

RGKROŚ.6331.4.2019.DD

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) w związku z art. 234 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku - Prawo wodne (t.j.: Dz.U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.) w związku z prowadzonym postępowaniem administracyjnym z urzędu w przedmiocie wydania decyzji nakazującej właścicielowi gruntu wykonanie urządzeń zapobiegającym szkodom na gruncie sąsiednim

### **Wójt Gminy Santok**

Nakazuje Dombud Zachód I Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Walczaka 41B 66-400 Gorzów Wielkopolski, NIP: 5993169349, REGON: 081180743, KRS: 0000492192 wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, poprzez:

- 1) Zakończenie budowy monolitycznego cokołu betonowego, powstałego na północnej granicy ciągu działek o nr od 461/1 do 461/32 w ten sposób, aby dobudować, pod kątem prostym cokół o tych samych parametrach na granicy działek o nr 461/1 i 15/104 w celu zapobieżenia spływu wód opadowych i roztopowych wzdłuż istniejącego cokołu na posesje sąsiednie.
- 2) Utworzenie systemu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych do wykonanych, na podstawie projektów zamiennych, jak również odprowadzenia tych wód na własny teren nieutwardzony.
- 3) Obniżenie poziomów poszczególnych działek do wysokości nieprzekraczającej 20 cm, licząc od góry wybudowanego cokołu.
- 4) Ustala się termin wykonania ww. obowiązku do dnia 30 kwietnia 2022 r.

### **Uzasadnienie**

W myśl art. 16 pkt 69 cytowanej wyżej ustawy Prawo wodne, wodami opadowymi lub roztopowymi są wody będące skutkiem opadów atmosferycznych. Zgodnie z art. 234 ust. 1 tej ustawy – właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może ani zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych, ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich. W przeciwnym przypadku to właśnie na nim ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może,

w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom (art. 234 ust. 3 ww. ustawy Prawo wodne).

W dniu 22 października 2019 r. do organu wpłynął wniosek pana \_\_\_\_\_, zamieszkałego przy ulicy \_\_\_\_\_ w Wawrowie o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji nakazującej właścicielowi sąsiedniego gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających przyszłym szkodom.

W uzasadnieniu wniosku Pan \_\_\_\_\_ wskazywał, że w wyniku wykonanych prac budowlanych na sąsiednich działkach ich poziom został podniesiony, co może spowodować zalewanie jego działki spływającymi wodami opadowymi. Następnie opisywał, że przed rozpoczęciem prac budowlanych teren sąsiedni był porośnięty bujną roślinnością, w tym laskiem brzozowym, co zapobiegało gromadzeniu się wody oraz był nieco poniżej poziomu jego działki. Do swojego pisma, Wnioskodawca dołączył zdjęcia, obrazujące stan sąsiednich działek oraz wydruk opinii prawnej w podobnej sprawie.

W dniu 25 października 2019 r. do organu wpłynął wniosek pana \_\_\_\_\_, zamieszkałego przy ulicy \_\_\_\_\_ w Wawrowie o przeprowadzenie kontroli na placu budowy prowadzonej przez Dombud Zachód Sp. z o.o., na ulicy Brzozowej w Wawrowie, gdzie podniesienie terenu, według autora pisma, spowoduje zmianę kierunków oraz odpływu wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Wnioskodawca dołączył zdjęcia, obrazujące stan sąsiednich działek.

Pismo o identycznej treści, Pan \_\_\_\_\_, skierował również do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim, który przekazał je według kompetencji do Wójta Gminy Santok (data wpływu do Urzędu Gminy: 06 listopada 2019 r.).

W dniu 15 listopada 2019 r. do organu wpłynął wniosek pana \_\_\_\_\_, zamieszkałego przy ulicy \_\_\_\_\_ w Wawrowie o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji nakazującej właścicielowi sąsiedniego gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających przyszłym szkodom w związku ze zmianą stanu wody na gruncie ze szkodą dla jego gruntu. Szkody te wynikają z niwelacji terenu oraz usunięciu pozostawionych drzew wraz ze ściółką i ukształtowaniu terenu ze spadkiem w kierunku jego działki. Do pisma załączone zostały zdjęcia ukazujące stan sąsiedniej działki.

Na podstawie posiadanych informacji przez Wójta Gminy Santok zostało wszczęte postępowanie administracyjne z urzędu a także strony postępowania administracyjnego.

