



REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA WE WROCŁAWIU

AL. JANA MATEJKI 6
50-333 WROCŁAW

Wrocław, dnia 3 listopada 2022 r.

WSI.410.462.2022.HL

Prezydent Wrocławia
ul. Świdnicka 53
50-030 Wrocław
-ePUAP-

OPINIA

Na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2 i art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) i art. 17 pkt 6 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), w odpowiedzi na wniosek Prezydenta Wrocławia znak: BRW-DPP3.6721.8.2021 z dnia 12 października 2022 r. (data wpływu: 14 października 2022 r.) w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Jeziorowej we Wrocławiu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przedstawiam poniżej swoje stanowisko.

Jak wynika z przedłożonej dokumentacji, obszar objęty projektem planu położony jest w północno-wschodniej części miasta, na osiedlu Pawłowice. Jego powierzchnia wynosi ok. 38 ha. Celem sporządzenia projektu planu jest przeznaczenie części użytków rolnych na inwestycje związane z zabudową mieszkaniową, usługową i rozwojem układu komunikacyjnego. Planowana zabudowa koncentruje się w rejonie ulic: Starodębowej, Macierzankowej i Jeziorowej. Tereny w części zachodniej podporządkowane są funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej, z zakazem zabudowy. Ponadto zachowuje się teren parku ze stawem.

Projekt planu przewiduje tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN-U, usług sportu i rekreacji US, lasów ZL, zieleni parkowej ZP, zieleni Z, wód powierzchniowych WS, urządzeń infrastruktury technicznej IT, ulic KDL, KDD, dróg KDW. Jak wynika z przedłożonej prognozy, przez obszar projektu planu przebiegać może fragment tzw. Łącznika Pawłowickiego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, trasa może przecinać fragment terenu po południowej stronie projektu planu. Jest to jeden z dwóch zaproponowanych wariantów przebiegu tej drogi. Zgodnie z ustaleniami studium, obszar ten

stanowi rezerwę perspektywiczną pod przyszłą drogę. Przebieg Łącznika Pawłowickiego został w projekcie planu przeznaczony pod teren zieleni Z.

Teren objęty projektem planu położony jest poza obszarami chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.). Jak wynika z przeprowadzonej analizy, a także z treści prognozy oddziaływania na środowisko, większą część obszaru projektu planu zajmują użytki rolne. Większość z nich nie jest wykorzystywana rolniczo i zarasta roślinnością spontaniczną. Zabudowa koncentruje się we wschodnim rejonie obszaru. Mieszczą się tu niewysokie domy jednorodzinne wolnostojące i w układzie szeregowym. Zachodni skraj terenu projektu planu zajmuje las o powierzchni ok. 2,7 ha. Niewielką część terenu zajmują drogi dojazdowe i polne o niskim natężeniu ruchu. W otoczeniu obszaru znajdują się zabudowania osiedla oraz tereny rolne. Największą wartością przyrodniczą i krajobrazową odznacza się Park Pawłowicki położony pomiędzy ul. Jeziorową od południowego-zachodu, ul. Sasankową i willami od wschodu. Jego wnętrzu zajmuje staw, którego brzegi porośnięte są wysokimi drzewami. Na stawie znajduje się półwysep porośnięty drzewami i krzewami. Wzdłuż brzegów wykształcił się szuwar trzciny pospolitej i pałki wąskolistnej, od strony wschodniej, na powierzchni ok. 3 m², rosną grzybienie białe *Nymphaea alba*, objęte ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409). Teren parku ze stawem jest miejscem występowania zwierząt chronionych na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183 ze zm.). Stwierdzono tu obecność kokoszki *Gallinula chloropus*, zimorodka *Alcedo atthis*, trzciniaaka *Acrocephalus arundinaceus* i trzcinniczka *Acrocephalus scirpaceus*. Zbiornik jest miejscem występowania, w tym rozrodu, płazów: ropucha szara *Bufo bufo*, kompleks żab zielonych *Pelophylax esculentus complex*, traszka zwyczajna *Lissotriton vulgaris*. Ponadto żeruje tu borowiec wielki *Nyctalus noctula*.

