

Dbajmy o środowisko dla naszej wspólnej lepszej przyszłości!

Edukacja wczesnoszkolna- warsztaty, pikniki edukacyjno-ekologiczne dla gmin,
szkolenia z zakresu prawa i patologii dot. gosp. odpadowej dla gmin,
edukacja ekologiczna seniorów i innych grup społecznych,
projekty edukacyjne finansowane ze środ. zewnątrz. (piszemy i realizujemy wspólnie z gminą).



RPW/29107/2025 P

Data: 2025-10-30

WSSE WROCLAW - Kancelaria Ogólna

**FUNDACJA
EKO PATROL DOLNY ŚLĄSK**
ul. Wrocławska 134B
58-306 Wałbrzych
NIP 884-275-59-09

Wałbrzych, dnia 27 października 2025 r.

**Dolnośląski Państwowy Wojewódzki
Inspektor Sanitarny we Wrocławiu**

**Wojewódzka Stacja Sanitarno-
Epidemiologiczna
we Wrocławiu**
ul. Marii Curie-Skłodowskiej 73/77
50-950 Wrocław

Wnioskodawca: Fundacja „Eko Patrol Dolny Śląsk” z siedzibą w Wałbrzychu

adres do doręczeń: ul. Wrocławska 134B, 58-306 Wałbrzych

KRS: 0000569714, NIP: 8842755909

**WNIOSEK O WYDANIE NEGATYWNEJ OPINII DLA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA WROCŁAW
DLA OBRĘBU GĄDÓW MAŁY, DLA DZIAŁEK ZNACZONYCH W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO
SYMBOLEM „3351SW” I „3348SW” W ZWIĄZKU Z ZAGROŻENIEM ZDROWIA PUBLICZNEGO W
ZWIĄZKU Z PLANOWANYM USTANOWIENIEM STREFY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ
MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ NA TERENIE HISTORYCZNIE ZANIECZYSZCZONYM POMIĘDZY
ULICĄ LOTNICZĄ 100 A STARGARDZKĄ WE WROCŁAWIU**

Działając w imieniu Fundacji „Eko Patrol Dolny Śląsk” z siedzibą w Wałbrzychu na podstawie art. 221 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.) oraz w wykonaniu obowiązków wynikających z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 416) w związku z art. 13i ust. 3 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), niniejszym wnoszę o:

wydanie negatywnej opinii dla projektu planu ogólnego miasta Wrocław dla obrębu Gądów Mały, dla działek oznaczonych w projekcie planu ogólnego symbolem „3351SW” i „3348SW” w związku z

Fundacja „Eko Patrol Dolny Śląsk”
mail: fundacjaekopatrol@gmail.com
ul. Wrocławska 134 b
58-306 Wałbrzych

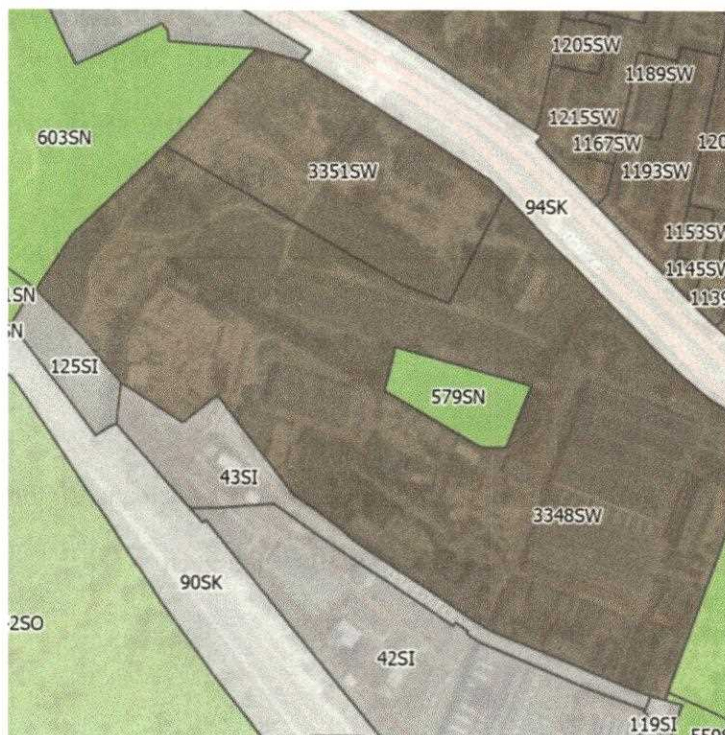
tel.: +48 502 309 321
KRS: 0000569714, NIP: 8842755909, REGON: 362191235

Dbajmy o środowisko dla naszej wspólnej lepszej przyszłości!

Edukacja wczesnoszkolna- warsztaty, pikniki edukacyjno-ekologiczne dla gmin,
szkolenia z zakresu prawa i patologii dot. gosp. odpadowej dla gmin,
edukacja ekologiczna seniorów i innych grup społecznych,
projekty edukacyjne finansowane ze środ. zewnątrz. (piszemy i realizujemy wspólnie z gminą).



zagrożeniem zdrowia publicznego w zakresie planowanego ustanowienia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na terenie przemysłowym, historycznie zanieczyszczonym między ulicą Lotniczą 100 we Wrocławiu a ulicą Stargardzką we Wrocławiu.



I. Stan faktyczny

W dniu 10 kwietnia 2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu wydał dwie decyzje o wpisie do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi art. 101c ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska:

1. **Decyzję znak: WSI.513.7.2024.NS.13** – dotyczącą działki o nr ewid. 12 AM-2, obręb Gądów Mały,
2. **Decyzję znak: WSI.513.6.2024.NS.10** – dotyczącą działki o nr ewid. 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały.

Ponadto na mapach Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska wskazano historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi dotyczące działek o nr ewid. 4/5 i 4/64 AM-2, obręb Gądów Mały i nie przeprowadzono tam remediacji:

Dbajmy o środowisko dla naszej wspólnej lepszej przyszłości!

Edukacja wczesnoszkolna- warsztaty, pikniki edukacyjno-ekologiczne dla gmin,
szkolenia z zakresu prawa i patologii dot. gosp. odpadowej dla gmin,
edukacja ekologiczna seniorów i innych grup społecznych,
projekty edukacyjne finansowane ze środ. zewnątrz. (piszemy i realizujemy wspólnie z gminą).



Na podstawie dokumentacji złożonej przez Prezydenta Wrocławia, w tym „Sprawozdania z wstępnych badań określających stan środowiska gruntowego przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu” (opracowanie M. Golińska i K. Kochanowska, 2019 r.) oraz raportu z badań 376/I/05 z 2005 r., **stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie i ziemi.**

Zgodnie z § 3 ust. 4 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395), przedmiotowy teren, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zaliczono do I grupy gruntów (grunty o największych ograniczeniach dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń).

Obecnie na tym terenie stosownie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr XXI/695/08 z dnia 15 maja 2008 r. (dalej: **MPZP**)

Dbajmy o środowisko dla naszej wspólnej lepszej przyszłości!

Edukacja wczesnoszkolna- warsztaty, pikniki edukacyjno-ekologiczne dla gmin,
szkolenia z zakresu prawa i patologii dot. gosp. odpadowej dla gmin,
edukacja ekologiczna seniorów i innych grup społecznych,
projekty edukacyjne finansowane ze środ. zewnątrz. (piszemy i realizujemy wspólnie z gminą).



ustala się przedstawienie podstawowe: **aktywność gospodarcza** (symbol 1AG), a na tym terenie prowadzony jest zakład przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych oraz inne aktywności gospodarcze, dlatego też nagła zmiana tego terenu na strefę wielofunkcyjną, w tym zabudowę mieszkaniową nie ma żadnego uzasadnienia – w szczególności że planiści nie wzięli pod uwagę zanieczyszczeń tego terenu.

II. Wykaz substancji powodujących ryzyko – przekroczenia dopuszczalnych zawartości

Na działkach o nr ewid. 12 oraz 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały, stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych zawartości w glebie i ziemi następujących substancji:

METALE CIĘŻKIE	Substancja powodująca ryzyko	Działka nr 12	Działka nr 3/24
1.	Arsen	TAK	TAK
2.	Bar	TAK	TAK
3.	Kadm	TAK	TAK
4.	Cyna	TAK	TAK
5.	Cynk	TAK	TAK
6.	Miedź	TAK	TAK
7.	Ołów	TAK	TAK
WĘGLOWODORY			
8.	Suma węglowodorów C6-C12 (składniki frakcji benzyn)	TAK	TAK
9.	Suma węglowodorów C12-C35 (składniki frakcji oleju)	TAK	TAK
WIELOPIERŚCIENIOWE WĘGLOWODORY AROMATYCZNE (WWA)			
10.	Naftalen	TAK	TAK
11.	Antracen	TAK	TAK
12.	Benzo(a)antracen	TAK	TAK
13.	Dibenzo(a,h)antracen	TAK	TAK

Dbajmy o środowisko dla naszej wspólnej lepszej przyszłości!

Edukacja wczesnoszkolna- warsztaty, pikniki edukacyjno-ekologiczne dla gmin,
szkolenia z zakresu prawa i patologii dot. gosp. odpadowej dla gmin,
edukacja ekologiczna seniorów i innych grup społecznych,
projekty edukacyjne finansowane ze środ. zewnątrz. (piszemy i realizujemy wspólnie z gminą).