Pismem z dnia 10 grudnia 2019 r. organ zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji nakazującej właścicielowi gruntu wykonania urządzeń zapobiegających szkodom na gruncie sąsiednim.

W dniu 01 kwietnia 2020 r. do organu wpłynął wniosek pana \_\_\_\_\_, zamieszkałego przy ulicy \_\_\_\_\_ w Wawrowie o przeprowadzenie kontroli na placu budowy prowadzonej przez Dombud Zachód Sp. z o.o., na ulicy Brzozowej w Wawrowie, gdzie podniesienie terenu, według autora pisma, spowoduje zmianę kierunków oraz odpływu wód opadowych lub roztopowych ze

szkodą dla gruntów sąsiednich. Wnioskodawca dołączył zdjęcia, obrazujące stan sąsiednich działek.

W dniu 02 kwietnia 2020 r. do organu wpłynął wniosek państwa  
, którzy domagali się wstrzymania oraz przeprowadzenia kontroli na placu budowy prowadzonej przez Dombud Zachód Sp. z o.o. na terenie działki nr ew. od numeru 461/22 do 461/27, której właścicielem jest Dombud Zachód Sp. z o.o. Wnioskodawcy argumentowali, że na ww. terenie, na działkach sąsiadujących z ich działką, inwestor przemieszcza masy ziemi i robi nasypy podnosząc teren, co spowoduje zmianę kierunków oraz natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich (działka nr 7/4). Do pisma dołączono dokumentację fotograficzną.

W odpowiedzi na pisma państwa (z dnia 30 marca 2020 r.), Pana (z dnia 31 marca 2020 r.) oraz (z dnia 31 marca 2020 r.), w dniu 21 kwietnia 2020 r., zostały przesłane informacje dotyczące prowadzonego postępowania.

W dniu 13 czerwca 2020 r. miała miejsce ulewa, w trakcie której wody przelały się z terenu budowy przy ul. Brzozowej na działki położone niżej zlokalizowane przy ul. Zielone Pola. Sytuacja ta unaoczniała dobitnie, że wskutek źle prowadzonej inwestycji na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów od 461/1 do 461/36, zostały zmienione stosunki wodne ze szkodą dla działek położonych przy ulicy Zielone Pola (oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/14, 7/15, 7/43, 7/44, 7/56, 7/57, 7/58).

Równocześnie z postępowaniem, prowadzonym przez Wójta Gminy Santok, trwały postępowania prowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim, dotyczące prowadzenia robót budowlanych prowadzonych w sposób istotnie odbiegających od ustaleń i warunków określonych w projekcie budowlanym i w przepisach ustawy w dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

W związku z tym, że na badanym terenie trwały nieprzerwanie roboty budowlane, ustalenie stanu faktycznego przez Wójta Gminy Santok wymagało zapoznanie się z dokumentacją zgromadzoną w równoległym postępowaniu. Stąd, zwrócono się do nowo powołanego pełnomocnika inwestora (Maciej Łuczyński) o przekazanie informacji dotyczącego się postępowania prowadzonego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim.

Z materiałów, dostarczonym przez Pana Macieja Łuczyńskiego wynika, co następuje:

W dniu 12 maja 2020 r., doręczono inwestorowi – Dombud Zachód I Sp. z o.o. – postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych na omawianym terenie.

Następnie, w decyzji z dnia 17 czerwca 2020 r., znak: SI.4001.13.2020.A, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim nałożył na inwestora Dombud Zachód Sp. z o.o. obowiązek wykonania określonych robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, który polega na, m. in.:

