

Wrocław, dnia 2 kwietnia 2026 r.

Wasz znak: WPL-DOA-D.672.2.2024
00037198/2026/W
Nasz znak: V.RPP.610.258.2026.og
RPW/7429/2026



DECYZJA Nr 214/RPP/PO-258/2026

Na podstawie art. 166 ust. 2 pkt 4) ust. 5 oraz art. 240 ust. 3 pkt 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. 2025 r., poz.960 z późn. zm.) w związku z art. 13i pkt 5 lit b) i art. 24 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1691),

po rozpatrzeniu

wystąpienia z dnia 4 marca 2026 r. znak WPL-DOA-D.672.2.2024 Prezydenta Wrocławia o uzgodnienie, zgodnie z art. 166 ust. 2 pkt 4 ustawy Prawo wodne, projektu planu ogólnego miasta Wrocławia,

orzekam

uzgadniam projekt planu ogólnego jw. w zakresie terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią pod warunkami:

- obniżenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla stref 65SN i 303SN do poziomu odzwierciedlającego obecny stan zabudowy,
- usunięcia „terenu usług turystyki” z profilu funkcjonalnego strefy 115SN,
- usunięcia z profilu 675SN „terenu usług kultury i rozrywki” oraz wskaźników dotyczących zabudowy,
- zaplanowania strefy 718SN w sposób wykluczający nową zabudowę w międzywalu,
- wykluczenia możliwości zabudowy strefy 501SN,
- obniżenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefie 2104SJ do wartości odzwierciedlającej obecny stan zabudowy.

Uzasadnienie

Niniejszą decyzję wydano na podstawie przepisów prawnych, powołanych na wstępie.

Do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wpłynął wniosek Prezydenta Wrocławia znak WPL-DOA-D.672.2.2024 z dnia 4 marca 2026 r. (data wpływu 06.03.2026 r.) o uzgodnienie

projekt planu ogólnego miasta Wrocławia. Proces planistyczny zainicjowała uchwała Rady Miejskiej Wrocławia Nr LXXX/2105/24 dnia 18 kwietnia 2024 r.

W piśmie podano, że *«projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia, usytuowanej w układzie kolejnych zakładerek: „Planowanie przestrzenne”, „Plan ogólny” pod adresem: <https://bip.um.wroc.pl/artykuly/1174/plan-ogolny/> w artykule „Ponowne uzgadnianie projektu”»*. Ze wskazanej lokalizacji pobrano projekt planu ogólnego miasta Wrocławia w postaci zbioru danych przestrzennych w formacie GML z uzasadnieniem (część tekstowa i graficzna), które w myśl art. 24 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie nie podlega uzgodnieniu, podobnie jak dołączona do projektu prognoza oddziaływania na środowisko. Wszystkie pliki opublikowano na BIP w dniu wystąpienia o uzgodnienie, tj. 06.03.2026 r. i od tego czasu nie były dokonywane żadne zmiany.

Stosownie do postanowień art. 166 ust. 2 pkt 4) Prawa wodnego projekty planów ogólnych wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, których status został uregulowany w art. 16 pkt 34) ustawy. Zgodnie z tym przepisem, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo wodne są:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne.

Rzeka Odra przepływająca przez miasto Wrocław stanowi śródlądową drogą wodną, wymienioną w pkt 21) załącznika do rozporządzenia RM z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie śródlądowych dróg wodnych (Dz.U. 2019 poz. 1208). W myśl przepisu art. 166 ust. 4 uzgodnienia projektu planu ogólnego w zakresie śródlądowych dróg wodnych dokonuje się po zasięgnięciu opinii ministra właściwego do spraw żeglugi śródlądowej.

W dniu 13 marca 2026 r. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, na podstawie art. 166 ust 4 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne wystąpił do Ministra Infrastruktury o wyrażenie opinii do przedłożonego projektu planu. Został on pozytywnie zaopiniowany postanowieniem Ministra Infrastruktury z dnia 27 marca 2026 r. znak: DGMiZS-10.0220.121.2026.

W granicach administracyjnych miasta Wrocławia poza Odrą przepływają m.in. Oława, Ślęza, Bystrzyca i Widawa, które wraz z kanałami wodnymi i innymi obiektami hydrotechnicznymi (m.in. wały przeciwpowodziowe, śluzy, jazy) stanowią Wrocławski Węzeł Wodny (WWW), którego ostatniej modernizacji dokonano w większości w drugiej dekadzie tego wieku, zwiększając jego przepustowość a zarazem stopień bezpieczeństwa przede wszystkim terenów miasta, ale też sąsiednich gmin. Elementami WWW są też