14.	Chryzen	TAK	TAK
15.	Benzo(a)piren	TAK	TAK
16.	Benzo(b)fluoranten	TAK	TAK
17.	Benzo(k)fluoranten	TAK	TAK
18.	Benzo(ghi)perylen	TAK	TAK
19.	Indeno(1,2,3-c,d)piren	TAK	TAK

III. Historia działalności przemysłowej na wskazanym obszarze Gądowa Małego

Przedmiotowy teren Gądowa Małego był przez **ponad 100 lat** wykorzystywany pod działalność przemysłową:

1. Okres od co najmniej XIX wieku do ok. 1944 r.

Na terenie działek funkcjonowała **cegielnia Gandauer Ziegelei (Cegielnia Gądów)**, co potwierdzają mapy archiwalne z lat 1883-1944.

2. Okres od lat 50. XX wieku do 2018 r.

Od początku lat 50. XX wieku na przedmiotowym terenie prowadziło działalność:

- a) **Przedsiębiorstwo Państwowe Zakłady Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu,**
- b) **od 1994 r. – Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynierskich S.A. (PRKiI),**
- c) **W latach 2013-2014 – majątek PRKiI przeniesiony na Trakcja S.A.**

Na przedmiotowym terenie funkcjonował **Zakład Sprzętowo-Transportowy** obsługujący inwestycje realizowane na rzecz Polskich Kolei Państwowych, wyposażony w pełną infrastrukturę przemysłową, w tym:

- a) **bocznicę kolejową,**
- b) **zajezdnię lokomotyw,**
- c) **warsztaty mechaniczne do naprawy taboru kolejowego,**

Dbajmy o środowisko dla naszej wspólnej lepszej przyszłości!

Edukacja wczesnoszkolna- warsztaty, pikniki edukacyjno-ekologiczne dla gmin,
szkolenia z zakresu prawa i patologii dot. gosp. odpadowej dla gmin,
edukacja ekologiczna seniorów i innych grup społecznych,
projekty edukacyjne finansowane ze środ. zewnątrz. (piszemy i realizujemy wspólnie z gminą).



- d) hale produkcyjne, stolarnie, betoniarnie,
- e) ślusarnie, hale mechaniczne,
- f) **stacja paliw (funkcjonująca prawdopodobnie od lat 60-80. XX w. do listopada 2006 r.).**

działalność prowadzona na przedmiotowym terenie obejmowała między innymi budowę i modernizację linii kolejowych i tramwajowych, naprawę taboru kolejowego, magazynowanie materiałów, sprzętu i maszyn, prowadzenie parku maszynowego oraz serwisowanie sprzętu i maszyn.

3. Obecnie

Obecnie na tym terenie zlokalizowany jest zakład przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych oraz inne zakłady przemysłowe.

III. Brak remediacji terenu - naruszenie obowiązków wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska

Zgodnie z art. 101h ustawy Prawo ochrony środowiska, **władający powierzchnią ziemi, na której występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, jest obowiązany do przeprowadzenia remediacji.**

Do dnia sporządzania niniejszego pisma władający powierzchnią działek o numerze ewidencyjnym 12 i 3/24, mimo wydanych przez RDOŚ decyzji, nie przeprowadzili remediacji zanieczyszczonego terenu, mimo że:

- a) wpisano przedmiotowe działki do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi,
- b) aktualny status terenu został oznaczony jako: **teren, na którym występuje potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi (art. 101c ust. 6 pkt 1 ustawy PoŚ).**

IV. Zagrożenie dla zdrowia i życia przyszłych mieszkańców poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie Gądowa Małego pomiędzy ulicą Lotniczą a Stargardzką

Ustanowienie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na terenie przemysłowym, a następnie realizacja inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie zanieczyszczonym substancjami szczegółowo wskazanymi w punkcie II przedmiotowego wniosku, stwarza bezpośrednie i realne zagrożenie dla zdrowia publicznego w szczególności dla zdrowia i życia przyszłych mieszkańców terenu pomiędzy ul. Lotniczą a ul. Stargardzką, w szczególności z uwagi na:

1. **toksyczne właściwości metali ciężkich (arsen, kadm, ołów) – substancje rakotwórcze, mutagenne, działające toksycznie na układ nerwowy, pokarmowy, krwionośny;**

Dbajmy o środowisko dla naszej wspólnej lepszej przyszłości!

Edukacja wczesnoszkolna- warsztaty, pikniki edukacyjno-ekologiczne dla gmin,
szkolenia z zakresu prawa i patologii dot. gosp. odpadowej dla gmin,
edukacja ekologiczna seniorów i innych grup społecznych,
projekty edukacyjne finansowane ze środ. zewnątrz. (piszemy i realizujemy wspólnie z gminą).



2. **wielopierścieniowe węglowodory aromatyczne (WWA)** – w tym benzo(a)piren – substancje o silnym działaniu rakotwórczym, mutagennym i teratogennym;
3. **węglowodory ropopochodne** – działające toksycznie na układ nerwowy, układ oddechowy, skórę;
4. **długotrwałą ekspozycję przyszłych mieszkańców** na wymienione substancje poprzez:
 - a) inhalację par i pyłów,
 - b) migrację zanieczyszczeń do pomieszczeń mieszkalnych,
 - c) potencjalne skażenie wód gruntowych.

Mając na uwadze powyższe, wobec okoliczności że Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny we Wrocławiu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opiniować będzie projekt planu ogólnego miasta Wrocławia, Wnioskodawca wnosi o:

1. wydanie negatywnej opinii dla projektu planu ogólnego miasta Wrocław dla obrębu Gądów Mały, w szczególności dla działek oznaczonych w projekcie planu ogólnego symbolem „3351SW” i „3348SW” w związku z zagrożeniem zdrowia publicznego z uwagi na stwierdzenie istniejących zanieczyszczeń powierzchni ziemi wymagających remediacji
2. uwzględnienie w w/w. opinii faktu historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz niedopuszczalności przeznaczenia tego terenu pod zabudowę mieszkaniową bez uprzedniego przeprowadzenia remediacji i potwierdzenia bezpieczeństwa sanitarnego terenu.
3. podjęcie działań zmierzających do wstrzymania uchwalenia projektu planu ogólnego do czasu przeprowadzenia przez władających powierzchnią ziemi remediacji terenu zgodnie z art. 101h ustawy Prawo ochrony środowiska.

W imieniu Fundacji

FUNDACJA
EKO PATROL DOLNY ŚLĄSK
ul. Wrocławska 134B
58-306 Wałbrzych
NIP 884-275-59-09

Załączniki:

1. Decyzja RDOŚ znak: WSI.513.7.2024.NS.13 z dnia 10.04.2025 r.
2. Decyzja RDOŚ znak: WSI.513.6.2024.NS.10 z dnia 10.04.2025 r.

[illegible]

$\mathcal{F}_1 = \{f_1, f_2, \dots, f_n\}$

$\frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx = \frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx$

$\frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx = \frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx$



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
WE WROCŁAWIU**

**UL. JANA DŁUGOSZA 68
51-162 WROCŁAW**

Wrocław, dnia 10 kwietnia 2025 r.

WSI.513.6.2024.NS.10

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 101c ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) oraz w związku z otrzymaną od Prezydenta Wrocławia aktualizacją wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi,

orzekam

dokonać wpisu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi na terenie działki o nr ewid. 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, zlokalizowanej we Wrocławiu, będącej we władaniu Lotnicza 100 Sp. z o.o.

UZASADNIENIE

Pismem znak: WSR-GO.603.1.2022.MC z dnia 23 września 2022 r., Prezydent Wrocławia, na podstawie art. 101d ust. 9 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, zwanej dalej *ustawą Poś*, przekazał Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu, zwanemu dalej RDOŚ we Wrocławiu, aktualizację wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi z terenu Wrocławia, w której uwzględnił działkę o nr ewid. 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, zlokalizowaną przy ul. Lotniczej we Wrocławiu. Ponadto do aktualizacji ww. wykazu Prezydent Wrocławia dołączył dokumentację pn. „*Sprawozdanie z wstępnych badań określających stan środowiska gruntowego przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu*” (opracowanie M. Golińska i K. Kochanowska, 2019 r.) zawierającej ocenę zanieczyszczenia powierzchni ziemi dla terenu działki o nr ewid. 3/5 AM-2, obręb Gądów Mały (z podziału której powstała m.in. działka o nr ewid. 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały).

W związku z powyższym, zgodnie z art. 101c ust. 3 pkt 2 ustawy *Poś*, RDOŚ we Wrocławiu, działając na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, zwanej dalej *ustawą Kpa*, pismem znak: WSI.513.6.2024.NS.1 z dnia 21 sierpnia 2024 r., zawiadomił władającego powierzchnią ziemi, tj. Lotnicza 100 Sp. z o.o., o wszczęciu z urzędu postępowania w sprawie dokonania wpisu do rejestru historycznych

zanieczyszczeń powierzchni ziemi dla terenu działki o nr ewid. 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały, przy ul. Lotniczej we Wrocławiu. Jednocześnie, RDOŚ we Wrocławiu wezwał władającego powierzchnią ziemi do złożenia wyjaśnień w zakresie: rodzaju działalności mogącej z dużym prawdopodobieństwem powodować historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, która była prowadzona na terenie ww. działki przed dniem 30 kwietnia 2007 r., aktualnego sposobu użytkowania albo rodzaju działalności obecnie prowadzonej na terenie ww. nieruchomości, wyników badań zanieczyszczenia gleby i ziemi w postaci raportów analitycznych z laboratorium oraz miejsc pobrania próbek zbiorczych gleby i ziemi, poprzez wskazanie numeru działki ewidencyjnej (z uwzględnieniem aktualnie istniejących działek) oraz współrzędnych geograficznych.

