



**REGIONALNY DYREKTOR  
OCHRONY ŚRODOWISKA  
WE WROCŁAWIU**

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

Wrocław, dnia 25 lutego 2026 r.

WSI.410.90.2026.AP

**Prezydent Wrocławia**  
Pl. Nowy Targ 1-8  
50-141 Wrocław  
-doręczenie elektroniczne-

**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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.)*, w odpowiedzi na wniosek Prezydenta Wrocławia znak: WPL-DPP3.6721.6.2024 z dnia 2 lutego 2026 r. (data wpływu: 4 lutego 2026 r.), w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jarnołtowskiej i Kęłtówickiej oraz rzeki Bystrzycy we Wrocławiu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przedstawiam poniżej swoje stanowisko.

Jak wynika z analizy przedłożonej dokumentacji, w tym z treści prognozy oddziaływania na środowisko (*oprac. mgr Marcin Kacprzak, Wrocław, grudzień 2025 r.*), teren objęty opracowaniem, o powierzchni 16,25 ha, położony jest w obrębie osiedla Jerzmanowo - Jarnołów - Strachowice - Osiniec. Obszar projektu planu obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zagrodową, ulokowaną przy ulicy Jarnołtowskiej, a także użytki rolne położone w północnej części projektu planu. Od północy obszar ten sąsiaduje z rzeką Bystrzycą. Celem sporządzenia projektu planu jest ochrona cennych przyrodniczo terenów wzdłuż rzeki Bystrzycy, a także wprowadzenie regulacji funkcjonalno-przestrzennych oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, mających na celu utrzymanie sielskiego charakteru zabudowy dawnej wsi w rejonie ul. Jarnołtowskiej, przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy, a także harmonijne powiązanie jej z otwartymi terenami zieleni, rolniczymi i nadrzecznymi.

Projekt planu wskazuje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług lub zabudowy zagrodowej (MNW-U-RZM), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), teren usług (U), teren zieleni (Z), teren zieleni naturalnej (ZN), teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni (RN-Z), teren zieleni urządzonej (ZP), tereny komunikacji pieszo-rowerowej (KP), tereny dróg (KDL, KR).

Tereny objęte projektem planu, w części zachodniej i północnej, położone są w granicach obszarów chronionych na mocy *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie*

przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13), tj. Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy i specjalnego obszaru ochrony siedlisk Łęgi nad Bystrzycą (PLH020103).

Analizując możliwy wpływ ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu (zwany dalej Regionalnym Dyrektorem) dokonał oceny tego oddziaływania w oparciu o dostępne materiały, takie jak: prognoza oddziaływania na środowisko, wyniki ekspertyz przyrodniczych sporządzonych na potrzeby projektu planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łęgi nad Bystrzycą (PLH020003), dane przestrzenne Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych (2017 r.), *Powszechna Inwentaryzacja Przyrodnicza w Lasach Państwowych (2006 - 2007 r.)* oraz materiały mapowe (serwis geoportal.gov.pl).

Wskazać należy, że projekt planu był już przedmiotem analizy i oceny Regionalnego Dyrektora, który pismem znak: WSl.410.323.2025.AP z dnia 5 września 2025 r. uznał, że ustalenia projektu planu nie powinny wpłynąć negatywnie na ochronę przyrody Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” oraz nie powinny znacząco negatywnie oddziaływać na ww. obszar Natura 2000 Łęgi nad Bystrzycą (PLH020103).

Analiza ponownie przedłożonego do zaopiniowania projektu planu wykazała, że wprowadzono następujące zmiany:

- ograniczono zabudowę 1MNW w północnej części jednostki planistycznej, przeznaczając ten teren pod zieleń 1Z,
- teren istniejącej zabudowy uprzednio wskazanej pod 6MNW i 2MNW-U obecnie przeznaczono pod 1MNW-U-RZM,
- odstąpiono od części zabudowy 2MNW wskazując ten teren pod rolnictwo z zakazem zabudowy lub zieleń 1RN-Z, powiększając jednocześnie teren zabudowy 2MNW w rejonie ulicy Korbielowskiej,
- powiększono teren zabudowy 3MNW,
- zmieniono rodzaj zabudowy dla terenu uprzednio przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniową bliźniaczą 1MNW-MNB wskazując go obecnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi lub zabudowę zagrodową MNW-U-RZM,
- część terenów uprzednio wskazanych pod zieleń naturalną ZN i pod zieleń naturalną lub zieleń urządzoną ZN-ZP obecnie przeznaczono pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleń RN-Z,
- odstąpiono od wyznaczania drogi 1KDD,
- zmieniono przebieg ciągu pieszo-rowerowego KP, odsuwając go od koryta rzeki Bystrzycy.

Odnosząc się ponownie do możliwego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze i krajobraz Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy, w zakresie wyżej wprowadzonych zmian stwierdzić należy, co następuje.

Park Krajobrazowy Dolina Bystrzycy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzowania tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Szczególne cele ochrony Parku to: ochrona doliny rzeki o charakterze nizinym z licznymi starorzeczami oraz ochrona zbiornika wodnego Mietków jako cennego miejsca bytowania ptaków. Ponadto w celu zachowania i ochrony tych wartości na terenie Parku wprowadzono szereg zakazów określonych w § 3 ust. 1 *rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 252 poz. 3735 ze zm.)*. Jednocześnie wskazać należy, że dolina Bystrzycy stanowi istotny

dla funkcjonowania systemu przyrodniczego korytarz ekologiczny pozwalający na migrację wielu gatunków zwierząt, roślin i grzybów. Łączy on tereny leśne Sudetów z korytarzem ekologicznym doliny Odry.

