Pod nimi zalegają piaszczysto-żwirowe osady rzeczne o miąższości od 8 do 20 m. Utwory te podścielone są przez około 35 m gliny zwałowej z przewarstwieniami piasków, żwirów i glin piaszczystych. Na głębokości około 50 m ppt występują ilasto-pylaste osady neogenu.

Pod względem warunków budowlanych ze względu na przekształcenia antropogeniczne i charakter gruntów nasypowych jest to obszar o ograniczonej przydatności do zabudowy. Znajduje się ponadto w obrębie koryta rzeki Odry przez co narażony jest na zmianę poziomu wody w sytuacji wezbrań rzeki. Potencjalnie jest to obszar możliwy do zabudowy jednak po odpowiednim przygotowaniu gruntów lub całkowitym wybetonowaniu.

Topoklimat

Wrocław znajduje się we „wrocławsko-opolskim obszarze ciepła”, a klimat miasta jest wypadkową położenia geograficznego oraz czynników antropogenicznych, modyfikujących podstawowe parametry pogodowe. Na kształtowanie warunków klimatycznych w obrębie miasta wpływ ma jego położenie na Nizinie Śląskiej, w Pradolinie Odry oraz bliskość masywu Sudetów. Położenie w dolinie rzeki powoduje, że na obszarze miasta występuje specyficzny mezoklimat, charakteryzujący się częstymi warunkami inwersyjnymi, zamgleniami i podwyższonymi wartościami wilgotnościowymi. Wpływ Sudetów objawia się wzmożonym występowaniem silnych wiatrów o charakterze fenowym, występujących po zawietrznej stronie gór (średnio 71 dni w roku z silnym wiatrem). Położenie Wrocławia na Nizinie Śląskiej w południowo-zachodniej części Polski powoduje, że obszar miasta charakteryzuje się jednym z najniższych wartości kontynentalizmu klimatu w kraju (19,2°C). Klimat Wrocławia kształtowany jest głównie przez wilgotne masy powietrza znad Oceanu Atlantyckiego, przy małym udziale mas powietrza kontynentalnego.

Wrocław należy do obszarów najcieplejszych w Polsce. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 9,0°C, miesiącem najzimniejszym jest styczeń (T średnia = -0,4°C), a najcieplejszym lipiec (T średnia = 18,8°C). Okres wegetacyjny trwa ponad 226 dni. Opady atmosferyczne występują w ciągu 167 dni w roku, zaś średnia suma roczna opadu wynosi 583 mm.

Geograficzne położenie na Nizinie Śląskiej sprawia, że dominującymi kierunkami wiatrów są wiatry z sektora zachodniego. W latach 1981-1993 udział wiatru z kierunku zachodniego wyniósł 12% a z kierunku zachodniego - 11%. Trzecim pod względem częstotliwości kierunkiem wiatru jest południowy-wschód (9%). Znamienny jest również wzrost częstotliwości wiatru z sektora północno-zachodniego w lecie i południowo-zachodniego w zimie. Prze-

ważącym kierunkom wiatru towarzyszą największe prędkości. Średnia roczna prędkość wiatru z kierunków zachodnich przekracza 3 m/s, zaś w chłodnej porze roku (listopad – kwiecień) 4 m/s.

Zagospodarowanie przestrzenne i stopień urbanizacji miasta mają duży wpływ na mezklimat miejski, głównie na dystrybucję ciepła, zanieczyszczenie powietrza, opady atmosferyczne a nawet cyrkulację lokalną. Obszary zabudowane wpływają na pojemność i przewodnictwo cieplne, magazynując energię słoneczną, ograniczają infiltracje wód opadowych, modyfikują przepływ powietrza i wymianę ciepła. Emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych zaburza bilans promieniowania. Wszystko to powoduje, że Wrocław został zaliczony do grupy terenów o bioklimacie terenów zurbanizowanych o cechach obciążających organizm ludzki.

Osobnym zagadnieniem jest występowanie na terenie miasta obszaru miejskiej wyspy ciepła (mwc), czyli wzrostu temperatury na obszarze miejskim, silnie zurbanizowanym w stosunku do terenów peryferyjnych. Największe wartości mwc osiąga podczas bezchmurnych i bezwietrznych letnich warunków pogodowych w okresie nocnym. Średnie natężenie mwc dla centrum miasta wynosi 1,0°C, dla zabudowy wysokiej 0,7°C, dla zabudowy willowej 0,3°C. Natężenie mwc zależy od cyrkulacji i może dochodzić nawet do 9,0°C w sytuacjach ekstremalnych. Obserwuje się także zjawisko jeziora chłodu w godzinach porannych, tuż po wschodzie słońca, lub związanego z adwekcją świeżej masy powietrza. Zjawisko jest wynikiem wolniejszego nagrzewania się powierzchni w obrębie zabudowy ścisłej lub wolniejszą wymianą mas powietrza w trakcie zmiany cyrkulacji.

Obszar opracowania zalicza się do terenów o średniej inwersyjności i o przeciętnym układzie stosunków termiczno-wilgotnościowych. Cały obszar opracowania znajduje się w pobliżu ścisłej zabudowy miejskiej, jednak ze względu na położeniu w korycie rzeki nie znajduje się w zasięgu miejskiej wyspy ciepła (mwc).

Z punktu widzenia warunków topoklimatycznych obszar objęty planem posiada średnie warunki przewietrzania.

Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe

Obszar planu obejmuje częściowo wody rzeki Odry. Otoczenie wodami Odry sprawia, że pomimo obudowania koryta murami do 7 m wysokości, jest to obszar o dużym zagrożeniu powodziowym. W czasach historycznych był wielokrotnie zalewany (m. in. w 1903, 1977). Obszar MPZP został również zalany podczas Wielkiej Powodzi w 1997 r. Odra Śródmiejska stanowi jeden z podstawowych elementów Wrocławskiego Węzła Wodnego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami zabezpieczenie przeciwpowodziowe Wrocławia ma odpowiadać warunkom I klasy ważności. Dla tej klasy przepływem miarodajnym jest przepływ o prawdopodobieństwie pojawienia się 0,5%, a przepływem kontrolnym przepływ o prawdopodobieństwie pojawienia się 0,1% (z błędem oszacowania). Cały obszar opracowania charakteryzuje się przekształconymi warunkami wodnymi. Poziom wód gruntowych wykształcił się w spągu warstw kulturowych i występuje najczęściej na głębokości 1-2 m. Wahania poziomu wód gruntowych $\pm 0,6$ m. Ze względu na podparcie wód gruntowych przez piętrzenie elektrowni Odra I i II, rzeczywista głębokość poziomu wód gruntowych może być inna.

Zagrożenie powodziowe

Ze względu na położenie cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego był zalany podczas powodzi katastrofalnej w 1997 roku. Ponadto obszar znajduje się w zasięgu terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Wody podziemne

Obszar opracowania znajduje się w obrębie zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 320 - Pradolina rzeki Odra. Jest to zbiornik pradolinny ulokowany w utworach plejstocénskich o miąższości 5-15, miejscami 20 m, pod utworami holocénскими. Zasilanie warstw wodonośnych następuje poprzez ciągły drenaż wód podziemnych, wód rz. Odry oraz infiltrację wód opadowych. Zasoby odnawialne poziomu wodonośnego wynoszą 24093 m³/d, co stanowi 10% zasobów dyspozycyjnych.

Gleby

W obrębie obszaru opracowania projektu MPZP nie występują gleby o naturalnym profilu, wobec czego nie posiadają bonitacji. Obszar jest ukształtowany przez człowieka i gleby szczątkowe występują jedynie na terenach zagospodarowanych zielenią. Część terenu zajmują zieleńce (trawniki z pojedynczymi drzewami).

Walory środowiska przyrodniczego i zagospodarowanie terenu

W granicach obszaru opracowania MPZP występuje zieleń niska skwerowa z pojedynczymi okazami drzew oraz krzewów. Drzewa znajdujące się w pobliżu ulicy Pomorskiej mają rozmiary pomnikowe. Fauna na terenie MPZP nie była inwentaryzowana, ale można się tu spodziewać gatunków charakterystycznych dla centrum miasta, głównie ptaków i drobnych gryzoni. W wodach Odry mogą występować ryby. Cypel betonowo-ceglany powstał w trakcie budowy Śluzy Mieszczańskiej pod koniec XIX wieku a potem został rozbudowany w czasie budowy Mostu Pomorskiego Południowego na początku XX wieku. Zieleń na cyplu pojawiła się najprawdopodobniej po wybudowaniu mostu. W okresie przedwojennym obszar planu był zabudowany z większą ilością zieleni wysokiej. W okresie powojennym nie był to teren zabudowany a zieleń rozwijała się samoistnie. Ze względu na dość trudne warunki siedliskowe drzewa, poza tymi zlokalizowanymi w najszerszym miejscu cypla, szybko podlegają degradacji i wypadają. Drzewostan charakteryzuje się przeciętnym stanem zdrowotnym i poddawany jest silnej presji ze strony komunikacji w rejonie Mostu Pomorskiego. Mała powierzchnia cypla i jego położenie w nurcie rzeki sprawia, że system korzeniowy drzew ma ograniczone możliwości rozwoju.

W granicach obszaru opracowania planu nie występują formy ochrony przyrody wynikające z przepisów *Ustawy o ochronie przyrody*, choć dęby znajdujące się przy Moście Pomorskim mają rozmiary pomnikowe i mogłyby być objęte ochroną jako pomniki przyrody.

Obszar planu charakteryzuje się historycznym układem urbanistycznym (częściowo zaburzonym), a w jego granicach znajdują się obiekty zabytkowe i o wartościach historycznych.

2. Stan środowiska i zagrożenia

Powietrze atmosferyczne

Dopuszczalne wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. (Dz. U. poz. 1031) przedstawiono w tabeli poniżej (tab. 1).

Tab. 1. Wartości dopuszczalnych stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu, określone ze względu na ochronę zdrowia ludzi i roślin.

Nazwa substancji	Okres uśredniania wyników pomiarów	Poziom dopuszczalny substancji w powietrzu [µg/m ³]	Margines tolerancji [%]				

			[µg/m ³]				
			2010	2011	2012	2013	2014

Benzen	rok kalenda- rzowy	5 ^{c)}	-	-	-	-	-
Dwutlenek azotu	jedna godzina	200 ^{c)}	-	-	-	-	-
	rok kalenda- rzowy	40 ^{c)}	-	-	-	-	-
Tlenki azotu ^{d)}	rok kalenda- rzowy	30 ^{e)}	-	-	-	-	-
Dwutlenek siarki	jedna godzina	350 ^{c)}	-	-	-	-	-
	24 godziny	125 ^{c)}	-	-	-	-	-
	rok kalenda- rzowy i pora zimowa (okres od 01 X do 31 III)	20 ^{e)}	-	-	-	-	-
Ołów ^{f)}	rok kalenda- rzowy	0,5 ^{c)}	-	-	-	-	-
Pył zawieszony PM 2,5 ^{g)}	rok kalenda- rzowy	25 ^{c), i)}	4	3	2	1	1
		20 ^{c), k)}	-	-	-	-	-
Pył zawieszony PM 10 ^{h)}	24 godziny	50 ^{c)}	-	-	-	-	-
	rok kalenda- rzowy	40 ^{c)}	-	-	-	-	-
Tlenek węgla	osiem godzin ⁱ⁾	10.000 ^{c), i)}	-	-	-	-	-

c) Poziom dopuszczalny ze względu na ochronę zdrowia ludzi; d) Suma dwutlenku azotu i tlenku azotu w przeliczeniu na dwutlenek azotu; e) Poziom dopuszczalny ze względu na ochronę roślin; f) Suma metalu i jego związków w pyłe zawieszonym PM10; g) Stężenie pyłu o średnicy aerodynamicznej ziaren do 2,5 µm (PM2,5) mierzone metodą wagową z separacją frakcji lub metodami uznanymi za równorzędne; h) Stężenie pyłu o średnicy aerodynamicznej ziaren do 10 µm (PM10) mierzone metodą wagową z separacją frakcji lub metodami uznanymi za równorzędne; i) Maksymalna średnia ośmiogodzinna, spośród średnich kroczących, obliczanych co godzinę z ośmiu średnich jednogodzinnych w ciągu doby. Każdą tak obliczoną średnią ośmiogodzinną przypisuje się do doby, w której się ona kończy; pierwszym okresem obliczeniowym dla każdej doby jest okres od godziny 1700 dnia poprzedniego do godziny 100 danego dnia; ostatnim okresem obliczeniowym dla każdej doby jest okres od godziny 1600 do 2400 tego dnia czasu środkowoeuropejskiego CET; j) Poziom dopuszczalny dla pyłu zawieszonego PM2,5 do osiągnięcia do dnia 1 stycznia 2015 r. (faza I); k) Poziom dopuszczalny dla pyłu zawieszonego PM2,5 do osiągnięcia do dnia 1 stycznia 2020 r. (faza II).

