



Pan
Robert Suligowski
Komitet Społeczny Ratujmy Las Mokrzański

Wrocław, 4 kwietnia 2022 r.

WSS-WBO.152.3.2022
Nr ewid.: 00032801/2022/W

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na petycję z dnia 5 stycznia 2022 r. w sprawie ochrony łąk Lasu Mokrzańskiego złożoną do Prezydenta Wrocławia, poniżej przedstawiam zbiorczą odpowiedź Urzędu Miejskiego Wrocławia, składającą się z opinii Departamentu Finansów Publicznych, Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta oraz Departamentu Zrównoważonego Rozwoju.

Informuję, że poniższa odpowiedź zbiorcza została przygotowana, zgodnie zobowiązującą procedurą, przez Wydział Partycypacji Społecznej Urzędu Miejskiego Wrocławia wyłącznie na podstawie informacji przekazanej przez ww. podmioty. I tak:

Działki przeznaczone do sprzedaży wskazane w ogłoszeniu o przetargu Prezydenta Wrocławia z dnia 11.10.2021 r. nr WNS/183/21 w rejonie ul. Prężyckiej, a także działki o numerach: 3/4, 3/5, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 5/3, 5/5, 5/6, 5/7, 5/9, 2/14, 2/15, 2/16, AM-4, i 1/2, AM-5, obręb Leśnica nie znajdują się w granicach Lasu Mokrzańskiego. Tym samym ich ewentualne zagospodarowanie nie wpływa bezpośrednio na integralność ekosystemu Lasu Mokrzańskiego.

Strona społeczna nie przedstawiła argumentów merytorycznych w postaci inwentaryzacji przyrodniczej ww. nieruchomości, w szczególności florystyczno-faunistycznej, która udowodniłaby wysokie walory przyrodnicze omawianych terenów, wyróżniające je spośród innych.

Część ze wskazanych terenów, tj. ponad 3 tys. m², zostało wycofanych z oferty sprzedaży wyprzedzająco przed ogłoszeniem przetargu, w oparciu o przeprowadzone oględziny oraz wyznaczenie szczególnie cennych obszarów. Tereny te zostaną objęte bieżącą konserwacją. Jednocześnie informuję, że Prezydent Wrocławia ponadto podjął decyzję o odstąpieniu od procedury sprzedaży terenu obejmującego działki nr 3/4, 3/5, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7 AM-4 oraz działki nr 9, AM-5, obręb Leśnica przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodzinną MN17.

Po pogłębionej analizie terenu będącego przedmiotem przetargu oraz uzyskaniu niezbędnych informacji innych merytorycznych Wydziałów, Miasto kontynuuje procedurę sprzedaży nieruchomości położonych przy ul. Prężyckiej. Ogłoszony został trzeci przetarg na

sprzedaż nieruchomości z terminem wyznaczonym na 12 kwietnia 2022 r. Pragnę również poinformować, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 7KDW, gdzie znajduje się dębowa aleja, stanowią, iż należy zachować istniejący teren zieleni, a wycofanie z oferty sprzedaży trzech działek przylegających do tej drogi, dodatkowo przyczyniło się do ograniczenia ryzyka ingerencji w system korzeniowy. Droga może pozostać w istniejącym stanie.

Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w petycji, dopełniają istniejący układ urbanistyczny osiedla Leśnicy oraz w niezbędnym zakresie powiększają tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych, przy uwzględnieniu wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w tych obszarach, w tym również w zakresie powiązań i ciągłości ekologicznych w obrębie planów oraz ich relacji z otoczeniem. Oba plany stanowią integralną całość, w ramach której bardzo dużą powierzchnię przeznaczono pod zielen parkową, zielen urządzoną i lasy.

