

TRZY KROKI DO...

## ZALANIA, CZYLI MOGĘ CZY NIE MOGĘ BUDOWAĆ NA OBSZARZE POWODZIOWYM



### Krok I. Zanim przystąpisz do realizacji swojego zamierzenia

Jeżeli, pomimo ostatnich wydarzeń i całego ogromu informacji o szkodach powodziowych, nadal podtrzymujesz zamiar zlokalizowania budynku/obiektu budowlanego na obszarze szczególnego zagrożenia, przepisy ci tego nie zabronią. Jeżeli spełnisz wymagania zapisane w Prawie wodnym oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu wymagań, jakie dla

obiektów budowlanych lokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią określa pozwolenie wodnoprawne możesz budować na obszarze powodziowym... i możesz czekać na powódź.

### Pamiętaj!

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

## Krok II. Niezbędne dokumenty

Procedura uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych została opisana w wydaniu Wodnych Spraw z 10 lutego 2023 r. <https://wodnesprawy.pl/wp-content/uploads/2023/02/kompendium-5-3-2023.pdf>. Zachęcamy do zapoznania się z tym tekstem. Natomiast w bieżącym wydaniu skupimy się na tym, w jaki sposób sprawdzić, czy działka, na której planujemy budowę, leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Informacja o tym, która działka leży na obszarze zagrożenia powodziowego, upubliczniona została przez Wody Polskie na stronie internetowej Hydroportalu [https://wody.isok.gov.pl/imap\\_kzgw/?gpmmap=gpmZP](https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpmZP). Szczegóły dostępne są w postaci Mapy zagrożenia powodziowego.

Na mapie z Hydroportalu, poprzez opcje wyszukiwania, dość szybko możemy znaleźć miejscowość czy działkę i sprawdzić, czy leżą one w obszarze zagrożenia powodziowego. Co więcej, możemy też sprawdzić głębokość wody powodziowej w przeszłości i dowiedzieć się, jak wysoki może być poziom zalania w przyszłości.

## Pamiętaj!

Jako właściciel nieruchomości na terenach powodziowych musisz być świadomy tego, że twój budynek prawdopodobnie zostanie zalany. A informacja o tym, jak wysoko sięgać będzie woda, nie należy do optymistycznych.

Dostępne na Hydroportalu mapy zagrożenia powodziowego opracowane są dla powodzi o określonych prawdopodobieństwach wystąpienia: 10 proc., 1 proc. lub 0,2 proc. Co to znaczy? To szacunkowe określenie prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi na danym terenie:

- 0,2 proc. prawdopodobieństwo niskie – powódź raz na 500 lat;
- 1 proc. prawdopodobieństwo średnie – powódź raz na 100 lat;
- 10 proc. prawdopodobieństwo wysokie – powódź raz na 10 lat.

Jeżeli zlokalizowałeś swoją działkę względem obszaru zagrożenia powodziowego i odetchnąłeś z ulgą, że nie będzie ona zalana, musisz pamiętać, że mapy obrazują jedynie wybrane typy powodzi i nie zostały opracowane dla wszystkich cieków. Nie dają informacji o powodziach lub podtopieniach wywołanych wystąpieniem z brzegów niewielkich, lokalnych potoków oraz oddziaływaniem sieci kanalizacyjnych. Te informacje znajdziesz jedynie w gminie lub śledząc doniesienia medialne po kolejnych podtopieniach na skutek wystąpienia deszczy nawalnych. Tak zwane powodzie błyskawiczne,

z którymi w ostatnich latach borykamy się najczęściej, nie znalazły odzwierciedlenia na mapach.

## Krok III. Roboty i eksploatacja

Jednak cię zalało...

Artykuł 222 Ustawy Prawo wodne wskazuje, że właścicielowi gruntów zalanych podczas powodzi **nie przysługuje** z tego tytułu odszkodowanie od właściciela wód.