Monitoring jakości powietrza prowadzony we Wrocławiu wykazuje, że jakość powietrza atmosferycznego jest na średnim poziomie. Jednym z najistotniejszych obecnie problemów jest wysoki poziom zanieczyszczenia **pyłem zawieszonym PM10**, którego wartości średnioroczne przekraczają wartości dopuszczalne głównie w okresie grzewczym.

Tab. 2. Stężenie głównych zanieczyszczeń powietrza, dla różnych stacji pomiarowych we Wrocławiu, w latach 2002-2005 (wartości w µg/m³)

Zanieczyszczenie [wartość dopuszczalna - średnioroczna]	Rok pomia- rowy	Pomiary stacji monitoringowych											
		Średnia roczna				Średnia - sezon grzewczy				Średnia - sezon pozagrzewczy			
		a	b	c	d	a	b	c	d	a	b	c	d
Dwutlenek siarki (SO ₂) - 20µg/m ³	2002	7,1	4,2	11,6	4,5	13,6	7,7	17,2	5,8	1,0	0,8	6,0	3,5
	2003	8,2	5,9	19,3	1,6	13,3	8,5	18,2	2,2	3,1	3,2	20,3	1,1
	2004	7,6	6,7	5,8	1,6	10,3	9,0	12,0	2,1	5,1	4,8	3,1	1,1
	2005	7,5	10,7	7,0	2,4	11,8	13,7	10,8	3,9	3,6	7,8	3,8	0,9
Dwutlenek azotu (NO ₂) – 40 µg/m ³	2002	28,8	27,4	35,3	23,7	33,3	30,0	36,6	29,2	24,6	24,9	34,0	19
	2003	26,7	22,2	29,3	27,1	29,8	26,4	26,9	32,3	23,7	18,1	31,5	22,1
	2004	34,2	26,5	16,4	26,8	38,0	28,5	19,1	31,5	29,8	24,7	14,9	22,4
	2005	41,4	67,5	27,9	24,7	43,1	66,5	31,6	29,5	39,8	68,7	24,7	20,3
	2002	-	-	627,2	-	-	-	726,8	-	-	-	523,9	-

Tlenek węgla (CO)	2002	-	-	627,2	-	-	-	726,8	-	-	-	523,9	-
	2003	-	-	588,0	-	-	-	600,0	-	-	-	439,0	-
	2005	-	925,3	374,9	-	-	1081,4	471,5	-	-	751,1	290,8	-
Benzen	2002	-	-	-	3,6	-	-	-	5,3	-	-	-	1,6
	2003	1,6	-	-	3,5	2,4	-	-	4,8	1,1	-	-	2,0
	2004	1,6	-	1,9	2,2	2,0	-	2,8	3,0	1,0	-	1,0	1,2
	2005	-	-	-	2,0	-	-	-	3,3	-	-	-	0,9
	2002	16,2	26,6	-	37,5	23,7	39,4	-	44,4	8,8	14,3	-	31,3
	2003	31,5	22,3	-	41,0	49,7	33,9	-	51,5	13,3	10,4	-	30,9
	2004	-	-	-	36,7	-	-	-	46,9	-	-	-	27,4
	2005	-	39,3	-	40,1	-	44,7	-	48,2	-	155,5	-	73,8

a) – ul. Ukryta; b) – w l. 2002 - 2004 – ul. Kromera, 2005 - al. Wiśniowa; c) – w latach 2002-2004 - pl. Grunwaldzki, 2005 - Wybrzeże J. Conrada - Korzeniowskiego; d) – ul. Wierzbowa

Zanieczyszczenia powietrza charakteryzują się pewną zmiennością rozkładu stężeń w czasie i przestrzeni, i tak:

dwutlenek siarki – zanieczyszczenie powietrza dwutlenkiem siarki od kilku lat utrzymuje się na niskim poziomie. Poprawa jakości powietrza od połowy lat 90-tych została osiągnięta poprzez znaczne zmniejszenie emisji SO₂ z zakładów przemysłowych, systematyczną modernizację wyeksploatowanych kotłowni węglowych (np. zmiana paliwa na gazowe lub olejowe) oraz podłączanie budynków do miejskiej sieci ciepłnej. Obecnie, najwyższe stężenia tego wskaźnika występują na obszarach zwartej zabudowy mieszkaniowej, nie posiadającej zorganizowanych systemów zaopatrzenia w ciepło, wyposażonych głównie w indywidualne piece opalane węglem. Pomimo to na terenie Wrocławia w żadnym punkcie pomiarowym nie zostało przekroczone dopuszczalne stężenie średniodobowe dwutlenku siarki. Okresem dominującej emisji SO₂ do powietrza jest sezon grzewczy, czyli okres od października do kwietnia. Stosunkowo duże stężenie średnioroczne (powyżej 50% wartości dopuszczalnej) występuje w punkcie pomiarów zanieczyszczeń komunikacyjnych przy ul. Wiśniowej (narożnik ul. Powstańców Śl.) Największy wzrost stężeń w sezonie grzewczym stwierdzono w rejonie osiedli ogrzewanych indywidualnie – na Sępolnie, Swojczycach, Wojnowie, Brochowie, najmniejsze różnice sezonowe rejestrowano w pobliżu osiedli mieszkaniowych ogrzewanych z miejskiej sieci ciepłnej. W sezonie pozagrzewczym na całym terenie miasta stężenia średnioroczne dwutlenku siarki kształtowały się na podobnym poziomie.

dwutlenek azotu – poziom stężeń dwutlenku azotu pozostaje wysoki, pomimo zmniejszenia emisji zanieczyszczeń ze źródeł przemysłowych oraz lokalnych źródeł grzewczych. Podstawowym źródłem zanieczyszczenia NO₂, w ostatnich latach, jest emisja spalin z transportu drogowego. Stężenia tego zanieczyszczenia pozostają na zbliżonym poziomie – kształtując się średnio dla miasta od 60% do ok. 70% średniorocznej wartości dopuszczalnej. Przyczyną podwyższonych stężeń NO₂ jest niezorganizowana emisja ze źródeł mobilnych oraz lokalna emisja z sektora komunalno - bytowego. Zanieczyszczenia z tych źródeł emitowane są na niewielkiej wysokości, w warunkach niesprzyjających swobodnemu rozprzestrzenianiu. Potwierdzają to wyniki pomiarów emisji NO₂ we Wrocławiu – najwyższe wartości obserwuje się w centralnej części miasta, charakteryzującej się gęstą zabudową oraz znacznym natężeniem ruchu samochodowego, im dalej od głównych ciągów komunikacyjnych, tym poziom zanieczyszczenia dwutlenkiem azotu jest mniejszy. Przekroczenia wartości średniorocznych w 2005 roku występują w obrębie śródmieścia – przy ul. Ukrytej oraz w punkcie pomiaru zanieczyszczeń komunikacyjnych przy ul. Wiśniowej (narożnik ul. Powstańców Śl.). Potencjalne przekroczenia dopuszczalnego stężenia średnio-

rocznego stwierdzono w punktach narażonych na wysoką emisję zanieczyszczeń ze środków transportu: przy ul. Kazimierza Wielkiego, ul. Powstańców Śląskich, na pl. Dominikańskim, pl. Wróblewskiego i ul. Brücknera. W pozostałych punktach, zlokalizowanych głównie na osiedlach mieszkaniowych, notowane stężenia były niższe od wartości dopuszczalnej.

pył zawieszony PM10 – zanieczyszczenie powietrza pyłem zawieszonym PM10 uległo zmniejszeniu, w drugiej połowie lat 90-tych, w efekcie zmniejszenia emisji zanieczyszczeń ze źródeł przemysłowych i komunalnych. Nadal jednak notuje się wysokie oraz przekroczenia wartości dopuszczalnych stężeń średniorocznych i średniodobowych. Podstawowe przyczyny powstawania pyłu zawieszonego to procesy spalania paliw w elektrowniach, elektrociepłowniach, lokalnych systemach grzewczych, a także transport samochodowy i procesy przemysłowe. Ich źródłem jest również tzw. emisja wtórna – m.in. wtórne pylenie pyłu z podłoża, które jest częstą przyczyną zawyżania poziomu stężeń pyłu PM10 w miastach. W punktach pomiarowych przy ul. Orzechowej i ul. Wierzbowej, w 2005 r. stwierdzono przekroczenie wartości dopuszczalnej dla stężenia średniorocznego. Znaczne przekroczenia w punkcie przy ul. Wierzbowej wystąpiły również w odniesieniu do kryterium 24-godzinowego: na 35 dopuszczalnych przypadków przekroczeń zanotowano prawie 33 przypadki wartości powyżej normy. Najwyższe stężenia średniodobowe – powyżej $170 \mu\text{g}/\text{m}^3$ notowano w miesiącach zimowych, głównie w styczniu i grudniu. W porównaniu do 2003 r., w 2004 r. zanotowano mniejszą ilość przypadków przekroczeń średniodobowej wartości kryterialnej.

tlenek węgla – tlenek węgla emitowany jest do atmosfery głównie jako produkt niepełnego spalania. Największym źródłem emisji CO jest transport drogowy i sektor komunalno - bytowy. W ostatnich latach zanieczyszczenie powietrza tlenkiem węgla utrzymuje się na podobnym poziomie i kształtuje się na poziomie 25% wartości dopuszczalnej. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych wartości stężeń dochodzą do 30% wartości dopuszczalnej. Stężenia tlenku węgla w sezonie grzewczym są średnio o 50% wyższe niż w sezonie pozagrzewczym. Pomiary emisji tlenku węgla prowadzone są jedynie za pomocą mierników automatycznych. W 2004 r. w porównaniu do lat ubiegłych stężenia tlenku węgla kształtują się na zbliżonym poziomie. Pomiary wykazały niski poziom tlenku węgla w powietrzu i brak przekroczeń normowanej 8-godzinnej wartości stężenia.

benzen - głównym źródłem jego emisji są pojazdy samochodowe, koksownie, zakłady petrochemiczne, zakłady malarskie. Wartości stężeń średniorocznych nie przekraczają poziomu dopuszczalnego, jednak osiągają 70% normy, a w badaniach pasywnych nawet przekraczają wartości dopuszczalne. Stężenia na stanowiska komunikacyjnych są zazwyczaj o ok. 30% wyższe, niż wartości notowane na osiedlach i przekraczają dopuszczalne normy zanieczyszczenia.

Badania poziomu zanieczyszczenia powietrza **benzo(a)pirenem** wykazały ponad 3-krotne przekroczenie wartości docelowej tego zanieczyszczenia oraz znacznie wyższe stężenia w sezonie grzewczym (ponad 7-krotnie).

ołów i ozon – zanieczyszczenia powietrza tymi substancjami są niskie i nie stwarzają żadnego zagrożenia dla zdrowia człowieka. Wyższy poziom zanotowano jedynie w stacji podmiejskiej przy ul. Bartniczej. Ozon należy do tzw. zanieczyszczeń wtórnych, które z uwagi na czas potrzebny do ich powstawania, z reguły osiągają wyższe wartości w rejonach oddalonych od źródeł emisji ich prekursorów (zanieczyszczeń pierwotnych).

Badania monitoringowych jakości powietrza na terenie Wrocławia, prowadzone przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu, pozwoliły stwierdzić, że na terenie miasta nie notuje się przekroczeń dopuszczalnych stężeń substancji zanieczyszczających

w powietrzu w odniesieniu do związków siarki i azotu. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 6 marca 2008 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. z dnia 27 marca 2008 r.) obszar Wrocławia znalazł się w strefie Aglomeracji Wrocławskiej na terenie województwa dolnośląskiego. Badania monitoringowe w roku 2008, ale także w latach poprzednich, wskazują, że Wrocław, ze względu na przekraczanie poziomów dopuszczalnych stężenia pyłu PM10, zaliczono do klasy C. Przekroczenie wartości dopuszczalnych stężenie pyłu PM10 zanotowano na stacji pomiarowej w centrum miasta przy ul. Wierzbowej. Zaliczenie strefy do klasy C dla danego zanieczyszczenia oznacza zakwalifikowanie całej strefy do opracowania programów ochrony powietrza. Prowadzone badania monitoringowe wskazują, że przekroczenia stężenie pyłu mają miejsce w okresie grzewczym, a ich źródłem są głównie emisje z sektora komunalno – bytowego i komunikacji. Dla strefy Aglomeracji Wrocławskiej został przygotowany program ochrony powietrza, przyjęty przez Sejmik Województwa Dolnośląskiego uchwałą nr III/44/10 z dnia 28.12.2010 roku pt. „Naprawczy program ochrony powietrza dla stref na terenie województwa dolnośląskiego, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu”.