Jednocześnie, pismem znak: WSI.513.6.2024.NS.2 z dnia 21 sierpnia 2024 r., RDOŚ we Wrocławiu wezwał Prezydenta Wrocławia do złożenia wyjaśnień na temat: rodzaju działalności mogącej z dużym prawdopodobieństwem powodować historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, która była prowadzona na terenie ww. działki przed dniem 30 kwietnia 2007 r. oraz czasu wystąpienia zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

W odpowiedzi znak: WSR-GO.603.4.2024.JB z dnia 2 września 2024 r. Prezydent Wrocławia wskazał, że cyt.: „na terenie przy ul. Lotniczej 100 od początku lat 50 minionego wieku prowadziło przedsiębiorstwo Państwowe Zakłady Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu. W 1994 r. przedsiębiorstwo zostało przekształcone w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa i otrzymało nazwę Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynieryjnych. Teren przedsiębiorstwa stanowił bazę transportowo-sprzętową do obsługi inwestycji realizowanych na rzecz PKP [...] Teren Spółki wyposażony był w pełną infrastrukturę potrzebną przedsiębiorstwu do realizacji ww. zadań. Znajdowały się tu bocznice kolejowe, obiekty stolarni, zajezdnie lokomotyw, magazyny bhp, magazyn gazów technicznych, warsztaty mechaniczne, w tym prawdopodobnie do naprawy eksploatowanego sprzętu kolejowego i inne. W roku 2018 teren bazy został sprzedany spółce celowej pod nazwą „Lotnicza 100” Sp. z o.o. Przed opuszczeniem nieruchomości zostały zabrane składy kolejowe, lokomotywy oraz zdemontowane całe torowiska i rozjazdy. Pozostawione budynki i budowle ze względu na zły stan techniczny zostały rozebrane” (dane przedstawione przez Prezydenta Wrocławia pochodzą z opracowania pn. „Karta informacyjna przedsięwzięcia pn. Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno-rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu”). Jednocześnie Prezydent Wrocławia wyjaśnił, że nie dysponuje dokumentami, z których wynikałoby w jakim czasie wystąpiło zanieczyszczenie powierzchni ziemi na przedmiotowym terenie. Ponadto Prezydent Wrocławia zaznaczył, że w celu uzyskania danych dotyczących zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie miasta Wrocławia, zwrócił się do wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska i Głównego Inspektora Ochrony Środowiska o przekazanie posiadanych badań i informacji pochodzących z rejestrów, monitoringu, kontroli podmiotów, w tym o stwierdzonych naruszeniach i nieprawidłowościach. W odpowiedzi nie otrzymał danych, które mogłyby uprawdopodobnić historyczny charakter zanieczyszczeń występujących na terenie analizowanej nieruchomości.

W piśmie z dnia 9 września 2024 r. władający powierzchnią ziemi przedłożył informacje dotyczące historii terenu objętego postępowaniem (od lat 50. XX wieku do czasów obecnych), dwie dokumentacje o tej samej nawie: „Sprawozdanie z wstępnych badań określających stan środowiska gruntowego przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu” (opracowanie M. Golińska i K. Kochanowska, kwiecień i listopad 2019 r.), raporty analityczne z laboratorium, mapę

z oznaczonymi miejscami poboru próbek oraz raport z badań 376/II/05: Badania wskaźników zanieczyszczenia gruntu dla terenu wokół stacji paliw zlokalizowanej przy ul. Lotniczej 100 (data wykonania badań: 6 września – 10 października 2005 r.).

Pismem znak: WSI.513.6.2024.NS.3 z dnia 25 października 2024 r., RDOŚ we Wrocławiu poinformował stronę, że z uwagi na konieczność dokładnego zbadania stanu faktycznego, rozpatrzenie przedmiotowej sprawy nastąpi w terminie do dnia 15 stycznia 2025 r.

Następnie pismem znak: WSI.513.6.2024.NS.4 z dnia 9 grudnia 2024 r., RDOŚ we Wrocławiu wezwał władającego powierzchnią ziemi do wskazania, jaka działalność była prowadzona na terenie działki o nr ewid. 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały we Wrocławiu po 30 kwietnia 2007 r. oraz do kiedy na terenie ww. działki funkcjonowała stacja paliw.

Ponadto RDOŚ we Wrocławiu, pismem znak: WSI.513.6.2024.NS.5 z dnia 9 grudnia 2024 r., wezwał Trakcja S.A., tj. poprzedniego właściciela terenu zlokalizowanego przy ul. Lotniczej 100 (w tym terenu, który aktualnie stanowi działkę o nr ewid. 3/34), do złożenia wyjaśnień w zakresie wskazania, jaka działalność była prowadzona na terenie działki o nr ewid. 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały we Wrocławiu po 30 kwietnia 2007 r., do kiedy na terenie ww. działki funkcjonowała stacja paliw oraz czy na terenie analizowanej działki, po 30 kwietnia 2007 r., miały miejsce jakiegokolwiek sytuacje awaryjne, w wyniku których mogło dojść do zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

W piśmie z dnia 17 grudnia 2024 r. władający powierzchnią ziemi przedłożył informacje dotyczące działalność prowadzonej na terenie działki o nr ewid. 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały we Wrocławiu przed, jak i po 30 kwietnia 2007 r. oraz kopię decyzji Wojewody Wrocławskiego znak: GK.gw.7224/U/41/94 z dnia 19 października 1994 r., zawierającą m.in. wykaz budynków i urządzeń znajdujących się na terenach działek 3/3, 3/4 i 3/5 AM-2, obręb Gądów Mały we Wrocławiu.

Trakcja S.A. w pismach znak: GB-13-012-02-2024 z dnia 27 grudnia 2024 r. i znak: GB-15-002-01-2025 z dnia 15 stycznia 2025 r. wyjaśniła, że na terenie działki o nr ewid. 3/24 prowadzona była działalność w zakresie: magazynowania materiałów, sprzętu i maszyn oraz parku maszynowego. Ponadto ww. Spółka wskazała, że stacja paliw na terenie działki o nr ewid. 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały, funkcjonowała prawdopodobnie od lat 60-80-tych ubiegłego wieku. Natomiast w związku ze zmianami organizacyjnymi w Spółce, m.in. w zakresie prowadzonej działalności, stacja paliw została zdemontowana w listopadzie 2006 r., w oparciu o decyzję Prezydenta Wrocławia nr 56-DŚf/05/06 z dnia 15 maja 2006 r. zezwalającą na realizację przedsięwzięcia polegającego na rozbiórce stacji paliw płynnych na terenie działki nr 3/5 AM-2, obręb Gądów Mały przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu. Jednocześnie Trakcja S.A. przedłożyła do akt sprawy kopię ww. decyzji Prezydenta Wrocławia oraz raport z badań 376/II/05: Badania wskaźników zanieczyszczenia gruntu dla terenu wokół stacji paliw zlokalizowanej przy ul. Lotniczej 100 (data wykonania badań: 6 września – 10 października 2005 r.). Ponadto Trakcja S.A. wyjaśniła, że cyt. „na terenie prowadzonej działalności przez Spółkę nie wystąpiły jakiegokolwiek sytuacje awaryjne, w wyniku których mogłoby dojść do zanieczyszczenia powierzchni ziemi”.

Pismem znak: WSI.513.6.2024.NS.6 z dnia 30 grudnia 2024 r., RDOŚ we Wrocławiu poinformował stronę, że z uwagi na konieczność dokładnego zbadania stanu faktycznego, rozpatrzenie przedmiotowej sprawy nastąpi w terminie do dnia 28 lutego 2025 r.

Pismem z dnia 11 lutego 2025 r. Lotnicza 100 Sp. z o.o. wniosła o zawieszenie niniejszego postępowania, na podstawie art. 98 § 1 ustawy Kpa, z uwagi na brak możliwości określenia przedziału czasu, w którym powstały ewentualne zanieczyszczenia powierzchni ziemi,

uzasadniając wniosek potrzebą wykonania badań uzupełniających, celem uszczegółowienia informacji o dokładnej lokalizacji i składzie ewentualnych zanieczyszczeń.

Następnie pismem z dnia 27 lutego 2025 r. władający powierzchnią ziemi, w nawiązaniu do wniosku o zawieszenie postępowania, przekazał informację, że w lutym bieżącego roku zlecone zostało wykonanie uzupełniających badań zanieczyszczenia gruntu. Aktualnie władający powierzchnią ziemi oczekuje na wyniki tych badań, a po ich otrzymaniu podejmie dalsze prace cyt. „zgodnie z wytycznymi zawartymi w obowiązujących przepisach”.

RDOŚ we Wrocławiu, postanowieniem znak: WSI.513.6.2024.NS.7 z dnia 3 marca 2025 r., odmówił zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie dokonania wpisu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, o którym mowa w art. 101c ust. 3 *ustawy Poś*, dla terenu działki o nr ewid. 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały, przy ul. Lotniczej we Wrocławiu, z uwagi na to, że w przedmiotowej sprawie nie zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 98 § 1 *ustawy Kpa*. Przedmiotowe postępowanie zostało wszczęte z urzędu, a nie na wniosek strony, natomiast przepis art. 98 § 1 *ustawy Kpa* wprost wskazuje, że organ administracji publicznej może zawiesić postępowanie tylko w przypadku spełnienia przesłanek, które zostały w nim określone, tj. w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte na żądanie strony i brak sprzeciwu pozostałych stron oraz brak zagrożenia dla interesu społecznego, co znajduje potwierdzenie w orzecznictwie (zob. Wyrok NSA z 12 grudnia 2024 r., II OSK 1715/24, Wyrok NSA z 12 września 2023 r., II OSK 942/22).