Zaprojektowany układ komunikacyjny stanowi połączenie Leśnicy z innymi osiedlami, w szczególności z Marszowicami i z centrum miasta, umożliwiając ominięcie centrum Leśnicy, które jest obecnie bardzo obciążone ruchem samochodowym. Ulice zbiorcze (w tym też droga 1KD-Z) zapewniają powiązania wewnętrzne i zewnętrzne, również w rozumieniu relacji środkami komunikacji publicznej. Mają znaczenie międzyosiedlowe służąc korelacjom pomiędzy różnymi osiedlami i częściami miasta. W liniach rozgraniczających wyznaczonych nowych dróg, przewidziano ciągi piesze i rowerowe w celu umożliwienia dojazdów, w tym również do terenów lasu Mokrzańskiego i doliny rzeki Bystrzycy, stanowiących tereny rekreacyjne i wypoczynkowe dla mieszkańców. Należy jednak zaznaczyć, że uchwalenie miejscowego planu nie jest jednocześnie z rozpoczęciem prac inwestycyjnych. Prace budowlane na podstawie planu rozpoczynane są w miarę potrzeb i postępu rozwoju osiedla. W przedmiotowych planach miejscowych pod zabudowę przeznaczono działki w większości nie będące użytkiem leśnym. Jedynie pojedyncze fragmenty użytku leśnego przeznaczono pod drogi lub pod inną zabudowę, w wyniku usytuowania układu komunikacyjnego. W celu ochrony lasu odsunięto projektowane budynki sąsiadujące z lasem wprowadzając wzdłuż linii lasu otulinę o szerokości 20 m, w obrębie której wpisano zakaz wznoszenia budynków i budowli. Większość działek nie jest zadrzewiona i może być zabudowana. Jedynie pojedyncze działki są zadrzewione i porośnięte zielenią niezorganizowaną, w sposób, który jedynie ogranicza wielkość powierzchni pod zabudowę. Istniejące drzewa mogą stanowić teren biologicznie czynny, który jest wymagany na każdej działce budowlanej. Przeznaczenie w miejscowym planie terenów pod zabudowę nie jest jednoznaczne z wycinką drzew ponieważ dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, obowiązuje przeznaczenie na zielen nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej, a w pasie 20 m od lasu i 12 m od drogi 7KDW obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli. Niezależnie od ustaleń obowiązującego planu, przedmiotowe działki z większym udziałem wysokiego drzewostanu, nie zostały skierowane obecnie do sprzedaży.

Jednocześnie na każdym terenie dopuszcza się zielen towarzyszącą przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie. Dodatkowo wartościowe drzewa są chronione przepisami odrębnymi w tym ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.). Zadrzewione działki mogą również stanowić powiększenie terenu

biologicznie czynnego dla działek sąsiednich, w przypadku zakupu ich przez właścicieli przyległych działek.

Należy również zaznaczyć, że ewentualna zmiana miejscowych planów w zakresie zmiany przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej na zieleń, na działkach nie będących własnością Gminy Wrocław (działka nr 1/2, AM-5, działka nr 2/8, 2/15, 2/16, AM-4, obręb Leśnica), będzie powodować obniżenie wartości nieruchomości i zagrożenie konieczności wypłacania odszkodowania.

Jednocześnie informuję, że w miejscowych planach, w bezpośrednim sąsiedztwie zamieszkiwania w tym rejonie, do dyspozycji mieszkańców Leśnicy przeznaczono ok. 600 ha obszaru pod zieleń, który stanowi bardzo duży teren pod rekreację (las Mokrzański i dolina rzeki Bystrzycy). Powierzchnia analizowanych działek pod zabudowę mieszkaniową i drogi to ok. 10 ha, które również w ten sposób mogą służyć mieszkańcom jako integralny element funkcjonalno-przestrzenny osiedla.

Uwzględniając powyższe, obecnie nie ma argumentów merytorycznych i potrzeby na zmianę obowiązujących miejscowych planów.

Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (*Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.*) o ochronie przyrody *"Użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej – naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania."*

Wskazane w pkt I petycji działki obejmują grunty użytkowane rolniczo jeszcze w połowie lat 90 XX wieku. Nie stanowią zatem pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej. Obszary te podlegają procesom sukcesji roślinnej i są wykorzystywane jako miejsce rekreacji przez okolicznych mieszkańców, dlatego występują na nim liczne ścieżki, drogi gruntowe czy ślady użytkowania. Zaproponowana zmiana przeznaczenia planu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zieleń urządzoną i parkową stoi w sprzeczności z postulatem utworzenia użytku ekologicznego, który powinien podlegać ochronie i nie być urządzany w formie parku czy wykorzystywany rekreacyjnie. Ponadto na chwilę obecną brak jest danych przyrodniczych potwierdzających występowanie cennych przyrodniczo gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych na tym terenie, które kwalifikowałyby go do objęcia ochroną.

Odnosząc się do postulatu zawartego w pkt III petycji informuję, że podobnie jak w przypadku tzw. Łąki przy TBS, był to obszar użytkowany rolniczo jeszcze w połowie lat 90 XX wieku. Również w tym przypadku brak jest uzasadnienia przyrodniczego do ustanowienia użytku ekologicznego. Jest to teren rekreacyjny i spacerowy dla okolicznych mieszkańców. Ponadto warto zauważyć, że jest to teren będący własnością Skarbu Państwa i miasto nie może rozporządzać tą nieruchomością bez zgody właściciela.

Akt prawa miejscowego, jakim jest uchwała rady gminy ustanawiająca użytek ekologiczny, ingeruje w jedno z podstawowych, chronionych konstytucyjnie praw obywatelskich, jakim jest prawo własności. Dlatego należałoby ustalić szczególnie wnikliwie czy ustanowienie użytku ekologicznego na wyznaczonym w uchwale obszarze, zostało należycie udokumentowane pod względem chronionych ustawowo wartości przyrodniczych.