Planowane zmiany użytkowania terenów polegać będą na przekształceniu części przestrzeni użytków rolnych i terenów niezagospodarowanych w zurbanizowaną. Pojawia się obszary zabudowane, a wraz z nimi tereny zieleni urządzonej. Przestrzeń zurbanizowana nie będzie tworzyć dogodnych warunków dla pojawiania się dziko żyjących gatunków roślin i zwierząt. Poziom zróżnicowania biologicznego na terenach przewidzianych do zabudowy ulegnie spadkowi. Pozytywnie ocenia się pozostawienie części terenów jako niezabudowane z przeznaczeniem na zieleni.

W projekcie planu wykazano ustalenia mające na celu ochronę i kształtowanie terenów zieleni. Wykreowano nowe tereny zieleni urządzonej, która będzie towarzyszyć terenom mieszkaniowym i usługowym. Zachowuje się wody powierzchniowe wraz z obudową biologiczną, las, wybrane zgrupowania zadrzewień. Ochroną objęto również wybrane egzemplarze drzew. Tereny w zachodniej części obszaru przeznaczone są pod zieleni i pozostają wolne od zabudowy. Pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu teren parku wraz ze stawem. Będzie on w dalszym ciągu podporządkowany funkcji rekreacyjnej. Przewiduje się tu m.in. wykonanie ciągu pieszego wzdłuż całego brzegu akwenu, w tym wzdłuż wschodniej granicy. Na terenie parkowym dopuszcza się, oprócz zieleni, również terenowe urządzenia sportowe i obiekty imprez plenerowych. Na terenie 1ZP liniami zabudowy wyznaczone zostały niewielkie tereny możliwej lokalizacji ewentualnych budynków pełniących funkcję gastronomiczną. Celem zachowania buforu zieleni wokół stawu, na terenie 5MN linia

zabudowy została odsunięta o około 20 m od jego brzegu. Na południe od zbiornika, wyznaczone zostały tereny usług sportu i rekreacji 1US, 2US. Tereny te zostały zaplanowane od strony części strefy brzegowej zbiornika zagospodarowanej rekreacyjnie.

W treści prognozy zwrócono uwagę, że nadmierna presja rekreacyjna może powodować degradację walorów przyrodniczych zbiornika. Położony na terenie parku staw jest siedliskiem chronionych gatunków płazów i ptaków. Jest to również miejsce codziennej rekreacji i wypoczynku mieszkańców. Zwraca się uwagę, że zwiększona presja ze strony użytkowników może stanowić zagrożenie dla przyrody parku. Planowane urządzenia rekreacyjne (w tym np. ciąg pieszy wokół zbiornika) powinny być realizowane w taki sposób, aby nie zagrażały populacjom zwierząt zasiedlających akwen.

Realizacja ustaleń projektu planu oznaczać będzie zmiany w krajobrazie. Przestrzeń części terenów rolnych i niezagospodarowanych ulegnie przekształceniu. Powstaną nowe tereny zabudowane, a wraz z nimi tereny i obiekty infrastruktury drogowej i technicznej. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa nawiązywać będzie do istniejących terenów osiedla. Będzie stanowić ich kontynuację, co jest korzystne z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego. W zakresie kształtowania krajobrazu istotne znaczenie mają ustalania projektu planu dotyczące ukształtowania zabudowy, sposobu rozmieszczenia obiektów w przestrzeni, a także wysokości budynków i obiektów budowlanych. W projekcie planu zapewnia się wyposażenie terenów zabudowanych w zieleń. Będzie ona w części oparta o istniejące zadrzewienia. Oprócz tego zakłada się wzbogacenie zurbanizowanej przestrzeni o nowe założenia. Pozytywną dominantą obszaru będą również tworzyć zalesienia. W projekcie planu zachowuje się najcenniejsze elementy krajobrazu, do których należą park ze stawem, a także założenie urbanistyczne dawnej wsi oraz zabytki architektury.

Z uwagi na powyższe uwarunkowania ocenia się, że przy uwzględnieniu zawartego w prognozie, opisanego powyżej zalecenia dotyczącego sposobu realizacji prac w rejonie stawu w Parku Pawłowickim, a także przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych oraz przy uwzględnieniu działań mających na celu zapobieganie i ograniczanie ewentualnych negatywnych oddziaływań, przyjęte rozwiązania nie powinny znacząco negatywnie wpłynąć na środowisko, w tym na środowisko przyrodnicze i krajobraz.

Regionalny Dyrektor Ochrony
Środowiska we Wrocławiu

Wojciech Rejman

*/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/*