

**RGKROŚ.6331.4.17.2019.DD**

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) w związku z art. 234 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku - Prawo wodne (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 1478 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**

1. Nakazuje zam. przy ul. \_\_\_\_\_  
66-400 Gorzów Wielkopolski, na terenie swojej nieruchomości (działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntów \_\_\_\_\_ obręb Wawrów gmina Santok), wykonanie oraz zachowanie istniejących urządzeń zapobiegających szkodom:
  - a) zachowanie istniejącego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych budynku mieszkalnego;
  - b) zachowanie poziomu pasa terenu przylegającego do wybudowanego od strony północnej cokołu o szerokości co najmniej 2 m, którego poziom gruntu (po pełnym zagospodarowaniu terenu) będzie niższy co najmniej o 20 cm od górnego poziomu tego cokołu;
  - c) w przypadku posadowienia w przyszłości na terenie swojej nieruchomości dodatkowych budynków gospodarczych oraz innych budowli, wody opadowe i roztopowe z tych budowli należy zagospodarować w ramach swojej nieruchomości.
  - d) zaopatrzenie wybudowanego przy cokole nieprzepuszczalnego pasa, wykonanego z kostki granitowej w odpływ wód opadowych i roztopowych (np. przy zastosowaniu kanału odwodnieniowego wzdłuż rzeczonoego pasa) do dołu chłonnego o pojemności co najmniej 0,2 m<sup>3</sup>.
2. Ustala się termin wykonania ww. obowiązku do 6-ciu miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

### **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 [imię], zamieszkałego przy ulicy [ulica] 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 [imię] 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 brzoźowym, 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 [imię], zamieszkałego przy ulicy [ulica] w Wawrowie o przeprowadzenie kontroli na placu budowy prowadzonej przez [imię] na ulicy [ulica] 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 [imię], skierował również do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim, który przekazał je według kompetencji do Wójta Gminy Santok (data wpływu do Urzędu Gminy: 6 listopada 2019 r.).

W dniu 15 listopada 2019 r. do organu wpłynął wniosek pana [imię] zamieszkałego przy ulicy [ulica] 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.

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

W dniu 1 kwietnia 2020 r. do organu wpłynął wniosek pana [imię] zamieszkałego przy ulicy [ulica] w Wawrowie o przeprowadzenie kontroli na placu budowy prowadzonej przez [imię] na ulicy [ulica] 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 2 kwietnia 2020 r. do organu wpłynął wniosek państwa [imię], którzy domagali się wstrzymania oraz przeprowadzenia kontroli na placu budowy prowadzonej przez [imię] a terenie działki nr ew. [nr ew.] której właścicielem jest [imię]. 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 ). Do pisma dołączono dokumentację fotograficzną.

W odpowiedzi na pisma państwa (z dnia 30 marca 2020 r.), Pana (z dnia 31 marca 2020 r.) oraz Pana (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 przełały się z terenu budowy przy ul na działki położone niżej zlokalizowane przy ulicy . Sytuacja ta unaoczniała dobitnie, że wskutek źle prowadzonej inwestycji na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów , zostały zmienione stosunki wodne ze szkodą dla działek położonych przy ulicy (oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów ).

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 7 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 zapoznania się z dokumentacją zgromadzoną w równoległym postępowaniu. Stąd, zwrócono się do nowo powołanego pełnomocnika inwestora ( ) o przekazanie informacji dotyczącego się postępowania prowadzonego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim.

Z materiałów, dostarczonym przez Pana wynika, co następuje:

W dniu 12 maja 2020 r., doręczono inwestorowi – 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 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 oraz zabezpieczenia terenów przyległych do budowy przed spływem wód opadowych;
2. Usunięcia odpadów budowlanych z sąsiedztwa pasa dz. nr 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 , 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

. Zagłębienia czasowe dla przejścia wód opadowych powinny być tak ukształtowane, aby nie kumulowały zalewania wodami opadowymi dz. nr na końcu pasa budowy.

4. Wody opadowe podążające nawierzchnią betonową budowanej drogi wewnętrznej wdz. nr nie mogą zmieniać kierunku spływu ze względu na karby z kostki betonowej i płynąć na działki sąsiednie jak np. na dz. nr .

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 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 rozwiązania 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 rzędnych terenu i wpływ zmian na działki sąsiednie.

