

RGKROŚ.6331.1.2020.DD

DECYZJA

Na podstawie art. 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.), w związku z art. 234 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku - Prawo wodne (t.j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.), po przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym z urzędu w przedmiocie wydania decyzji nakazującej właścicielowi gruntu wykonanie urządzeń zapobiegającym szkodom na gruncie sąsiednim

Orzekam:

umarzam w całości postępowanie dotyczące zmiany stanu wody na gruncie na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów 107/1 do 107/7 obręb Janczewo gmina Santok jako bezprzedmiotowe z uwagi na fakt, że mimo spowodowania na rzeczonych działkach zmiany stanu wody na gruncie nie występują szkody w gruntach sąsiednich.

Uzasadnienie

W myśl art. 16 pkt 69 cytowanej wyżej ustawy Prawo wodne, wodami opadowymi lub roztopowymi są wody będące skutkiem opadów atmosferycznych.

Zgodnie z zapisami art. 234 ust. 1 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 16 czerwca 2020 r. zarejestrowana została wiadomość e-mail przesłana przez Panią Małgorzatę Słomian, która poinformowała, że 13 czerwca 2020 r., w czasie opadów deszczu, doszło do zalania części posesji mieszczących się w Janczewie przy ulicy Topolowej 5a i 5b. Przyczyną tego, wg zgłaszającej, było złe zabezpieczenie terenu budowy przez dewelopera.

W trakcie przeprowadzonej przez pracownika w dniu 19 czerwca 2020 r. wstępnej wizji lokalnej stwierdzono, że droga Topolowa położona jest niżej, niż teren, na którym

obecnie prowadzone są prace budowlane. Prace te mogły przyczynić się do zmiany stosunków wodnych ze szkodą dla właścicieli posesji przy ulicy Topolowej w Janczewie.

Na podstawie posiadanych informacji, Wójt Gminy Santok poinformował strony postępowania, że zostało wszczęte postępowanie administracyjne z urzędu w sprawie ustalenia okoliczności zmiany stanu wody na gruncie przed wydaniem decyzji o przewrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom. Jednocześnie strony zostały powiadomione, że w dniu 19 listopada 2020 r. zostanie przeprowadzona wizja lokalna z udziałem biegłego, powołanego na potrzeby wydania stosownej opinii w sprawie.

Wizja lokalna odbyła się zgodnie z planem, jednak, ze względu na zbyt późny odbiór zawiadomienia, nie uczestniczyła w niej większość zainteresowanych stron. W związku z tym, pismem z dnia 28 stycznia 2021 r. zawiadomiono o kolejnym terminie przeprowadzenia wizji lokalnej dnia 9 lutego 2021 r.

W powyższej wizji lokalnej uczestniczyli, oprócz pracownika Urzędu Gminy Santok oraz biegłego – Pan Stanisław Słomian oraz Pan Filip Słomian, którzy przedstawili swoje wnioski dotyczące zmiany stosunków wodnych na terenie budowanych domków jednorodzinnych, które doprowadziły do zalewania ich posesji oraz ulicy Topolowej. Podnosili, że przed rozpoczęciem budowy, wody opadowe były naturalnie wchłaniane przez warstwy gleby a obecnie spływają na teren nieruchomości położonych poniżej.

Obecny w charakterze biegłego – Pan Bolesław Haszto argumentował, że po zakończeniu procesu budowy i zagospodarowania nowych posesji, sytuacja ulegnie poprawie. Nowobudowane posesje powodują poprzeczne gradzenie naturalnego zbocza, co będzie powodować stopniowe zatrzymywanie wód w ramach kolejnych posesji. Jedyną obawę stanowi droga wewnętrzna, zlokalizowana na terenie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 107/1. Po jej utwardzeniu stanowić może swoiste koryto, z którego wody opadowe i roztopowe będą gwałtownie spływać na ulicę Topolową oraz niżej położone posesje. Aby temu przeciwdziałać, należy doprowadzić do sytuacji, gdzie wody będą mogły być zagospodarowywane w ramach działki, stanowiącej drogę wewnętrzną.

Z powyższej wizji lokalnej sporządzono protokół, który został przesłany do stron postępowania.

Pismem z dnia 8 marca 2021 r. organ prowadzący wezwał dewelopera, prowadzącego budowę nowych domków do złożenia wyjaśnień w prowadzonym postępowaniu. Wezwana strona nie odpowiedziała na to wezwanie i nie złożyła żadnych wyjaśnień.