Następnie, pismem znak: WSI.513.6.2024.NS.8 z dnia 3 marca 2025 r., RDOŚ we Wrocławiu poinformował stronę, że z uwagi na konieczność dokładnego zbadania stanu faktycznego, rozpatrzenie przedmiotowej sprawy nastąpi w terminie do dnia 31 marca 2025 r.

Pismem z dnia 7 marca 2025 r. Trakcja S.A. przekazała pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej potwierdzające, że [REDAKTOWANE] był uprawniony do reprezentowania Trakcja S.A.

Pismem znak: WSI.513.6.2024.NS.9 z dnia 13 marca 2025 r., zgodnie z art. 10 *ustawy Kpa*, RDOŚ we Wrocławiu poinformował stronę o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych materiałów w sprawie oraz zapoznania się z dokumentacją sprawy przed wydaniem decyzji. Zawiadomienie skutecznie dostarczono w dniu 27 marca 2025 r. W dniu 3 kwietnia 2025 r. pełnomocnik strony (pełnomocnictwo przedłożone w dniu 3 kwietnia 2025 r.) zapoznała się z aktami sprawy. Do chwili wydania niniejszej decyzji strona nie złożyła uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, RDOŚ we Wrocławiu zważył, co następuje.

Na mocy *ustawy Poś* starosta zobowiązany jest do identyfikacji potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz sporządzenia ich wykazu, a następnie, raz na 2 lata, jego aktualizacji, które przekazuje regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska.

W tym celu starosta wykorzystuje wszystkie dostępne informacje dotyczące zanieczyszczenia środowiska oraz działalności gospodarczej prowadzonej na terenie powiatu i na tej podstawie ustala działalność mogącą z dużym prawdopodobieństwem powodować historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, tj. zanieczyszczenie powierzchni ziemi, które zaistniało przed dniem 30 kwietnia 2007 r. lub wynika z działalności, która została zakończona przed dniem 30 kwietnia 2007 r. Ponadto starosta ustala listę substancji powodujących ryzyko, których wystąpienie w glebie lub ziemi jest spodziewane oraz analizuje dostępne informacje na temat zagrożenia zanieczyszczeniem gleby lub ziemi. Poza wskazanymi w § 8 ust. 2 *rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia*

oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395), zwanego dalej rozporządzeniem, źródłami informacji istotnych dla oceny zagrożenia zanieczyszczeniem gleby lub ziemi starosta może wykorzystać również wszelkie inne dane i informacje o działalności powodującej zanieczyszczenie gleby i ziemi oraz na temat istniejących zanieczyszczeń (np. rejestry prowadzone przez starostów zawierające informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenie standardów jakości gleby lub ziemi), czy informacje Inspekcji Ochrony Środowiska z kontroli podmiotów, w tym o stwierdzonych naruszeniach i nieprawidłowościach. Ponadto w celu identyfikacji potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi starosta, w razie potrzeby, może wykonać tzw. badania wstępne, co wynika wprost z art. 101d ust. 1 pkt 4 ustawy Poś.

Zgodnie z art. 101c ust. 3 ustawy Poś, na podstawie wykazu, o którym mowa w art. 101d ust. 6 tej ustawy oraz jego aktualizacji, regionalny dyrektor ochrony środowiska, w drodze decyzji skierowanej do władającego powierzchnią ziemi, dokonuje do rejestru wpisu o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi. W myśl art. 101c ust. 4 ustawy Poś, w decyzji o wpisie organ wskazuje miejsce występowania potencjalnego historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

Wydanie takiej decyzji wiąże się z przeprowadzeniem postępowania wyjaśniającego, w trakcie którego organ weryfikuje, czy wykaz lub jego aktualizacja sporządzone przez starostę odpowiada wymaganiom określonym w art. 101d ustawy Poś. Organ podejmuje działania na podstawie wyraźnie określonych prawem źródeł informacji o potencjalnym zanieczyszczeniu. W przypadku, gdy analiza dostępnych informacji nie uprawdopodobnia, że w danym miejscu zanieczyszczenie występuje, wówczas regionalny dyrektor ochrony środowiska nie dokonuje wpisu i umarza wszczęte postępowanie.

Aby teren mógł zostać wpisany do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, regionalny dyrektor ochrony środowiska musi posiadać jakiegokolwiek informacje wskazujące na występowanie zanieczyszczenia powierzchni ziemi na danym terenie.

W przekazanej aktualizacji wykazu Prezydent Wrocławia wskazał m.in. numery działek, ich powierzchnię, informacje o aktualnym sposobie użytkowania terenu oraz o działalności prowadzonej w przeszłości, oznaczeniu terenu w ewidencji gruntów i budynków, właściwościach gleby, nazwach substancji powodujących ryzyko oraz o ich zawartości w glebie i w ziemi. Ponadto Prezydent Wrocławia, jako źródło informacji na temat zanieczyszczenia, załączył do wykazu opracowanie pn. *Sprawozdanie z wstępnych badań określających stan środowiska gruntowego przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu* (opracowanie M. Golińska i K. Kochanowska, 2019 r.) zawierające wyniki badań zanieczyszczenia gleby i ziemi, przeprowadzonych w 2019 r., które wskazują na przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie i ziemi na terenie działki o nr ewid. 3/5 AM-2, obręb Gądów Mały. Zgodnie z danymi pozyskanymi z ewidencji gruntów i budynków z podziału działki o nr ewid. 3/5 powstały działki o nr ewid. 3/24 oraz 12 AM-2, obręb Gądów Mały. W odniesieniu do działki o nr ewid. 12 toczy się odrębne postępowanie w sprawie dokonania wpisu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi.

Dla terenu objętego postępowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców, zgodnie z którym dla przedmiotowego terenu, oznaczonego symbolem 1AG, określono przeznaczenie: a) aktywność gospodarcza; b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; c) infrastruktura drogowa; d) zieleni

parkowa; e) skwery. W przypadku stwierdzenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczenia o charakterze mieszanym, ustalając poziom dopuszczalnych zawartości w glebie i ziemi substancji powodujących ryzyko, należy mieć na względzie wykładnię celowościową przepisów dotyczących zanieczyszczenia powierzchni ziemi, w tym zachowanie funkcji pełnionych przez powierzchnię ziemi oraz ochronę przed negatywnym wpływem zanieczyszczeń na zdrowie ludzi i stan środowiska. Jeżeli teren posiada funkcję mieszaną, zasadne jest przyjęcie przynależności terenu do grupy gruntów o największych ograniczeniach dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń, właściwej dla jednego z użytych przeznaczeń, co daje gwarancję pełnej ochrony. Na tej podstawie, zgodnie z § 3 ust. 4 *rozporządzenia*, przedmiotowy teren zaliczono do I grupy gruntów.

Na podstawie przedłożonej przez Prezydenta Wrocławia oraz władającego powierzchnią ziemi dokumentacji ustalono, że zanieczyszczenie występuje na terenie działki o nr ewid. 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały, przy ul. Lotniczej we Wrocławiu, a wyniki przeprowadzonych badań wskazują na przekroczenie dopuszczalnych zawartości w glebie i ziemi następujących substancji powodujących ryzyko: arsen, bar, kadm, cyna, cynk, miedź, ołów, suma węglowodorów C₆-C₁₂, składników frakcji benzyn, suma węglowodorów C₁₂-C₃₅, składników frakcji oleju, naftalen, antracen, benzo(a)antracen, dibenzo(a,h)antracen, chryzen, benzo(a)piren, benzo(b)fluoranten, benzo(k)fluoranten, benzo(ghi)perylene, indeno(1,2,3-c,d)piren.

Z zebranych w toku postępowania informacji wynika, że działka o nr ewid. 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały, znajduje się na terenach, na których w okresie od co najmniej XIX w. do ok. 1944 r. działała cegielnia *Gandauer Ziegelei* (Cegielnia Gądów), co obrazują mapy archiwalne z lat 1883-1944. Następnie, od lat 50. XX w., na terenie ww. działki działalność prowadziło Przedsiębiorstwo Państwowe Zakłady Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu, które w 1994 r. zostało przekształcone w Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynierskich S.A. (dalej PRKiI). Na terenie analizowanej działki funkcjonował Zakład Sprzętowo-Transportowy w ramach obsługi inwestycji realizowanych na rzecz Polskich Kolei Państwowych. Teren Zakładu Sprzętowo-Transportowy wyposażony był w pełną infrastrukturę (m.in. hale produkcyjne, stolarnie, betoniarnie, bocznicę kolejową, hale mechaniczne, ślusarnię, stację paliw, która została rozebrana w 2006 r.) konieczną do realizacji zadań w zakresie m.in. budowy nowych i modernizacji starych linii kolejowych i tramwajowych oraz innej infrastruktury kolejowej. W latach 90. na analizowanym terenie prowadzono głównie działalność związaną z naprawą taboru kolejowego. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez władającego powierzchnią ziemi, od połowy lat 90., ww. zakład przechodził transformację gospodarczą, a po 2000 r. działalność była systematycznie wygaszana na tym terenie. W latach 2013-2014 spółka cały majątek PRKiI został przeniesiony na spółkę Trakcja S.A. W 2018 r. Trakcja S.A. przeniosła swoją działalność do nowej bazy sprzętowo-transportowej w Bienkowicach, natomiast teren działki 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały został sprzedany spółce Lotnicza 100 Sp. z o.o. Z informacji zawartych w opracowaniu pn. *„Karta informacyjna przedsięwzięcia pn. Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno-rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu”* wynika, że z terenu, na którym PRKiI prowadziła działalność, Trakcja S.A. usunęła składy kolejowe, lokomotywy oraz rozebrała całą infrastrukturę kolejową, razem z podkładami kolejowymi i tłucznikiem, która występowała na ww. terenie, pozostały jedynie płyty służące za przejazd.

