



” Specustawa suszowa a zmiany  
w Prawie wodnym i zasadach  
obowiązywania podatku od deszczu

Judyta Konopka

Specjalista ds. zarządzania projektami

ANALIZA CENTRUM AMRON

16 sierpnia 2021





Zakończyły się konsultacje publiczne ustawy o inwestycjach w zakresie przeciwdziałania skutkom suszy (projekt z 12 sierpnia 2020 r.). Obszerny projekt ustawy, za który odpowiada Ministerstwo Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej, jest wynikiem prac zespołu międzyresortowego zajmującego się problemem suszy w Polsce oraz wynikiem konsultacji we wszystkich województwach w ramach Programu Stop Suszy. Zgodnie z uzasadnieniem, celem zmian jest „(...) wprowadzenie do systemu prawnego rozwiązań, które pozwolą na uproszczenie oraz przyspieszenie prac związanych z przygotowaniem do realizacji przedsięwzięć retencyjnych mających na celu ograniczenie skutków suszy w Polsce. Projekt to kolejna tzw. specustawa, w tym przypadku specustawa suszowa, zawierająca pakiet rozwiązań, które według ustawodawcy: ułatwią zatrzymywanie wody i zwiększą dostępność zasobów wodnych w Polsce w celu łagodzenia negatywnych skutków, jakie niosą ze sobą coraz dłuższe okresy suszy.”

Wśród dużej liczby zmian obowiązujących przepisów znajduje się również nowelizacja zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, regulującej aktualnie obowiązujące zasady naliczania tzw. podatku od deszczu.

W Polsce podatek od deszczu, zwany też podatkiem od betonu, występuje od stycznia 2018 roku w formie opłaty za zmniejszenie naturalnej retencji terenowej na skutek wykonywania na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m<sup>2</sup> robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, mających wpływ na zmniejszenie tej retencji przez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej. Zatem, by nieruchomość została objęta obowiązkiem zapłaty, zgodnie z aktualnie obowiązującym porządkiem prawnym musi spełnić trzy kryteria:

1. jej powierzchnia musi wynosić powyżej 3500 m<sup>2</sup>,
2. musi być zabudowana więcej niż 70% powierzchni,
3. musi być położona na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej.

Obecnie podatek nie jest powszechnie znany, zwłaszcza wśród właścicieli działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z uwagi na powierzchnię i wskaźnik zabudowy. Tak zdefiniowane parametry powodują bowiem, że w aktualnym stanie prawnym opłatą objęci są głównie właściciele obiektów handlowych, przemysłowych czy magazynowych.

Projekt zmian legislacyjnych przewiduje zaostrzenie tych wymagań. Po wejściu w życie zmian limit powierzchni nieruchomości spadnie do 600 m<sup>2</sup>, a wartość wskaźnika zabudowy do 50%. Trzecie kryterium zniknie w ogóle. Skutkiem zmian będzie zwiększenie liczby właścicieli nieruchomości objętych opłatą - zgodnie z szacunkami autorów projektu liczba działek objętych opłatą wzrośnie około 20-krotnie. Przewidywany jest także wzrost wysokości opłaty. Dotychczas zgodnie z ustawą Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 624, 784) stawki kształtowały się następująco:

- a) bez urządzeń do retencjonowania wody z powierzchni uszczelnionych trwale związanych z gruntem – 1,00 zł za 1 m<sup>2</sup> na 1 rok,
- b) z urządzeniami do retencjonowania wody z powierzchni uszczelnionych o pojemności do 10% odpływu rocznego z powierzchni uszczelnionych trwale związanych z gruntem – 0,60 zł za 1 m<sup>2</sup> na 1 rok,
- c) z urządzeniami do retencjonowania wody z powierzchni uszczelnionych o pojemności od 10 do 30%



odpływu rocznego z powierzchni uszczelnionych trwale związanych z gruntem – 0,30 zł za 1 m<sup>2</sup> na 1 rok,

- d) z urządzeniami do retencjonowania wody z powierzchni uszczelnionych o pojemności powyżej 30% odpływu rocznego z powierzchni uszczelnionych trwale związanych z gruntem – 0,10 zł za 1 m<sup>2</sup> na 1 rok;

