Magiczny Kraków

Opłata retencyjna – kto i kiedy musi ją zapłacić?

2026-03-10

Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej dużych nieruchomości może oznaczać obowiązek wniesienia opłaty za usługę wodną. Przepisy obowiązują od 2018 roku, a właściciele muszą pamiętać o składaniu kwartalnych oświadczeń.

Zmiany w zagospodarowaniu terenu, które prowadzą do ograniczenia naturalnej retencji wód opadowych, mają nie tylko konsekwencje środowiskowe, ale również finansowe. Od 1 stycznia 2018 r., na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, obowiązuje opłata za usługę wodną za zmniejszenie naturalnej retencji terenowej, potocznie nazywana „opłatą retencyjną”.

Opłata dotyczy nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m^2, na których w wyniku wykonania robót lub budowy obiektów trwale związanych z gruntem wyłączono z powierzchni biologicznie czynnej więcej niż 70 proc. terenu. Warunkiem jest również to, aby nieruchomość znajdowała się na obszarze nieujętym w system otwartej lub zamkniętej kanalizacji. Jeżeli więc ponad 70 proc. działki stanowią powierzchnie uszczelnione – takie jak dachy, parkingi czy place – właściciel może zostać zobowiązany do uiszczenia opłaty.

Celem regulacji jest przeciwdziałanie zjawisku nadmiernego uszczelniania gruntów. Ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej sprawia, że woda opadowa nie może zostać zatrzymana w miejscu jej powstania, co zwiększa ryzyko podtopień, przeciąża systemy kanalizacyjne i pogłębia skutki suszy. Tereny zielone oraz urządzenia do retencjonowania wód opadowych, takie jak zbiorniki retencyjne czy ogrody deszczowe, nie tylko zmniejszają wysokość należnej opłaty, ale przede wszystkim pełnią funkcję naturalnej ochrony przed zalewaniem terenów.

Skala problemu jest znacząca. Jak wynika z „Atlasu skutków zjawisk ekstremalnych w Polsce” opracowanego przez Instytut Ochrony Środowiska – Państwowy Instytut Badawczy, Polska traci rocznie średnio około 6 mld zł w wyniku zjawisk ekstremalnych, takich jak powodzie czy susze. W latach 2001–2019 straty bezpośrednie z tego tytułu sięgnęły około 115 mld zł. Z kolei aktualizacja z 2023 r. „Podręcznika adaptacji dla miast” wskazuje, że miasta są szczególnie narażone na skutki gwałtownych opadów nawalnych i ekstremalnych temperatur, których częstotliwość rośnie wraz ze zmianami klimatu.

Do ponoszenia opłaty zobowiązane są osoby fizyczne i prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, jeżeli są właścicielami nieruchomości, posiadaczami samoistnymi, użytkownikami wieczystymi lub zarządzają nieruchomościami należącymi do Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego. Opłata nie dotyczy jezdni dróg publicznych oraz dróg kolejowych, z których wody opadowe są odprowadzane przy pomocy urządzeń umożliwiających retencję lub infiltrację. Zwolnione z niej są także kościoły i inne związki wyznaniowe.

Podmioty zobowiązane do uiszczania opłaty muszą składać kwartalne oświadczenia w terminie 30 dni od zakończenia każdego kwartału. W 2026 roku będą to odpowiednio: do 30 kwietnia za pierwszy kwartał, do 30 lipca za drugi, do 30 października za trzeci oraz – wyjątkowo – do 14 stycznia 2027 r.

za czwarty kwartał. Wzór oświadczenia oraz informacje o sposobie składania oświadczeń można znaleźć w **Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa**.

Wysokość opłaty ustalana jest jako iloczyn jednostkowej stawki opłaty, wielkości utraconej powierzchni biologicznie czynnej wyrażonej w metrach kwadratowych oraz czasu wyrażonego w latach. Jednostkowe stawki określa rozporządzenie Rady Ministrów z 26 października 2023 r. w sprawie jednostkowych stawek opłat za usługi wodne.

Wpływy z tytułu opłaty w 90 proc. stanowią przychód Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, natomiast 10 proc. trafia do budżetu gminy.

Warto również podkreślić, że w przestrzeni medialnej pojawiły się nieprawdziwe informacje dotyczące rzekomych zmian w „podatku od deszczu”. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie oficjalnie zdementowało te doniesienia na swojej **stronie internetowej**, wskazując, że nie wprowadzono nowych regulacji w tym zakresie.l

Opłata retencyjna nie jest więc nową opłatą, lecz obowiązującym od kilku lat instrumentem prawnym, którego celem jest ograniczenie negatywnych skutków urbanizacji oraz zwiększenie odporności miast i gmin na zmiany klimatu.