Na terenie województwa dolnośląskiego odnotowano również przekroczenia poziomów dopuszczalnych ozonu, w związku z tym do klasy C zaliczono całą strefę dolnośląską. Ozon jest zanieczyszczeniem wtórnym powstającym w większych stężeniach przy sprzyjających warunkach meteorologicznych, w atmosferze zawierającej tzw. prekursorzy ozonu (np.: tlenki azotu, węglowodory) uczestniczące w procesie powstawania ozonu w troposferze. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu stwierdzone stężenia ozonu przekraczają poziom docelowy i poziom celów długoterminowych przewidziane rozporządzeniem. Dla dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, kadmu, arsenu, niklu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla i benzo(a)pirenu wszystkie strefy zaliczono do klasy A. Do klasy A zaliczono również strefę Aglomeracja Wrocławska ze względu na poziom ozonu.

Tab. 3. Wyniki klasyfikacji stref pod kątem ochrony zdrowia dla strefy w województwie dolnośląskim w roku 2008.

Nazwa strefy	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy										
	SO2	NO2	PM10	kadm	arsen	nikiel	BaP	PB	C6H6	CO	O3
Aglomeracja Wrocławska	A	A	C	A	A	A	A	A	A	A	C

W roku 2012 klasyfikacja stref pod kątem ochrony zdrowia dla Aglomeracji Wrocławskiej przedstawiała się następująco:

Tab. 4. Wyniki klasyfikacji stref pod kątem ochrony zdrowia dla strefy Aglomeracja Wrocławska w województwie dolnośląskim w roku 2012.

Nazwa strefy	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń dla obszaru całej strefy											
	SO2	NO2	PM10	kadm	arsen	nikiel	BaP	PB	C6H6	CO	O3	PM2,5
Aglomeracja Wrocławska	A	C	C	A	A	A	C	A	A	A	A	C

Również w wyniku oceny przeprowadzonej dla 2008 i 2012 roku dla ozonu, strefie dolnośląskiej pod kątem ochrony roślin przypisano klasę C, co oznacza, że na terenie strefy został przekroczony poziom docelowy i poziom celu długoterminowego dla rozpatrywanej substancji. Wszystkie strefy oceniane pod kątem dwutlenku siarki i tlenków azotu z uwzględnieniem kry-

teriów ustanowionych dla ochrony roślin zaliczono do klasy A. Na terenie Wrocławia nie prowadzono badań pod kątem oceny ze względu na ochronę roślin.

W granicach obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak jest stałych punktów pomiarowych systemu monitoringu jakości powietrza atmosferycznego. Pomiary prowadzone w ostatnich latach wskazują, że na obszarach śródmiejskich przekroczone są stężenia pyłu zawieszonego PM₁₀, pyłu PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu, szczególnie w sezonie grzewczym. Jest to wynikiem trudności w przewietrzaniu ścisłej zabudowy śródmiejskiej, niedostatku zieleni oraz co najważniejsze emisji dolnej z indywidualnych systemów grzewczych. Niektóre obszary śródmiejskie nadal nie są podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej, co powoduje przedostawanie się do atmosfery dużych ilości niekontrolowanych pyłów ze spalania paliw kopalnych czy wręcz śmieci w piecach. Coraz większy udział w zanieczyszczeniach na terenach zurbanizowanych ma także benzo(a)piren związany ze spalaniem paliw płynnych w silnikach samochodowych. Ponadto w sąsiedztwie tras komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu notuje się wysokie stężenia tlenków azotu.

Jakość powietrza w obrębie obszaru opracowania MPZP nie odbiega od stanu sanitarnego atmosfery miasta. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy do obszarów narażonych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego (Most Pomorski). W rozkładzie czasowym zanieczyszczeń wyraźnie widoczny jest sezon grzewczy, kiedy na emisje pochodzenia komunikacyjnego nakładają się emisje pochodzenia komunalnego (emisje z EC II oraz lokalne kotłownie i indywidualne systemy grzewcze). W efekcie źródła niskiej emisji zanieczyszczeń decydują o nienajlepszych warunkach zamieszkiwania.

Klimat akustyczny

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określa standardy akustyczne w środowisku dla terenów o różnych funkcjach.

Tab. 5. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wyrażone wskaźnikami L_{DWN} i L_N , które to wskaźniki mają zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem.

Rodzaj terenu	Dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A w dB			
	Drogi lub linie kolejowe		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
	L_{DWN}	L_N	L_{DWN}	L_N
	przedział czasu odniesienia równy wszystkim			
	dobom w roku	porom nocy	dobom w roku	porom nocy
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży Tereny domów opieki społecznej Tereny szpitali w miastach	64	59	50	40
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego Tereny mieszkaniowo – usługowe	68	59	55	45
Tereny w strefie śródmiejskiej	70	65	55	45

miast powyżej 100 tys. mieszkań- ców				
---	--	--	--	--

Klimat akustyczny Wrocławia jest zróżnicowany w zależności od lokalizacji terenów wrażliwych na hałas w stosunku do głównych źródeł hałasu. Przyczyną coraz większego hałasu na obszarach zurbanizowanych jest wzrost natężenia ruchu samochodowego oraz stan nawierzchni jezdni i torowisk. Problem uciążliwości hałasu występuje praktycznie na całym obszarze Wrocławia, a w szczególności w centralnych częściach miasta o dużym natężeniu ruchu i zwartej zabudowie, zlokalizowanej blisko jezdni, na terenach osiedli o zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej, zlokalizowanych w pobliżu ulic o dużym natężeniu ruchu. Pomiarów wykonane w różnych latach wykazy, że głównymi źródłami uciążliwego hałasu jest ruch komunikacji samochodowej i tramwajowej. Hałas generowany jest szczególnie przez: pojazdy ciężarowe, duże natężenie ruchu, hamowanie i ruszanie pojazdów na światłach, ruch tramwajów, dużą prędkość pojazdów w porze nocnej. Na poziomie hałasu w środowisku wpływ mają także brukowane nawierzchnie jezdni i jakość torowisk.

Danych na temat poziomów hałasu długookresowego w środowisku dostarcza opracowanie „*Mapa Akustyczna Wrocławia*” z 2013 roku wykonana przez przedsiębiorstwo Lemitor Sp. z o.o. Mapa przedstawia rozkład emisji hałasu z podziałem na poszczególne źródła: hałas drogowy, kolejowy, lotniczy i przemysłowy. Hałas wyrażony jest wskaźnikami długookresowymi L_{DWN} (przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku) oraz L_N (przedział czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy). Na obszarze planu nie ma obiektów chronionych przed hałasem. Są to tereny niezabudowane. W obszar planu dociera jednak hałas drogowy i tramwajowy z ul. Pomorskiej. Poziom hałasu w zachodniej części w ciągu doby (wskaźnik L_{DWN}) kształtuje się na poziomie 70-75 dB, natomiast we wschodniej części wynosi 65-70 dB. W porze nocnej wartości te wynoszą odpowiednio – 60-65 dB i 55-60 dB. Wskazuje to że są przekroczone dopuszczalne wartości hałasu dla strefy śródmiejskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Jakość wód podziemnych i powierzchniowych, zagrożenie powodziowe

Do najistotniejszych presji, jakim poddawane jest środowisko wodne, należy pobór wód oraz wprowadzanie do wód zanieczyszczeń. Systematycznie wzrasta ilość ścieków oczyszczanych w procesach z podwyższonym usuwaniem biogenów. Obok budowy nowych czy modernizacji istniejących oczyszczalni ścieków równolegle prowadzona jest rozbudowa sieci kanalizacyjnych. Na obszarze planu występują wody powierzchniowe. Wody rzeki Odry charakteryzują się wysokimi wartościami wskaźników zasolenia, stężeń chlorków, stężeniami sodu oraz związków biogenych. Średnie wartości tych parametrów są wyższe niż w latach poprzednich. Natomiast na zbliżonym poziomie kształtują się wielkości parametrów charakteryzujących zanieczyszczenie związkami organicznymi i stan sanitarny.

Zanieczyszczenia wód gruntowych są lokalne i mogą dotyczyć substancji ropopochodnych pochodzących z terenów komunikacyjnych.

Obszar planu znajduje się w zasięgu wód powodziowych i był zalany w czasie powodzi katastrofalnej w 1997 roku. Miarodajne wody powodziowe (1%) prowadzone rzeką Odrą przez obszar Starego Miasta mieszczą się w istniejącym jej przebiegu (obudowa koryta, światła mostów). Przy wodach katastrofalnych, jakie wystąpiły w roku 1997, zagrożone były tereny przyległe. Zniszczone nabrzeża powodzią w 1997 r. zostały wyremontowane i wzmocnione. Rozwiązania natomiast wymaga zabezpieczenia miasta przed dopływem fali powodziowej w przypadku wystąpienia powodzi katastrofalnej, co zostało ujęte w opracowaniu „Modernizacja wrocławskiego systemu ochrony przed powodzią” oraz w Programie Odra 2006.

Monitoring jednolitych części wód podziemnych na obszarze województwa dolnośląskiego prowadzi laboratorium WIOŚ we Wrocławiu oraz Państwowy Instytut Geologiczny w

Warszawie. Badania wykonywane są w ramach monitoringu diagnostycznego i operacyjnego. Ocena stanu chemicznego została opracowana w odniesieniu do kryteriów określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 23 lipca 2008 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych (Dz.U.2008.143.896). Większość punktów pomiarowych ujmuje płytkie poziomy wodonośne występujące przeważnie w obrębie czwartorzędowego piętra wodonośnego.

Tab. 6. Jakość wód podziemnych w wybranych punktach pomiarowych województwa dolnośląskiego w 2012 r. (monitoring diagnostyczny WIOŚ).

Nazwa otworu	JCWPd Stratygrafia		typ wody	azotany	Klasa monitoringu jakości zwykłych wód podziemnychP	Wskaźniki w klasie III	Wskaźniki w klasie IV
Kąty Wrocławskie	114	Trzeciorzęd (Tr)	HCO ₃ -Ca-Mg	<0,5	II	Fe	-
Święta Katarzyna	114	Trzeciorzęd (Tr)	SO ₄ -HCO ₃ -Cl-Ca-Na	<0,5	III	Cl, Ca, HCO ₃ , Fe	SO ₄
Wrocław Leśnica	114	Trzeciorzęd (Tr)	HCO ₃ -SO ₄ -Cl-Ca-Na-Mg	<0,5	III	temp. wody, NH ₄ , Ca, HCO ₃ , Fe	SO ₄

Ze względu na bardzo urozmaiconą budowę geologiczną oraz zróżnicowanie litologiczne poszczególnych kompleksów stratygraficznych, wody podziemne Dolnego Śląska znajdujące się w różnych ośrodkach charakteryzują się zmienną jakością oraz są w różnych stopniach wykorzystywane. Ocena jakości zwykłych wód podziemnych w układzie pięter wodonośnych w 2010 r. wykazała zdecydowaną przewagę wód charakteryzujących się dobrym stanem chemicznym we wszystkich poziomach wodonośnych. W wodach podziemnych pochodzących z utworów kredy nie stwierdzono stanu słabego. W punkcie pomiarowym we Wrocławiu wody oceniono jako dobre i zadowalające (II i III klasa).

Badania jakości głównego zbiornika wód podziemnych prowadzone były w roku 2008 na podstawie „Projektu sieci regionalnej monitoringu wód podziemnych na terenie województwa dolnośląskiego”. Punkty zostały wyznaczone na obszarze głównych zbiorników wód podziemnych i wszystkich użytkowych poziomów wodonośnych. W tych punktach WIOŚ Wrocław pobierał próby od 2004 roku. Ocenę jakości wód podziemnych dostarczają pomiary z punktów zlokalizowanych w Świętej Katarzynie oraz na wrocławskim osiedlu Leśnica (tab. 6). Wyniki pomiarów z poprzednich lat przedstawia tab. 7.