1. Wykonaniu odwodnienia powierzchniowego terenu budowy na dz. nr 461/1 – 461/36 w Wawrowie oraz zabezpieczenia terenów przyległych do budowy przed spływem wód opadowych;
2. Usunięcia odpadów budowlanych z sąsiedztwa pasa dz. nr 7/14, 7/15, 7/5, 7/4, 7/3, 7/2, 7/44, 7/43, 7/58, 7/57, 7/56 w Wawrowie do szerokości niezbędnej dla zabezpieczenia ich przedostawania się na wskazane działki tj. co najmniej 3 metry od ogrodzenia;
3. Zabezpieczenia spływu wód, po analizie fotografii powinno być wykonane w trzech liniach.
  - Pierwsza linia to nasyp przy ogrodzeniu przy realizowanej drodze wewnętrznej na działce nr 15/2 w Wawrowie,
  - Druga linia zabezpieczeń to linia budynków w budowie z wykonaniem zagłębień czasowych dla przejścia wód opadowych,
  - Trzecia linia to układ rowów i zagłębień czasowych dla przejścia wód opadowych odległych co najmniej 1,5 metra od granicy pasa działek nr 7/14, 7/15, 7/5, 7/4, 7/3, 7/2, 7/44, 7/43, 7/58, 7/57, 7/56 w Wawrowie.Zagłębienia czasowe dla przejścia wód opadowych powinny być tak ukształtowane, aby nie kumulowały zalewania wodami opadowymi dz. nr 7/56 na końcu pasa budowy.
4. Wody opadowe podążające nawierzchnią betonową budowanej drogi wewnętrznej w dz. nr 15/2 nie mogą zmieniać kierunku spływu ze względu na karby z kostki betonowej i płynąć na działki sąsiednie jak np. na dz. nr 15/104 i 461/1 w Wawrowie.

Następnie, (decyzja znak: SI.4001.5.2020.A z dnia 06 lipca 2020 r., decyzja znak: SI.4001.6.2020.A z dnia 06 lipca 2020 r., decyzja znak: SI.4001.7.2020.A z dnia 09 lipca 2020 r., decyzja znak: SI.4001.8.2020.A z dnia 09 lipca 2020 r., decyzja znak: SI.4001.9.2020.A z dnia 09 lipca 2020 r., decyzja znak: SI.4001.10.2020.A z dnia 10 lipca 2020 r., decyzja znak: SI.4001.11.2020.A z dnia 10 lipca 2020 r.), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim nałożył na inwestora Dombud Zachód Sp. z o.o. obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektów budowlanych zamiennych uwzględniających wprowadzone zmiany wynikające z dotychczas wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem oraz wykonania określonych czynności, mających na celu, m.in. zbadania i uzupełnienia parametrów geotechnicznych podłoża gruntowego o parametry niezbędne dla rozwiązań odprowadzenia wód opadowych na własny teren nieutwardzony.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Santok pismem z dnia 26 sierpnia 2020 r., wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim o opinię w sprawie nieprawidłowości w zagospodarowaniu działek ze szczególnym nastawieniem na zachowanie wskazanych w planie zagospodarowania rządnych terenu i wpływ zmian na działki sąsiednie.

Mimo odbioru w dniu 02 września 2020 r. rzonego pisma Organ Nadzoru Budowlanego nie udzielił odpowiedzi, stąd Wójt Gminy Santok, pismem z dnia 05 listopada 2020 r. ponowił swoją prośbę. Również i na to pismo nie uzyskano odpowiedzi.

W dniu 26 sierpnia 2020 r. Wójt Gminy Santok wezwał do złożenia wyjaśnień w powyższej sprawie pełnomocnika inwestora, Macieja Łuczyńskiego. W odpowiedzi uzyskano informację, że zostały wydane ostateczne decyzje zobowiązujące inwestora do złożenia projektów zamiennych uwzględniających m.in. rozwiązania dotyczące odprowadzenia wód opadowych oraz zabezpieczenia nieruchomości sąsiednich przed działaniem tych wód, a nadto sprawdzenie stanu i rodzaju gruntu, zbadanie i uzupełnienie parametrów geotechnicznych. W konsekwencji doszło również do uchylenia wszelkich prawomocnych i ostatecznych pozwoleń na budowę dotyczących budynków na działkach od 461/1 do 461/36 (decyzje Starosty Gorzowskiego z dnia 14 września 2020 r. znak: BA.6740.1.417.2018, BA.6740.1.418.2018, BA.6740.1.419.2018, BA.6740.1.420.2018, BA.6740.1.422.2018, BA.6740.1.423.2018, BA.6740.1.424.2018).

Pełnomocnik poinformował również, że na obecnym etapie zostały złożone przez Dombud Zachód I Sp. z o.o. wszelkie wymagane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim projekty zamienne przewidujące, w zakresie każdego budynku, objętego postępowaniem, wykonanie m.in. dołów chłonnych, od frontu i tyłu budynków, umożliwiających zagospodarowanie całości wody deszczowej z dachów, cokołu betonowego wzdłuż granicy z nieruchomościami po stronie ulicy Zielone Pola oraz rozplantowanie gruntu pochodzącego z wykopu.

