

**DOM
NAD
JEZIOREM**

eBook

**RADCA PRAWNY
PRZEMYSŁAW OSTRZYŻEK**

Szanowny Czytelniku !



Jeśli zamierzasz realizować marzenia o domu nad jeziorem, rzeką albo stawem, to ten eBook jest dla Ciebie.

Zawiera podstawowe zagadnienia prawne o nieruchomościach z linią brzegową oraz informacje o przepisach dotyczących urządzeń wodnych.

Życzę przyjemnej lektury.

Przemysław Ostrzyżek

SPIS TREŚCI

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| ZANIM KUPISZ DZIAŁKĘ | 3 |
| NIERUCHOMOŚCI Z LINIĄ BRZEGOWĄ | 4 |
| STAWY I OCZKA WODNE | 6 |
| PRYWATNY POMOST | 12 |
| PRZYSTAŃ WODNA | 15 |
| KORZYSTANIE Z WÓD PUBLICZNYCH | 21 |
| NOTA PRAWNA | 28 |

ZANIM KUPISZ DZIAŁKĘ

Zanim kupisz działkę nad wodą, upewnij się czy na pewno będziesz mógł zbudować dom.

Zdarza się, że pięknie położone działki, nawet te w otoczeniu istniejącej już zabudowy jednorodzinnej, nie nadają się pod zabudowę.

Dzieje się tak z wielu powodów, ale najczęściej wynika to z przepisów administracyjnych, o których możesz nie wiedzieć.

O ograniczeniach w zabudowie mogą nie mieć świadomości nawet właściciele działek, często będący rolnikami, których obowiązują zupełnie inne przepisy w zakresie budowy domów mieszkalnych.

DOM NAD JEZIOREM

NIERUCHOMOŚCI

Z LINIĄ BRZEGOWĄ

Właściciele nieruchomości przylegających do wód publicznych – rzeki lub jeziora, obowiązują pewne zakazy i nakazy.

Jednym z najczęściej nieprzestrzeganych jest zakaz stawiania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej.



Dotyczy to grodzenia wzdłuż brzegu a także prostopadle.

Nie można zakazywać ani uniemożliwiać nikomu przechodzenia przez działkę w pasie 1,5 m od brzegu.

Czyli każdy może wędrować wzdłuż brzegów publicznych rzek i jezior, bez zgody właściciela działki przyległej do brzegu.

Zakaz grodzenia nie dotyczy jedynie nieruchomości stanowiących teren bezpośredniej ochrony, jak ujęcie wody.

W jaki sposób ustalić linię brzegową, aby wyznaczyć przybrzeżny pas 1,5 m ?

Linią brzegową jest:

- krawędź brzegu, jeśli jest wyraźna
- linia granicy stałego porostu traw
- linia średniego 10.letniego stanu wody

- linia przecięcia się lustra wody z brzegiem, jeśli granica porostu traw jest powyżej linii średniego 10.letniego stanu wody
- linia zewnętrznych krawędzi umocnień regulacyjnych, na przykład murów oporowych, bulwarów, nabrzeży.