Tab. 7. Jakość wód podziemnych w wybranych punktach pomiarowych województwa dolnośląskiego w latach 2004-2007.

Nr punktu	Nazwa otworu	Stratygrafia	Rok	Klasa czystości	Klasa II	Klasa III	Klasa IV	Klasa V	Przekroczenia dopuszczalnych wartości
644	Wrocław-Oporów	Czartorzęd (Q)	2004	IV	K, Ca, MN		NH ₄		
			2005	IV		NO ₃ , NO ₂ , K, Ca, Mn	NH ₄		
643	Iwiny (obszar GZWP 320)	Trzeciorzęd (Tr)	2004	V		Ca		NO ₃ , NO ₂ , K	
			2005	V		HCO ₃ , Ca		NO ₃ , K	
			2006	V				K, NO ₃ , TOC	

20	Wrocław-Leśnica	Trzeciorzęd (Tr)	2004	III		Temperatura, HCO ₃ , Mg	SO ₄ , Ca		SO ₄ , Fe, Mn, NPL, bakt. Coli
646	Wrocław	Trzeciorzęd (Tr)	2007	V			Ca, HCO ₃ , SO ₄ , TOC	K,NO ₃	

Zagrożenia wód podziemnych wynikają z ich kontaktu z powierzchnią ziemi, wodami glebowymi, wodami powierzchniowymi oraz opadami atmosferycznymi. W miejscach, gdzie brak jest izolacji poziomu wodonośnego lub izolacja jest niepełna następuje szybka wymiana wody, a tym samym przemieszczanie się zanieczyszczeń. Ma to szczególnie znaczenie w dolinach rzek, gdzie występuje czwartorzędowy odkryty poziom wodonośny i jednocześnie skupione są miasta. Mniej narażone na zanieczyszczenia są poziomy zalegające głębiej lub tam, gdzie w stropowej części występuje warstwa izolacyjna. Efektem takiej budowy geologicznej jest trudniejsza wymiana wody i długotrwała odnawialność zasobów. Woda w czasie migracji ulega procesom samooczyszczania. Ma to miejsce na obszarach występowania trzeciorzędowego piętra wodonośnego, które jest częściowo izolowane, a zwierciadło wody występuje stosunkowo płytko. Główny zbiornik wód podziemnych zbudowany jest z utworów żwirowo-piaszczystych, w których przemieszczanie wody następuje stosunkowo szybko. Horyzonty wodonośne są płytkie, co powoduje, że wody zbiornika są szczególnie podatne na zanieczyszczenia i zawsze wymagają uzdatniania.

Obszar planu nie jest wyposażony w system kanalizacji sanitarnej i deszczowej, co powoduje, że zrzut wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych następuje bezpośrednio do rzeki.

Stan sanitarny środowiska glebowego

W 2003 r. wykonano badania stopnia zanieczyszczenia gleb na terenie miasta - wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w 20 punktach pomiarowych, których wyniki podana w tabeli poniżej.

Tab. 8. Wyniki badań gleb na terenach komunikacyjnych we Wrocławiu w roku 2003.

Odczyn w 1n KCl	Próchnica [%]	Metale mg/kg s.m.					
		Zn	Pb	Cd	Benzyna	Olej mineralny	Benzo(a)-piren
5,6 – 7,6	1,28–6,65	36,3-225	16,8-112	0,135-0,713	<2	<2-14,7	0,03-0,88

Z powyższych badań wynika, że:

- dla cynku stwierdzono średnie zanieczyszczenie (III stopień),
- dla ołowiu stwierdzono średnie zanieczyszczenie (III stopień),
- dla oleju mineralnego, benzyny oraz benzo(a)pirenu stwierdzone stężenia nie były wyższe od wartości przyjętych w rozporządzeniu Ministra Środowiska, z dnia 9 września 2002 r., w sprawie standardów jakości ziemi dla grupy C (tereny komunikacyjne).

Z powyższych informacji wynika, że w bezpośrednim sąsiedztwie dróg samochodowych, o dużym natężeniu ruchu, należy spodziewać się skażenia gleb ołowiem i cynkiem, natomiast tereny rolne, oddalone od tras samochodowych w odległości co najmniej 50 m, można uznać za nieskażone. Oznacza to, że zielen przyuliczna jest poddana silnej presji ze strony terenów przemysłowych i komunikacyjnych.

Gleby terenów zieleni to tzw. gleby urbanoziemne, które występują jedynie w kilku miejscach, gdzie są narażone na kumulację zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego i komunalnego. Brak badań poziomu skażenia gleb na terenie MPZP nie pozwala na dokładne określenie ich jakości. Stan ogólny drzewostanu jest dość dobry.

Funkcjonowanie środowiska

Obecny krajobraz na obszarze opracowania zachował część walorów historycznych oraz zieleni nasadzonej prawdopodobnie w okresie początku XX wieku. Silne przekształcenie naturalnych warunków środowiska na terenie miasta i w samym korycie Odry (rzeźba terenu, gleby, wody gruntowe, zabudowa powierzchni, klimat lokalny, zanieczyszczenie powietrza i degradacja klimatu akustycznego) spowodowało, że życie biologiczne na tym terenie jest zubożone i występuje w formie typowej dla terenów dużych miast. Bardzo skromne tereny powierzchni biologicznie czynnej występują w formie zieleni niskiej z pojedynczymi okazami drzew. Z przedstawicieli fauny występują tutaj głównie gryzonie i ptactwo przystosowane do życia w warunkach miejskich.

Stan poszczególnych komponentów środowiska naturalnego na terenie objętym planem zagospodarowania przestrzennego wskazuje na degradacyjną działalność człowieka. Elementy środowiska, które obecnie są najbardziej narażone na niekorzystne zmiany jest powietrze, klimat akustyczny i bioklimat. Negatywny wpływ na stan środowiska ma przede wszystkim komunikacja. Ze względu na przebieg głównych tras komunikacji miejskiej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru MPZP, emisja spalin samochodowych i hałasu komunikacyjnego jest wysoka. Wtórnym problemem jest powstawanie kwaśnych deszczy, które również niekorzystnie wpływają na zieleń, fasady i konstrukcję budynków oraz mogą potencjalnie powodować większe zagrożenia dla zbiorników wód podziemnych (w środowisku kwaśnym, w glebie i w powietrzu, następują procesy rozpuszczania związków metali ciężkich, które mogą w tej formie swobodnie migrować).

3. Uwarunkowania ekofizjograficzne

W celu utrzymania poprawnego stanu środowiska zagospodarowanie terenu może być realizowane pod następującymi warunkami:

- obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć powodujących znaczne obciążenie środowiska, w tym przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń środowiska;
- walory krajobrazowe obszaru z zielenią wysoką decydują o wartości tego obszaru dlatego należy je zachować oraz eksponować w planowanym zagospodarowaniu;
- wprowadzić zakaz lokalizacji punktowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza w granicach obszaru opracowania;
- wszystkie obiekty muszą być podłączone do miejskiej sieci ciepłej. Wskazane jest wykorzystanie dla celów grzewczych nieuciążliwych źródeł energii (np. energia elektryczna) lub odnawialnych źródeł energii (np. energia słoneczna);
- istniejące zadrzewienia powinny być, w miarę możliwości, zachowane i uzupełniane. Zadrzewienia kolidujące z nowymi obiektami, należy przesadzić w miejsca przeznaczone na tereny zieleni;
- wszystkie tereny niezabudowane i nieutwardzone powinny być pokryte zielenią;
- wskazane jest ograniczenie powierzchni utwardzonych do terenów niezbędnych dla ruchu samochodowego i ciągów pieszych oraz zagospodarowanie zielenią powierzchni odzyskanych dla przyrody;

- wprowadzić większą ilość zieleni przy budynkach, wykorzystując różne formy zieleni (w tym również pnącza, zieleń w donicach);
- cały obszar zabudowy musi być skanalizowany, a ścieki i zanieczyszczone wody opadowe - odprowadzane do oczyszczalni;
- zaleca się retencjonowanie czystych wód opadowych i wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni;
- nie należy lokalizować nowej zabudowy wrażliwej na hałas w zasięgu bardzo uciążliwego hałasu komunikacyjnego, tereny te należy przeznaczyć pod funkcje usługowe;
- zabudowa mieszkaniowa narażona na uciążliwy hałas komunikacyjny powinna być chroniona środkami technicznymi i budowlanymi, np. poprzez zastosowanie materiałów budowlanych i okien o podniesionej izolacyjności akustycznej.

V. ANALIZA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU

1. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ustalenia planu znajdują się w 4 rozdziałach zawierających **przepisy ogólne** (rozdz. 1), **ustalenia dla całego obszaru objętego planem** (rozdz. 2), **ustalenia dla terenów** (rozdz. 3) oraz **przepisy końcowe** (rozdz. 4).

W **rozdziale 1** zawarto **przepisy ogólne**, w których znajdują się informacje dotyczące określeń stosowanych w uchwale planu, oznaczeń graficznych stosowanych na rysunku planu oraz kategoriach przeznaczenia terenu. Na rysunku planu stosuje się oznaczenia graficzne, które są obowiązującymi ustaleniami planu. Określają one granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej Starego Miasta, granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, linie rozgraniczające i symbole terenów, granice i symbole wydzielen wewnątrznych, nieprzekraczalne linie zabudowy, symbole linii zabudowy oraz drzewa do objęcia ochroną.

Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenów: **usługi** (handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, biura, usługi drobne), **obiekty infrastruktury technicznej** (stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej). Ponadto na obszarze planu dopuszcza się przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, widowiskowe obiekty kultury, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, obiekty kongresowe i konferencyjne, obiekty hotelowe, obiekty do parkowania, skwery, place zabaw, wody powierzchniowe, place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

W **rozdziale 2** w ramach **ustaleń dla całego obszaru planu** znalazły się zapisy odnoszące się do parametrów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody, ochrony konserwatorskiej, infrastruktury technicznej oraz ilości miejsc postojowych. Teren objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dla planowanej zabudowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne, w tym obudowa estetyczna ze wszystkich stron urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach, z wyłączeniem: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej. Na terenie planu dopuszcza się nie więcej niż dwa budynki, przy czym żaden z budynków nie może zajmować więcej niż 65% powierzchni zabudowy. Ustalenia planu określają parametry i sposób usytuowania zabudowy oraz jego cechy architektoniczne. Dla obszaru planu ustala się rzędną 118,77 m npm jako poziom 0. Wartość wskaźnika intensywności zabudowy dla działki budowlanej może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 5. Suma powierzchni zabudowy części nadziemnych budynków nie może być większa niż 1150 m². Wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem mierzony od poziomu 0 do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15,73 m. Ponadto z co najmniej jednego punktu strefy [Z] wskazanej na rysunku planu muszą być widoczne co najmniej trzy figury usytuowane na Wieży Matematycznej gmachu Uniwersytetu Wrocławskiego. Na obszarze wyznaczonym przez rzut trójkąta, którego narożnikami są punkt strefy [Z] oraz dwie skrajne figury w widoku, o którym mowa powyżej, nie dopuszcza się części budynku lub budynków powyżej poziomu 0. Ponadto na obszarze tym dopuszcza się części budynku lub budynków na terenie 1MW-U w odległości, co najmniej 4,4 m i nie więcej niż 8,4 m od południowej linii rozgraniczającej wydzielenie wewnętrzne (B) od terenu 1MW-U. Poziom najwyższego punktu budynku lub budynków dopuszczonych na obszarze mierzony

od poziomu 0 nie może być wyższy niż 2 m, przy czym części budynku lub budynków dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem realizacji ciągu pieszego w formie kładki w wydzieleniu wewnętrznym (B). Na obszarze tym ponadto obowiązuje ciąg pieszy o szerokości co najmniej 4 m. Zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie od wysokości 2 m nad poziomem 0. Ponadto na terenie obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynek.

W zakresie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody ustala się zachowanie i ochrona drzew oznaczonych na rysunku planu oraz obowiązek urządzenia zieleni lub terenu biologicznie czynnego na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych. Teren objęty planem należy do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę ochrony konserwatorskiej Starego Miasta, w obrębie której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny Starego Miasta we Wrocławiu. W strefie ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony jest śluza mieszczańska, ujęta w ewidencji zabytków. W strefie ochrony zabytków archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu wprowadzają ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych. Na obszarze planu zakazuje się nośników reklamowych, z wyjątkiem wolno stojących obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej o określonych wymiarach.

