

Budowa w odległości 100m od jeziora na obszarze chronionym

Działki położone bezpośrednio nad jeziorem wydają się bardzo atrakcyjne i pożądane. Czy jednak zawsze nadają się pod budowę wymarzonego domu z widokiem na jezioro, własnym pomostem i łodzią. Kwestia trudności w zabudowie nadjeziornych gruntów nie tkwi jedynie w budowie geologicznej, lecz także w obowiązujących przepisach prawa. Warto zatem wiedzieć czy nieruchomości znajduje się np. na obszarze gdzie ustanowione są formy ochrony przyrody.

Gdy nasza nieruchomości znajduje się np. na terenie parku krajobrazowego często obowiązuje tam zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Zakaz taki jest ustanawiany na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 55).

W przepisach nie ma jednoznacznie zdefiniowanego pojęcia obiektów służących turystyce wodnej lub gospodarce rybackiej. Z orzecznictwa sądów administracyjnych wynika jednak, że obiekty, które objęte są odstępstwem od zakazu powinny być rozumiane jako obiekty ściśle związane z obsługą sprzętu związanego z wymienionymi dziedzinami. W wyroku z 10.10.2017r. (Sygnatura II OSK 2444/16) Naczelny Sąd Administracyjny przyznał, że "odstępstwo od zakazu zabudowy takiej strefy nadbrzeżnej trzeba wyklądać w sposób ścisły. Oznacza to, że powinny to być tylko takie obiekty budowlane, które są bezpośrednio, a nie pośrednio powiązane z turystyką wodną, np. pomost do umocowania niedużych jednostek pływających lub pomost, który służy do uprawiania wędkarstwa

i umocowania łodzi.” .

Podobnie w wyroku z dnia 5 lipca 2016 r. (II OSK 2581/14) Naczelny Sąd Administracyjny potwierdził, że pojęcie obiektów służących turystyce wodnej wyklądać należy z uwzględnieniem celu, jakiemu służy omawiany przepis, którym jest wyłączenie obszaru nadbrzeżnego spod zabudowy. Oznacza to, że tę część przepisu, która ustanawia wyjątek od zasady niezabudowywania strefy nadbrzeżnej należy interpretować w sposób ścisły. Z uzasadnienia wyroku wynika, że to nie budynek usytuowany w odległości 100 m od wody decyduje, czy dany zbiornik będzie mógł być wykorzystany do uprawiania turystyki wodnej, ale stosowny sprzęt i odpowiednie przystosowanie brzegu do uprawiania turystyki wodnej. Samo położenie budynku w strefie 100m, który służyłby np. do przechowywania sprzętu wodnego, nie stanowi elementu determinującego turystykę wodną.

Wniosek jest taki, że w przypadku obowiązywania na danym terenie omówionych przepisów budowa domu mieszkalnego, rekreacyjnego lub gospodarczego – nawet jeśli ma służyć do przechowywania sprzętu wodnego nie może być realizowana w pasie 100m od linii brzegowej jeziora, ponieważ nie zalicza się do wyjątków o których mowa w przywołanym przepisie, czyli nie kwalifikuje się do obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej w rozumieniu tego przepisu.

Biorąc pod uwagę omówioną sytuację prawną, poszukując działki pod planowany dom nad jeziorem, należy dokładnie sprawdzać, czy nieruchomości leży na obszarze objętym formami ochrony przyrody, w tym krajobrazu. Jeżeli działka znajduje się na takim obszarze, trzeba zapoznać się z przepisami wydanych uchwał lub rozporządzeń dotyczących ustanowienia danego obszaru i planami jego ochrony. Niezależnie od tego, należy również sprawdzić, czy na terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jeśli z obowiązujących przepisów miejscowych wynikają ograniczenia zabudowy w pasie 100m od linii brzegowej jeziora, wówczas należy szukać działki o odpowiednich rozmiarach, pozwalających swobodnie

zlokalizować planowane budynki z zachowaniem odległości 100m od linii brzegowej.