obwałowania. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Nadzór Wodny we Wrocławiu na terenie objętym planem znajdują się wały przeciwpowodziowe rzeki Odry pn.: Wał "ZOO - Bartoszowice", Wał "Bartla", Wał "Zacisze", Wał Kanału Powodziowego I, Wał Kanału Powodziowego II, Wał Kanału Powodziowego III, Wał "Międzyrzecka", "Wał "P" Wojnow, Wał "Bujwida", "Wał "Toruńska", "Wał "Osobowice", Wał "Kartowice", "Wał "Popowice - Stocznia", Wał "Kozanów", Wał "Rędzin I", Wał "Rędzin II", Wał "Lesica I", Wał "Lesica II", Wał "Pracze", Wał "Janówek - Oczyszczalnia", Wał cofkowy Maślice I, Wał cofkowy Maślice II, Wał Folwarczna, Wał "Pasterska", Wał rz. Widawy "A", Wał prawobrzeżny Odry (Grobła Łaniewska), Wał rz. Odry „Kozanów” (zarządzany przez Zarząd Zieleni Miejskiej). Ponadto wały rzeki Odry: „Nowy Dom”, „Opatowice” (niewielka jego część leży w gm. Siechnice), „Bierdzany-Solniki” (odcinek od końca wału Międzyrzecka ul. Opatowicka – do pompowni Świątniki), „Dr. Opolska – pompownia Świątniki” (na terenie Wrocławia przebiega od pompowni Świątniki do granicy administracyjnej gminy i Księża Wielkiego a sam korpus kończy się w Radwanicach gm. Siechnice), wraz z tymi w gm. Siechnice oraz śluzami zlokalizowanymi również w gm. Siechnice) wchodzi jednocześnie w skład budowli tworzących tzw. poldery Oławka i Blizanowice-Trestno, które są uwzględnione w Planie Operacyjnym Ochrony Przed Powodzią miasta Wrocław Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego UM we Wrocławiu w ramach ustalonych scenariuszy działań każdej rzeki (nie tylko Odry) we Wrocławiu. Na terenie miasta znajdują się również następujące wały rzeki Ślęzy pn.: Wał rz. Ślęzy WL km 0+800-2+020, Wał rz. Ślęzy WL km 2+540-2+750, Wał rz. Ślęzy WL km 4+100-7+045, Wał rz. Ślęzy WL km 7+065-7+657, Wał rz. Ślęzy WL km 7+840-12+700, Wał rz. Ślęzy WL km 13+970-14+620, Wał rz. Ślęzy WP km 3+014-3+545, Wał rz. Ślęzy WP km 4+100-9+930, Wał rz. Ślęzy WP km 11+730-12+860, Wał rz. Ślęzy WP km 14+660-15+150, Wał rz. Ślęzy WP km 10+310- 11+350 oraz rzeki Widawy: Wał "Kowale - Kanał Odra-Widawa", Wał "Szewce", Wał "Szewce-Krzyżanowice", Wał "Kłokoczyce", Wał "Psie Pole", Wał "Świniary-Widawa", Wał "Widawa-Sołtysowice", Wał "Zgorzelisko", Wał "Swojczyce-Strachocin", „Pompownia Swojec-Młynówka Kiełczowska” (część na terenie m. Wrocław, część na terenie gm. Długotąka) oraz Wały rz. Dobra - wał lewobrzeżny i Wał rz. Dobra- wał prawobrzeżny. Z kolei zgodnie z informacjami przekazanymi przez Nadzór Wodny w Świdnicy na terenie objętym planem znajdują się wały przeciwpowodziowe rzeki Bystrzycy: prawy WP-B-1 (Pracze Odrzańskie) km 0+000 – 3+100, prawy WP-B-2 (Stabłowice) km 5+870 – 7+900, prawy WP-B-3 (Złotniki) km 10+170 – 10+800, lewy WL-B-1 (Janówek) km 0+000 – 3+080, lewy WL-B-2 (Marszowice I) km 3+550 – 4+070 i lewy WL-B-3 (Marszowice II) km 5+000 – 6+880. Do wałów przeciwpowodziowych zastosowanie mają przepisy odrębne, w tym przede wszystkim zakazy określone w art. 176 ust. 1 Prawa wodnego. Przebieg wałów wyznacza międzywale, które stanowi specyficzny rodzaj obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. c) Prawa wodnego i jego ewentualne zagospodarowanie musi być podporządkowane funkcji wiodącej międzywala, jaką jest zapewnienie swobodnego przepływu wód wezbraniowych.

