



Warszawa, 14 lipca 2026 r.

**Państwowe
Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie**

**Dyrektor
Regionalnego Zarządu
Gospodarki Wodnej
w Warszawie**
W.RPP.610.659.2026.AS

DECYZJA

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 t.j.) w związku z art. 166 ust. 5, art. 240 ust. 3 pkt 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2025 poz. 960 t.j.) oraz art. 17 ust. 4 lit. b tiret jedenaste art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 r. poz. 538 t.j.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2739)

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 2 lipca 2026 r. Wójta Gminy Żabia Wola w przedmiocie wydania decyzji uzgadniającej projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Grzegorzewice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko*, zgodnie z art. 166 ust. 2 pkt 5 ustawy Prawo wodne

orzekam

odmówić uzgodnienia projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Grzegorzewice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko*, w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

Uzasadnienie

W dniu 2 lipca 2026 r. do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Warszawie, wpłynął wniosek Wójta Gminy Żabia Wola w przedmiocie wydania decyzji uzgadniającej projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Grzegorzewice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko*.

Na podstawie akt sprawy dokonano analizy, na podstawie której ustalono następujący stan prawny.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienia projektu planu miejscowego z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, dokonuje się w drodze decyzji, o której mowa w art. 166 ust. 5 ustawy Prawo wodne.

W art. 166 ust. 2 pkt 5 ustawy Prawo wodne, wskazano, że projekty miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi, w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, a zgodnie z art. 240 ust. 3 pkt 7 ustawy Prawo wodne, regionalne zarządy gospodarki wodnej w ramach zadań Wód Polskich uzgadniają dokumenty oraz projekty decyzji, w tym m.in. projekty miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przywołane przepisy prawa, dotyczące kompetencji dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej do wydawania decyzji uzgadniającej w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo wodne, czyli obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jednoznacznie określają właściwość rzeczową, wskazując, że wydanie przedmiotowych rozstrzygnięć dotyczy jedynie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią stanowią obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przylądki (o których mowa w art. 224 ww. ustawy), stanowiące działki ewidencyjne oraz pas techniczny.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo wodne, są przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego, udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska z dnia 22 października 2020 r.

Stroną w postępowaniu administracyjnym o wydanie decyzji uzgadniającej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają przepisy prawa materialnego, określone w art. 166 ust. 6 ustawy Prawo wodne, w myśl którego przymiot strony posiada jedynie wnioskodawca.

W myśl art. 166 ust. 10 ustawy Prawo wodne, Organ zobowiązany jest do odmowy uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w sytuacji, gdy ustalenia projektu: naruszają ustalenia planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza, naruszają ustalenia planu zarządzania ryzykiem powodziowym, stanowią zagrożenie dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków, naruszają funkcjonowanie infrastruktury krytycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym lub utrudniają zarządzanie ryzykiem powodziowym.

Przechodząc od powyższych ustaleń formalnoprawnych, rozpoznając całokształt akt sprawy stwierdzono następujący stan faktyczny.

Przedmiotem rozpoznania uczyniono fragment ww. *projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* znajdującego się w ramach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego o godle arkusza: M-34-6-A-a-2.

Analizując część graficzną ww. *projektu* ustalono, że granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (Q1%) oraz raz na 10 lat (Q10%) od rzeki Pisi Gągolino zostały wprowadzone w sposób nieprawidłowy. W ww. projekcie jako obszar szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono wody powierzchniowe. Ponadto nie rozróżniono granicy obszarów szczególnego zagrożenia o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%) oraz o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (Q10%). Granice obszarów szczególnego zagrożenia

powodzią powinny być wprowadzone zgodnie z obowiązującymi dokumentami, które są przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego, udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska z dnia 22 października 2020 r. Biorąc pod uwagę, że ochronę przed powodzią realizuje się przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, niezbędnym jest, aby informacje dotyczące określenia, że dany teren znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią były prezentowane w dokumentach planistycznych. Prawidłowe zamieszczenie granic zasięgu w dokumencie planistycznym niezbędne jest do określenia zagrożenia powodziowego dla poszczególnych nieruchomości na danym terenie gminy i ewentualnego uzyskania stosownych zezwoleń na planowane na nich inwestycje.

Odnosząc się do proponowanego projektu miejscowego planu stwierdzono, że w części tekstowej zamieszczono informacje:

§ 15. 1. *W obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Pisi Gągoliny, które zostały wskazane na załączniku nr 1 (graficznym). Na w/w obszarach obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo Wodne.*

Organ informuje, że ww. zapis należy uszczegółowić, poprzez dodanie informacji, iż część terenu objęta projektowanym mpzp znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) oraz ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%).

Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego obejmują fragmenty terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami: 1US/ZZ (teren sportu i rekreacji w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią); 1RU/ZZ (teren obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią); 1R/W/ZZ, 2R/W/ZZ (tereny rolnicze – stawy hodowlane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią); 3R/Z/ZZ, 4R/Z/ZZ, 5R/Z/ZZ (tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią); 1R/W (tereny rolnicze – stawy hodowlane); 1WS, 2WS (tereny wód powierzchniowych śródlądowych); 1KDx/ZZ (teren komunikacji – teren publicznego ciągu pieszego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią).

W treści uchwały zamieszczono zapisy:

§ 31. Oznaczenie terenu: 1US/ZZ

1. Przeznaczenie terenu

1) Przeznaczenie podstawowe: *Teren sportu i rekreacji w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.*

W ramach przeznaczenia – obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2. Zasady zagospodarowania

1) Ogólne zasady zagospodarowania:

Zakaz budowy budynków.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie US/ZZ – 50%.

Maksymalna wysokość budowli – 6,0m.

Zagospodarowanie terenu zgodnie z § 15 ust.1.