Na obszarze planu wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem. Ponadto wyznacza się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu 2WS.

W zakresie infrastruktury technicznej ustalenia planu dopuszczają sieci uzbrojenia. Przewody sieci uzbrojenia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne. Odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną, a zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej. Również odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną.

W rozdziale 3 znajdują się ustalenia dla terenów.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – 1MW-U, dla których ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, widowiskowe obiekty kultury, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, obiekty kongresowe i konferencyjne, obiekty hotelowe, skwery, place zabaw, place, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, drogi wewnętrzne, obiekty do parkowania, obiekty infrastruktury technicznej. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe. Na terenie obowiązują ogólny dostęp. Dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Pomorskiej. Ustala się także obiekty do parkowania pojazdów samochodowych wyłącznie jako parkingi wbudowane oraz miejsca postojowe dla rowerów.

Tereny wód powierzchniowych – 2WS, dla których ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, widowiskowe obiekty kultury, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, obiekty kongresowe i konferencyjne, obiekty hotelowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, obiekty infrastruktury technicznej. Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi, widowiskowe obiekty kultury, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, obiekty kongresowe i konfe-

rencyjne, obiekty infrastruktury technicznej oraz obiekty hotelowe dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A), wyłącznie jako nadwieszenia budynków. Powierzchnia nadwieszenia nie może stanowić więcej niż 70% obszaru wydzielenia wewnętrznego. Natomiast w wydzieleniu wewnętrznym (B) dopuszcza się ciąg pieszy oraz ciąg pieszo-rowerowy w formie kładki, o szerokości nie mniejszej niż 3 m i nie większej niż 10 m. Wszystkie elementy kładki muszą znaleźć się 2 m powyżej poziomu 0. Obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie jako parkingi dla rowerów.

W **rozdziale 4** znajdują się **przepisy końcowe** w ramach, których powierza się wykonanie uchwały planu Prezydentowi Wrocławia. Jednocześnie traci moc uchwała Nr XXVIII/979/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Kępa Mieszczańska we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 9, poz. 181) na obszarze objętym planem.

2. Analiza i ocena wpływu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na środowisko

⇒ *pod kątem zgodności z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym*

Obszar objęty projektem mpzp obejmuje niewielki fragment Starego Miasta położony w obrębie koryta rzeki Odry w sąsiedztwie Śluzy Mieszczańskiej. Ustalenia planu dopuszczają lokalizacje w tym rejonie zabudowy, w tym zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie zachowana zostaje istniejąca śluza. Ochronie podlegają także 2 drzewa znajdujące się przy Moście Pomorskim. Ekofizjografia nie dopuszcza na tym obszarze lokalizacji jakiegokolwiek działalności mogącej spowodować znaczące zanieczyszczenie środowiska. Planowane zagospodarowanie nie powinno bezpośrednio stwarzać nowych uciążliwości dla środowiska, jednak intensyfikacja zabudowy usługowej generować będzie więcej podróży samochodem lub komunikacją miejską w ten rejon miasta.

Opracowanie ekofizjograficzne zaleca retencjonowanie czystych wód deszczowych, zobowiązuje do odprowadzania do oczyszczalni ścieków i zanieczyszczonych wód opadowych. Ustalenia planu dopuszczają odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej. Niestety nie uwzględnia się obowiązku retencjonowania wód opadowych.

Ekofizjografia proponuje wprowadzić zakaz lokalizacji punktowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza w granicach obszaru opracowania, zobowiązuje do podłączenia do miejskiej sieci ciepłej wszystkich obiektów, zaleca wykorzystanie dla celów grzewczych nieuciążliwych źródeł energii (np. energia elektryczna) lub odnawialnych źródeł energii (np. energia słoneczna). Ustalenia planu nie przewidują lokalizacji kotłowni, a cały otoczenie obszaru planu wyposażone jest w miejską sieć ciepłowniczą, natomiast ustalenia planu nie odnoszą się do stosowania odnawialnych źródeł energii (ani nie zachęcają, ani nie zakazują). Lokalizacja takich instalacji jest możliwa w trakcie realizacji inwestycji.

Opracowanie ekofizjograficzne zaleca zachowanie istniejących zadrzewień i uzupełnianie, zagospodarowanie zielenią tereny niezabudowane i nieutwardzone, ograniczenie powierzchni utwardzonych do terenów niezbędnych dla ruchu samochodowego i ciągów pieszych oraz zagospodarowanie zielenią powierzchni odzyskanych dla przyrody wykorzystując różne formy zieleni (w tym również pnącza, zieleń w donicach). Ustalenia planu zobowiązują do urządzenia zieleni na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych. Natomiast dla terenów mieszkaniowo-usługowych plan określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni niezabudowanej (15%). Ponadto plan zachowuje 2 dęby zlokalizowane w zachodniej części obszaru planu przy Moście Pomorskim. Z analizy rysunku planu wynika, że konieczna będzie wycinka lub przesadzenie kilku (3) drzew. Ze względu na lokalizację obszaru planu na Starym Mieście wskazane jest, w miarę możliwości, przesadzenie istniejących drzew kolidujących z planowanym zagospodarowaniem w miejsca przeznaczone na zieleń w obrębie

tego samego terenu lub uwzględnieni ich w nasadzeniach wzdłuż bulwarów lub nabrzeży Odry w tym rejonie.

Ustalenia planu chronią wszystkie obiekty zabytkowe, wprowadzają regulację dla nowej zabudowy w celu utrzymania gabarytów, kształtów dachów, obowiązek szczególnych wymagań architektonicznych dla elewacji i innych regulacji w celu zachowania charakteru zabudowy oraz harmonizacji jej z już istniejącą zabudową. Jednocześnie dołożono wszelkich starań aby planowana zabudowa nie obniżała walorów urbanistycznych i krajobrazowych tej części miasta położonej w sąsiedztwie Uniwersytetu Wrocławskiego.

Podsumowując, ustalenia planu uwzględniają większość zaleceń zawartych w uwarunkowaniach ekofizjograficznych. Nie uwzględniono wszystkich zapisów, np. retencjonowania czystych wód opadowych, gdyż postulaty te są regulowane przez przepisy odrębne i prawdopodobnie zostaną zrealizowane w toku decyzji administracyjnych. Ustalenia planu bezpośrednio nie regulują sposobu zaopatrzenia w ciepło, ale dopuszczają sieci uzbrojenia terenu, co wskazuje na możliwość zasilania z sieci ciepłowniczej. Wykorzystania odnawialnych źródeł energii nie jest zakazane ustaleniami planu, dlatego może być realizowane w ramach planowanych inwestycji.

⇒ **pod kątem rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne wpływy na środowisko**

Ustalenia planu w zakresie ochrony środowiska dotyczą tylko zagospodarowania zieleni terenów niezabudowanych i nieutwardzonych oraz określenia standardu akustycznego dla terenów śródmiejskich. Poza tym ochrona środowiska będzie realizowana głównie w oparciu o przepisy szczególne.

W zakresie infrastruktury technicznej projekt planu dopuszcza odprowadzanie ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych wyłącznie siecią kanalizacyjną, co w zasadzie zapewnia ochronę wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem. Zwiększenie intensywności zabudowy i zabetonowania powierzchni ziemi ogranicza zasilanie wód gruntowych opadami atmosferycznymi, dlatego wskazane jest wprowadzenie wszędzie, gdzie to możliwe, przepuszczalnych powierzchni na ciągach pieszych oraz retencjonowanie czystych wód opadowych i wykorzystywanie ich do nawadniania terenów zieleni.

Projekt planu nie wprowadza nowych punktowych emitorów zanieczyszczeń powietrza (nie przewiduje lokalizacji kotłowni), co jest korzystne dla jakości powietrza, ale nie oznacza znaczącej redukcji obecnego zanieczyszczenia. Emisja zanieczyszczeń powietrza, wynikająca z produkcji niezbędnej energii cieplnej dla nowych obiektów, wystąpi poza obszarem planu (EC II) i w efekcie napływu zanieczyszczeń wpłynie na jakość środowiska także na obszarze MPZP. Gdyby dodatkowo wykorzystano odnawialne źródła energii, np. energię słoneczną lub energię odpadową (z szarych ścieków, z klimatyzacji), planowana zabudowa w granicach MPZP w mniejszym stopniu przyczyniłaby się do emisji zanieczyszczeń powietrza. Zwiększenie intensywności zabudowy wpłynie także na zmniejszenie terenów zieleni (ograniczenie pochłaniania zanieczyszczeń powietrza), ograniczenie przewietrzania (kumulacja zanieczyszczeń) oraz zwiększenie natężenia ruchu samochodowego. Dodatkowy ruch samochodowy generowany będzie przez nową zabudowę w granicach planu i zwiększenie (a przynajmniej utrzymanie) liczby miejsc parkingowych. Zwiększenie ruchu samochodowego przekłada się na zwiększenie emisji spalin. W efekcie stopień zanieczyszczenia powietrza może być większy niż obecnie. Ograniczenie zanieczyszczenia powietrza uzyskałoby poprzez wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie.

Ustalenia planu zobowiązują do zagospodarowania zielenią terenów niezabudowanych i nieutwardzonych, określają minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesie-

niu do powierzchni niezabudowanej dla terenów mieszkaniowo-usługowych (15%). Zielen towarzysząca zabudowie, o niewielkim udziale w powierzchni zainwestowanej, będzie miała głównie funkcję ozdobną, bez większego znaczenia dla funkcjonowania środowiska i wpływu na poprawę stanu środowiska. Ustalenia planu zachowują istniejące drzewa przy Moście Pomorskim i wyznaczają ich strefę ochronną, odpowiadającą zasięgowi korony powiększonemu o 2 m. Takie podejście gwarantuje bezpieczeństwo dla drzew podczas prowadzonych prac budowlanych, zwłaszcza w odniesieniu do zachowania systemu korzeniowego. Jednocześnie pośrednio dopuszcza się usunięcia lub przesadzenia pozostałych 3 drzew rosnących we wschodniej części cypla. Należy mieć nadzieję, że na etapie decyzji administracyjnej zezwalającej na ich wycinkę zostanie wskazana konieczności wykonania nasadzeń zastępczych bądź to na terenie planowanej zabudowy, w ramach terenów biologicznie czynnych, lub w sąsiedztwie obszaru planu w ramach bulwarów nadrzecznych.

Projekt planu wykorzystał wiele możliwych rozwiązań eliminujących lub ograniczających uciążliwości związane z planowanym zainwestowaniem, nie uchroni jednak środowiska przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunikacyjnego, a także pogorszenie warunków bioklimatycznych wynikające z intensyfikacji zabudowy i ograniczenia udziału zieleni.

⇒ ***z punktu widzenia ochrony walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, zabytków oraz kształtowania walorów krajobrazowych***

W granicach obszaru MPZP nie występują obszary czy obiekty chronione, ustanowione w oparciu o *Ustawę o ochronie przyrody*, trudno też określić walory środowiska przyrodniczego, poza istniejącymi zadrzewieniami. Wprowadzenie zabudowy stwarza zagrożenie dla istniejących terenów zieleni poprzez ograniczenie jej powierzchni oraz pogorszenie warunków bytowania zieleni (zmniejszenie powierzchni retencyjnej, zwiększenie spalin samochodowych w powietrzu oraz soli w glebie). Najbliższe obszary Natura 2000 oddalone są od obszaru planu co najmniej o ok. 5 km w linii prostej, w górę rzeki Odry (5 km - SOO Grądy w dolinie Odry, 7,5 km – OSO Grądy Odrzańskie) i o 5,5 km w kierunku zachodnim (5,5 km – SOO Las Pilczycki, 8 km - SOO Dolina Widawy), 12 km - SOO Łęgi nad Bystrzycą), oraz o 10 km w kierunku północno-wschodnim (SOO – Kumaki Dobrej). Stosunkowo nieduży obszar (powierzchnia 0,63 ha), na którym realizacja ustaleń planu spowoduje wprowadzenie zabudowy, nie będzie miał znaczącego wpływu na obszary chronione, w tym obszary Natura 2000.