Dla ww. rzek sporządzono MZP i MRP stanowiące podstawę do podejmowania działań

związanych z planowaniem przestrzennym i do uzgadniania dokumentów w tym zakresie. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi MZP (arkusze: PĘGÓW M-33-34-B-d-1, RADWANICE M-33-35-C-c-2, WROCŁAW-PRACZE ODRZAŃSKIE M-33-34-B-d-3, WROCŁAW-ŚWINIARY M-33-34-B-d-4, WROCŁAW-STABŁOWICE M-33-34-D-b-1, WROCŁAW-KOZANÓW M-33-34-D-b-2, PSARY M-33-35-A-c-3, WROCŁAW-RÓŻANKA M-33-35-C-a-1, WROCŁAW-PSIE POLE M-33-35-C-a-2, WROCŁAW-STARE MIASTO M-33-35-C-a-3, WROCŁAW-BISKUPIN M-33-35-C-a-4, KIEŁCZÓW M-33-35-C-b-1, WROCŁAW-WOJNÓW M-33-35-C-b-3, SZEWCE M-33-34-B-d-2, WILKSZYN M-33-34-B-c-4, WROCŁAW-ŻERNIKI M-33-34-D-b-3, WROCŁAW-OPORÓW M-33-34-D-d-2, WROCŁAW-NOWY DWÓR M-33-34-D-b-4, WROCŁAW-LEŚNICA M-33-34-D-a-2, SAMOTWÓR M-33-34-D-a-4) w granicach administracyjnych miasta Wrocław wyznaczone zostały: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej będący wynikiem modelowania hydraulicznego dla scenariusza uszkodzenia zapory Mietków. Obszary zagrożenia będące wynikiem powodzi rzecznej w dwóch scenariuszach naturalnego wezbrania ($Q_{10\%}$ i $Q_{1\%}$) stanowią obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) i lit. b) Prawa wodnego, pozostałe obszary ($Q_{0,2\%}$, WZ i BP) mają charakter informacyjny. W mieście Wrocław istniejące obwałowania w większości chronią przez bezpośrednim zalewem od rzek i tereny, które byłyby narażone na zalanie znajdują się poza zasięgiem zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 10% i 1%, tj. poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Obejmuje on głównie tereny położone w nieobwałowanych częściach dolin rzek, tj. przede wszystkim Bystrzycy i w niewielkim stopniu Oławy a także występuje wzdłuż rzeki Ślęzy, której wąskie międzywale okazuje się być niewystarczające dla przepuszczenia wielkich wód.

Poza ww. rzekami w granicach administracyjnych miasta przepływają inne, mniejsze cieki wodne o nazwach zgodnie z Mapą Podziału Hydrograficznego Polski (MPHP): Ługowina (lewy dopływ Odry), Piskornia (lewy dopływ Widawy, stanowiący na części odcinka kanał przerzutowy - jeden z elementów systemu przeciwpowodziowego, umożliwiający przepuszczenie nadmiaru wód z Odry do Widawy), Trzciana (prawy dopływ Odry), Brochówka (lewy dopływ Oławy), Kanał Sołtysowicki (uchodzący z lewej strony do Widawy), Ryńka, Rogożówka i Dopływ z Jarnołtowa (prawe dopływy Bystrzycy), Leśna, Łękawica, Dopływ powyżej Ratynia i Dopływ z Żar (lewe dopływy Bystrzycy), Partynicka Struga, Olszówka Krzycka i Grabiszynka (prawe dopływy Ślęzy), ujściowe odcinki Dobrej (prawy dopływ Widawy), Zielonej (lewy dopływ Oławy) ze swoim lewym dopływem Katarzynką, Kasiny (lewy dopływ Ślęzy), źródłowy odcinek Uchodzy (lewy dopływ Odry) i inne. Nie sporządzono dla nich MZP i MRP, ale fakt nie wyznaczenia obszarów szczególnego

zagrożenia powodzią dla innych mniejszych cieków wodnych nie jest równoznaczny z brakiem dodatkowego zagrożenia powodziowego. Z uwagi na występowanie śródlądowych wód powierzchniowych uwzględnienia wymagają też przepisy ustawy Prawo wodne, tj. nie tylko w odniesieniu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i zarządzania ryzykiem powodziowym, ale np. w zakresie art. 232 ust. 1, w którym zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu oraz art. 233 ust. 1, w którym właściciel nieruchomości przyległej do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych jest obowiązany umożliwić dostęp do wód na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód. Istotne jest zachowanie dolin cieków wodnych jak najmniej przekształconych antropogenicznie. W akcie prawa miejscowego powinny być wyznaczone strefy buforowe dla cieków wodnych, aby miały możliwość kształtowania i ochrony środowiska naturalnego co jest istotne w kontekście ochrony przed powodzią i suszą. Zwraca się też uwagę na zakres stosowalności przepisu art. 165 ust. 1 Prawa wodnego, zgodnie z którym kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych jest jednym z podstawowych sposobów realizacji ochrony przed powodzią nie tylko w granicach obszarów, których sposób zagospodarowania stanowi przedmiot uzgodnienia zgodnie z art. 166 ust. 2 pkt 4) ustawy Prawo wodne. Zabudowywanie dolin rzecznych, nawet poza tymi obszarami uznać można za sprzeczne z tym przepisem i niekorzystne zarówno z uwagi na zjawiska związane z nadmiarem jak i niedoborem wody, których nasilenia można się spodziewać w świetle stwierdzonych i nieuniknionych zmian klimatu a co za tym idzie należy unikać niewłaściwego kierunku zagospodarowania przestrzennego. W przypadku niektórych cieków wyznaczenie wzdłuż ich koryt ww. stref buforowych (otwartych bądź zieleni i rekreacji) jest niemożliwe, gdyż przepływają one przez silnie zurbanizowane obszary zwartej zabudowy miejskiej, ale na etapie sporządzania planu ogólnego zadbać należy by przynajmniej uwzględniony był „teren wód” w profilach funkcjonalnych tych stref.