STAWY I OCZKA WODNE

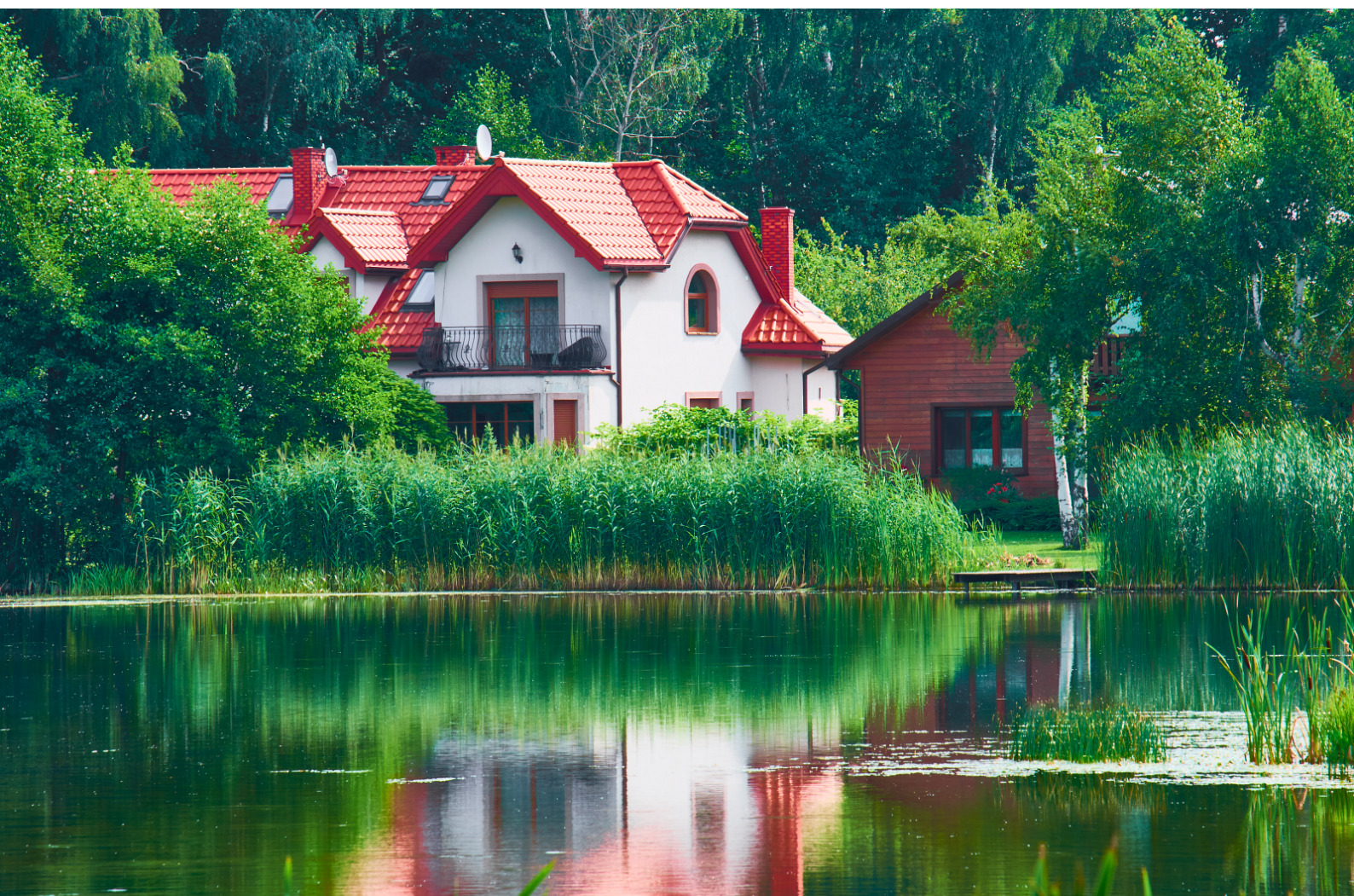
Staw jest budowlą.

Nie ma znaczenia czy chodzi o staw rybny czy służący rekreacji.

Wystarczy, że powstał zbiornik wodny wskutek ingerencji człowieka. Może to być pogłębienie istniejącego już obniżenia terenu lub usypanie wałów.

Kiedy mówimy o oczku wodnym a kiedy o stawie?

Różnica pomiędzy stawem a przydomowym oczkiem wodnym jest taka, że oczko wodne, podobnie jak basen, jest szczelne i napełniane sztucznie.



Funkcją oczka wodnego może być tylko rekreacja. Nie można w nim założyć hodowli ryb.

Natomiast staw może pełnić funkcję zarówno rekreacyjną, jak i gospodarczą.

Oczko wodne musi być niedaleko domu, ponieważ z definicji jest “przydomowe”.

Staw nie musi być „przydomowy”, może być wybudowany nawet w dużym oddaleniu od budynku mieszkalnego.

Staw jest napełniany wodami opadowymi, roztopowymi lub gruntowymi albo przez pobór wód podziemnych lub powierzchniowych.

Ale pobór wód wiąże się z opłatami. Jest to bowiem usługa wodna.

DOM NAD JEZIOREM

Opłat nie ma, jeśli staw nie jest zasilany wodami podziemnymi lub powierzchniowymi, lecz tylko opadowymi, roztopowymi lub gruntowymi.

Wybudowanie stawu o powierzchni do 500 m² i głębokości do 2 m wymaga zgłoszenia wodnoprawnego.

A na wybudowanie stawu większego jest potrzebne pozwolenie wodnoprawne.

Organem właściwym w sprawie zgłoszenia jest Kierownik Nadzoru Wodnego Wód Polskich.