W sytuacji, gdy utworzenie użytku ekologicznego głęboko ingeruje w prawo własności, niezbędnym jest szczegółowe wykazanie, iż na danej konkretnej działce znajdują się szczególnie cenne i wymagające ochrony wartości przyrodnicze. Poprzestanie jedynie na ogólnikowym stwierdzeniu, iż wartości takie występują jest niewystarczające, mając na uwadze to, że przedmiotową uchwałą o ustanowieniu użytku ekologicznego, mają prawo skarżyć do sądu administracyjnego wszyscy właściciele nieruchomości objętych tą uchwałą. W przypadku tzw. Wielkiej Łąki użytkowaniu rolniczemu podlegała jej zachodnia część w granicach działek nr 2/17, 2/56, 2/57, 2/58, 2/59, AM-4, obręb Leśnica, natomiast działka nr 16, AM-15, obręb Mokra stanowiła i stanowi częściowo użytek zielony a częściowo las. Zgodnie z materiałami dostarczonymi przez Pana w obrębie działki nr 16, AM-15, obręb Mokra występuje siedlisko 6510 (niżowe łąki świeże), które jest siedliskiem chronionym w ramach programu Natura 2000. Należy jednak zaznaczyć, że siedliska przyrodnicze ocenia się pod kątem zasięgu, powierzchni, struktury i funkcji, jak również perspektyw ochrony.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym (uchwała nr XVIII/516/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Las Mokrzański we Wrocławiu) działka nr 16, AM-15, obręb Mokra znajduje się na terenie leśnym ZL3, na który dopuszcza się także łąki. Jedynie niewielka południowa część tej działki znajduje się na terenie drogi klasy zbiorczej 1KD-Z i obecnie jest użytkowana częściowo jako droga gruntowa.

Decyzja o objęciu obszaru ochroną prawną w formie użytku ekologicznego winna mieć gruntowne poparcie w dokumentacji przyrodniczej, świadczącej o szczególnych wartościach przyrodniczych ekosystemu, wyróżniających go spośród innych. Przy typowaniu użytków ekologicznych stosuje się m.in. następujące kryteria przyrodnicze: bioróżnorodności, ochrony roślin, ochrony zwierząt, siedliskowe. Jednakże, na chwilę obecną, brak jest argumentów merytorycznych w postaci inwentaryzacji przyrodniczej ww. nieruchomości, w szczególności florystyczno-faunistycznej, która udowodniłaby wysokie walory przyrodnicze omawianego terenu.

Odnosząc się do postulatu ustanowienia form ochrony przyrody na obszarze łąk, jako składowej ochrony lasu Mokrzańskiego, pragniemy podkreślić, że najistotniejszym elementem ochrony terenu leśnego są działania zaplanowane w projekcie Planu Urządzenia Lasu.

W czasach obecnego kryzysu klimatycznego lasy położone na terenie każdego dużego miasta, nie tylko Wrocławia, powinny spełniać przede wszystkim funkcje ochronne dla klimatu, powietrza, wód i gleb, a także funkcje społeczne, stanowiąc miejsca odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców. W celu realizacji tych funkcji, idąc za głosem społecznym oraz samorządowym, ze swej strony leśnicy w procesie konsultacji społecznych dla nowego Planu Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Miękinia i Lasu Mokrzańskiego, uwzględnili takie działania mające na celu ochronę lasu i bioróżnorodności, jak:

1. ochrona w drzewostanie starych, dziuplastych i martwych drzew,
2. eliminowanie z drzewostanu gatunków inwazyjnych (np. robinia akacjowa, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, daglezwia) oraz gatunków obcych siedliskowo,
3. preferowanie naturalnych, spontanicznych odnowień gatunków lasotwórczych,

4. wydzielenie nieużytkowanych i niepielęgowanych siedlisk celem zwiększenia bioróżnorodności - trwające obecnie konsultacje społeczne ekosystemów referencyjnych,
5. określenie stref intensywnego oddziaływania społecznego – przeznaczonych do realizacji funkcji społecznych.

Celem wymienionych działań jest zachowanie kompleksu leśnego w jak najlepszym stanie dla przyszłych pokoleń mieszkańców miasta, a także ochrona obecnie istniejących wartości przyrodniczych.

Wyznaczenie w Planie Urządzania Lasu stref intensywnego oddziaływania społecznego w lesie, skanalizuje w nich presję mieszkańców. Ochroni to cenne siedliska przed tym naporem (presją). Prowadzona przez zarządcę terenu leśnego gospodarka uwzględnia potrzebę zachowania zasobów, tworów i składników przyrody w odpowiednim stanie.

Z poważaniem,


DYREKTOR WYDZIAŁU
Beata Bernacka

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Departament Finansów Publicznych Urzędu Miejskiego Wrocławia,
3. Departamentu Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego Wrocławia,
4. Departament Zrównoważonego Rozwoju Urzędu Miejskiego Wrocławia,
5. aa.