Ocenę zabudowy i zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, poza samymi MZP i MRP prowadzi się również, a właściwie przede wszystkim w oparciu o zgodność z celami zarządzania ryzykiem powodziowym w rozumieniu art. 16 pkt 4) ustawy Prawo wodne, określonymi w Planie Zarządzania Ryzykiem Powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (Dz.U. 2022 r. poz. 2714) będącym strategicznym dokumentem w zakresie bezpieczeństwa powodziowego w Polsce. Ujęto w nim zadania pn. *„Przywrócenie właściwego stanu technicznego obwałowaniom przeciwpowodziowym rzeki Ślęzy na terenie Zarządu Zlewni we Wrocławiu wraz z elementami renaturyzacji rzeki”, „Korekta łuków na Odrze skanalizowanej na odcinku RZGW we Wrocławiu od ujścia Nysy Kłodzkiej w km 181,30 do stopnia wodnego Malczyce w km 300,00”, „Remont obwałowania rz. Bystrzycy w km 0+000 do 4+195 w m. Wrocław osiedle Janówek”, „WWW Marszowice - modernizacja wałów rz. Bystrzycy, m. Wrocław”*. Zadania te ujęte zostały w Programie Planowanych Inwestycji w gospodarce wodnej PGW WP (PPI). Wały przy osiedlach Marszowice i Janówek ujęte zostały w zadaniu pn. *„Odcinkowa modernizacja wałów rz. Bystrzycy od zbiornika Mietków do*

ujścia do rz. Odry” wraz z podzadaniem pn. „Modernizacja pozostałych wałów na odc. od zbiornika Mietków do ujścia rz. Odry”. Ponadto w PPI znalazły się następujące zadania: „Budowa nowej śluzy «Bartoszowice» we Wrocławiu o parametrach min. IV klasy drogi wodnej”, „Budowa nowej śluzy «Zacisze» we Wrocławiu o parametrach min. IV klasy drogi wodnej”, „Budowa nowej śluzy «Różanka» we Wrocławiu o parametrach min. IV klasy drogi wodnej”, „Przywrócenie ciągłości ekologicznej na rzece Ślęzy w km 2+913”. W wyniku analizy zadań po przejściu powodzi we wrześniu 2024 r. wprowadzono do PPI też zadania pn.: „Odbudowa i naprawa Śluzy Różanka w km 8+950 - 9+250 rz. Odra Kanał Żeglugowy Różanki”, „Naprawa zabudowy regulacyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie gmin Czernica, Siechnice, Wrocław”, „Naprawa zabudowy regulacyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą: SW Rędzin, Jaz Wrocław I, SW Opatowice”.

Jako cele główne Planu (PZRP) wymienia się m.in. zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego oraz obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego i pod kątem spełnienia tych celów analizuje się ustalenia projektów dokumentów planistycznych, w tym planów ogólnych. Planowaniu zagospodarowania przestrzennego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią przyświecać powinna przede wszystkim zasada, że tereny niezabudowane należy pozostawić w aktualnym stanie użytkowania by nie doszło do wzrostu poziomu ryzyka powodziowego.

Projekt planu ogólnego miasta Wrocławia, sporządzony na podstawie uchwały Nr LXXX/2105/24 dnia 18 kwietnia 2024 r. był już przedmiotem uzgodnienia i Dyrektor RZGW we Wrocławiu PGW WP odmówił jego uzgodnienia decyzją nr 548/RPP/PO-977/2025z dnia 26 listopada 2025 r. w myśl przesłanek wynikających z art. 166 ust. 10 pkt 3) i 5) ustawy Prawo wodne.

Z wyznaczonych w Mieście stref planistycznych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) i lit. b) Prawa wodnego znajdują się strefy: otwarte (13SO, 144SO, 151SO, 157SO, 169SO, 156SO, 15SO, 150SO, 148SO, 18SO, 19SO, 22SO, 29SO, 30SO, 34SO, 155SO, 39SO, 41SO, 158SO, 149SO, 42SO, 45SO, 47SO, 153SO, 53SO, 54SO, 57SO, 58SO, 61SO, 62SO, 64SO, 65SO, 66SO, 74SO, 71SO, 160SO, 154SO, 79SO, 80SO, 78SO, 86SO, 87SO, 88SO, 89SO, 147SO, 90SO, 159SO, 94SO, 95SO, 100SO, 103SO, 106SO, 107SO, 113SO, 117SO, 6SO, 119SO, 152SO, 128SO, 129SO, 132SO, 133SO, 134SO, 135SO, 136SO, 138SO), zieleni i rekreacji (123SN, 811SN, 835SN, 154SN, 1SN, 178SN, 177SN, 833SN, 189SN, 813SN, 830SN, 226SN, 54SN, 242SN, 812SN, 832SN, 246SN, 784SN, 814SN, 270SN, 836SN, 807SN, 831SN, 289SN, 292SN, 293SN, 808SN, 302SN, 303SN, 65SN, 356SN, 324SN, 72SN, 362SN, 372SN, 371SN, 373SN, 375SN, 376SN, 378SN, 834SN, 393SN, 397SN, 409SN, 412SN, 416SN, 417SN, 804SN, 421SN, 422SN, 423SN, 424SN, 425SN, 426SN, 428SN, 432SN, 433SN, 434SN, 435SN, 436SN, 439SN, 451SN, 454SN, 456SN, 458SN, 459SN, 461SN, 486SN, 501SN, 499SN, 503SN, 511SN, 513SN, 515SN, 517SN, 837SN, 536SN, 539SN, 810SN, 543SN, 544SN, 806SN, 552SN, 554SN, 557SN, 562SN, 563SN, 809SN, 821SN, 570SN, 571SN, 573SN, 576SN, 578SN, 580SN, 581SN, 582SN, 585SN, 586SN, 587SN, 22SN, 592SN, 595SN, 603SN, 608SN, 634SN, 819SN, 774SN, 676SN, 685SN, 691SN, 805SN, 706SN, 711SN,