Wójt Gminy Santok podjął próbę doprowadzenia do ugody i rozwiązania spornych kwestii. Wobec powyższego, pismem z dnia 19 maja 2021 r. zaproszono wszystkie zainteresowane strony na spotkanie, zaplanowane na dzień 27 maja 2021 r., w trakcie których omówione miały zostać problemy, związane z zagospodarowaniem wód opadowych na analizowanym terenie oraz przedstawione propozycje ich rozwiązania.

W spotkaniu wzięli udział, oprócz deweloperów – Pana Wojciecha Trepczyńskiego oraz Łukasza Łupińskiego – mieszkańcy ul. Topolowej. W trakcie spotkania przedstawiono stan faktyczny. Pan Wojciech Trepczyński podkreślił, że budowa domów przebiega zgodnie

z uzyskanymi pozwoleniami na budowę oraz obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Pismami z dnia 20 lipca 2021 r. a następnie z 18 sierpnia 2021 r. oraz 4 października 2021 r., zwrócono się do Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wielkopolskim o wyjaśnienie, w jaki sposób, w zezwoleniach na budowę poszczególnych domków przewidziano dojazd do tych działek oraz w jaki sposób określono zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na każdej z nich w odniesieniu do przepisów ustawy Prawo Wodne jak również o przekazanie informacji zawartych w części opisowej i rysunkowej projektu zagospodarowania terenu budowy w postępowaniach zakończonych decyzjami o pozwoleniach na budowę. W odpowiedzi uzyskano jedynie potwierdzenie, że dla każdej z nowopowstałej posesji zaplanowana jest komunikacja drogą wewnętrzną poprzez działkę nr 107/1, bez dalszego sprecyzowania warunków budowlanych.

W dniu 25 kwietnia 2022 r., na badanym terenie odbyło się spotkanie z nowym biegłym, powołanym w sprawie – Panem Krzysztofem Ozgą. Na spotkaniu ustalono, że zostanie sporządzona fachowa opinia techniczna w badanym zakresie. Spotkanie odbyło się na terenie objętym niniejszym postępowaniem. W jego trakcie biegły sporządził dokumentację fotograficzną terenu objętego opracowaniem, dokonał przeglądu działek 107/1 oraz 103/2 oraz został zapoznany z dotychczas zgromadzonymi materiałami, przedstawionymi przez pracownika Urzędu Gminy Santok.

Ustalenia z wizji lokalnej, istotne z punktu widzenia sporządzenia zamawianego opracowania:

Ukształtowanie terenu działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 107/1 obręb Janczewo zostało nieznacznie zmienione w stosunku do naturalnego ukształtowania przed rozpoczęciem robót ziemnych. Pas drogi wewnętrznej - ul. Owocowa – został wyrównany i częściowo utwardzony tłuczniem kamiennym i żwirem. Pobocza pasa drogowego są nieutwardzone. Nawierzchnia drogi z jednostronnym poprzecznym spadkiem w kierunku działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 106 (teren użytkowany rolniczo). Wjazdy na teren działek budowlanych utwardzone tymczasowo tłuczniem kamiennym i żwirem.

Naturalne nachylenie terenu w kierunku zachodnim zostało nieznacznie zmienione poprzez wykonanie koryta drogi i wykonanie nawierzchni tłuczniowo-żwirowej.

Na działkach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną trwają prace budowlane, teren działek nie jest ostatecznie zagospodarowany. Wody opadowe z połaci dachowych budynków (w budowie) są odprowadzane powierzchniowo na teren działek należących do inwestorów (działki oznaczone numerami ewidencyjnymi gruntów od nr 107/2 do 107/7 obręb Janczewo. Droga wewnętrzna - ul. Owocowa - nie posiada kanalizacji wód opadowych.

Ukształtowanie terenu działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 103/2 obręb Janczewo (ul. Topolowa) zostało nieznacznie zmienione w stosunku do naturalnego ukształtowania przed rozpoczęciem robót ziemnych. Naturalne nachylenie terenu w kierunku południowo-zachodnim zostało nieznacznie zmienione poprzez wykonanie koryta drogi, wyrównanie i częściowe utwardzenie tłuczniem kamiennym i żwirem. Pobocza pasa drogowego są nieutwardzone. Nawierzchnia drogi z jednostronnym

poprzecznym spadkiem w kierunku działek, stanowiących teren zabudowy jednorodzinnej. Wjazdy na teren działek utwardzone zostały kostką betonową i płytami betonowymi. Jednostronny spadek nawierzchni drogi powoduje powierzchniowy odpływ wód opadowych w kierunku działek budownictwa jednorodzinnego. Jezdnia drogi - ul. Topolowa - nie jest ograniczona krawężnikami, brak również kanalizacji wód opadowych.