Ustalenia planu wprowadzicie zobowiązują do zagospodarowania zielenią terenów niezabudowanych i nieutwardzonych, określają dla terenów usługowych minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni niezabudowanej (15%) bez określenia udziału zieleni wysokiej. W efekcie udział zieleni na obszarze MPZP będzie niewielki, raczej symboliczny, w dodatku ozdobny charakter tej zieleni znacznie ogranicza jej bioróżnorodność i funkcje przyrodnicze. Jednak z punktu widzenia krajobrazowego i urbanistycznego ważne jest zachowanie drzew przy Moście Pomorskim, jako cennych okazów florystycznych o rozmiarach pomnikowych. Drzewa nad rzeką w obrębie zabudowy staromiejskiej tworzą przyjazny człowiekowi krajobraz i poprawiają warunki aerasanitarne w mieście.

Walory krajobrazowe obszaru to przede wszystkim zachowane elementy dawnego zagospodarowania (Śluza Mieszczańska) oraz zabytkowy układ urbanistyczny. Projekt planu ma na celu wprowadzenie zabudowy w nawiązaniu do zrealizowanych obiektów budowlanych w rejonie Odry Północnej i Mariny Topacz. Cały obszar MPZP objęty jest strefą ochrony zabytków archeologicznych, dla których określono zakres ochrony, wskazano obiekty objęte ochroną konserwatorską.

Ustalenia planu określają dopuszczalne kształty dachów, zakazują lokalizacji wolnostojących nośników reklam (poza informacjami o zabytkach i informacją turystyczną), określają zasady lokalizacji anten, wysokość maksymalną budynków. Jednocześnie ustalenia planu

dopuszczają wysokość zabudowy do około 16 m, co będzie nawiązywać do otaczającej zabudowy (niskie budynki mieszkalne i usługowe przy ul. Księcia Witolda). Warto jednak przy projektowaniu budynku zwrócić uwagę na zagospodarowanie jego otoczenia w tym realizacji zieleni, w tym zieleni średniej i wysokiej. Do kompozycji zieleni zaleca się użyć między innymi przesadzonych drzew kolidujących z planowaną zabudową lub drzew nasadzonych w ramach nasadzeń zastępczych.

3. Wpływ ustaleń planu na elementy środowiska we wzajemnym powiązaniu

Wpływ na gleby i powierzchnię ziemi

Obszar opracowania planu jest budowlą antropogeniczną i jako taki jest pozbawiony naturalnej rzeźby terenu, a niewielkie powierzchnie gleb należą do tzw. gleb urbanoziemnych (ukształtowane przez człowieka). Realizacja ustaleń planu przyczyni się do intensyfikacji zabudowy, na ogół kosztem istniejącej zieleni, co zmniejszy powierzchnię gleb. Prace ziemne będą się wiązać z kształtowaniem na nowo powierzchni ziemi i wtórnym przeobrażeniem rzeźby terenu. Kształtowanie na nowo terenów zieleni towarzyszącej zabudowie wymagać będzie przygotowania podłoża glebowego i nawiezienia warstwy humusu. Jednak gleby ukształtowane przez człowieka będą wymagać intensywnego nawożenia, a oprócz związków organicznych kumulować będą także zanieczyszczenia (głównie metale ciężkie, sól).

Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne

Zabudowa, związana z przebywaniem pewnej liczby osób (obiekty mieszkaniowo-usługowe), przyczyni się do zwiększenia ilości ścieków komunalnych i wód opadowych ze stropodachów, odprowadzanych z obszaru MPZP. Ustalenia planu określają sposób odprowadzania ścieków komunalnych - wyłącznie siecią kanalizacyjną, co oznacza odprowadzenie ścieków do oczyszczalni. Ustalenia planu precyzują również postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi, które mają być odprowadzane do sieci kanalizacyjnej. Zapewnia to ochronę wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem na obszarze planu (pod warunkiem ujęcia wszystkich ścieków komunalnych i podczyszczenia wód deszczowych), a ewentualne uciążliwości mogą wystąpić w miejscu zrzutu oczyszczonych ścieków do Odry. Stosunkowo wysoki stopień zabudowy i utwardzenia terenu (do ok. 65% powierzchni obszaru planu) wiąże się z ograniczeniem zasilania wód gruntowych - z jednej strony oraz zwiększoną ilość wód deszczowych odprowadzanych w obszarze opracowania do wód powierzchniowych - z drugiej. W przypadku kanalizacji zbiorczej może to stwarzać problemy z odprowadzeniem ścieków przy deszczach nawalnych (projekt planu nie zobowiązuje do retencjonowania wód opadowych). Efektem tego mogą być przesuszenia gruntu i wysokie stany wód w Odrze podczas ulewnych deszczy, a nawet podtapianie piwnic przez niewydolną kanalizację.

Wpływ na powietrze atmosferyczne

Ustalenia planu nie przewidują lokalizacji kotłowni, wobec czego należy domniemywać, że wszystkie nowe obiekty zostaną podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej, co jest korzystne dla jakości powietrza. Niestety, nie oznacza to radykalnej poprawy jakości powietrza, gdyż głównym źródłem zanieczyszczenia atmosfery jest tu ruch samochodowy. Wprowadzenie zabudowy oraz zachowanie lub zwiększenie miejsc parkingowych w granicach planu (m.in. parking wbudowany w budynek) generować będzie dodatkowy ruch pojazdów spalinywych i emisję zanieczyszczeń powietrza. Zwiększenie zapotrzebowania na energię (elektryczną, ciepłą) dla nowych obiektów przekłada się na większą emisję zanieczyszczeń przez EC II, której zasięg jest dość rozległy i obejmuje swym zasięgiem także obszar planu.

Wpływ na klimat akustyczny

Obszar objęty planem znajduje się w strefie oddziaływania hałasu od istniejącej ul. Pomorskiej. Na obszarze planu brak w chwili obecnej obiektów chronionych przed hałasem. Natomiast ustalenia planu wprowadzają takie obiekty – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zgodnie z obowiązującymi przepisami obszar planu będzie wymagał ochrony przed hałasem. Ustalenia planu wprowadzają standard akustyczny dla tego obszaru jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców. Najwyższe wartości hałasu na obszarze planu występują od strony ul. Pomorskiej. Planowana linia zabudowy wskazuje, że budynki będą oddalone od tej ulicy, co ograniczy ilość lokali mieszkalnych objętych ponadnormatywnym hałasem. Ze względu na brak innych możliwości przestrzennego ograniczenia hałasu (zbyt mały obszar aby zastosować strefowanie zabudowy) zaleca się zapewnienie właściwych warunków akustycznych w budynkach.

Wpływ na świat roślinny i zwierzęcy

Ustalenia planu nie powinny w sposób znaczący wpływać na warunki występowania szaty roślinnej i zwierząt na terenach istotnych dla miejskiego systemu zieleni. Rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej odbywać się będzie na terenach zieleni niskiej znajdującej się poza głównymi systemami przyrodniczymi miasta. Niestety lokalizacja nowej zabudowy będzie wiązała się w usunięciem istniejących kilku drzew. Konieczne jest, aby zostały one przesadzone w obrębie działki budowlanej na planowane tereny zieleni towarzyszącej zabudowie lub zastąpione nowymi nasadzeniami. Zachowanie zieleni wysokiej w sąsiedztwie zabudowy oraz na terenach nadrzecznych jest istotnym elementem łagodzenia procesu miejskiej wyspy ciepła i pozytywnie wpływa na warunki bioklimatyczne miasta.

Wpływ na klimat lokalny

Wprowadzenie zabudowy i ograniczenie powierzchni zieleni przyczyni się do dalszego przeobrażenia warunków klimatu lokalnego, pogłębienia procesów związanych z występowaniem miejskiej wyspy ciepła, w tym: podniesienie średnich temperatur powietrza, przesuszenie i zmniejszenie wilgotności powietrza, zaburzenia pola wiatrów, ograniczenia przewietrzania i zwiększenia kumulacji zanieczyszczeń. Wpłynie to na pogorszenie bioklimatycznych warunków zamieszkiwania (szczególnie silniejsze odczucie duszności i braku tlenu w gorące dni, powstawanie ozonu przygruntowego, który w dużych stężeniach zagraża zdrowiu ludzi), dalszego ograniczenia przewietrzania obszaru i kumulacji zanieczyszczeń. Efekty miejskiej wyspy ciepła są na obszarze planu łagodzone przez obecność wód powierzchniowych. Istotne jest także zachowanie drzew w zachodniej części planu i zagospodarowanie zielenią wysoką terenów towarzyszących zabudowie.

Wpływ na obszary chronione, w tym obszary Natura 2000

W graniach opracowania planu ani jego najbliższym otoczeniu nie występują obszary chronione, a odległość (w linii prostej) do najbliższego obszaru Natura 2000 wynosi ok. 5 km, 12,5 km do Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, a 2,5 km do Szczytnickiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego. Skala i rodzaj oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń planu nie zagraża jakości środowiska na terenach przyrodniczych objętych ochroną. Z obszaru planu wszystkie ścieki tafiają do oczyszczalni ścieków na Janówku, skąd odprowadzone będą do Odry. Udział ścieków z obszaru planu w ogólnej ilości ścieków oczyszczanych na Janówku jest znikomy, wobec czego nie będą miały wpływu na pogorszenia jakości wody w Odrze (dolina Odry na Janówku objęta jest obszarem Natura 2000 SOO Dolina Widawy).

Wpływ na zasoby naturalne i krajobraz

W granicach obszaru planu ani jego otoczeniu nie występują żadne zasoby surowców mineralnych, wobec czego realizacji planu nie będzie miała negatywnego wpływu. Pozostałe zasoby naturalne (zieleń, jakość środowiska) omówione zostały w innych punktach.

Obszar planu objęty jest ochroną konserwatorską ze względu na obecność śluzy. W ostatnich latach w tym rejonie miasta zaszły duże zmiany w zagospodarowaniu polegające na rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz budowie portu rzecznego. Wprowadzenie zabudowy na obszar planu jest kolejnym etapem tych przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych. W latach przedwojennych obszar ten był, co prawda zabudowany, ale były to niskie budynki związane z działającą śluzą. Planowana zabudowa będzie mieć funkcje mieszkaniowe i usługowe i będzie położona w bardzo atrakcyjnym rejonie miasta. Szczególne wymagania architektoniczne dla zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniają wysokie walory estetyczne obszaru zabudowanego, a szczegółowe ustalenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu korzystnie wpłyną na kształtowanie historycznego, ale także nowoczesnego krajobrazu miejskiego.

Zieleń wysoka również będzie miała swój udział w podnoszeniu walorów krajobrazowych terenów zabudowanych i doliny Odry. Dlatego jest ważne, aby była ona świadomie kształtowana z wykorzystaniem istniejących okazów drzew. Wprowadzenie na ten obszar młodych sadzonek drzew czy urządzenie jedynie trawnika z krzewami będzie działaniem stanowczo niewystarczającym.

Wpływ na dobra materialne i zabytki

Cały obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej z określonym zakresem ochrony, co zapewnia ochronę nie tylko obiektom wpisanym do rejestru zabytków, ale także ujętym w ewidencji, oraz ochronę historycznego układu urbanistycznego. Ustalenia planu zapewniają także ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych, wprowadzając strefę ochrony konserwatorskiej dotyczącą zabytków, na całym obszarze MPZP.

VI. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Dla planu miejscowego istotne z punktu widzenia ochrony środowiska są priorytety wynikające z dokumentów ustanowionych na szczeblu rządowym, samorządowym, porozumień międzynarodowych oraz dokumentów i dyrektyw Unii Europejskiej.