Jeżeli w ciągu 30 dni od zgłoszenia Kierownik Nadzoru Wodnego nie wniesie sprzeciwu, to można uznać, że sprawa jest częściowo załatwiona.

DOM NAD JEZIOREM

Dlatego częściowo, że kolejnym krokiem jest złożenie w starostwie wniosku o pozwolenie na budowę. Budowa stawu bowiem wymaga pozwolenia na budowę bez względu na jego wielkość.

Może lepszym rozwiązaniem jest przydomowe oczko wodne ?



Małe oczko wodne o powierzchni do 50 m² można urządzić bez pozwolenia na budowę.

Nie jest też potrzebne zgłoszenie budowy ani zgłoszenie wodnoprawne.

Jedynie budowa oczka o powierzchni większej niż 50 m² wymaga pozwolenia na budowę.

Jeśli wystarczy powierzchnia 50 m², to może warto zbudować takie właśnie oczko ?

Na pewno jest mniej pracy i nie ma żadnych procedur administracyjnych !

PRYWATNY POMOST

Pomost jest urządzeniem wodnym.

Dlatego wybudowanie pomostu nawet na prywatnym stawie wymaga zgody wodnoprawnej, czyli zgłoszenia albo pozwolenia wodnoprawnego.

Do zbudowania pomostu o długości całkowitej wszystkich elementów nieprzekraczającej 25 m i szerokości do 3 m wystarczy zgłoszenie wodnoprawne.

Zgłoszenie składa się do Kierownika Nadzoru Wodnego Wód Polskich.

DOM NAD JEZIOREM

Jeśli po upływie 30 dni od zgłoszenia nie zostanie wniesiony sprzeciw, to można przejść do drugiego etapu.

Drugim etapem jest zgłoszenie budowy pomostu w starostwie.



Termin na ewentualny sprzeciw wynosi 21 dni, tak samo, jak przy zgłoszeniu budowy domu.

Lecz jeśli pomost jest wyższy niż 2,5 m licząc od dna stawu, to potrzebne będzie pozwolenie na budowę. Zgłoszenie nie wystarczy.

Budowa pomostu dłuższego niż 25 m i szerszego od 3 m wymaga pozwolenia wodnoprawnego.

Pozwolenie wydaje Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich.

Zatem budowa pomostu jest realizowana w oparciu o dwa reżimy prawne: Prawo wodne i Prawo budowlane.

PRYZSTAŃ WODNA

Właściciele działek przylegających do rzeki lub jeziora mogą zbudować własną, niewielką przystań wodną.

Przystań jest urządzeniem wodnym.

Jak zabrać się za budowę niewielkiej przystani, mieszczącej do 9 łodzi ?

Przed rozpoczęciem budowy trzeba przejść szereg procedur.

Pierwszym krokiem jest sporządzeniu operatu wodnoprawnego.

DOM NAD JEZIOREM

To podstawowy dokument opisujący inwestycję, zawierający część opisową i część graficzną.

Zawiera mapę, plan zagospodarowania terenu, schemat i usytuowanie pomostu, drogę wjazdu i wyjazdu z terenu przystani, rysunki innych urządzeń jak slip, wyciągarka i tym podobne.

Może być konieczne ustalenie linii brzegowej.



Jest to postępowanie administracyjne które kończy się decyzją ustalającą linię brzegu.

Jest prowadzone łącznie z postępowaniem o wydanie pozwolenia wodnoprawnego.

Organem właściwym dla obydwu postępowań jest Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich.

Po otrzymaniu zgody wodnoprawnej rozpoczyna się drugi etap - postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę.

Do wniosku o pozwolenie na budowę załącza się pozwolenie wodnoprawne.

A poza tym takie same dokumenty, jak w przypadku budowy domu.

Są to: projekt architektoniczny, wypis z ewidencji gruntów dla działki ewidencyjnej na której ma być prowadzona budowa, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie braku planu decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania, i naturalnie tytuł prawny do gruntu.

To tylko te najważniejsze.

Po wybudowaniu przystani w niedługim czasie powstanie konieczność ponoszenia mniejszych lub większych kosztów utrzymania.

Właściciele przystani mają bowiem obowiązek konserwacji i remontów w celu utrzymania funkcji, dla której została wybudowana przystań.

DOM NAD JEZIOREM

Zasadą jest, że w kosztach utrzymania przystani uczestniczy ten, kto uzyskuje z tego korzyści.