Wójt Gminy Santok uznał, że prowadzone przez niego postępowanie na podstawie art. 234 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w zakresie celu, określenia obowiązku wykonania urządzeń zapobiegającym szkodom na gruncie sąsiednim jest zbieżne z postępowaniem prowadzonym przez organ administracji budowlanej. W związku z tym przy wydaniu decyzji nakazującej wykonanie urządzeń zapobiegającym szkodom kierował się ustalenia organu administracji budowlanej.

Wobec faktu, że zawiadomienie o wszczęciu postępowania, wydane 10 grudnia 2019 r., z uwagi na nieaktualne dane adresowe, nie dotarło do wszystkich stron postępowania, organ prowadzący, po ponownym ustaleniu stron postępowania oraz aktualnych danych adresowych – pismem z dnia 06 listopada 2020 r. ponownie przesłał zawiadomienie o wszczęciu postępowania z jednoczesną informacją, że wszelkie kolejne postanowienia i decyzje będą publikowane poprzez Biuletyn Informacji Publicznej na stronie Urzędu Gminy Santok.

W dniu 20 listopada 2020 r. Wójt Gminy Santok wydał zawiadomienie, powiadamiając strony o nie załatwieniu sprawy w ustawowym terminie oraz podał przewidywany nowy termin załatwienia sprawy jako 31 marca 2021 r.

W celu ostatecznego określenia przedmiotu postępowania wystąpiono do Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wielkopolskim o wypisy z rejestru gruntów dotyczące badanego terenu.

W dniu 03 marca 2021 r. ponownie wystąpiono do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim o przekazanie informacji o wynikach prowadzonego w ww. zakresie postępowania.

W odpowiedzi, organ nadzoru budowlanego przekazał informacje dotyczące przebiegu prowadzonego przez siebie postępowania.

Biorąc pod uwagę iż postępowanie dowodowe prowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim doprowadziło do określenia zakresu prac budowlanych mających na celu m.in. zabezpieczenie wszystkich badanych nieruchomości zlokalizowanych pomiędzy ulicami: Brzozową (działka nr 15/2) oraz Zielone Pola (działki nr 7/8 oraz 7/12) przed niekorzystnymi skutkami ukształtowania terenu.

Organ zgromadził dokumentację z powyższego postępowania w postaci decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim zatwierdzających projekty budowlane zastępcze poszczególnych zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów od 461/5 do 461/32:

1. Decyzja znak: SI.4001.5.2020.A z dnia 24 listopada 2020 r.,
2. Decyzja znak: SI.4001.6.2020.A z dnia 14 grudnia 2020 r.,
3. Decyzja znak: SI.4001.7.2020.A z dnia 20 stycznia 2021 r.,
4. Decyzja znak: SI.4001.8.2020.A z dnia 20 stycznia 2021 r.,
5. Decyzja znak: SI.4001.9.2020.A z dnia 23 lutego 2021 r.,
6. Decyzja znak: SI.4001.10.2020.A z dnia 25 lutego 2021 r.,
7. Decyzja znak: SI.4001.11.2020.A z dnia 26 lutego 2021 r.

W przekonaniu Organu, realizacja przez Inwestora zapisów zawartych w powyższych projektach zastępczych, gwarantują wypełnienie obowiązków wynikających z art. 234 ust. 1 i 2 cytowanej wyżej ustawy Prawo wodne.

Wobec powyższego Wójt Gminy Santok Obwieszczeniem z dnia 05 marca 2021 r. zawiadomił strony o zgromadzeniu dokumentów w sprawie, informując jednocześnie o uprawnieniach stron do zapoznania się z zebranymi w toku postępowania dowodami oraz wniesienia uwag i zastrzeżeń.

W dniu 16 marca 2021 r. w Urzędzie Gminy Santok odbyło się spotkanie, w którym uczestniczyli: Wójt Gminy Santok – Paweł Pisarek, Główny Specjalista ds. nieruchomości – Katarzyna Kokocińska oraz strony postępowania – Pan \_\_\_\_\_, Pani \_\_\_\_\_ oraz Pan \_\_\_\_\_. W trakcie spotkania strony zapoznały się z dokumentacją zgromadzoną w postępowaniu oraz poinformowały, że wszelkie pisma w sprawie kierować do Pana \_\_\_\_\_, który następnie poinformuje zainteresowane osoby, a nie poprzez obwieszczenie.