728SN, 729SN, 734SN, 742SN, 115SN), komunikacyjne (8SK, 12SK, 13SK, 22SK, 27SK, 37SK, 39SK, 40SK, 51SK, 52SK, 53SK, 56SK, 61SK, 65SK, 68SK, 73SK, 76SK, 81SK, 83SK, 84SK, 85SK, 86SK, 90SK, 93SK, 94SK, 100SK, 105SK, 107SK, 109SK, 114SK, 121SK, 122SK, 126SK, 117SK, 128SK, 131SK, 132SK, 133SK, 134SK, 135SK, 136SK, 137SK, 138SK, 139SK, 140SK, 141SK), infrastrukturalne (73SI, 4SI, 170SI, 180SI, 175SI, 14SI, 97SI, 23SI, 26SI, 104SI, 35SI, 168SI, 116SI, 166SI, 37SI, 38SI, 174SI, 41SI, 172SI, 136SI, 138SI, 141SI, 143SI, 173SI), usługowe (52SU, 296SU, 308SU, 319SU, 81SU, 386SU, 390SU, 421SU, 437SU, 440SU, 651SU, 518SU, 582SU, 134SU, 594SU), gospodarcze (133SP, 138SP, 140SP, 146SP), wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (858SJ, 4146SJ, 4145SJ, 4154SJ, 1973SJ, 4151SJ, 4150SJ, 2104SJ, 4149SJ, 2149SJ, 2155SJ, 2240SJ, 2243SJ, 2244SJ, 2245SJ, 2247SJ, 2250SJ, 2695SJ, 2997SJ, 4153SJ, 3658SJ, 3678SJ, 3886SJ, 4090SJ), wielorodzinną (315SW, 360SW, 676SW, 2390SW, 3332SW, 2585SW, 2610SW, 2635SW, 2638SW, 2642SW, 2640SW, 2657SW, 3341SW, 2677SW, 2710SW, 2726SW, 2734SW, 2861SW, 2878SW, 3439SW, 3115SW, 3127SW, 3128SW, 3130SW, 3132SW, 3133SW, 3421SW, 1386SW, 3420SW, 1391SW, 1432SW, 1535SW, 1543SW, 1559SW, 1567SW, 3398SW, 3399SW, 1725SW, 1726SW, 1727SW, 3407SW) i zagrodową (1SZ, 2SZ, 14SZ, 4SZ, 6SZ, 7SZ, 9SZ). Nadmienia się, że wykaz ten jest wynikiem automatycznej selekcji przestrzennej w wykonanej w aplikacji co oznacza, że niektóre z tych stref mogą znajdować się w niewielkim stopniu na obszarze jw., lub tylko z nim graniczyć.

Ponadto niezależnie od obszarów wyznaczonych na MZP międzywale stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. c) Prawa wodnego i niektóre strefy nie ulegające zalaniu w scenariuszu przy $p=1\%$ znajdują się również na tym obszarze. Są to np. strefy o symbolach: 675SN, 718SN, 181SI i 531SU.

W przedłożonym do ponownego uzgodnienia dokumencie dokonano szeroko zakrojonych zmian. Największe zastrzeżenia w przedmiocie uzgodnienia określonym w art. 166 ust. 2 pkt 4) Prawa wodnego budziły w decyzji nr 548/RPP/PO-977/2025 z dnia 26 listopada 2025 r. zaproponowane sposoby zagospodarowania międzywala.

Odwołując się do komentarzy o charakterze dywagacyjnym zawartych w tej decyzji w zakresie „terenu ogrodów działkowych” ujętego w profilu stref otwartych (a także wszystkich innych stref planistycznych) stwierdza się, że zaproponowane sposoby zagospodarowania stref otwartych obejmujących międzywale nie stoją wprost w sprzeczności z celami zarządzania ryzykiem powodziowym, usunięto z ich profilu „teren zieleni urządzonej”. Profile funkcjonalne większości stref otwartych położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie wychodzą poza przeznaczenia przewidziane profilem podstawowym. W profilu strefy 6SO usytuowanej po stronie odpowietrznej lewego wału przeciwpowodziowego rzeki Bystrzycy, tj. poza międzywalem oraz w odległości większej niż 50 m od stopy wału ujęto: „teren elektrowni słonecznej”, „teren elektrowni geotermalnej”, „teren elektrowni wodnej” i „teren zieleni urządzonej” przy minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej: 70%. Uznaje się to rozwiązanie za korzystniejsze niż sposoby zagospodarowania przewidziane mpzp przyjętym uchwałą nr XI/223/03 z dnia 11 lipca 2003 r. (zabudowa mieszkaniowa).

