

Wrocław, dnia 11 czerwca 2026 r.

Wasz znak: WPL-DPP1.6721.6.2025

00087998/2026/W

Nasz znak: V.RPP.610.582.2026.og

DECYZJA Nr 455/RPP/M-582/2026

Na podstawie art. 166 ust. 2 pkt 5) ust. 5 oraz art. 240 ust. 3 pkt 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.) w związku z art. 17 pkt 6 lit b) i art. 24 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 538) 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 Prezydenta Wrocławia o uzgodnienie zgodnie z art. 166 ust. 2 pkt 5 ustawy Prawo wodne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej we Wrocławiu

orzekam

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

- oznaczenia na rysunku planu wału przeciwpowodziowego i wykluczenia przeznaczeń niezwiązanych z nim funkcjonalnie,
- poprawienia na rysunku planu przebiegu „*granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią*” w oparciu o przebieg wału przeciwpowodziowego,
- ustalenia §7. ust. 2. nakazu zapewnienia swobodnego przepływu wód powodziowych i zakazu wprowadzania nowych nasadzeń,
- zastrzeżenia §17. ust. 4. pkt 3, że dopuszcza się „*obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, łatwo demontowalnych*” pod warunkiem ich usunięcia z terenu międzywala w przypadku zagrożenia powodziowego,

zgodnie ze wskazaniem sformułowanymi w uzasadnieniu.

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-DPP1.6721.6.2025 z dnia 27 kwietnia 2026 r. (data wpływu 14 maja 2026 r.) o uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie

ulicy Osobowickiej we Wrocławiu, zainicjowanego uchwałą Nr XXIII/437/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2025 r.

Występując o uzgodnienie przedmiotowego projektu dokumentu Prezydent Wrocławia ustalił termin dokonania uzgodnienia na 14 dni. Na podstawie art. 25 ust 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dyrektor RZGW we Wrocławiu PGW WP pismem znak V.RPP.610.582.2026 z dnia 18 maja 2026 r. zwrócił się do Prezydenta z prośbą o wydłużenie terminu na dokonanie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej we Wrocławiu do dnia 12 czerwca 2026 r. Prośba ta uzasadniona została koniecznością dokonania szczegółowej analizy przekazanych dokumentów w zakresie sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także dużą ilością prowadzonych obecnie spraw wynikających z trwającej reformy systemu planowania przestrzennego. Pismem znak WPL-DPP1.6721.6.2025 z dnia 20 maja 2026 r. r. Prezydent Wrocławia wyraził zgodę na wydłużenie terminu uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej we Wrocławiu do dnia 12 czerwca 2026 r.

Do uzgodnienia przedłożono projekt aktu prawnego „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej we Wrocławiu” wraz z uzasadnieniem. Część graficzną planu stanowi jeden rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, o którym mowa w § 1. ust. 1 projektu uchwały. Do projektu dołączono także *Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Osobowickiej we Wrocławiu (POŚ)*, datowaną na 19 marca 2026 r.

Stosownie do postanowień art. 166 ust. 2 pkt 5) ustawy Prawo wodne projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego 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...

W uzasadnieniu planu scharakteryzowano teren objęty planem o powierzchni około 3,26 ha jako „położony w centralnej części Wrocławia, oddalony o około 3 km w kierunku północno-zachodnim od rynku, w obrębach geodezyjnych Kleczków i Różanka. Ograniczony jest ulicą Osobowicką na odcinku wzdłuż cmentarza Osobowickiego oraz wałem przeciwpowodziowym wraz z fragmentem terasy zalewowej od strony południowej. Strukturę przestrzenną obszaru projektu planu miejscowego stanowią fragment ulicy Osobowickiej, wał przeciwpowodziowy wraz z fragmentem terasy zalewowej, a także zabytkowy budynek dawnej hali sportowej. Przeważająca części obszaru znajduje się w międzywalu rzeki Odry”. Przez teren objęty planem przebiega wał przeciwpowodziowy rzeki Odry pn. „Wał Osobowice” (dz. nr

1/2, AM-1, obręb Kleczków, m. Wrocław) i w granicach opracowania znajduje się w większości korpus wału przeciwpowodziowego oraz międzywale stanowiące obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa wodnego. Pozostałą część, przez którą przebiega ul. Osobowicka, przylegająca do wału po stronie odpowietrznej stanowi tzw. zawale.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje mpzp w rejonie ulicy Osobowickiej i linii kolejowej we Wrocławiu przyjęty uchwałą nr LXXI/1842/23 z dnia 13 lipca 2023 r., którego projekt uzgodniony został z Dyrektorem RZGW we Wrocławiu decyzją nr 98/RPP/M-202/2023 z dnia 16 marca 2023 r. „pod warunkami:

- *ujawnienia na rysunku planu występowania w granicach opracowania wału przeciwpowodziowego,*
- *uzupełnienia §8. ust. 1. o sprecyzowanie, że obszar szczególnego zagrożenia powodzią to międzywale rzeki Odry,*
- *dodania w §8. ust. 2. nakazu zapewnienia swobodnego przepływu wód powodziowych,*
- *ustalenia w §4. ust. 3. zakazu wprowadzania nowych nasadzeń,*
- *uzupełnienia §16. ust. 3. pkt 5) o nakaz usunięcia „obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, łatwo demontowalnych” dopuszczonych w ramach przeznaczenia „terenowe urządzenia sportowe” w przypadku zagrożenia powodziowego,*
- *zastrzeżenia w §16. ust. 3. pkt 6), że rzędne nawierzchni obiektu liniowego, nie będą wyższe od istniejących rzędnych terenu i ciąg pieszo-rowerowy nie będzie przebiegać w nasypie,*
- *uzupełnienia §13. pkt 6) w zakresie urządzeń OZE w zakresie fotowoltaiki”.*

Uchwałą nr XXIII/437/25 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 września 2025 r. przystąpiono do sporządzenia nowego mpzp o mniejszej powierzchni. W uzasadnieniu przedłożonego projektu uchwały przywołano cel sporządzenia nowego mpzp jakim jest „aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego dotyczących budynku wpisanego do rejestru zabytków, które pozwolą na ochronę jego wartości historycznych, a także umożliwią przywrócenie do użyteczności poprzez dostosowanie przeznaczeń terenu dla obecnych potrzeb wykreowania obszarów funkcjonowania obiektów żeglugi śródlądowej”. Projekt umożliwia rewitalizację zabytkowego budynku dawnej hali sportowej z adaptacją pod przyszłe użytkowanie i z przywróceniem pierwotnego kształtu budynku.

Dla Odry sporządzono mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) podane do publicznej wiadomości zgodnie z art. 171 ust. 5 ustawy Prawo wodne. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi MZP (arkusz WROCŁAW-RÓŻANKA M-33-35-C-a-1) w granicach opracowania występują: obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% i obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (WZ) w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%. Obszar zagrożenia będący wynikiem powodzi rzecznej w scenariuszu naturalnego wezbrania przy p=1% stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa wodnego, przy

czym niezależnie od jego zasięgu międzywale w całości stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa wodnego.

Na rysunku planu, w zakresie obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 Prawa wodnego, naniesiono dwa odrębne oznaczenia: „obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%” oraz „granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią”, którą w opisie oznaczeń graficznych w §3. ust. 2 zakwalifikowano do „obowiązujących ustaleń planu”. Przebieg granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią jest na rysunku błędny i wymaga poprawy. Granica ta częściowo przebiega w koronie wału a częściowo po obrysie budynku. Budynek jest wprawdzie wbudowany w korpus wału, ale jego południowa część (od strony rzeki) znajduje się w międzywale a jego istnienie dla granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią nie ma znaczenia. Granica ta przebiega przez budynek, natomiast na pozostałym odcinku wzdłuż podstawy wału, z uwzględnieniem zasięgu $Q_{1\%}$, który nieznacznie został wyznaczony na skarpie wału. Z uwagi na niedużą powierzchnię terenu objętego planem kwestia precyzyjnego odzwierciedlenia stanu faktycznego nabiera jeszcze większej wagi. Stąd też tak istotne jest oznaczenie na rysunku planu wału przeciwpowodziowego, co stanowiło również jeden z warunków uzgodnienia podany w sentencji decyzji nr 98/RPP/M-202/2023 z dnia 16 marca 2023 r. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie podtrzymało stanowisko wyrażone w tejże decyzji.

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. 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 mpzp.

W § 7. ust. 1 odniesiono się do przepisów odrębnych wynikających z prawa wodnego obowiązujących na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W § 7. ust. 2 ustalono nakaz „stosowania technologii uwzględniających możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi”. Z kolei w § 7. ust. 1 odniesiono się do przepisów odrębnych wynikających z prawa wodnego obowiązujących na wale przeciwpowodziowym oraz na obszarze położonym w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Z uwagi na fakt, że granica opracowania obejmuje w większości wał przeciwpowodziowy oraz międzywale rzeki Odry za zasadne uznaje się ustalenie dodatkowo w § 7. ust. 2 nakazu zapewnienia swobodnego przepływu wód powodziowych oraz zakazu wprowadzania nowych nasadzeń.