W dniu 17 marca 2021 r. oraz 18 marca 2021 r. Pan \_\_\_\_\_ przesłał na adres email Urzędu Gminy Santok kilka wiadomości, do których dołączył dokumentację fotograficzną potwierdzającą, według niego, nawożenie ziemi. Zdaniem Organu, nie wnoszą już nic nowego do toczącego się postępowania.

Mając na względzie powołany wyżej przepis prawa art. 234 ust. 3 ustawy Prawo wodne, organ przyjął że dokonane ustalenia stanu faktycznego stanowią przesłankę do zastosowania tego przepisu prawa oraz nałożenia opisanych wyżej obowiązków na właściciela gruntu \_\_\_\_\_. Pozwalają na zrealizowanie dyspozycji art. 234 ust. 3 ustawy Prawo wodne. W świetle dokonanych ustaleń wynika, że właściciel terenu objętego budową doprowadził swoim działaniem poprzez budowie budynków mieszkalnych oraz podniesienia poziomu terenu działek o numerach od 461/1 do 461/32, do naruszenia stanu

wody na gruncie, przez co doszło do zalania terenów sąsiednich, tj. działek oznaczonych numerami 7/14, 7/15, 7/5, 7/4, 7/3, 7/2, 7/44, 7/43, 7/58, 7/57 oraz 7/56. Wyczerpuje to dyspozycję wynikającą z art. 234 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy Prawo wodne.

Biorąc pod uwagę powyższe Wójt Gminy Santok, kierując się przekonaniem, że prowadzone prace budowlane zostaną zrealizowane w oparciu o przepisy wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane, w dniu 31 marca 2021 r. wydał decyzję znak: RGKROŚ.6331.4.2019.DD, w której odstąpił od nałożenia na właściciela badanego terenu, Dombud Zachód I Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Walczaka 41B 66-400 Gorzów Wielkopolski, obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom ze względu na art. 234 ust. 3 ww. ustawy Prawo wodne i jednocześnie zobowiązał do pełnej realizacji obowiązków nałożonych prawomocnymi decyzjami Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim.

W dniu 26 kwietnia 2021 r. do Urzędu Gminy Santok wpłynęło odwołanie od powyższej decyzji, wystosowane przez Pana . W swoim odwołaniu skarżący podniósł następujące zarzuty:

- naruszenie art. 234 ust. 3 ustawy Prawo wodne, poprzez jego niezastosowanie i nienakazanie inwestorowi Dombud Zachód I Sp. z o.o. przywrócenia stanu poprzedniego, a jedynie poprzestanie na akceptacji realizacji projektu budowlanego zamiennego,
- naruszenie art. 234 ust. 1 i 2 ustawy Prawo wodne, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie,
- naruszenie art. 7, 77 § 1, 80, 84 oraz 107 § 3 kpa poprzez, w szczególności, nieprawidłowe przeprowadzenie postępowania dowodowego, błędną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, niezbranie i nierozpatrzenie w sposób wyczerpujący całego materiału dowodowego.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wielkopolskim, decyzją z dnia 09 lipca 2021 r. znak: SKO.Go/454-Sz.M/880/21, uchyliło zaskarżaną decyzję w całości i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu do ww. decyzji wskazanych zostało szereg uchybień oraz wad, m.in.:

- brak podania precyzyjnego terminu wykonania decyzji;
- nielogiczne rozstrzygnięcie decyzji - z jednej strony odstąpienie od nałożenia na właściciela gruntów a z drugiej, zobowiązanie do wykonania urządzeń zapobiegającym szkodom;
- brak przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu hydrologii;
- nieustalenie przez organ I instancji pełnych okoliczności stanu faktycznego;
- niewyjaśnienie istnienia przesłanek, jakimi kierował się organ przy wyborze metody usunięcia przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływającego na grunty sąsiednie, poprzez wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, a nie nakazania właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego;

- brak w uzasadnieniu decyzji informacji, jakimi przesłankami kierował się organ wydając decyzję;
- Organ II instancji uznał, że oceniana decyzja jest przedwczesna.

Mając powyższe na uwadze organ I instancji przeprowadził ponownie postępowanie administracyjne w tym przedmiocie. W toku tego postępowania ustalono stan faktyczny w oparciu o wcześniej zgromadzony materiał dowodowy.