Zatem w granicach Parku należy kształtować politykę przestrzenną zmierzającą do ochrony tych walorów, w tym konieczne jest kontrolowanie rozwoju sieci osadniczej i nadawanie jej kierunków sprzyjających i pozwalających właściwie wykonywać ochronę przyrody, krajobrazu i środowiska kulturowo-historycznego poprzez zachowanie lokalnego charakteru i skali zabudowy w historycznie ukształtowanych jednostkach osadniczych oraz zachowanie niezabudowanych przestrzeni w otwartym krajobrazie leśno-polno-łąkowym. Wskazać należy, że największy negatywny wpływ na zachowanie lokalnego charakteru i skali zabudowy mają strefy zabudowy, które w sposób znaczący rozszerzają potencjalne granice zainwestowania.

Odnosząc się do wprowadzonych obecnie zmian oceniono, że ograniczenie skali zabudowy 1MNW i odstąpienie od części zabudowy 2MNW korzystnie wpłynie na zachowanie wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych Parku, w tym na ochronę doliny rzeki Bystrzyca. Powyższe zmiany skutkują zachowaniem większych obszarowo terenów otwartych w krajobrazie rolniczym i koncentracją nowej zabudowy na zapleczu istniejącego zainwestowania.

Jednocześnie wprowadzone zmiany w zakresie powiększenia zasięgu terenu 2MNW w rejonie ulicy Korbielowskiej mogą negatywnie wpłynąć na cele ochrony Parku, w tym mogą naruszyć określonych w § 3 ust. 1 pkt 7 *rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego* zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

Wskazać należy, że historyczna zabudowa tej części Wrocławia (dawna wieś Jarnołów) wykształciła się wzdłuż ulicy Jarnołowskiej, a jej zasięg w granicach projektu planu obejmuje pas terenu o szerokości 60-70 m. Zrealizowana na tych terenach nowa zabudowa poszerza w tym rejonie granice zainwestowania do 100 m. Jak już wyżej wskazano w granicach Parku należy zachować lokalny charakter i skalę zabudowy nie poszerzając istotnie granic zainwestowania oraz nie rozpraszając jej na tereny otwarte, w tym przypadku na tereny otaczające dolinę rzeki Bystrzyca. Powyższy cel, jak wynika z prognozy oddziaływania na środowisko, jest również założeniem procedowanego opracowania, tj. *utrzymanie sielskiego charakteru zabudowy dawnej wsi w rejonie ul. Jarnołowskiej, przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy, a także harmonijne powiązanie jej z otwartymi terenami zieleni, rolniczymi i nadrzecznymi*. Poszerzenie zabudowy 2MNW stoi w sprzeczności z ww. celami ochrony Parku, jak i celami projektu planu, ponieważ zasięg planowanej zabudowy poszerza granice zainwestowania o kolejne 100 m, czyli strefa zabudowy w tym miejscu wynosić będzie 200 m, co znacząco wykracza poza historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną – jednostkę osadniczą, rozpraszając jednocześnie zabudowę na tereny otwarte krajobrazu rolniczego.

Część zabudowy 2MNW zlokalizowana została w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki Bystrzyca, co może naruszać ww. zakaz.

Zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 1 i 2 *rozporządzenia Wojewody* dla powyższego zakazu przewidziano odstępstwa. Powyższy zakaz nie dotyczy terenów położonych w obrębie jednostek osadniczych, w rozumieniu *ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443)* oraz terenów, które w obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego lub uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy takie warunki przewidują. Jak już wyżej wykazano zabudowa 2MNW zlokalizowana została poza jednostką osadniczą, w związku z czym nie można zastosować powyższego odstępstwa. Jeżeli chodzi o spełnienie drugiej przesłanki wskazać należy, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia obowiązujące w dniu wejścia w życie *rozporządzenia Wojewody*, straciło moc, a jednocześnie przedmiotowy teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na powyższe, przy braku spełnienia ww. przesłanek warunkujących możliwość zastosowanie ww. odstępstw od zakazu, należy odstąpić od planowanej zabudowy 2MNW w pasie 100 m od linii brzegu rzeki Bystrzyca.

Mając powyższe na uwadze uznano, że ustalenia projektu planu mogą wpłynąć negatywnie na ochronę przyrody Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”.

W odniesieniu do wpływu ustaleń projektu planu na specjalny obszar ochrony siedlisk Łęgi nad Bystrzycą (PLH020103) analiza wykazała, że w granicach Obszaru projekt planu w większości pozostawia tereny w dotychczasowym zagospodarowaniu wskazując funkcje zieleni naturalnej (ZN), wód (WS) i ciągów pieszo-rowerowych (KP). Przebieg ciągu pieszo-rowerowego wyznaczono w niedalekim sąsiedztwie rzeki Bystrzyca, oddzielając ciąg od linii brzegu rzeki buforem w postaci zieleni naturalnej ZN. W związku z powyższym realizacja ciągu pieszo-rowerowego nie powinna skutkować naruszeniem, osłabieniem, czy też przekształceniem zbocza doliny rzecznej Bystrzycy. W związku z powyższym realizacja ustaleń projektu planu nie powinna znacząco negatywnie oddziaływać na ww. obszar Natura 2000 Łęgi nad Bystrzycą (PLH020103).

Wobec powyższego, projekt planu w zakresie terenu 2MNW opiniuję negatywnie, z uwagi na możliwość wystąpienia negatywnego wpływu na ochronę przyrody Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”.

Wskazuję ponadto, iż projekt planu z w uwagi na położenie w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy” oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Łęgi nad Bystrzycą (PLH020103) wymaga uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu w trybie art. 16 ust. 7 i art. 30 ust. 3 *ustawy o ochronie przyrody*.

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

Katarzyna Łapińska

*/podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/*