Władający powierzchnią ziemi jednocześnie wskazał, że „Zgodnie z naszą wiedzą historyczną, w latach następujących po 30.04.2007 roku a obejmujących okres do stycznia 2019 r., kiedy Lotnicza stała się właścicielem nieruchomości, nie wydarzyło się nic, co mogłoby w jakiś sposób spowodować dodatkowe zanieczyszczenie czy trwałą szkodę dla środowiska.”. Co też potwierdza Trakcja S.A. w swoim piśmie znak: GB-13-012-02-2024 z dnia 27 grudnia 2024 r.

Po przejęciu działki o nr ewid. 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały, Lotnicza 100 Sp. z o.o. nie prowadzi, ani nie prowadziła na jej terenie działalności przemysłowej. Pozostawione na terenie ww. działki budynki, ze względu na zły stan techniczny, są systematycznie rozbierane, a powierzchnie w jeszcze istniejących budynkach są wynajmowane dla prowadzenia działalności szkoleniowych i usługowych oraz są wykorzystywane w celach mieszkalnych.

Opisane wyżej okoliczności, w szczególności to, że teren działki o nr ewid. 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, przez ponad 100 lat, był wykorzystywany pod różną działalność przemysłową, w tym związaną z naprawą taboru kolejowego, która mogła z dużym prawdopodobieństwem spowodować historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, jest wystarczające do przyjęcia prawdopodobieństwa wystąpienia historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi nie musi być potwierdzone w sposób jednoznaczny, ale muszą istnieć źródła informacji, które pozwolą stwierdzić, że rzeczywiście takie zanieczyszczenie może występować, biorąc pod uwagę pewne warunki, w szczególności to, że na danym terenie przed 30 kwietnia 2007 r. prowadzona była działalność mogąca powodować historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz są wyniki badań wskazujące na zanieczyszczenie, nawet jeżeli wyniki badań są niepełne lub wykonane niezgodnie z *rozporządzeniem*.

Biorąc pod uwagę powyższe, w ocenie RDOŚ we Wrocławiu, niezasadny był wniosek władającego powierzchnią ziemi o zawieszenie postępowania, z uwagi na brak możliwości określenia przedziału czasu, w którym powstały ewentualne zanieczyszczenia powierzchni ziemi i konieczność wykonania w związku z tym badań uzupełniających, celem uszczegółowienia informacji o dokładnej lokalizacji i składzie ewentualnych zanieczyszczeń. Jak wyżej wskazano, aby teren mógł zostać wpisany do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi nie musi mieć charakteru pewnego i jednoznacznie potwierdzonego, niemniej jednak muszą istnieć źródła informacji, z których będzie wynikać, że takie zanieczyszczenie z uwagi na określone uwarunkowania faktyczne mogło wystąpić. Biorąc pod uwagę przedłożone w toku postępowania informacje (m.in. przez władającego powierzchnią ziemi), w tym wyniki badań gleby i ziemi, wskazujące na przekroczenie dopuszczalnych zawartości w glebie i ziemi substancji powodujących ryzyko, w analizowanej sprawie istnieją przesłanki wskazujące na występowanie potencjalnego historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie działki o nr ewid. 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały, przy ul. Lotniczej we Wrocławiu.

Występowanie historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi można potwierdzić lub wykluczyć jedynie na podstawie wyników prawidłowo przeprowadzonej oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, zgodnie z *rozporządzeniem*. Badania gleby i ziemi powinny być przeprowadzone zgodnie z referencyjnymi metodykami określonymi w załączniku nr 3 do ww. *rozporządzenia*, przez laboratorium, o którym mowa w art. 147a ust. 1 pkt 1 lub ust. 1a *ustawy Poś*. Ocena prawidłowości przeprowadzonych badań nie jest jednak przedmiotem niniejszego postępowania.

Zgodnie z art. 101c ust. 6 pkt 1 *ustawy Poś*, aktualny status terenu działki o nr ewid. 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały we Wrocławiu w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi zostanie oznaczony jako: **teren, na którym występuje potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi.**

Jednocześnie informuję, że dane zawarte w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi będą aktualizowane i uzupełniane zgodnie z art. 101c ust. 5 i 6 *ustawy Poś*.

Zgodnie z art. 101h *ustawy Poś*, władający powierzchnią ziemi, na której występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi jest obowiązany do przeprowadzenia remediacji.

Pouczenie

Od decyzji, zgodnie z art. 129 § 1 i 2 *ustawy Kpa*, służy stronie odwołanie do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska za pośrednictwem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 127a *ustawy Kpa* w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Regionalny Dyrektor
Ochrony Środowiska we Wrocławiu
p.o. Regionalny Konserwator Przyrody
we Wrocławiu

Katarzyna Łapińska
/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Otrzymują:
/za zwrotnym potwierdzeniem odbioru/
1. Lotnicza 100 Sp. z o.o.
ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław

Sprawę prowadzi: Natalia Szymczykiewicz, tel. (71)747-93-10, natalia.szymczykiewicz@wroclaw.rdos.gov.pl



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
WE WROCŁAWIU**

**UL. JANA DŁUGOSZA 68
51-162 WROCŁAW**

Wrocław, dnia 10 kwietnia 2025 r.

WSI.513.7.2024.NS.13

DECYZJA

Na podstawie art. 104 i 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 101c ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) oraz w związku z otrzymaną od Prezydenta Wrocławia aktualizacją wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi,

orzekam

- I. dokonać wpisu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi na terenie działki o nr ewid. 12 AM-2, obręb Gądów Mały, zlokalizowanej we Wrocławiu, będącej we władaniu Lotnicza 100 Sp. z o.o. oraz GC Deweloper Oxford 24 Sp. z o.o.
- II. umorzyć przedmiotowe postępowanie w części dotyczącej działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22 AM-2, obręb Gądów Mały, zlokalizowanych we Wrocławiu, będących we władaniu Lotnicza 100 Sp. z o.o. oraz GC Deweloper Oxford 24 Sp. z o.o.

UZASADNIENIE

Pismem znak: WSR-GO.603.1.2022.MC z dnia 23 września 2022 r., Prezydent Wrocławia, na podstawie art. 101d ust. 9 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, zwanej dalej *ustawą Poś*, przekazał Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu, zwanemu dalej RDOŚ we Wrocławiu, aktualizację wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi z terenu Wrocławia, w której uwzględnił działki o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22, 12 AM-2, obręb Gądów Mały, zlokalizowane przy ul. Lotniczej we Wrocławiu. Ponadto do aktualizacji ww. wykazu Prezydent Wrocławia dołączył dokumentację pn. „*Sprawozdanie z wstępnych badań określających stan środowiska gruntowego przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu*” (opracowanie M. Golińska i K. Kochanowska, 2019 r.) zawierającej ocenę zanieczyszczenia powierzchni ziemi dla terenu działki o nr ewid. 3/5 AM-2, obręb Gądów Mały (z podziału której powstała m.in. działka o nr ewid. 12 AM-2, obręb Gądów Mały).

W związku z powyższym, zgodnie z art. 101c ust. 3 pkt 2 ustawy *Poś*, RDOŚ we Wrocławiu, działając na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania*

administracyjnego, zwanej dalej *ustawą Kpa*, pismami znak: WSI.513.7.2024.NS.1 i znak: WSI.513.7.2024.NS.2 z dnia 21 sierpnia 2024 r., zawiadomił władających powierzchnią ziemi, tj. Lotnicza 100 Sp. z o.o. oraz GC Deweloper Oxford 24 Sp. z o.o., o wszczęciu z urzędu postępowania w sprawie dokonania wpisu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi dla terenu działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22, 12 AM-2, obręb Gądów Mały, przy ul. Lotniczej we Wrocławiu. Jednocześnie, RDOŚ we Wrocławiu wezwał władających powierzchnią ziemi do złożenia wyjaśnień w zakresie: rodzaju działalności mogącej z dużym prawdopodobieństwem powodować historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, która była prowadzona na terenie ww. działek przed dniem 30 kwietnia 2007 r., aktualnego sposobu użytkowania albo rodzaju działalności obecnie prowadzonej na terenie ww. nieruchomości, wyników badań zanieczyszczenia gleby i ziemi w postaci raportów analitycznych z laboratorium, miejsc pobrania próbek zbiorczych gleby i ziemi, poprzez wskazanie numeru działki ewidencyjnej (z uwzględnieniem aktualnie istniejących działek) oraz współrzędnych geograficznych, wskazania, czy na terenie działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22 AM-2, obręb Gądów Mały została przeprowadzona ocena zanieczyszczenia powierzchni ziemi zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi* (Dz. U. z 2016 r. poz. 1395), zwanego dalej *rozporządzeniem*.

Jednocześnie, pismem znak: WSI.513.7.2024.NS.3 z dnia 21 sierpnia 2024 r., RDOŚ we Wrocławiu wezwał Prezydenta Wrocławia do złożenia wyjaśnień na temat: rodzaju działalności mogącej z dużym prawdopodobieństwem powodować historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, która była prowadzona na terenie ww. działek przed dniem 30 kwietnia 2007 r., czasu wystąpienia zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz czy na terenie działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22 AM-2, obręb Gądów Mały, została przeprowadzona ocena zanieczyszczenia powierzchni ziemi zgodnie z *rozporządzeniem*, a także innych posiadanych informacji mogących potwierdzić bądź wykluczyć występowanie historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie objętym postępowaniem, w szczególności wyniki badań jakości gleby i ziemi.