Poza strefami otwartymi rzeki przepływają też przez strefy zieleni i rekreacji i strefy te również znajdują się w międzywalu, co dotyczy zwłaszcza odcinka Odry w obrębie węzła wodnego, tj. od Wyspy Opatowickiej do wysokości Lasu Osobowickiego. Profile większości stref zieleni i rekreacji SN ujmują: „*teren usług sportu i rekreacji*”, „*teren usług gastronomii*” oraz „*teren zieleni urządzonej*” oraz przyjęto dla nich wszystkie wskaźniki dotyczące zabudowy na poziomie „zerowym” a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, podobnie jak dla stref otwartych, na poziomie 80%. Występująca lokalnie w międzywalu zabudowa uwzględniona została poprzez odpowiednio dobrane profile stref. . tyczy to zarówno obiektów funkcjonalnie związanych z rzeką, tj. zabudowy w obrębie stopni wodnych jak i pozostałych stref. W niektórych lokalizacjach rozszerzone zostały profile funkcjonalne stref zieleni i rekreacji a parametry dostosowywane do stanu istniejącego (np. przy basenie Osobowice II, Marinie Osobowice, Marine Kleczków). W przypadku zabytkowego budynku hali sportowej przy ul. Osobowickiej 48 w związku z przeznaczeniem go na siedzibę Urzędu Żeglugi Śródlądowej wyznaczono strefę usługową o niewielkiej powierzchni, dla której przyjęto maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1, maksymalną wysokość zabudowy: 12.0 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45% i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%). Zabudowę w obrębie stopni wodnych ujęto w strefy infrastrukturalne, których profil wzbogacono terenami: usług, produkcji, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu i teren wód z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Z kolei w strefie 79SO obejmującej urządzenia wodne śluzy dodano w profilu „*teren elektrowni wodnej*”, podobnie jak w strefach 148SO (stopień wodny Różanka) i 149SO (stopień wodny Opatowice).

Wątpliwości budzi 65SN obejmująca prawostronny wał Oławy i międzywale rzeki, wobec jej bogatego profilu (tereny usług: sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii i edukacji). Na podstawie Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) i ortofotomapy ustalono, że powierzchnia zabudowy posadowionych w obrębie 65SN budynków zajmuje niecałe 5% powierzchni całej strefy a maksymalny udział powierzchni zabudowy przyjęto na poziomie 15%. Dla sąsiedniej 303SN przyjęto nieco niższe wartości, ale w obrębie tej strefy nie posadowiono budynku a maksymalny udział powierzchni zabudowy przyjęto na poziomie 10%. Brak uzasadnienia dla tak wysokich wartości i należy je odpowiednio obniżyć z uwzględnieniem ewentualnych zatwierdzonych już planów budowy nowych obiektów.

Wątpliwości budzi również pozostawienie w strefie 691SN wskaźników dotyczących zabudowy wobec jej stosunkowo bogatego jak na strefę zieleni i rekreacji profilu funkcjonalnego, który ujmuje tereny usług: sportu i rekreacji, kultury i rozrywki i gastronomii. Przyjęty na poziomie 5% udział powierzchni zabudowy może nie jest znaczny, ale strefa ta ma dużą powierzchnię, co automatycznie daje możliwość jej zabudowy w stopniu, który byłby sprzeczny z celami zarządzania ryzykiem powodziowym. Przez 691SN przepływa nieobwałowana rzeka Bystrzyca i jej dolina ulega zalaniu we wszystkich scenariuszach naturalnego wezbrania (tj. już przy $p=1\%$). Strefa ta objęta jest częściowo mpzp przyjętym uchwałą nr XLVII/3032/06 z dnia 16 lutego 2006 r., który pomimo że nie

uwzględnia aktualnego stanu prawnego w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią to wprowadza dla terenu objętego strefą 691SN (oznaczenie w mpzp ZP94 – „zielen parkowa”) „zakaz wznoszenia budynków”. Brak mpzp dla lewostronnej doliny Bystrzycy, ale też brak obszaru uzupełnienia zabudowy, co oznacza, że właściwe sposoby zagospodarowania strefy można pozostawić na etap mpzp a zabudowa wynikająca z przyjętych w planie ogólnym wskaźników może być realizowana w obrębie strefy 691SN poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Zastrzeżenia budzą w dalszym ciągu sposoby zagospodarowania strefy 115SN położonej w międzywalu Widawy. Odzwierciedlają one ustalenia mpzp przyjętego uchwałą nr XXII/1836/04 z dnia 22 kwietnia 2004 r. Jak wynika z tego mpzp przeznaczenie podstawowe „usługi zakresu sportu i rekreacji” jest związane z istnieniem w tej lokalizacji „ośrodka jazdy konnej”, ale w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się „usługi hotelarskie” i „gastronomiczne”. W planie ogólnym przyjęto maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 10% odzwierciedlającym obecny stan zabudowy z niewielkim zapasem na możliwą rozbudowę, ale wykluczenia z profilu funkcjonalnego strefy 115SN wymaga „teren usług turystyki”. Dla pozostałych stref zieleni i rekreacji w międzywalu Widawy (734SN, 706SN i 676SN), które obejmują istniejące ogrody działkowe ujęto dodatkowo w profilu: teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii i teren zieleni naturalnej, bez wskaźników dotyczących zabudowy.