Po wejściu w życie zmian górne stawki podatkowe będą wynosić:

- a) 1,50 zł za 1 m<sup>2</sup> na 1 rok w przypadku braku urządzeń do retencjonowania wody z powierzchni uszczelnionych trwale związanych z gruntem,
- b) 0,90 zł za 1 m<sup>2</sup> na 1 rok z urządzeniami do retencjonowania wody w przypadku zbierania do 10% odpływu rocznego z powierzchni uszczelnionych trwale związanych z gruntem,
- c) 0,45 zł za 1 m<sup>2</sup> na 1 rok z urządzeniami do retencjonowania wody z powierzchni uszczelnionych o pojemności od 10% do 30% odpływu rocznego z powierzchni uszczelnionych trwale związanych z gruntem.

Wysokość opłaty zależy od wielkości powierzchni zabudowanej wyłączonej z powierzchni biologicznie czynnej oraz zastosowania kompensacji retencyjnej, czyli im więcej infrastruktury retencyjnej posadowionej na nieruchomości lub im większa wydajność tej infrastruktury, tym opłata będzie niższa. Podwyższenie opłat ma skłonić właścicieli nieruchomości do zwiększania ilości wody zatrzymywanej na posesjach, a także do zachowywania możliwie największego udziału powierzchni biologicznie czynnej, co w szerszym kontekście ma przyczynić się do zmniejszenia tzw. „betonozy” miast. Zgodnie z intencją Ustawodawcy: „(...) *działania na rzecz zwiększenia retencji poprawią również poziom bezpieczeństwa poprzez skuteczniejsze zapobieganie zalaniom i podtopieniom, wynikającym z intensywnych opadów deszczu, będących obok suszy konsekwencją zmieniającego się klimatu.*”

Zgodnie z aktualnym stanem prawnym opłaty za zmniejszenie naturalnej retencji terenowej nie ponosi się za jezdnie dróg publicznych oraz drogi kolejowe, z których wody opadowe lub roztopowe są odprowadzane do wód lub do ziemi przy pomocy urządzeń wodnych umożliwiających retencję lub infiltrację tych wód. Z opłaty zwolnione są również kościoły i inne związki wyznaniowe. Po wejściu w życie zmian nie trzeba będzie ponosić opłaty również za grunty rolne.

Ustawa wprowadziłaby zmianę w podziale zgromadzonych środków: 75% wpływów trafiałoby do Wód Polskich, a 25% do budżetu właściwej gminy, przy czym minimum 80% tego przychodu gmina będzie musiała przeznaczyć na rozwój retencji wód opadowych w zlewni obejmującej obszar gminy. Ustawodawca proponuje wzrost wpływów dla gmin, co wynika z faktu, że gospodarowanie wodami opadowymi stanowi zadanie własne gmin. Podniesienie wysokości wpływów z aktualnie obowiązujących 10% na 25% ma spowodować wzrost retencji na skutek działań gmin, które otrzymają dodatkowe źródło finansowania.

Jak wynika z danych IMGW, Polska jest jednym z najmniej zasobnych w wodę krajów Europy. Średni roczny odpływ wód powierzchniowych w przeliczeniu na jednego mieszkańca to 1,6 tys. m<sup>3</sup>, co stanowi wartość niemal trzykrotnie niższą niż średnia europejska. W ostatnim czasie okresy deficytu wód przeplatają się z okresami podwyższonych poziomów stanów wód w rzekach spowodowanych gwałtownymi opadami,



w związku z czym podjęcie działań mających na celu ograniczenie negatywnych skutków tych zjawisk poprzez zwiększenie retencji ocenia się pozytywnie. Szkoda tylko, że dokłada się kolejną opłatę, zamiast np. ulgi podatkowej dla właścicieli nieruchomości, uzależnionej od powierzchni nieuszczelnionej, występowania oczek wodnych lub liczby nasadzeń. Niemniej jednak Polska nie jest prekursorem w tym obszarze - podobne opłaty występują już w innych krajach, np. Stanach Zjednoczonych czy Niemczech.



**JUDYTA KONOPKA**

Specjalista ds. zarządzania projektami

e-mail: judyta.konopka@amron.pl

## Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

### NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.