Działki zabudowy jednorodzinnej są zagospodarowane i ogrodzone. Część powierzchni działek jest utwardzona kostką betonową lub płytami betonowymi. Wody opadowe z połaci dachowych budynków są odprowadzane na teren działek należących do inwestorów.

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono również następujące fakty:

- na granicy działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów 107/1 i 103/2 jest skarpa umocniona narzutem kamiennym. Wysokość skarpy ca 0,50 - 0,60 m.
- na granicy tych działek - od strony działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 107/ 1 wykonano nasyp ziemny wysokości ca 0,5, który blokuje powierzchniowy odpływ wód opadowych na działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym gruntów 103/2
- teren działki nr ewid. 108/4 obręb 0002 Janczewo jest ogrodzony od strony ul. Topolowej. Ogrodzenie posiada cokół z elementów betonowych uniemożliwiających powierzchniowy spływ wód opadowych z działki na teren ul. Topolowej.

Ustalony został stan faktyczny.

Teren objęty postępowaniem administracyjnym jest zlokalizowany na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów od 107/1 do 107/7 oraz 103/2 obręb Janczewo, gmina Santok.

Na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 107/1 zlokalizowana jest droga wewnętrznej - ul. Owocowa, która umożliwia dojazd do działek budowlanych oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów od 107/2 do 107/7.

Analiza materiałów archiwalnych (mapy z zasobu Geoportal oraz mapy z zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wielkopolskim) wykazała, że teren działki nr 107/1 rozpoczęciem budowy był nachylony w kierunku zachodnim.

Rzędne terenu działki kształtowały się na poziomie 81,30 - 75,70 m npm.

Teren działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną (od 107/2 do 107/7), sąsiadujących z drogą wewnętrzną obniża się w tym samym stopniu co droga wewnętrzna.

Długość działki drogowej wynosi ca 160 m, a spadek ca 3,5 %. Szerokość pasa drogowego ca 8,0 m. Działka drogi jest zakończona placem manewrowym szerokości 12,0 m.

Obecny spadek podłużny ww. drogi wewnętrznej (działka 107/1) jest zgodny z naturalnym spadkiem terenu.

Nawierzchnia drogi ma jednostronny poprzeczny spadek w kierunku działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 106 (obecnie stanowiącej uprawiane grunty orne), utwardzona jest tłuczniem kamiennym i żwirem.

Rzeczona droga wewnętrzna (ul. Owocowa) styka się z działką oznaczoną numerem ewidencyjnym gruntów 103/2 (ul. Topolowa). Różnica wysokości terenu pomiędzy ww. działkami uniemożliwia przejazd.

Na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 103/2 obręb Janczewo zlokalizowana jest droga wewnętrzna - ul. Topolowa, która umożliwia dojazd do działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów 103/3, 103/4, od 103/7 do 103/9, od 103/11 do 103/12 oraz od 103/14 do 103/15 obręb Janczewo.

Analiza materiałów archiwalnych (mapy z zasobu Geoportal oraz mapy z zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wielkopolskim) wykazała, że teren działki nr 103/2 jest nachylony w kierunku południowo-zachodnim.

Rzędne terenu działki kształtują się na poziomie 75,63 - 74,73 m npm. Teren działek pod zabudowę jednorodziną, sąsiadujących z drogą wewnętrzną obniża się w tym samym stopniu co droga wewnętrzna.

Długość działki drogowej wynosi ca 180 m, a spadek ca 0,5 %. Szerokość pasa drogowego ca 8,0 m.

Obecny spadek podłużny ww. drogi jest zgodny z naturalnym spadkiem terenu.

Obecnie nawierzchnia tej drogi wewnętrznej - ul. Topolowa - utwardzona jest tłuczniem kamiennym i żwirem. Nawierzchnia drogi ma jednostronny spadek poprzeczny w kierunku zabudowanych posesji z zabudową jednorodziną przy ulicy Topolowej.

Na badanym terenie obowiązuje miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (zwany dalej MPZP), wprowadzony Uchwałą Nr XX/145/12 Rady Gminy Santok z dnia 24 maja 2012 r. **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie Janczewo. Zgodnie z nim, tereny te zostały określone jako MN - tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.**

Zgodnie z zapisami § 13 ust. 4 cytowanego wyżej MPZP – „w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu za pośrednictwem studzienek chłonnych. z dopuszczeniem budowy kanalizacji deszczowej oraz rynsztoków kaskadowych przy drogach pokonujących stoki - dla odprowadzenia wód nawalnych”.