W odpowiedzi znak: WSR-GO.603.3.2024.JB z dnia 2 września 2024 r. Prezydent Wrocławia wskazał, że cyt.: „na terenie przy ul. Lotniczej 100 od początku lat 50 minionego wieku prowadziło działalność Przedsiębiorstwo Państwowe Zakłady Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu. W 1994 r. przedsiębiorstwo zostało przekształcone w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa i otrzymało nazwę Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynieryjnych. Teren przedsiębiorstwa stanowił bazę transportowo-sprzętową do obsługi inwestycji realizowanych na rzecz PKP [...] Teren Spółki wyposażony był w pełną infrastrukturę potrzebną przedsiębiorstwu do realizacji ww. zadań. Znajdowały się tu bocznice kolejowe, obiekty stolarni, zajezdnia lokomotyw, magazyny bhp, magazyn gazów technicznych, warsztaty mechaniczne, w tym prawdopodobnie do naprawy eksploatowanego sprzętu kolejowego i inne. W roku 2018 teren bazy został sprzedany spółce celowej pod nazwą „Lotnicza 100” Sp. z o.o. Przed opuszczeniem nieruchomości zostały zabrane składy kolejowe, lokomotywy oraz zdemontowane całe torowiska i rozjazdy. Pozostawione budynki i budowle ze względu na zły stan techniczny zostały rozebrane” (dane przedstawione przez Prezydenta Wrocławia pochodzą z opracowania pn. „Karta informacyjna przedsięwzięcia pn. Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno-rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu”). Jednocześnie Prezydent Wrocławia wyjaśnił, że nie dysponuje dokumentami, z których wynikałoby w jakim czasie wystąpiło zanieczyszczenie

powierzchni ziemi na przedmiotowym terenie. Ponadto Prezydent Wrocławia zaznaczył, że w celu uzyskania danych dotyczących zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie miasta Wrocławia, zwrócił się do wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska i Głównego Inspektora Ochrony Środowiska o przekazanie posiadanych badań i informacji pochodzących z rejestrów, monitoringu, kontroli podmiotów, w tym o stwierdzonych naruszeniach i nieprawidłowościach. W odpowiedzi nie otrzymał danych, które mogłyby uprawdopodobnić historyczny charakter zanieczyszczeń występujących na terenie analizowanych nieruchomości. W odniesieniu do działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22 AM-2, obręb Gądów Mały, Prezydent Wrocławia wyjaśnił, że ww. działki powstały w wyniku podziału działki o nr ewid. 3/4 AM-2, obręb Gądów Mały. Jednocześnie, Prezydent Wrocławia dokonał weryfikacji działek, które zostały objęte opracowaniem pn. *„Sprawozdanie z wstępnych badań określających stan środowiska gruntowego przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu”* i stwierdził, że działki o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22 nie były przedmiotem ww. opracowania. Przedmiotem ww. opracowania była działka o nr ewid. 3/5, z której powstały działki o nr ewid. 12 i 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały. Ponadto Prezydent Wrocławia wyjaśnił, że nie posiada innych informacji mogących potwierdzić lub wykluczyć występowanie historycznego zanieczyszczenia na terenie działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22.

W pismach z dnia 9 września 2024 r. władający powierzchnią ziemi przedłożyli identyczne informacje dotyczące historii terenu objętego postępowaniem (od lat 50. XX wieku do czasów obecnych), dwie dokumentacje o tej samej nazwie: *„Sprawozdanie z wstępnych badań określających stan środowiska gruntowego przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu”* (opracowanie M. Golińska i K. Kochanowska, kwiecień i listopad 2019 r.), raporty analityczne z laboratorium, mapę z oznaczonymi miejscami poboru próbek oraz raport z badań 376/II/05: Badania wskaźników zanieczyszczenia gruntu dla terenu wokół stacji paliw zlokalizowanej przy ul. Lotniczej 100 (data wykonania badań: 6 września – 10 października 2005 r.). Jednocześnie wyjaśnili, że na terenie działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22 AM-2, obręb Gądów Mały nie została przeprowadzona ocena zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

Pismem znak: WSI.513.7.2024.NS.4 z dnia 25 października 2024 r., RDOŚ we Wrocławiu poinformował strony, że z uwagi na konieczność dokładnego zbadania stanu faktycznego, rozpatrzenie przedmiotowej sprawy nastąpi w terminie do dnia 15 stycznia 2025 r.

Następnie pismami znak: WSI.513.7.2024.NS.5 i znak: WSI.513.7.2024.NS.6 z dnia 9 grudnia 2024 r., RDOŚ we Wrocławiu wezwał władających powierzchnią ziemi do wskazania, jaka działalność była prowadzona na terenie działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22, 12 AM-2, obręb Gądów Mały we Wrocławiu po 30 kwietnia 2007 r.

Ponadto RDOŚ we Wrocławiu, pismem znak: WSI.513.7.2024.NS.7 z dnia 9 grudnia 2024 r., wezwał Trakcja S.A., tj. poprzedniego właściciela terenu zlokalizowanego przy ul. Lotniczej 100 (w tym terenu, który aktualnie stanowi działki o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22, 12) do złożenia wyjaśnień w zakresie wskazania, jaka działalność była prowadzona na terenie ww. działek po 30 kwietnia 2007 r. oraz czy na terenie analizowanych działek, po 30 kwietnia 2007 r., miały miejsce jakiegokolwiek sytuacje awaryjne, w wyniku których mogło dojść do zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

W piśmie z dnia 18 grudnia 2024 r. Lotnicza 100 Sp. z o.o. przedłożyła informacje dotyczące działalność prowadzonej na terenie działek objętych postępowaniem przed, jak i po 30 kwietnia 2007 r. oraz kopię decyzji Wojewody Wrocławskiego znak: GK.gw.7224/U/41/94 z dnia 19 października 1994 r., zawierającą m.in. wykaz budynków i urządzeń znajdujących się na terenach działek 3/3, 3/4 i 3/5 AM-2, obręb Gądów Mały we Wrocławiu.

W piśmie z dnia 18 grudnia 2024 r. GC Deweloper Oxford 24 Sp. z o.o. wyjaśniła, że jest powiązana ze spółką Lotnicza 100 Sp. z o.o., a cała wiedza jaką posiada na temat nieruchomości objętych niniejszym postępowaniem jest tożsama z tą posiadaną przez Lotnicza 100 Sp. z o.o. W związku z tym GC Deweloper Oxford 24 Sp. z o.o. w odpowiedzi na wezwanie RDOŚ we Wrocławiu z dnia 9 grudnia 2024 r. przedłożyła kopię odpowiedzi udzielonej na to wezwanie przez Lotnicza 100 Sp. z o.o.

Trakcja S.A., w piśmie znak: GB-13-012-01-2024 z dnia 27 grudnia 2024 r., wyjaśniła, że na terenie działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22 AM-2, obręb Gądów Mały nie prowadziła żadnej działalności, natomiast na terenie działki o nr ewid. 12 AM-2, obręb Gądów Mały prowadzona była działalność w zakresie magazynowania sprzętu i maszyn, prowadzenia parku maszynowego oraz serwisowania sprzętu i maszyn. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Trakcja S.A., działalność w zakresie magazynowania i serwisowania sprzętu i maszyn prowadzona była wyłącznie w budynkach stanowiących zaplecze techniczne, plac zewnętrzny był w całości utwardzony szczelną wylewką, która uniemożliwiała wystąpienie zanieczyszczenia powierzchni, dodatkowo zaplecze techniczne było wyposażone w środki do neutralizacji ewentualnych wycieków. Ponadto Trakcja S.A. wyjaśniła, że cyt. *„na terenie prowadzonej działalności przez Spółkę nie wystąpiły jakiegokolwiek sytuacje awaryjne, w wyniku których mogłoby dojść do zanieczyszczenia powierzchni ziemi”*.

Pismem znak: WSI.513.7.2024.NS.8 z dnia 30 grudnia 2024 r., RDOŚ we Wrocławiu poinformował strony, że z uwagi na konieczność dokładnego zbadania stanu faktycznego, rozpatrzenie przedmiotowej sprawy nastąpi w terminie do dnia 28 lutego 2025 r.

Pismami z dnia 11 lutego 2025 r. Lotnicza 100 Sp. z o.o. oraz GC Deweloper Oxford 24 Sp. z o.o. wniosły o zawieszenie niniejszego postępowania, na podstawie art. 98 § 1 ustawy Kpa, z uwagi na brak możliwości określenia przedziału czasu, w którym powstały ewentualne zanieczyszczenia powierzchni ziemi, uzasadniając wniosek potrzebą wykonania badań uzupełniających, celem uszczegółowienia informacji o dokładnej lokalizacji i składzie ewentualnych zanieczyszczeń.

Następnie w pismach z dnia 27 lutego 2025 r. władający powierzchnią ziemi, w nawiązaniu do wniosków o zawieszenie postępowania, przekazali informacje, że w lutym bieżącego roku zlecone zostało wykonanie uzupełniających badań zanieczyszczenia gruntu. Aktualnie władający powierzchnią ziemi oczekują na wyniki tych badań, a po ich otrzymaniu podejmą dalsze prace cyt. *„zgodnie z wytycznymi zawartymi w obowiązujących przepisach”*.