Po analizie posiadanych dowodów, Organ zważył, co następuje:

Mając na względzie powołany wyżej przepis artykułu 234 ust. 3 ustawy Prawo wodne, organ ustalił, że stan faktyczny sprawy stanowi przesłankę do wydania decyzji administracyjnej nakazującej właścicielowi gruntu wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom na gruncie sąsiednim. Z uwagi na trwający proces budowy i nałożone przez administrację budowlaną na Dombud Zachód I Sp. z o.o. obowiązki w granicach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Wójt Gminy Santok prowadzący przedmiotowe postępowanie nie mógł nakazać przywrócenie stanu poprzedniego, albowiem podważałoby by to w jego ocenie zasadę praworządności określoną w art. 6 k.p.a. Treść określonych w decyzji nakazów nałożonych na właściciela gruntu pozwala zrealizować cel określony ustawowo w art. 234 ust. 3 ustawy Prawa wodne, poprzez zapobieżenie powstaniu szkodom na gruncie sąsiednim. Właściciel terenu objętego budową Dombud Zachód I Sp. z o.o. swoim działaniem, polegającym na budowie budynków mieszkalnych oraz podniesienia poziomu terenu działek o numerach od 461/1 do 461/32, doprowadził bowiem do naruszenia stanu wody na gruncie, przez co doszło do zalania terenów sąsiednich, tj. działek oznaczonych numerami 7/14, 7/15, 7/5, 7/4, 7/3, 7/2, 7/44, 7/43, 7/58, 7/57 oraz 7/56.

W celu zrealizowania dyspozycji art. 234 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy z Prawo wodne, organ orzekł jak wyżej. Materiał dowodowy zgromadzony w tym postępowaniu, w szczególności pisma właścicieli sąsiedniego gruntu (wraz z dokumentacją fotograficzną) opisujące zakres szkód, potwierdzają wystąpienie szkód przez wzmożony przepływ wód opadowych z terenu budowy.

Mając na uwadze art. 234 ust. 3, jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom.

Organ zdecydował o nakazaniu właścicielowi gruntu wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom na gruncie sąsiednim. Kierował się przesłanką, że przywrócenie stanu poprzedniego wiązałoby się z rozbiórką istniejących obiektów budowlanych, powstałych w trakcie inwestycji realizowanych w oparciu o ostateczną decyzję administracyjną pozwolenie na budowę i podważałoby tym samym zasadę praworządności określoną w art. 6 k.p.a. Nakazanie rozbiórki przez Wójta Gminy Santok byłoby sprzeczne z przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 2351), albowiem nie posiada on kompetencji organu nadzoru budowlanego. Zgodnie z art. 50 ust. 4 tej ustawy, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych wykonywanych w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę, projekcie zagospodarowania



działki lub terenu, projekcie architektoniczno-budowlanym lub w przepisach, a następnie, zgodnie z art. 51 ust. 1 ww. ustawy nakłada, w drodze decyzji, obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego zamiennego uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych oraz, w razie potrzeby, wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, określając termin wykonania. Dotyczy to również projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego.

Z informacji, uzyskanych od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wynika, że Dombud Zachód I Sp. z o.o. dostarczył w terminie wymagane przez organ nadzoru budowlanego dokumenty. W szczególności projekty te rozstrzygają rozwiązania odprowadzania wód opadowych i roztopowych, przewidując ich odprowadzania na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych oraz dodatkowe zabezpieczenie w postaci monolitycznego cokołu ogrodzenia stanowiącego urządzenie budowlane zabezpieczające tereny sąsiednich nieruchomości przed zalewaniem wodami opadowymi i roztopowymi. Na ich podstawie zostały wydane decyzje zatwierdzające inwestorowi projekty budowlane zamienne zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, realizowanych na rozważanym terenie oraz zezwalające na wznowienie robót budowlanych. Decyzjom tym został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Organ prowadzą uznał, że są to wystarczające rozwiązania dotyczące gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, a przewidziane w powyższych projektach rozwiązania w pełni zapobiegną przyszłym szkodom na gruncie sąsiednim.