W granicach opracowania wyodrębniono trzy jednostki terenowe oznaczone symbolami: 1KDZ - teren drogi zbiorczej (ul. Osobowicka), 1WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych (wał przeciwpowodziowy wraz z częścią międzywala) i 1U-WS - teren usług lub wód powierzchniowych śródlądowych obejmujący m.in. istniejący budynek oraz część

korpusu wału i teren międzywał).

Zgodnie z §17. ust. 2. dla 1WS dopuszcza się m.in. usługi sportu i rekreacji w ramach przeznaczenia uzupełniającego. Na 1WS dopuszcza się też zgodnie z §17. ust. 4. mariny (bez zaplecza noclegowego i gastronomicznego) i zastrzeżono, że obiekty budowlane muszą być „niepołączone trwale z gruntem, łatwo demontowalne”. Przeznaczenia te związane są z realizowaną w tym rejonie funkcją w międzywał, ale należy je bezwzględnie wykluczyć z wału przeciwpowodziowego. Jak już wcześniej wskazano należy dokonać korekty i ująć cały wał przeciwpowodziowy w odrębną jednostkę wyłącznie o przeznaczeniu podstawowym *wał przeciwpowodziowy*. Ponadto w odniesieniu do „*obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, łatwo demontowalnych*” za zasadne uznaje się zastrzeżenie, że dopuszcza się te obiekty wyłącznie pod warunkiem ich usunięcia z międzywały w przypadku zagrożenia powodziowego. Wskazano też, że „*obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego*” i nic nie stoi na przeszkodzie, by niezależnie od przepisów ogólnych dodać w §17. tożsame odniesienie do przepisów odrębnych w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz wałów przeciwpowodziowych. Wskazaniem jest też sprecyzowanie, że dojazd do terenów w międzywał od terenu 1KDZ możliwy jest wyłącznie przez istniejący przejazd wałowy (wskazania te dotyczą zarówno 1WS jak i 1U-WS).

Dla 1U-WS w §15. zastrzeżono, że w ramach klasy przeznaczenia teren usług nie dopuszcza usług: handlu, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego i bezpieczeństwa i porządku publicznego. Dopuszczono natomiast mariny bez zaplecza gastronomicznego i noclegowego. Wyznaczone linie zabudowy (nieprzekraczalna i obowiązująca) przebiegają w większości po obrysie istniejącego budynku, dopuszczając jego nieznaczną zabudowę w ramach zapowiedzianego w uzasadnieniu projektu uchwały „*przywrócenia kształtu budynku zgodnego z pierwotnym projektem architekta Richarda Konwiarza*”. Warto wskazać, że korzystny jest rozkład przestrzenny głębokości zalewu wodami powodziowymi i zgodnie z MZP budynek ulega nieznacznie zalaniu dopiero w scenariuszu przy $p=0,2\%$.

W zakresie systemów infrastruktury technicznej w §12. pkt 8) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną odnawialnych źródeł energii (OZE), ale w pkt 14) zastrzeżono, że OZE „*dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem*”, a jak już stwierdzono jedyny budynek w granicach opracowania usytuowany jest powyżej rzędnej zwierciadła wody przy $p=1\%$.

Funkcja międzywały i wału przeciwpowodziowego nie została odpowiednio uwypuklona w dokumencie. Przede wszystkim na rysunku nie naniesiono istniejącego wału przeciwpowodziowego, którego przebieg ma wpływ na położenie części terenu objętego planem w międzywał. Przebieg wału wynika pośrednio z mapy zasadniczej stanowiącej podkład rysunku, na której wał przedstawiony jest jako dwustronna skarpa oraz z wyznaczonej „*granicy obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego*”, ale wyznaczono ją tylko na krótkim odcinku w granicach

opracowania po stronie odwodnej wału a informacją źródłową, która powinna być uwzględniona w planie jest sam przebieg tego wału. Brak oznaczenia wału na rysunku planu ma wpływ na błędny przebieg „granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią”,

Pomimo stwierdzonej konieczności prawidłowego przedstawienia na rysunku planu wału przeciwpowodziowego oraz adekwatnego dostosowania przeznaczeń dla tego wału i poprawienia granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ocenia się, że po spełnieniu warunków uzgodnienia podanych w sentencji niniejszej decyzji plan odzwierciedlać będzie poziom zagrożenia powodziowego wynikający z aktualnie obowiązujących MZP i MRP.

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/

Sprawa prowadzi:

Wydział Koordynacji i 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 w Legnicy (NW Świdnica),
RPP a/a