Wątpliwości budzą odmienne ustalenia dla dwóch stref zieleni i rekreacji znajdujących się w międzywalu Odry. Profil 685SN ujmuje tylko teren usług sportu i rekreacji i teren usług gastronomii i określono dla niej wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (80%) a do profilu 675SN dodano teren usług kultury i rozrywki oraz określono wskaźniki: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0.1, maksymalną wysokość zabudowy: 4.0 m i maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%. Obydwie strefy obejmują ogrody działkowe i brak uzasadnienia dla przyjęcia innych ustaleń strefy 675SN. Należy usunąć z profilu 675SN „teren usług kultury i rozrywki” oraz wskaźniki dotyczące zabudowy.

Zabytkowy budynek dawnego młyna w rejonie km 8+300 powyżej mostów Średzkich ujęto w strefę zieleni i rekreacji, przekształconą ze strefy usługowej, którą wyznaczono w projekcie przedłożonym do uzgodnienia z końcem października ubiegłego roku (ówczesny symbol 587su) z ograniczeniem jej powierzchni. profil 774sn ujmuje tereny usług: sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii i edukacji i przyjęto dla niej: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1.3, maksymalną wysokość zabudowy: 18.0 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45% i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% i wartości te odzwierciedlają obecny stan zagospodarowania. Z kolei niezabudowany fragment 134SU włączono do 61SO.

Zbyt bogaty wydaje się profil strefy 486SN w dolinie Bystrzycy. W obrębie tej strefy występuje zabudowa, wartości wskaźników dotyczących zabudowy są na tyle niskie, że można uznać że odzwierciedlają obecny stan zabudowy, ale profil tej strefy jest pełny, tj. ujmuje on wszystkie przeznaczenia przewidziane profilem dodatkowym. Uzasadnieniem dla takiego rozwiązania mogą być wyłącznie funkcje już realizowane w obiektach znajdujących

się w obrębie tej strefy i o ile nie uznaje się za zasadne ujmowania w profilu stref zieleni i rekreacji znajdujących się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią np. „terenu usług turystyki”, „terenu edukacji”, „terenu nauki”, „terenu usług zdrowia i pomocy społecznej” to w związku ze zlokalizowanymi w tej lokalizacji pensjonatem i restauracją (Karczma Rzym) można przychylić się do zastosowanego rozwiązania na etapie sporządzania planu ogólnego, pozostawiając tę kwestię na etap mpzp. Jednakże należy rozważyć już na etapie sporządzania planu ogólnego wykluczenie z profilu tej strefy „terenu edukacji”, „terenu nauki” i „terenu usług zdrowia i pomocy społecznej”.

Budzącą zastrzeżenia strefę obejmującą elektrownię wodną Marszowice przekształcono ze strefy infrastrukturalnej z terenami usług i produkcji (ówczesny symbol 51SI) w strefę otwartą o symbolu 147SO, której profil funkcjonalny wzbogacono „terenem elektrowni wodnej”.

Strefa 718SN obejmuje obustronne obwałowanie ujściowego odcinka Ługowiny (wały cofkowe rz. Odry - "Wał cofkowy Maślice I" i "Wał cofkowy Maślice II") koryto rzeki a także fragment prawostronnej obwałowanej doliny (po stronie odpowietrznej wału). Można się przychylić do zastosowanego dla niej profilu funkcjonalnego, w którym ujęto m.in. tereny usług: sportu i rekreacji, kultury i rozrywki i gastronomii, ale przyjęte dla tej strefy wskaźniki wskazują na możliwą zabudowę w międzywałach co byłoby sprzeczne z celami zarządzania ryzykiem powodziowym. Na podstawie BDOT10k ustalono, że niewielki budynek na lewym brzegu (w międzywałach) zajmuje niecałe 0,05% powierzchni całej strefy. Należy dokonać podziału tej strefy na część obejmującą międzywał z obwałowaniem i część po stronie odpowietrznej wału. Dla części SN znajdującej się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnienie istniejącego budynku (jeśli wymaga on w ogólnym uwzględnienia) odbyć się może na zasadzie przyjęcia adekwatnego maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, tj. o wartości zaokrąglonej do 1%.