§ 35. Oznaczenie terenu: 1RU/ZZ

1. Przeznaczenie terenu

1) Przeznaczenie podstawowe: *Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.*

Budowle służące produkcji rybackiej.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) komunikacja, infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych
- c) budowle i urządzenia do budowy i utrzymania stawów.

2. Zasady zagospodarowania

1) Ogólne zasady zagospodarowania:

Ustala się zakaz budowy budynków.

Maksymalna wysokość budowli - 6,0m.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1RU/ZZ - 85%.

§ 36. Oznaczenie terenu: 1R/W - 3R/W

1. Przeznaczenie terenu

1) Przeznaczenie podstawowe: ***Tereny rolnicze - stawy hodowlane.***

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budowle i urządzenia do budowy i utrzymania stawów,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) komunikacja,
- d) urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych

2. Zasady zagospodarowania

1) Ogólne zasady zagospodarowania:

Ustala się zakaz budowy budynków.

Maksymalna wysokość budowli - 8,0m.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie R/W - 95%.

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz likwidację zbiorników wodnych zgodnie z § 11 ust.1. pkt 5 i 6.

§ 37. Oznaczenie terenu: 1R/W/ZZ, 2R/W/ZZ

1. Przeznaczenie terenu

1) Przeznaczenie podstawowe: ***Tereny rolnicze - stawy hodowlane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.***

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budowle i urządzenia do budowy i utrzymania stawów,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) komunikacja,
- d) urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych

2. Zasady zagospodarowania

1) Ogólne zasady zagospodarowania:

Ustala się zakaz budowy budynków.

Maksymalna wysokość budowli - 8,0m.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie R/W/ZZ - 95%.

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz likwidację zbiorników wodnych zgodnie z § 11 ust.1. pkt 5 i 6.

Zagospodarowanie terenu zgodnie z § 15 ust.1.

§ 39. Oznaczenie terenu: 1R/Z/ZZ - 5R/Z/ZZ

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Przeznaczenie podstawowe: ***Tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.***
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) komunikacja, infrastruktura techniczna,
 - b) urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2. Zasady zagospodarowania

1) Ogólne zasady zagospodarowania:

Ustala się zakaz budowy budynków.

Maksymalna wysokość budowli - 10,0m.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie R/Z/ZZ – 90%.

Zagospodarowanie terenu zgodnie z § 15 ust.1.

§ 40. Oznaczenie terenu: 1WS, 2WS, 3WS, 6WS

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Przeznaczenie podstawowe: ***Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.***
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) infrastruktura techniczna.

2. Zasady zagospodarowania

1) Ogólne zasady zagospodarowania:

Ustala się utrzymanie cieku wodnego oraz zbiorników wodnych.

Ustala się zakaz zanieczyszczania i zasypywania oraz nakaz zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.

Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 44. Oznaczenie terenu: 1KDx/ZZ

1. Przeznaczenie terenu

- 1) Przeznaczenie podstawowe: ***Tereny komunikacji – tereny publicznego ciągu pieszego.***

2. Zasady zagospodarowania

1) Ogólne zasady zagospodarowania:

a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane,

b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

Należy podkreślić, iż tereny znajdujące się w ramach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią podlegają określonemu zagospodarowaniu, gdzie zgodnie z art. 166 pkt. 10 ustawy Prawo wodne planowane zagospodarowanie nie może m.in. naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym czy stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi czy środowiska oraz utrudnia zarządzanie ryzykiem powodziowym.

Ponadto w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Dz. U. 2022. poz. 2739), zostały zidentyfikowane główne cele zarządzania ryzykiem powodziowym, w tym cel główny obejmujący zapewnienie racjonalnego gospodarowania obszarami zagrożenia powodziowego.

Należy zwrócić uwagę, że we wniosku wskazano, że uzgodnieniu ma podlegać również prognoza oddziaływania na środowisko. Organ wskazuje, że prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem analizowanym w toku strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a jednostkami właściwymi w sprawach opiniowania i uzgadniania w ramach strategicznych ocen na środowisko są organy wskazane w art. 57 ust. 1 oraz art. 58 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 t.j.). Zaznacza się, że brak jest wśród wymienionych przez ustawodawcę organów, które funkcjonują w strukturach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Z uwagi na brak rozróżnienia granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1% i Q10% od rzeki Pisi Gągoliny, Organ stwierdza, że uzgodnienie przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spełnia wymagań określonych w art. 166 ust. 1 ustawy Prawo wodne.

Tym samym na podstawie dokonanych ustaleń Organ zobowiązany jest do odmowy uzgodnienia przedmiotowego projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Grzegorzewice*, zgodnie z art. 166 ust. 10 pkt 2 i 5 ustawy Prawo wodne.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, na podstawie art. 24 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Organ informuje, że uzgodnienie projektu ww. *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* może nastąpić po wrysowaniu w sposób prawidłowy w części graficznej zasięgu występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą Q1% i Q10% na podstawie map zagrożenia powodziowego, udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska z dnia 22 października 2020 r. oraz po dodaniu w treści uchwały informacji o występowaniu ww. obszarów (Q1% i Q10%).

Stosownie do przedstawionych wyjaśnień orzeczono jak w sentencji.

z up. Dyrektora
Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie
Wód Polskich

Robert Kęsy
Zastępca Dyrektora ds. Ochrony przed Powodzią i Suszą
/podpisano elektronicznie/

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Prezesa Wód Polskich za pośrednictwem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie ul. Zarzecze 13B, 03-194 Warszawa lub na adres e-Doręczeń: AE:PL-26182-35895-HURHT-23, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
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, decyzja staje się ostateczna.

Rozdzielnik:

1. Wójt Gminy Żabia Wola, ul. Główna 3, 96-321 Żabia Wola (e-Doręczenie),
2. a/a.