Do najważniejszych dokumentów zaliczyć należy:

- Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju do roku 2025,
- Wstępny Projekt Narodowego Planu Rozwoju 2007 – 2015,
- Narodową Strategię Rozwoju Regionalnego na lata 2007 – 2013,
- Dyrektywy Unii Europejskiej:
 - 98/83/UE z dnia 3 listopada 1998 r. w sprawie jakości wód przeznaczonych do spożycia przez ludzi,
 - Dyrektywy Ramowej UE dotyczącej wody, przyjętej w 1997 r.,
 - Dyrektywy 98/15/EC z 27 lutego 1998 r. dot. wprowadzania zanieczyszczeń do wód,
 - Dyrektywy Ramowej w sprawie ogólnych zasad gospodarowania odpadami 75/442/EWG z 15 lipca 1975 r., Dyrektywy 9/31 WE w sprawie odpadów niebezpiecznych,
 - Dyrektywy 43/92 EEC z 21 maja 1992 r. (z późn. zm.) w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory oraz Dyrektywy 79/409/EWG z 2 kwietnia

1979 r. o ochronie ptaków, będąca podstawą tworzenia Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000,

Umowy międzynarodowe:

- porozumienia między Min. OŚZNiL RP a Państwowym Komitetem Republiki Białoruś ds. Ekologii o współpracy w dziedzinie ochrony środowiska z 1992 r.,
- porozumienia między Min. OŚZNiL a Min. Leśnictwa Republiki Białoruś z 1995 r. dot. m.in. rozwoju ochrony cennych ekosystemów, gospodarki wodnej WZŚ i kłęk żywiołowych,
- porozumienia między Min. OŚZNiL RP a Departamentem OŚ Republiki Litewskiej z 24.01.1992 r. o współpracy w dziedzinie ochrony środowiska,
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 (Dz. U. Nr 229, poz.2313 z 21.X.2004 r.).

Dokumentami rangi międzynarodowej o charakterze przestrzennym, stanowiącym podstawę do formułowania celów ochrony środowiska w programach krajowych są konwencje międzynarodowe, przyjęte przez stronę polską, m. n.:

- Konwencja Genewska w sprawie transgranicznego zanieczyszczenia powietrza na dalekie odległości z 1979 r. wraz z II protokołem siarkowym z 1994 r. (Oslo),
- Konwencja Berneńska o ochronie dzikiej fauny i flory europejskiej oraz ich siedlisk naturalnych z 1979 r.,
- Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu z Kioto, 1997 r. wraz Protokołem.,
- Konwencja Ramsarska o obszarach wodno – błotnych z 1971 r. ze zmianami w Paryżu (1982 r.) i Regina (1987 r.),
- Konwencja ONZ o ochronie różnorodności biologicznej z Rio de Janeiro, 1992 r.,
- Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu z Rio de Janeiro, 1992 r.,
- Protokół Montrealski w sprawie substancji zubażających warstwę ozonową z 1987 r. wraz z poprawkami londyńskimi (1990 r.), wiedeńskimi (1992 r.).

Ponadto ustalenia planu uwzględniają zapisy dokumentów strategicznych o randze krajowej. Są to między innymi:

- II Polityka ekologiczna państwa, która nawiązuje do priorytetowych kierunków działań określonych w VI Programie działań Unii Europejskiej w dziedzinie środowiska. Dokument ten wskazuje narzędzia ochrony środowiska, a także problemy związane ze współpracą międzynarodową ze szczególnym uwzględnieniem UE. Swoje cele i zakres działań wyznacza w trzech horyzontach czasowych: do roku 2002, do roku 2010 i do roku 2025.
- Polityka ekologiczna państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016 przedstawia cele w zakresie rozwiązań systemowych, wśród których wyróżnia włączenie aspektów ekologicznych do polityk sektorowych, a przede wszystkim do energetyki, przemysłu, transportu, gospodarki komunalnej i budownictwa, rolnictwa, leśnictwa i turystyki, aktywizację rynku na rzecz ochrony środowiska, zarządzanie środowiskiem, udział społeczeństwa w działaniach na rzecz ochrony środowisk, rozwój badań i postęp techniczny oraz ponoszenie odpowiedzialności za szkody w środowisku. Dokument ten dostrzega ważną rolę w ekologizacji planowania przestrzennego i użytkowania terenu oraz w edukacji ekologicznej i dostępie do informacji.
- Krajowa strategia ochrony i umiarkowanego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Programem działań mówi o zachowaniu całej rodzimej przyrody, bez względu na jej formę użytkowania oraz stopień jej przekształcenia lub zniszczenia.
- Krajowy Program Zwiększania Lesistości, który jest instrumentem polityki leśnej w zakresie kształtowania przestrzeni przyrodniczej kraju, zawiera ogólne wytyczne sporzą-

dzania regionalnych planów przestrzennego zagospodarowania w dziedzinie zwiększania lesistości.

- Krajowy Plan Gospodarki Odpadami określa zakres działania niezbędny do zaplanowania zintegrowanej gospodarki odpadami w kraju, w sposób zapewniający ochronę środowiska z uwzględnieniem obecnych i przyszłych możliwości technicznych, organizacyjnych.
- Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych jest programem inwestycji rozbudowy systemów oczyszczalni ścieków w sektorze komunalnym. Program pozwoli na wyeliminowanie nieoczyszczonych ścieków (pochodzących ze źródeł miejskich i aglomeracji) z wód powierzchniowych. Dokument dotyczy także poprawy jakości wód powierzchniowych, będących potencjalnym źródłem poboru ujęć komunalnych. Zamierzeniem Programu jest również pobudzenie inicjatyw lokalnych (nowe miejsca pracy) oraz pełne dostosowanie do wymogów Unii Europejskiej w zakresie wyposażenia w system oczyszczalni ścieków i kanalizacji.

Ustanowione na poziomach międzynarodowym i krajowym cele polityki ekologicznej znalazły swoje odzwierciedlenie w opracowanych na poziomie regionalnym dokumentach strategicznych, takich jak: „Program zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska województwa dolnośląskiego” czy „Wojewódzki plan gospodarki odpadami województwa dolnośląskiego”. Długoterminowy cel *Programu zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska województwa dolnośląskiego* sformułowano jako „*Harmonijny, zrównoważony rozwój województwa, w którym wymagania ochrony środowiska nie tylko mają istotny wpływ na przyszły charakter regionu, ale również wspierają jego rozwój gospodarczy*”. Generalne cele strategiczne do roku 2015 w zakresie ochrony środowiska:

- poprawa jakości powietrza atmosferycznego (dalsze ograniczanie emisji z zakładów przemysłowych, zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza ze źródeł niskiej emisji i ze źródeł komunikacyjnych);
- zmniejszenie uciążliwości hałasu (komunikacyjnego i przemysłowego);
- przywrócenie wysokiej jakości wód powierzchniowych i podziemnych i ich ochrona (uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, zmniejszenie zużycia wody, ograniczenie zanieczyszczenia spowodowanego niekontrolowanymi spływami powierzchniowymi, podniesienie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego, zwiększenie małej retencji, ochrona zasób wód podziemnych);
- ograniczenie negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko (uporządkowanie gospodarki odpadami przemysłowymi i komunalnymi);
- podniesienie jakości gleb;
- ochrona zasobów złóż poprzez ich racjonalne wykorzystanie;
- ochrona i wzrost różnorodności biologicznej (określenie zasobów, objęcie ochroną obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, powiększenie zasobów leśnych i zapewnienie ich kompleksowej ochrony, podniesienie różnorodności biologicznej i krajobrazowej, rozwój terenów zieleni w miastach i na terenach wiejskich);
- ograniczenie wystąpień nadzwyczajnych zagrożeń środowiska (poprawa bezpieczeństwa ekologicznego związanego z działalnością produkcyjną przedsiębiorców, zapewnienie bezpieczeństwa przewozu drogowego i kolejowego materiałów niebezpiecznych);
- podniesienie świadomości ekologicznej w społeczeństwie;
- otwarta i dwustronna komunikacja pomiędzy wszystkimi stronami zaangażowanymi w ochronę środowiska;
- uzyskanie pełnej informacji o stanie środowiska.

Z sześciu Programów Operacyjnych – jeden ma istotne znaczenie dla niniejszego planu. Jest to Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko. Głównym celem Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko jest podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej regionów poprzez rozwój infrastruktury technicznej przy równoczesnej ochronie i poprawie stanu środowiska, zdrowia społeczeństwa, zachowaniu tożsamości kulturowej i rozwijaniu spójności terytorialnej. Cele szczegółowe PO Infrastruktura i Środowisko istotne dla województwa dolnośląskiego to:

- budowa infrastruktury zapewniającej, że rozwój gospodarczy Polski będzie dokonywał się przy równoczesnym zachowaniu i poprawie stanu środowiska naturalnego,
- zwiększenie dostępności głównych ośrodków gospodarczych w Polsce poprzez powiązanie ich siecią autostrad i dróg ekspresowych oraz alternatywnych wobec transportu drogowego środków transportu,
- zapewnienie długookresowego bezpieczeństwa energetycznego Polski poprzez dywersyfikację dostaw, zmniejszenie energochłonności gospodarki i rozwój odnawialnych źródeł energii.

VII. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie 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, z rozdziału 3, działu VI dotyczącego postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania pochodzącego z terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku projektów polityk, strategii, planów i programów opracowywany dokument nie będzie miał oddziaływania transgranicznego.

VIII. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ OGRANICZAJĄCYCH NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO ORAZ ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Ustalenia analizowanego planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska i życia człowieka, a koniecznością rozwoju urbanistycznego i społecznego miasta. Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy (*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Wrocławia*) i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Ustalenia planu nie ingerują w sposób znaczący w tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych i zawierają wiele rozwiązań korzystnych dla środowiska na obszarach zurbanizowanych, dlatego prognoza nie prezentuje rozwiązań alternatywnych do proponowanych w ustaleniach planu uznając, że zaproponowane ustalenia są najkorzystniejsze dla środowiska w kontekście istniejących uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy.

Na etapie przygotowywania projektu planu miejscowego analizowano kilka wariantów planu wybierając najbardziej optymalny z punktu widzenia celów urbanistycznych, środowiskowych i społecznych. Analizowano między innymi kwestie wysokości zabudowy, przeznaczenia terenów oraz usytuowania obiektów. Z punktu widzenia jakości środowiska i jakości życia mieszkańców centrum miasta warto rozważyć zapisy ustaleń planu dotyczące:

- dopuszczenia stosowania odnawialnych źródeł energii (kolektorów słonecznych);

- określenia minimalnego udziału zieleni wysokiej na terenach mieszkaniowo-usługowych;
- dopuszczenia retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawadniania terenów zieleni.

Stosowanie kolektorów słonecznych pozwoli na ograniczenie zanieczyszczenia powietrza emisjami miejscowymi i napływowymi, co poprawi jakość środowiskowych warunków zamieszkiwania. Wprowadzenie większej ilości zieleni wysokiej w obrębie planu zapewni większą redukcję zanieczyszczeń powietrza, poprawi wilgotność powietrza, a tym samym warunki bioklimatyczne. Retencjonowanie czystych wód opadowych i wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni, obniży koszty utrzymania zieleni, zmniejszy niedobór wód gruntowych i poprawi warunki bytowania zieleni.

IX. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Obszar opracowania ma ukształtowaną strukturę przestrzenną i ewentualne jej zmiany dotyczyć będą jedynie zmian funkcjonalnych czy urbanistycznych. Plan wprowadza zabudowę mieszkaniowo-usługową na teren niezabudowany z zielenią w pobliżu historycznych obiektów budowlanych. Ewentualne zmiany powinny wpływać na podniesienie atrakcyjności tego obszaru i uporządkowanie jego struktury przestrzennej. Zaleca się także zwrócenie uwagi na pielęgnację i uzupełnienie zieleni wysokiej na terenach towarzyszących zabudowie. To od ich jakości zależy głównie ogólny wizerunek przestrzeni zurbanizowanej.

Obszar planu znajduje się w granicach obowiązującego planu miejscowego (uchwała Nr XXVIII/979/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Kępa Mieszczańska we Wrocławiu. W obowiązującym planie obszar ten znajdował się w graniach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi turystyki oraz tereny wód powierzchniowych. Zmiany wprowadzone w obecnym planie dotyczą ukształtowania zabudowy i wysokości budynków. Chronią również drzewa o wymiarach pomnikowych znajdujące się przy Moście Pomorskim.

X. METODY ANALIZY REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU

Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą się odnosić do:

1. oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu,
2. przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ochrony i kształtowania środowiska i ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Ad 1) W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko:

- w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji,

- w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska,
 - w przypadku skarg mieszkańców na uciążliwości prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji mpzp i badanie skażenia środowiska powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej.
- Ad. 2) W zakresie realizacji przestrzegania ustaleń mpzp powinny być okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji mpzp, wykonywane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej. Częstotliwość okresowych przeglądów powinna być zgodna z przepisami szczególnymi (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

XI. PROGNOZA ZMIAN ŚRODOWISKA W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Przyjęte założenia

Przy sporządzaniu niniejszej prognozy jako podstawowe przyjęto założenie, że autorzy projektu MPZP uwzględnili wszystkie aspekty ochrony środowiska. Zapisy ustaleń projektu planu przygotowane zostały tak, by w możliwie maksymalnym stopniu ograniczyć negatywne oddziaływanie przyszłych aktywności na stan środowiska naturalnego i zdrowie mieszkańców. Szczegółowe lokalizacje nowych inwestycji muszą być ustalane z uwzględnieniem przepisów szczególnych, dotyczących m.in. ochrony środowiska, co stanowi dodatkowe zabezpieczenie przed potencjalną degradacją środowiska.