RDOŚ we Wrocławiu, postanowieniami znak: WSI.513.7.2024.NS.9 oraz znak: WSI.513.7.2024.NS.10 z dnia 3 marca 2025 r., odmówił zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie dokonania wpisu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, o którym mowa w art. 101c ust. 3 ustawy Poś, dla terenu działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22, 12 AM-2, obręb Gądów Mały, przy ul. Lotniczej we Wrocławiu, z uwagi na to, że w przedmiotowej sprawie nie zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 98 § 1 ustawy Kpa. Przedmiotowe postępowanie zostało wszczęte z urzędu, a nie na wniosek strony, natomiast przepis art. 98 § 1 ustawy Kpa wprost wskazuje, że organ administracji publicznej może zawiesić postępowanie tylko w przypadku spełnienia przesłanek, które zostały w nim określone, tj. w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte na żądanie strony i brak sprzeciwu pozostałych stron oraz brak zagrożenia dla interesu społecznego, co znajduje potwierdzenie w orzecznictwie (zob. Wyrok NSA z 12 grudnia 2024 r., II OSK 1715/24, Wyrok NSA z 12 września 2023 r., II OSK 942/22).

Jednocześnie, pismem znak: WSI.513.7.2024.NS.11 z dnia 3 marca 2025 r., RDOŚ we Wrocławiu poinformował strony, że z uwagi na konieczność dokładnego zbadania stanu faktycznego, rozpatrzenie przedmiotowej sprawy nastąpi w terminie do dnia 31 marca 2025 r.

Pismem z dnia 7 marca 2025 r. Trakcja S.A. przekazała pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej potwierdzające, że [REDAKOWANE] był uprawniony do reprezentowania Trakcja S.A.

Pismem znak: WSI.513.7.2024.NS.12 z dnia 13 marca 2025 r., zgodnie z art. 10 *ustawy Kpa*, RDOŚ we Wrocławiu poinformował strony o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych materiałów w sprawie oraz zapoznania się z dokumentacją sprawy przed wydaniem decyzji. Zawiadomienie skutecznie dostarczono w dniu 27 marca 2025 r. W dniu 3 kwietnia 2025 r. pełnomocnik strony (pełnomocnictwo przedłożone w dniu 3 kwietnia 2025 r.) zapoznała się z aktami sprawy. Do chwili wydania niniejszej decyzji strona nie złożyła uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie.

Mają na uwadze powyższe, RDOŚ we Wrocławiu zważył, co następuje.

Na mocy *ustawy Poś* starosta zobowiązany jest do identyfikacji potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz sporządzenia ich wykazu, a następnie, raz na 2 lata, jego aktualizacji, które przekazuje regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska.

W tym celu starosta wykorzystuje wszystkie dostępne informacje dotyczące zanieczyszczenia środowiska oraz działalności gospodarczej prowadzonej na terenie powiatu i na tej podstawie ustala działalność mogącą z dużym prawdopodobieństwem powodować historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, tj. zanieczyszczenie powierzchni ziemi, które zaistniało przed dniem 30 kwietnia 2007 r. lub wynika z działalności, która została zakończona przed dniem 30 kwietnia 2007 r. Ponadto starosta ustala listę substancji powodujących ryzyko, których wystąpienie w glebie lub ziemi jest spodziewane oraz analizuje dostępne informacje na temat zagrożenia zanieczyszczeniem gleby lub ziemi. Poza wskazanymi w § 8 *ust. 2 rozporządzenia* źródłami informacji istotnych dla oceny zagrożenia zanieczyszczeniem gleby lub ziemi starosta może wykorzystać również wszelkie inne dane i informacje o działalności powodującej zanieczyszczenie gleby i ziemi oraz na temat istniejących zanieczyszczeń (np. rejestry prowadzone przez starostów zawierające informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenie standardów jakości gleby lub ziemi), czy informacje Inspekcji Ochrony Środowiska z kontroli podmiotów, w tym o stwierdzonych naruszeniach i nieprawidłowościach. Ponadto w celu identyfikacji potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi starosta, w razie potrzeby, może wykonać tzw. badania wstępne, co wynika wprost z art. 101d *ust. 1 pkt 4 ustawy Poś*.

Identyfikacja potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi ma być co do zasady prowadzona w oparciu o analizę wszelkich dostępnych informacji na temat zagrożenia zanieczyszczeniem gleby lub ziemi, a tylko w razie potrzeby wykonuje się pierwszy etap badań. Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać, że na etapie identyfikacji potencjalnego zanieczyszczenia oczekuje się jedynie wykazania, na podstawie różnego rodzaju źródeł, możliwości wystąpienia zanieczyszczenia gleby lub ziemi, a nie potwierdzenia jego rzeczywistego wystąpienia.

Zgodnie z art. 101c *ust. 3 ustawy Poś*, na podstawie wykazu, o którym mowa w art. 101d *ust. 6 tej ustawy* oraz jego aktualizacji, regionalny dyrektor ochrony środowiska, w drodze decyzji skierowanej do władającego powierzchnią ziemi, dokonuje do rejestru wpisu o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi. W myśl art. 101c *ust. 4*

ustawy Poś, w decyzji o wpisie organ wskazuje miejsce występowania potencjalnego historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

Wydanie takiej decyzji wiąże się z przeprowadzeniem postępowania wyjaśniającego, w trakcie którego organ weryfikuje, czy wykaz lub jego aktualizacja sporządzone przez starostę odpowiada wymaganiom określonym w art. 101d ustawy Poś. Organ podejmuje działania na podstawie wyraźnie określonych prawem źródeł informacji o potencjalnym zanieczyszczeniu. W przypadku, gdy analiza dostępnych informacji nie uprawdopodobnia, że w danym miejscu zanieczyszczenie występuje, wówczas regionalny dyrektor ochrony środowiska nie dokonuje wpisu i umarza wszczęte postępowanie.

Aby teren mógł zostać wpisany do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, regionalny dyrektor ochrony środowiska musi posiadać jakiegokolwiek informacje wskazujące na występowanie zanieczyszczenia powierzchni ziemi na danym terenie.

W przekazanej aktualizacji wykazu Prezydent Wrocławia wskazał m.in. numery działek, ich powierzchnię, informacje o aktualnym sposobie użytkowania terenu oraz o działalności prowadzonej w przeszłości, oznaczeniu terenu w ewidencji gruntów i budynków, właściwościach gleby, nazwach substancji powodujących ryzyko oraz o ich zawartości w glebie i w ziemi. Ponadto Prezydent Wrocławia, jako źródło informacji na temat zanieczyszczenia, załączył do wykazu opracowanie pn. *Sprawozdanie z wstępnych badań określających stan środowiska gruntowego przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu* (opracowanie M. Golińska i K. Kochanowska, 2019 r.) zawierające wyniki badań zanieczyszczenia gleby i ziemi, które wskazują na przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie i ziemi tylko na terenie działek, które powstały z podziału działki o nr ewid. 3/5 AM-2, obręb Gądów Mały. Zgodnie z danymi pozyskanymi z ewidencji gruntów i budynków, z podziału działki o nr ewid. 3/5 powstały działki o nr ewid. 12 oraz 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały. W odniesieniu do działki o nr ewid. 3/24 toczy się odrębne postępowanie w sprawie dokonania wpisu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, o którym mowa w art. 101c ust. 3 ustawy Poś.

Dla terenu objętego postępowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty *Uchwałą Nr XXI/695/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Lotniczej i Metalowców*, zgodnie z którym dla przedmiotowego terenu, oznaczonego symbolem 1AG, określono przeznaczenie: a) aktywność gospodarcza; b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; c) infrastruktura drogowa; d) zieleń parkowa; e) skwery. W przypadku stwierdzenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczenia o charakterze mieszanym, ustalając poziom dopuszczalnych zawartości w glebie i ziemi substancji powodujących ryzyko, należy mieć na względzie wykładnię celowościową przepisów dotyczących zanieczyszczenia powierzchni ziemi, w tym zachowanie funkcji pełnionych przez powierzchnię ziemi oraz ochronę przed negatywnym wpływem zanieczyszczeń na zdrowie ludzi i stan środowiska. Jeżeli teren posiada funkcję mieszaną, zasadne jest przyjęcie przynależności terenu do grupy gruntów o największych ograniczeniach dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń, właściwej dla jednego z użytych przeznaczeń, co daje gwarancję pełnej ochrony. Na tej podstawie, zgodnie z § 3 ust. 4 *rozporządzenia*, przedmiotowy teren zaliczono do I grupy gruntów.

Na podstawie przedłożonej przez Prezydenta Wrocławia oraz władającego powierzchnią ziemi dokumentacji ustalono, że zanieczyszczenie występuje na terenie działki o nr ewid. 12 AM-2, obręb Gądów Mały, przy ul. Lotniczej we Wrocławiu, a wyniki przeprowadzonych badań wskazują na przekroczenie dopuszczalnych zawartości w glebie i ziemi następujących

substancji powodujących ryzyko: arsen, bar, kadm, cyna, cynk, miedź, ołów, suma węglowodorów C₆-C₁₂, składników frakcji benzyn, suma węglowodorów C₁₂-C₃₅, składników frakcji oleju, naftalen, antracen, benzo(a)antracen, dibenzo(a,h)antracen, chryzen, benzo(a)piren, benzo(b)fluoranten, benzo(k)fluoranten, benzo(ghi)perylene, indeno(1,2,3-c,d)piren.