Zgodnie z zapisami § 10 ust. 1 pkt 1 lit. g ustalona została maksymalna powierzchnia zabudowana do 30% powierzchni działki oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki.

Wobec faktu, że w trakcie trwania niniejszego postępowania administracyjnego zmieniła się struktura własnościowa badanego terenu (nieruchomości położone na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów od 107/1 do 107/7, organ prowadzący, pismem z dnia 2 czerwca 2022 r., powiadomił nowych właścicieli rzeczonych nieruchomości o wszczęciu postępowania. Poinformował jednocześnie, że o dalszych

czynnościach strony będą powiadamiane poprzez publiczne obwieszczenie udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Gminy Santok.

Postanowieniem z dnia 11 lipca 2022 r. Wójt Gminy Santok dopuścił dowód w postaci opinii technicznej, sporządzonej przez Pana Krzysztofa Ozgę, wykonanej na okoliczność zgromadzenia dokumentacji w niniejszym postępowaniu.

Biorąc pod uwagę ustalenia z przeprowadzonych oględzin oraz wnioski wynikające z otrzymanego opracowania sporządzonego przez Pana Krzysztofa Ozgę, można ustalić, że na badanym terenie zostały wprowadzone zmiany wody na gruncie, polegające na:

- budowie na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów od 107/2 do 107/7 trzech sztuk budynków w zabudowie bliźniaczej;
- częściowym utwardzeniu powierzchni nieruchomości zabudowanych poprzez zabudowę podjazdów, chodników itp.;
- utwardzeniu nawierzchni działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 107/1, stanowiącej drogę wewnętrzną (ul. Owocowa) poprzez wykonanie koryta drogi, wyrównanie i częściowe utwardzenie tłuczniem kamiennym i żwirem.

Jednocześnie ujawniono czynniki, uniemożliwiające obecnie szkodliwy dla sąsiednich nieruchomości spływ wód opadowych lub roztopowych. Zostały przedstawione w cytowanym wyżej opracowaniu. Są to następujące fakty:

- na granicy działek nr ewid. 107/1 i 103/2 jest skarpa umocniona narzutem kamiennym. Wysokość skarpy ca 0,50 - 0,60 m;
- na granicy działek 107/1 i 103/2 - od strony działki nr ewid. 107/1 wykonano nasyp ziemny wysokości ca 0,5, który blokuje powierzchniowy odpływ wód opadowych na działkę nr ewid. 103/2;
- teren działki nr ewid. 108/4 obręb 0002 Janczewo jest ogrodzony od strony ul. Topolowej. Ogrodzenie posiada cokół z elementów betonowych uniemożliwiających powierzchniowy spływ wód opadowych z działki na teren ul. Topolowej.

Dodatkowo, teren objęty budową budynków (działki od 107/2 do 107/7) został podzielony na poprzeczne w stosunku do spadku terenu działki. Po pełnym ich zagospodarowaniu dojdzie do sytuacji, gdzie wody opadowe zostaną zagospodarowane na poszczególnych nieruchomościach poprzez wybudowane cokoły pod ogrodzeniem każdej z nieruchomości.

Powyższe fakty wskazują, że w chwili obecnej nie zachodzi druga przesłanka dla której istnieje konieczność przeprowadzenia z art. 234 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy Prawo Wodne. Zmiany stanu wody na ww. nieruchomościach nie mają szkodliwego wpływu na grunty sąsiednie.

Wobec powyższego postępowanie stało się bezprzedmiotowe.

W dniu 6 października 2022 r. zawiadomiono strony postępowania o zgromadzeniu dokumentów w sprawie, informując jednocześnie o uprawnieniach stron do zapoznania się z zebranymi w toku postępowania dowodami.

W dniu 13 października 2022 r. z dokumentacją zapoznał się Pan Wojciech Trepczyński. W trakcie spotkania wykonał dla siebie kopie istotniejszych (wg niego) dokumentów oraz robił notatki.

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.



z up. Wójta Gminy Santok

Bogumiła Papkowska
KIEROWNIK
Referat: Rozwój i Gospodarki Przestrzennej

Otrzymują:

1. Strony postępowania – poprzez Obwieszczenie;
2. a/a (2 egz.)

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