W celu otrzymania metodologicznej przejrzystości prognozy oddziaływania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze dokonano klasyfikacji poszczególnych terenów pod kątem potencjalnych zagrożeń stanu środowiska, mogących wystąpić w wyniku realizacji planu. Określono również przewidywany zasięg oddziaływania, jego rodzaj oraz trwałość i odwracalność. Ponadto scharakteryzowano wpływ ustaleń MPZP oraz rodzaj oddziaływania na tereny przyległe do obszaru opracowania.

Wydzielono dwie grupy, w ramach powyższej klasyfikacji, które przedstawiono na załączonej mapie w skali 1:1000 oraz opisano w niniejszym tekście.

A Tereny wód powierzchniowych - 2WS.

B Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług - 1MW-U.

2. Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze

Przyjęte i przedstawione powyżej założenia niniejszej prognozy opracowano w odniesieniu do wydzielonych grup, oznaczonych na mapie „Prognozy ...” literami A i B. Przewiduje się następujące oddziaływanie ustaleń MPZP na środowisko przyrodnicze, krajobraz i zdrowie mieszkańców:

A Istniejące tereny wód powierzchniowych będą mieć *korzystny wpływ na środowisko*. Tereny wód powierzchniowych w obszarach śródmiejskich łagodzą efekty miejskiej

wyspy ciepła oraz poprawiają warunki przewietrzania zwartej zabudowy. Ustalenia planu dopuszczają lokalizacje budynków, które znajdują się nad lustrem wody. Ponadto zachowują istniejące obiekty budowlane związane ze służą i dopuszczają budowę kładki i parkingów rowerowych. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na jakość wód powierzchniowych.

Oddziaływanie planu na środowisko i krajobraz można ocenić w następujący sposób: pod względem charakteru – jako potencjalnie korzystne, pod względem intensywności przekształceń – jako małe, pod względem bezpośredniości oddziaływania – jako bezpośrednie, pod względem okresu trwania oddziaływania – jako długoterminowe, pod względem częstotliwości oddziaływania – jako stałe, pod względem zasięgu przestrzennego – jako miejscowe, pod względem trwałości przekształceń – jako częściowo nieodwracalne.

B Planowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług będą mieć **uciążliwy wpływ na środowisko**. Wprowadzenie zabudowy przyczyni się do niewielkiego zmniejszenia powierzchni zieleni, nasilenia procesów charakterystycznych dla miejskiej wyspy ciepła (podniesienie średnich temperatur, przesuszenie powietrza, zwiększenie poczucia duszności), pogorszenia warunków bioklimatycznych, ograniczenia przewietrzania i kumulacji zanieczyszczeń, zwiększenia ruchu samochodowego i emisji zanieczyszczeń, w skali całego Starego Miasta. Uzupełnienie zabudowy sprzyjać może podwyższeniu poziomu hałasu, m.in. poprzez wtórne odbicia dźwięku. Nieznacznym udział zieleni w obszarze zabudowy nie będzie miał większego znaczenia dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego, ani ograniczenia stopnia zanieczyszczenia środowiska. Realizacja ustaleń planu korzystnie wpłynie na zachowanie zabudowy zabytkowej i historycznego układu urbanistycznego, może także przyczynić się do podniesienia walorów estetycznych obszaru zabudowy (uzupełnienie zabudowy). Korzystnym rozwiązaniem dla środowiska i krajobrazu terenów nadrzecznych jest zachowanie pomnikowych drzew.

Oddziaływanie planu na środowisko i krajobraz można ocenić w następujący sposób: pod względem charakteru – jako potencjalnie korzystne, pod względem intensywności przekształceń – jako zauważalne, pod względem bezpośredniości oddziaływania – jako bezpośrednie, pod względem okresu trwania oddziaływania – jako długoterminowe, pod względem częstotliwości oddziaływania – jako stałe, pod względem zasięgu przestrzennego – jako miejscowe, pod względem trwałości przekształceń – jako nieodwracalne.

3. Oddziaływanie MPZP poza obszarem opracowania

Obszar planu stanowi fragment zabytkowego zespołu Stare Miasto, wobec czego realizacja ustaleń planu będzie miała pewien wpływ na środowisko w otoczeniu obszaru opracowania. Wprowadzenie zabudowy i ograniczenie zieleni na obszarze planu pogłębi efekty miejskiej wyspy ciepła, zwiększy poziom zanieczyszczenia powietrza i hałasu, wpłynie na pogorszenie warunków bioklimatycznych Starego Miasta. Nowe obiekty mieszkaniowo-usługowe będą generować dodatkowy ruch samochodowy, który będzie źródłem emisji hałasu i spalin wzdłuż tras dojazdowych do obszaru planu.

Ustalenia planu będą mieć wpływ na nieznaczące zwiększenie obciążenia środowiska ilością ścieków i odpadów komunalnych odprowadzanych z obszaru MPZP, zwiększonym zapotrzebowaniem na media (woda, energia elektryczna, gaz), z czym związane jest negatywne oddziaływanie na środowisko w miejscu ich utylizacji lub „produkcji”. Nie są to jednak obciąż-

żenia znaczące w skali całego Śródmieścia i nie spowodują spadku atrakcyjności krajobrazowej śródmiejskiego odcinka korytarza rzecznej Odry.

XII. STRESZCZENIE

Prognoza oddziaływania na środowisko obejmuje zagadnienia związane z problematyką ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, ochroną zdrowia mieszkańców, ochroną zasobów naturalnych, a także kształtowaniem i ochroną walorów krajobrazowych. Analizuje stan funkcjonowania środowiska i jego poszczególnych elementów oraz określa potencjalne zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu, zarówno w obszarze opracowania, jak i w obszarach objętych przewidywanym oddziaływaniem. Ponadto zawiera informacje o przewidywanych przyrodniczych skutkach gospodarowania przestrzenią związanych z ustaleniami planu miejscowego.

Obszar objęty planem położony jest w staromiejskiej części Wrocławia i obejmuje działkę nr 2, obręb Plac Grunwaldzki, ark. 25 oraz niewielki fragment działki nr 1, obręb Plac Grunwaldzki, ark. 25, o powierzchni 0,63 ha. Obszar planu obejmuje betonowy cypel w obrębie koryta rzeki Odry wraz z Śluzą Mieszczańską. Od zachodu cypel przylega do konstrukcji Mostu Pomorskiego. Jest to konstrukcja betonowo-ceglasta z wypełnieniem ziemnym, obłożona kostką granitową lub umocniona metalowymi larsenami. Śluza Mieszczańska jest konstrukcją ceglana z drzwiami metalowymi. Stanowi element Śródmiejskiego Węzła Wodnego i piętrzy wodę do wysokości ponad 5 m. Na cyplu w obrębie koryta Odry znajduje się zieleniec porośnięty trawą oraz 5 drzew. Od strony Mostu Pomorskiego są to 2 dęby, z czego jeden bardzo okazały o obwodzie ponad 3 m, wysokości ok. 20 m, zasięgu korony ok. 30 m oraz wieku około 100 lat. Drzewa mają charakter pomnikowy. We wschodniej części cypla znajdują się 3 drzewa: dęby i topola, które są mniejszych rozmiarów. W czasach przedwojennych cypel był zabudowany budynkami związanymi z obsługą śluzy.

Obszar planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej Starego Miasta, w obrębie której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny Starego Miasta we Wrocławiu, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/1580/212 z dnia 12.05.1967 r.

Zgodnie z podziałem na zespoły urbanistyczne przyjętym w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*”, obszar planu znajduje się w granicach zespołu urbanistycznego Stare Miasto.

Obszar objęty projektem mpzp obejmuje niewielki fragment Starego Miasta położony w obrębie koryta rzeki Odry w sąsiedztwie Śluzy Mieszczańskiej. Ustalenia planu dopuszczają lokalizację w tym rejonie zabudowy, w tym zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie zachowana zostaje istniejąca śluza. Ochronie podlegają także 2 drzewa znajdujące się przy Moście Pomorskim. Planowane zagospodarowanie nie powinno bezpośrednio stwarzać nowych uciążliwości dla środowiska, jednak intensyfikacja zabudowy usługowej generować będzie więcej podróży samochodem lub komunikacją miejską w ten rejon miasta.

Ustalenia planu dopuszczają odprowadzanie ścieków komunalnych i wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej. Niestety, nie uwzględnia obowiązku retencjonowania wód opadowych.

Ustalenia planu nie przewidują lokalizacji kotłowni, a cały otoczenie obszaru planu wyposażone jest w miejską sieć ciepłowniczą, natomiast ustalenia planu nie odnoszą się do stosowania odnawialnych źródeł energii (ani nie zachęcają, ani nie zakazują).

Ustalenia planu zobowiązują do urządzenia zieleni na terenach niezabudowanych i nieutwardzonych. Natomiast dla terenów mieszkaniowo-usługowych plan określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni niezabudowanej (15%). Jednocześnie plan dopuszcza 65% udziału obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej. Po-

nadto plan zachowuje 2 dęby zlokalizowane w zachodniej części obszaru planu przy Moście Pomorskim. Z analizy rysunku planu wynika, że konieczna będzie wycinka lub przesadzenie kilku (3) drzew. Ze względu na lokalizację obszaru planu na Starym Mieście wskazane jest, w miarę możliwości, przesadzenie istniejących drzew kolidujących z planowanym zagospodarowaniem w miejsca przeznaczone na zielen w obrębie tego samego terenu lub uwzględnieni ich w nasadzeniach wzdłuż bulwarów lub nabrzeży Odry w tym rejonie.

Ustalenia planu chronią wszystkie obiekty zabytkowe, wprowadzają regulację dla nowej zabudowy w celu utrzymania gabarytów, kształtów dachów, obowiązek szczególnych wymagań architektonicznych dla elewacji i innych regulacji w celu zachowania charakteru zabudowy oraz harmonizacji jej z już istniejącą zabudową. Jednocześnie dołożono wszelkich starań aby planowana zabudowa nie obniżała walorów urbanistycznych i krajobrazowych tej części miasta położonej w sąsiedztwie Uniwersytetu Wrocławskiego.

Zgodnie z metodyką prognozy wyznaczono dwie grupy terenów o korzystnym i uciążliwym oddziaływaniu na środowisko.

W granicach obszaru MPZP nie występują obszary czy obiekty chronione, ustanowione w oparciu o *Ustawę o ochronie przyrody*, trudno też określić walory środowiska przyrodniczego, poza istniejącymi zadrzewieniami. Stosunkowo nieduży obszar (powierzchnia 0,63 ha), na którym realizacja ustaleń planu spowoduje wprowadzenie zabudowy, nie będzie miał znaczącego wpływu na obszary chronione, w tym obszary Natura 2000. Z punktu widzenia krajobrazowego i urbanistycznego ważne jest zachowanie drzew przy Moście Pomorskim, jako cennych okazów florystycznych o rozmiarach pomnikowych. Drzewa nad rzeką w obrębie zabudowy staromiejskiej tworzą przyjazny człowiekowi krajobraz i poprawiają warunki aerosanitarne w mieście.

Ustalenia planu określają dopuszczalne kształty dachów, zakazują lokalizacji wolnostojących nośników reklam (poza informacjami o zabytkach i informacją turystyczną), określają zasady lokalizacji anten, wysokość maksymalną budynków. Jednocześnie ustalenia planu dopuszczają wysokość zabudowy do około 16 m, co będzie nawiązywać do otaczającej zabudowy (niskie budynki mieszkalne i usługowe przy ul. Księcia Witolda). Warto jednak przy projektowaniu budynku zwrócić uwagę na zagospodarowanie jego otoczenia w tym realizację zieleni, w tym zieleni średniej i wysokiej. Do kompozycji zieleni zaleca się użyć między innymi przesadzonych drzew kolidujących z planowaną zabudową lub drzew nasadzonych w ramach nasadzeń zastępczych.

Projekt planu i jego ustalenia są zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, a jego realizacja nie wpłynie znacząco negatywnie na stan środowiska.