Z zebranych w toku postępowania informacji wynika, że działki o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22, 12 AM-2, obręb Gądów Mały, znajdują się na terenach, na których w okresie od co najmniej XIX wieku do ok. 1944 r. działała cegielnia *Gandauer Ziegelei* (Cegielnia Gądów), co obrazują mapy archiwalne z lat 1883-1944. Następnie od lat 50. XX w., na tym terenie działalność prowadziło Przedsiębiorstwo Państwowe Zakłady Budownictwa Kolejowego we Wrocławiu, które w 1994 r. zostało przekształcone w Przedsiębiorstwo Robót Kolejowych i Inżynierskich S.A. (dalej PRKiI). Na terenie analizowanych działek funkcjonował Zakład Sprzętowo-Transportowy w ramach obsługi inwestycji realizowanych na rzecz Polskich Kolei Państwowych, jednak jego działalność skupiała się głównie na obszarach położonych w granicach nieistniejącej już działki o nr ewid. 3/5. Teren Zakładu Sprzętowo-Transportowy wyposażony był w pełną infrastrukturę (m.in. hale produkcyjne, stolarnie, betoniarnie, bocznice kolejowe, hale mechaniczne, ślusarnię, stację paliw, która została rozebrana w 2006 r.) konieczną do realizacji zadań w zakresie m.in. budowy nowych i modernizacji starych linii kolejowych i tramwajowych oraz innej infrastruktury kolejowej. W latach 90. na analizowanym terenie prowadzono głównie działalność związaną z naprawą taboru kolejowego. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez władającego powierzchnią ziemi, od połowy lat 90., ww. zakład przechodził transformację gospodarczą, a po 2000 r. działalność była systematycznie wygaszana na tym terenie. W latach 2013-2014 cały majątek PRKiI został przeniesiony na spółkę Trakcja S.A. W 2018 r. Trakcja S.A. przeniosła swoją działalność do nowej bazy sprzętowo-transportowej w Bieńkowicach, natomiast teren działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22, 12 AM-2, obręb Gądów Mały został sprzedany spółce Lotnicza 100 Sp. z o.o. Z informacji zawartych w opracowaniu pn. *„Karta informacyjna przedsięwzięcia pn. Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz społeczno-rekreacyjnymi inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu”* wynika, że z terenu, na którym PRKiI prowadziła działalność, poprzedni właściciel terenu – Trakcja S.A., usunęła składy kolejowe, lokomotywy oraz rozebrała całą infrastrukturę kolejową, razem z podkładami kolejowymi i tłuczniem, pozostały jedynie płyty służące za przejazd.

Władający powierzchnią ziemi jednocześnie wskazał, że „Zgodnie z naszą wiedzą historyczną, w latach następujących po 30.04.2007 roku a obejmujących okres do stycznia 2019 r., kiedy Lotnicza stała się właścicielem nieruchomości, nie wydarzyło się nic, co mogłoby w jakiś sposób spowodować dodatkowe zanieczyszczenie czy trwałą szkodę dla środowiska”. Co też potwierdza Trakcja S.A. w swoim piśmie znak: GB-13-012-02-2024 z dnia 27 grudnia 2024 r.

Jednocześnie poprzedni właściciel terenu – Trakcja S.A. wskazała, że na terenie działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22 AM-2, obręb Gądów Mały nie prowadziła żadnej działalności, co potwierdzają ortofotomapy z lat 1994-2019, na podstawie których można stwierdzić, że działki o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22 w większości stanowią tereny zielone, porośnięte drzewami, krzewami i trawą i znajdują się poza terenem, na którym była prowadzona główna działalność Zakładu Sprzętowo-Transportowego.

Ponadto w odniesieniu do terenu działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22 AM-2, obręb Gądów Mały, Prezydent Wrocławia nie przedłożył innych informacji mogących

potwierdzić występowanie historycznego zanieczyszczenia na terenie tych działek. Dodatkowo Prezydent Wrocławia nie otrzymał w tym zakresie żadnych danych od wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska i Głównego Inspektora Ochrony Środowiska.

Po przejęciu działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22, 12 AM-2, obręb Gądów Mały; Lotnicza 100 Sp. z o.o. nie prowadzi, ani nie prowadziła na ich terenie działalności przemysłowej. Pozostawione na terenie ww. działek budynki, ze względu na zły stan techniczny, są systematycznie rozbierane, a powierzchnie w jeszcze istniejących budynkach są wynajmowane dla prowadzenia działalności szkoleniowych i usługowych oraz są wykorzystywane w celach mieszkalnych.

Opisane wyżej okoliczności, w szczególności to, że teren działki o nr ewid. 12 AM-2, obręb Gądów Mały, przez ponad 100 lat, był wykorzystywany pod różną działalność przemysłową, w tym związaną z naprawą taboru kolejowego, która mogła z dużym prawdopodobieństwem spowodować historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, są wystarczające do przyjęcia prawdopodobieństwa wystąpienia historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi nie musi być potwierdzone w sposób jednoznaczny, ale muszą istnieć źródła informacji, które pozwolą stwierdzić, że rzeczywiście takie zanieczyszczenie może występować, biorąc pod uwagę pewne warunki, w szczególności to, że na danym terenie przed 30 kwietnia 2007 r. prowadzona była działalność mogąca powodować historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz są wyniki badań wskazujące na zanieczyszczenie, nawet jeżeli wyniki badań są niepełne lub wykonane niezgodnie z rozporządzeniem.

Jednocześnie Prezydent Wrocławia oraz władający powierzchnią ziemi, a także poprzedni właściciel terenu nie przekazali żadnych dokumentów, w szczególności wyników badań, które mogłyby wskazywać na występowanie zanieczyszczenia gleby i ziemi na terenie działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22 AM-2, obręb Gądów Mały. Tym samym nie uprawdopodobniono, że działalność prowadzona na ich terenie przed 30 kwietnia 2007 r. spowodowała zanieczyszczenie powierzchni ziemi.

Biorąc pod uwagę powyższe, w ocenie RDOŚ we Wrocławiu, niezasadne były wnioski władających powierzchnią ziemi o zawieszenie postępowania, z uwagi na brak możliwości określenia przedziału czasu, w którym powstały ewentualne zanieczyszczenia powierzchni ziemi i konieczność wykonania w związku z tym badań uzupełniających, celem uszczegółowienia informacji o dokładnej lokalizacji i składzie ewentualnych zanieczyszczeń. Jak wyżej wskazano, aby teren mógł zostać wpisany do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi nie musi mieć charakteru pewnego i jednoznacznie potwierdzonego, niemniej jednak muszą istnieć źródła informacji, z których będzie wynikać, że takie zanieczyszczenie z uwagi na określone uwarunkowania faktyczne mogło wystąpić. Biorąc pod uwagę przedłożone w toku postępowania (m.in. przez władającego powierzchnią ziemi) informacje, w tym wyniki badań gleby i ziemi, wskazujące na przekroczenie dopuszczalnych zawartości w glebie i ziemi substancji powodujących ryzyko, w analizowanej sprawie istnieją przesłanki wskazujące na występowanie potencjalnego historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie działki o nr ewid. 12 AM-2, obręb Gądów Mały, przy ul. Lotniczej we Wrocławiu. Jednocześnie w toku postępowania nie ujawniono żadnych dowodów, które mogłyby uprawdopodobnić występowanie zanieczyszczenia powierzchni ziemi na terenie działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22 AM-2, obręb Gądów Mały, tym samym brak jest podstaw do wpisania przedmiotowego terenu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi.

W związku z powyższym, w punkcie I niniejszej decyzji orzeczono o wpisie do rejestru w odniesieniu do działki o nr ewid. 12 AM-2, obręb Gądów Mały, a w punkcie II o umorzeniu postępowania w części dotyczącej działek o nr ewid. 3/10, 3/11, 3/12, 3/21, 3/22 AM-2, obręb Gądów Mały.

Występowanie historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi można potwierdzić lub wykluczyć jedynie na podstawie wyników prawidłowo przeprowadzonej oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi, zgodnie z *rozporządzeniem*. Badania gleby i ziemi powinny być przeprowadzone zgodnie z referencyjnymi metodykami określonymi w załączniku nr 3 do ww. *rozporządzenia*, przez laboratorium, o którym mowa w art. 147a ust. 1 pkt 1 lub ust. 1a *ustawy Poś*. Ocena prawidłowości przeprowadzonych badań nie jest jednak przedmiotem niniejszego postępowania.

Zgodnie z art. 101c ust. 6 pkt 1 *ustawy Poś*, aktualny status terenu, o którym mowa w punkcie I decyzji zostanie oznaczony jako: **teren, na którym występuje potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi**.

Jednocześnie informuję, że dane zawarte w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, będą aktualizowane i uzupełniane zgodnie z art. 101c ust. 5 i 6 *ustawy Poś*.

Zgodnie z art. 101h *ustawy Poś*, władający powierzchnią ziemi, na której występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi jest obowiązany do przeprowadzenia remediacji.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji, zgodnie z art. 129 § 1 i 2 *ustawy Kpa*, służy stronie odwołanie do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska za pośrednictwem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 127a *ustawy Kpa* w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Regionalny Dyrektor
Ochrony Środowiska we Wrocławiu
p.o. Regionalny Konserwator Przyrody
we Wrocławiu

Katarzyna Łapińska

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Otrzymują:
/za zwrotnym potwierdzeniem odbioru/

1. Lotnicza 100 Sp. z o.o.
ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław
2. GC Developer Oxford 24 Sp. z o.o.
ul. Św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław

Sprawę prowadzi: Natalia Szymczykiwicz, tel. (71)747-93-10, natalia.szymczykiwicz@wroclaw.rdos.gov.pl