Uznaje się za zasadne odejście od ustaleń mpzp, które uwzględniono w planie ogólnym dla strefy 501SN. Ulega ona w większości zalaniu już przy $\approx 10\%$ a jest wolna od zabudowy, natomiast obowiązujący mpzp przyjęty uchwałą nr XXXVI/826/12 z dnia 28 grudnia 2012 r. nie uwzględnia aktualnego stanu prawnego w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Plan ogólny podtrzymuje możliwość zabudowy w obrębie 501SN i przyjęto dla niej: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1, maksymalną wysokość zabudowy: 12.0 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%. Zgodnie z ww. mpzp możliwa jest na tym terenie realizacja: obiektów hotelowych (hotele, motele), krytych urządzeń sportowych, usług towarzyszących, a nawet zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa mieszkaniowa istnieje już na sąsiedniej 2104SJ i również w jej obrębie obniżenia wymaga wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (przyjęto 30% a zgodnie ze stanem faktycznym wynosi ok. 10%).

Dokonano natomiast modyfikacji innych stref wielofunkcyjnych. Ograniczono powierzchnię strefy 1365SJ do granic terenów zabudowy mieszkaniowej określonych w z mpzp przyjętym uchwałą nr XXV/566/12 z dnia 19 kwietnia 2012 r. Niezabudowaną działkę

nr 32 AR 17 obr. Klecina wyłączono ze strefy wielofunkcyjnej i włączono do 813SN.mZe strefy 2155SJ wyodrębniono 4149SJ, 4150SJ i 4151SJ z maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy na poziomie 20%, niezabudowaną działkę 4/1 AR-7 obr. Jarnołtów włączono do 158SO. Usunięto też w tej lokalizacji obszar uzupełnienia zabudowy. Ograniczono powierzchnię 3886SJ a przyjęty dla niej maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 30% odzwierciedla obecny stan zabudowy. Włączono niezabudowane fragmenty stref 1391SW, 1386SW i 1432SW do 61SO.

W decyzji nr 548/RPP/PO-977/2025 z dnia 26 listopada 2025 r. zastrzeżenia budziły ustalenia dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wyznaczone w obniżonej dolinie Bystrzycy w środku szerokiego obszaru zagrożenia powodziowego, ulegającej zalaniu we wszystkich scenariuszach naturalnego wezbrania (tj. już przy $p=10\%$). Strefy te mają albo bardzo ograniczoną powierzchnię wyłącznie do istniejącej zabudowy (np. 1SZ) lub też niskie maksymalne udziały powierzchni zabudowy (np. 4SZ).

W dalszym ciągu obszar uzupełnienia zabudowy o symbolu 42OUZ obejmuje strefę 371SN a w tym kanał śluzy Szczytniki i podtrzymuje się wskazanie dokonania korekty w tym zakresie, pomimo że usunięcie tego oznaczenia nie stanowi przedmiotu uzgodnienia, gdyż koryto rzeki w myśl definicji określonej w art. 16 pkt 43 Prawa wodnego nie stanowi obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Z przedmiocie uzgodnienia zastrzeżeń nie powinny budzić strefy komunikacyjne z racji wyższego celu społecznego a przede wszystkim podstawowej funkcji, ale profile wszystkich stref wzbogacono „*terenem gastronomii*”. O ile wątpliwości budzi takie automatyczne przypisanie przeznaczenia wszystkim strefom, bez względu na poziom zagrożenia powodziowego, o tyle można odstąpić od dokonywania modyfikacji w tym zakresie z zastrzeżeniem, że podobnie jak w przypadku ww. stref a także innych, których symbole nie zostały przywołane w decyzji pozytywne uzgodnienie projektu planu ogólnego miasta Wrocławia nie jest równoznaczne z pozytywnym uzgodnieniem sporządzonych na jego podstawie mpzp czy ich zmian.

Stwierdza się, że wskazania wynikające z decyzji nr 548/RPP/PO-977/2025z dnia 26 listopada 2025 r. uwzględniono w przedłożonym do ponownego uzgodnienia projekcie planu ogólnego miasta Wrocławia w stopniu pozwalającym na jego pozytywne uzgodnienie. Ocenia się zarazem, że po spełnieniu warunków podanych e sentencji niniejszej decyzji poziom zagrożenia i ryzyka powodziowego wynikający z MZP i MRP zostanie w dokumencie odzwierciedlony w pełniejszym stopniu.

Mając na uwadze powyższe **orzeczono jak w sentencji**

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Prezesa Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie za pośrednictwem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
3. 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.

Z upoważnienia

Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu

Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

Zastępcą Dyrektora

Jacek Drabiński

/podpisano elektronicznie/

Sprawę prowadzi:

Wydział Koordynacji Ochrony przed Powodzią i Suszą

tel.: 71 33 78 828 i 71 33 78 817; e-mail: op.wroclaw@wody.gov.pl

Otrzymują /e-Doręczenia/:

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

Do wiadomości:

Zarząd Zlewni we Wrocławiu (NW Wrocław),

Zarząd Zlewni w Legnicy (NW Świdnica),

Ministerstwo Infrastruktury, Departament Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej (e-Doręczenia),

RPP a/a