Organ, odniósł się również do okoliczności podnoszonych przez poszkodowanych sąsiadów, podniesienia poziomu badanych działek w stosunku do działek sąsiednich w znacznym stopniu oraz nawiezienia ziemi z innych budów. W tym celu przeanalizowano dowody w postaci, uzyskanych od Powiatowego Inspektora Nadzoru budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim, sprawozdań z badań geotechnicznych podłoża gruntowego, przeprowadzonych na badanym terenie. Wynika z nich, że warstwy antropogeniczne mają bardzo zróżnicowaną grubość (od 0 do 1,1 m). Stworzone zostały najprawdopodobniej z rozplantowanej ziemi z wykopów pod fundamenty realizowanych na podstawie pozwolenia na budowę budynków. Skutkiem tego jest podwyższenie rzędnych terenu, które doprowadziło do zmiany wody na gruncie, co jest przedmiotem tego postępowania administracyjnego.

Dokumenty te zostały sporządzone przez osoby posiadające odpowiednią wiedzę oraz uprawnienia. Wobec powyższego Organ, na podstawie art. 80 k.p.a. dał wiarę tym dowodom przed informacjami, wskazanymi przez właścicieli gruntów sąsiednich.

Biorąc za podstawę, że przedstawione projekty budowlane, architektoniczno-budowlane oraz zagospodarowania terenu wykonane zostały przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, organ odstąpił, kierując się względami ekonomicznymi, od powoływania dodatkowych biegłych w celu określenia zakresu wykonania urządzeń zapobiegających przyszłym szkodom.

W oparciu o powołane na wstępie przepisy ustaw, po rozpatrzeniu całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie, orzeczono jak w sentencji.

### **Pouczenie**

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim, ul. Bolesława Chrobrego 31 za pośrednictwem Wójta Gminy Santok w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

#### **Otrzymują:**

1. dane adresowe w aktach sprawy;
2. Dombud Zachód I Sp. z o.o. (pełnomocnik inwestora: Maciej Łuczyński);
3. Pozostałe strony postępowania – poprzez Obwieszczenie;
4. a/a (2 egz.)

**Sprawę prowadzi:** Dariusz Drożdżiak, tel.: 957287517, d.drozdziak@santok.pl

## **Klauzula informacyjna**

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U.UE.L.2016119.1 z dnia 04 maja 2016 r.) informuję, że:

<b>TOŻSAMOŚĆ ADMINISTRATORA</b>	Administratorem danych osobowych jest Wójt Gminy Santok z siedzibą w Santoku (66-431) przy ulicy Gorzowskiej 59.
<b>DANE KONTAKTOWE ADMINISTRATORA</b>	Z administratorem można skontaktować się mailowo: <a href="mailto:urząd@santok.pl">urząd@santok.pl</a> lub pisemnie na adres siedziby administratora.
<b>DANE KONTAKTOWE INSPEKTORA OCHRONY DANYCH</b>	Administrator wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym może się Pani/ Pan skontaktować poprzez email: <a href="mailto:iod@santok.pl">iod@santok.pl</a> . Z inspektorem ochrony danych można się kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych
<b>CELE PRZETWARZANIA I PODSTAWA PRAWNA</b>	Pani/Pana dane będą przetwarzane w zakresie, w jakim: 1. jest to niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze w związku z wszczęciem i prowadzeniem postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia okoliczności zmiany stanu wody na gruncie, na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.);
<b>ODBIORCY DANYCH LUB KATEGORIE ODBIORCÓW DANYCH</b>	W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych oraz danych w celach wskazanych powyżej, dane osobowe mogą być udostępniane innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców danych osobowych, którymi mogą być podmioty upoważnione do odbioru Pani/Pana danych osobowych na podstawie odpowiednich przepisów prawa.
<b>OKRES PRZECHOWYWANIA DANYCH</b>	Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanych powyżej celów przetwarzania, a po tym czasie przez okres niezbędny do wypełnienia przez administratora obowiązków wynikających z ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz.U. z 2019 r., poz. 553 z późn.zm.) oraz przepisach wykonawczych.
<b>PRAWA PODMIOTÓW DANYCH</b>	Przysługuje Pani/Panu prawo żądania dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania, przy czym wystąpienie z żądaniem ograniczenia przetwarzania danych osobowych w oparciu o treść art. 18 ust. 1 Rozporządzenia nie wpływa na tok i wynik postępowania administracyjnego.
<b>PRAWO WNIESIENIA SKARGI DO ORGANU NADZORCZEGO</b>	Przysługuje Pani/Panu również prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych: Biuro Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (PUODO) Adres: Stawki 2, 00-193 Warszawa Telefon: 22 860 70 86