

## Szczelny zbiornik na wody opadowe nie zawsze jest urządzeniem wodnym

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 14, maj 2026 09:55

Ewelina Kocemba

Odśłony: 85

---

Główny Urząd Nadzoru Budowlanego opisał wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego dotyczący kwalifikacji prawnej szczelnego oczka wodnego przeznaczonego do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Sprawa dotyczyła oceny, czy projektowany zbiornik stanowi urządzenie wodne w rozumieniu przepisów Prawa wodnego oraz czy wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

Naczelny Sąd Administracyjny podtrzymał stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, zgodnie z którym szczelny zbiornik nie stanowi urządzenia wodnego, jeśli nie wpływa na gospodarowanie wodami ani na stosunki wodne w środowisku.

Postępowanie dotyczyło pozwolenia na budowę zespołu budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, punktem usługowym obejmującym przedszkole, świetlicę i fitness, miejscami postojowymi, drogami wewnętrznymi, portiernią, stacją trafo, oczkiem wodnym oraz instalacjami zewnętrznymi.

Projektowane oczko wodne miało służyć do odbierania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni komunikacji kołowej poprzez spływ powierzchniowy i wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej wyposażoną w separatory substancji ropopochodnych. Zbiornik zaprojektowano jako szczelny, wykonany przez ukształtowanie terenu i wyłożenie folią przystosowaną do ciągłego środowiska wodnego.

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał w mocy decyzję organu wojewódzkiego odmawiającą stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z 17 maja 2023 roku oddalił skargę, a następnie Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 24 lutego 2026 roku oddalił skargę kasacyjną.

WSA w Warszawie uznał, że projektowane oczko wodne ma charakter szczelnego zbiornika wykonanego z użyciem izolacji, co wyklucza jego oddziaływanie na wody gruntowe i środowisko wodne. Sąd wskazał, że obiekt służy technicznemu zagospodarowaniu wód opadowych w obrębie nieruchomości i nie pełni funkcji kształtowania zasobów wodnych.

Sąd podkreślił również, że o kwalifikacji obiektu decydują jego rzeczywista funkcja oraz sposób oddziaływania, a nie nazwa nadana przez inwestora. Stanowisko to zostało podzielone przez Naczelny Sąd Administracyjny, który wskazał, że samo gromadzenie wód opadowych nie przesądza jeszcze o uznaniu obiektu za urządzenie wodne, jeżeli odbywa się ono w sposób zamknięty i lokalny, bez ingerencji w naturalny obieg wód.

W opublikowanym omówieniu wskazano również ogólną tezę wynikającą z orzeczeń sądów, zgodnie z którą szczelne zbiorniki na wody opadowe, które nie wpływają na stosunki wodne, nie są urządzeniami wodnymi i nie wymagają pozwolenia wodnoprawnego.

*Podstawą prawną wskazaną w sprawie jest art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.*

*Źródło: GUNB*