A zatem jeśli inwestycja była współfinansowana przez sąsiadów, którzy korzystają z przystani, to wszyscy oni uczestniczą w kosztach.



Na wniosek właściciela, Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich wydaje decyzję o podziale kosztów utrzymania.

We wniosku o wydanie decyzji właściciel podaje wszystkie podmioty, które uzyskują korzyści z korzystania z przystani, ich zakres oraz proponowaną wielkość udziału w kosztach utrzymania.

Decyzja może być wygaszona, jeśli Dyrektor Zarządu Zlewni stwierdzi, że w sposób trwały doszło do ustania odnoszenia korzyści z przystani.

Ponadto obowiązkiem właściciela jest zapewnienie obsługi przystani, bezpieczeństwa i właściwego jej funkcjonowania.

KORZYSTANIE Z WÓD PUBLICZNYCH

Każdy może korzystać z publicznych, śródlądowych wód powierzchniowych.

Zarówno płynących, jak i stojących.

Zatem z rzek, strumieni, jezior i kanałów.

A także ze sztucznych zbiorników wodnych, jeśli są zasilane wodami płynącymi, jak Jezioro Zegrzyńskie.

Można także korzystać z wód stojących.

Są to bagna, torfowiska, tereny stale podmokłe, takie jak łągi.

A także te jeziora, które nie są zasilane wodami płynącymi.

Powszechne korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb:

- osobistych
- gospodarstwa domowego lub rolnego

Ponadto można korzystać z wód publicznych w celu:

- wypoczynku
- turystyki
- uprawiania sportów wodnych
- wędkowania

Powszechne korzystanie z wód powierzchniowych może być zwykłe albo szczególne.

DOM NAD JEZIOREM

Zwykle korzystanie z wód dotyczy właścicieli gruntów, na których jest w całości lub w części staw lub naturalny zbiornik wodny. Chodzi wyłącznie o wody stojące.

Wody płynące są bowiem własnością Skarbu Państwa.



W ramach zwykłego korzystania z wód, właściciel ma prawo do:

- poboru wody do 5 m³ na dobę
- wprowadzania ścieków w ilości do 5 m³ na dobę jeśli ścieki nie zawierają substancji szkodliwych dla środowiska wodnego

ale pod warunkiem, że takie korzystanie służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub rolnego.

To znaczy, że zwykłym korzystaniem z wody nie jest udostępnienie poboru wody sąsiadowi ani umożliwienie mu odprowadzania ścieków.

DOM NAD JEZIOREM

Inne korzystanie z wód, niż zwykle, to korzystanie szczególne.

To odwadnianie, wprowadzanie ścieków w ilości większej niż 5 m³ na dobę, rybactwo, chów ryb w sadzach, spltawianie, żegluga.



Co do zasady na szczególne korzystanie z wód jest potrzebne pozwolenie wodnoprawne albo zgłoszenie.

Lecz na niektóre szczególne korzystanie z wód nie potrzeba ani zgłoszenia ani pozwolenia wodnoprawnego.

Przykładowo, nie jest potrzebna zgoda wodnoprawna na uprawianie żeglugi na śródlądowych drogach wodnych, holowanie i spław drewna, rybactwo.

Korzystanie z wody, zwykłe albo szczególne, jest jednak niedozwolone, jeśli może spowodować pogorszenie stanu wody lub zależnego od tej wody ekosystemu.

Dziękuję za uwagę.

Jeśli Czytelnik chciałby pogłębić wiedzę o nieruchomościach, to zapraszam na blog prawniczy.

Jest tam garść informacji traktujących o nieruchomościach, systematycznie aktualizowanych i uzupełnianych.

Kliknij TUTAJ aby przejść do bloga.

Radca Prawny

Przemysław Ostrzyżek

ostrzyzek.pl



NOTA PRAWNA

Ten eBook jest objęty moimi autorskimi prawami osobistymi i majątkowymi. Zawartość eBooka można udostępnić nieodpłatnie tylko osobom bliskim. Bez pisemnej zgody nie można kopiować, udostępniać, zwielokrotniać ani publikować tekstu w całości lub we fragmentach, ani w internecie ani w inny sposób.

Dozwolone jest tylko korzystanie z eBooka na własne potrzeby prywatne.

Wydanie I.

Tekst, zdjęcia i projekt graficzny Przemysław Ostrzyżek

Warszawa, listopad 2022



ISBN 978-83-966520-2-7

