

## TRZY KROKI DO...

LOKALIZACJI OBIEKTU BUDOWLANEGO  
NA OBSZARZE SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ**KROK I** Zanim przystąpisz do realizacji swojego zamierzenia

zastanów się, czy na pewno musisz lokalizować swój budynek na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Fakt, że ustawodawca dopuścił taką możliwość, nie gwarantuje Ci bezpieczeństwa.

Jeżeli jesteś na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, sprawdź zasięg i głębokość wody przy prawdopodobieństwie

wystąpienia powodzi wynoszącym 1%. Jeżeli nie wiesz, jak to zrobić – zadaj pytanie do najbliższego Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich. Dokładnie określ, dla jakiej działki i obrębu potrzebujesz informacji o występowaniu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Możesz też taką informację uzyskać samodzielnie, korzystając z [hydroportalu Wód Polskich](#)

**Pamiętaj!**

W takiej sytuacji lokalizacja każdego nowego obiektu budowlanego, nawet nie objętego obowiązkiem zgłoszenia budowy, będzie wymagać pozwolenia wodnoprawnego.

Jeżeli nadal podtrzymujesz zamiar lokalizacji budynku/obiektu budowlanego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, przechodzisz do działania opisanego w KROKU II.

## KROK II Niezbędne dokumenty

Zgodnie z artykułem 390 ust. 1 pkt 1 lit b ustawy Prawo wodne na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych wymagane jest pozwolenie wodnoprawne. W tym dokumencie organ określi wymagania dla Twojego budynku/ obiektu budowlanego. Wymogi te wynikają wprost z rozporządzenia i dotyczą:

- samej lokalizacji budynku/obektu budowlanego na działce budowlanej w zakresie usytuowania obiektu względem kierunku przepływu wody powodziowej – czyli Twój budynek/obiekt budowlany nie może zmieniać kierunku przepływu wód i kierować ich np. na inny obiekt;
- doboru rozwiązań architektoniczno-budowlanych i materiałowych, w tym dotyczących konstrukcji obiektu budowlanego i jej dostosowania do wyporu w czasie zalania wodami powodziowymi oraz naporu wody i kry;
- ilości kondygnacji oraz wysokości usytuowania poziomu posadzki najniższej kondygnacji nad poziomem wody przy prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% – nie dostaniesz zgody na budowę piwnic ani kondygnacji poniżej poziomu wód powodziowych;
- sposobu posadowienia obiektu budowlanego i jego powiązania z gruntem w zależności od parametrów zasięgu i głębokości wody przy prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1%;
- urządzeń budowlanych związanych z danym obiektem budowlanym w zakresie ich usytuowania oraz zastosowanych rozwiązań

techniczno-materiałowych.

Jeżeli przeczytałeś te wymagania uważnie, to wiesz, że Twój budynek prawdopodobnie zostanie zalany, a wymagania dotyczą głównie wpływu Twojego obiektu na wody powodziowe i, w mniejszym stopniu, zabezpieczenia Ciebie i Twojego mienia przed powodzią.

### Pamiętaj!

Lokalizujesz budynek na własną odpowiedzialność. Prędzej czy później zostanie on zalany. Wprowadzone zabezpieczenia minimalizują straty, ale nie zabezpieczą Cię przed powodzią.

Pozwolenie wodnoprawne wydaje się na wniosek o wydanie **pozwolenia wodnoprawnego**. Dokument uzyskasz we właściwej jednostce Wód Polskich – w najbliższym Zarządzie Zlewni.

Do wniosku o wydanie pozwolenia na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych dołącz:

- operat wodnoprawny sporządzony pisemnie w formie opisowej i graficznej, a także na informatycznych nośnikach danych jako dokument tekstowy.

### Pamiętaj!

Operat musi spełniać wymagania określone w art. 409 ustawy Prawo wodne, a część opisowa powinna być dostosowana do rodzaju działalności, której dotyczy pozwolenie wodnoprawne. Dokument ma być oznaczony datą jego wykonania. Ważne jest również dołączenie do operatu opisu przedsięwzięcia niezawierającego określeń specjalistycznych.

Do wniosku dołącz:

- decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana dla całego przedsięwzięcia;
- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo decyzję o warunkach zabudowy;
- wypisy z rejestru gruntów lub uproszczone wypisy z rejestru gruntów dla nieruchomości usytuowanych w zasięgu oddziaływania wód;
- potwierdzenie skutecznego zgłoszenia, o którym mowa w art. 118 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, jeżeli jest wymagane.

W roku 2023 opłata za wydanie pozwolenia wodnoprawnego wynosi 250,00 zł i wnoszona jest na konto Wód Polskich.

## KROK III Roboty i eksploatacja

Po uzyskaniu niezbędnej zgody wodnoprawnej oraz innych decyzji wynikających z przepisów możesz przystąpić do realizacji robót budowlanych.

### Pamiętaj!

Lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych na okres do 180 dni na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie wymaga pozwolenia wodnoprawnego.