Mimo odbioru w dniu 2 września 2020 r. rzeczono pisma Organ Nadzoru Budowlanego nie udzielił odpowiedzi, stąd Wójt Gminy Santok, pismem z dnia 5 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, . 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 uchylecia wszelkich prawomocnych i ostatecznych pozwoleń na budowę dotyczących budynków na działkach (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 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 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 6 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 niezłaźwieniu sprawy w ustawowym terminie oraz podał przewidywany nowy termin załaźwienia 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 3 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: (działka nr ) oraz (działki nr oraz ) 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 :

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 5 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 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. Potwierdzają jedynie wcześniejsze ustalenia, że w trakcie prowadzonych prac budowlanych doszło na badanym terenie do zmiany wody na gruncie, które spowodowały szkody na gruntach sąsiednich.

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 budowę budynków mieszkalnych oraz podniesienia poziomu terenu działek o numerach \_\_\_\_\_, do naruszenia stanu wody na gruncie, przez co doszło do zalania terenów sąsiednich, tj. działek oznaczonych numerami \_\_\_\_\_. 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 r. 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,

\_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_ 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, niezebrań i nierozpatrzenie w sposób wyczerpujący całego materiału dowodowego.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wielkopolskim, decyzją z dnia 9 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.

W wydanej w dniu 30 grudnia 2021 r. kolejnej decyzji, 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 7 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 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 prowadzący uznał, że są to wystarczające rozwiązania dotyczące gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, a przewidziane w powyższych projektach rozwiązania w pełni zapobiegają 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 dniu 11 stycznia 2022 r. do Urzędu Gminy Santok wpłynęło odwołanie od powyższej decyzji, wystosowane przez Pana . W swoim odwołaniu skarżący podniósł następujące zarzuty, mające w jego mniemaniu wpływ na wynik sprawy:

- naruszenie art. 234 ust. 3 ustawy Prawo wodne, poprzez jego niezastosowanie i nienakazanie inwestorowi 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, niezebrań i nierozpatrzenie w sposób wyczerpujący całego materiału dowodowego oraz braku opinii biegłego w zakresie stosunków wodnych.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wielkopolskim, decyzją z dnia 14 października 2022 r. znak: SKO.Go/454-Sz.M/212/22, 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, w szczególności:

- wadliwie wskazany termin wykonania decyzji;



- nieuwzględnienie wytycznych zawartych w decyzji Kolegium z dnia 9 lipca 2021 r. znak: SKO.Go/454-Sz.M/880/21, w tym w szczególności nie przeprowadził dowodu z opinii biegłego z zakresu hydrologii;
- nie zawarcie w zaskarżanej decyzji uzasadnienia, w jaki sposób ustalony został krąg stron postępowania;

Przy ponownym rozpatrywaniu sprawy organ I instancji został zobowiązany do wyeliminowania wskazanych nieprawidłowości. Organ zobowiązany został do poczynienia miarodajnych ustaleń co do tego, czy w przedmiotowej sprawie zaistniała szkoda a w razie ustalenia jej zaistnienia – ustalenia, czy doszło do zmiany stosunków wodnych, a także, czy pomiędzy tymi dwoma elementami zachodzi związek przyczynowo-skutkowy, których to ustaleń organ ma dokonać w oparciu o należycie zgromadzony materiał dowodowy.

Organ musi prawidłowo ustalić, kto jest stroną na gruncie niniejszego postępowania.

W uzasadnieniu decyzji organ został zobligowany do odniesienia się do twierdzeń i dowodów przedstawionych przez skarżącego w odwołaniu wskazując, na których dowodach się oparł oraz powody, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności.

Dodatkowo organ został zobowiązany do odniesienia się do pisma z 18 września 2022 r. dotyczącego zawiadomienia o ponownym zalaniu działek przy ul.

oraz żądania wydania przez Wójta Gminy Santok nowej decyzji nakazującej nowym właścicielom przy ul. wykonania obniżenia terenu poziomów poszczególnych działek do wysokości nieprzekraczającej 20 cm licząc od góry wybudowanego cokołu.

Mając powyższe na uwadze Wójt Gminy Santok, pismem z dnia 5 grudnia 2022 r. zawiadomił strony postępowania, że będzie ponownie prowadził postępowanie administracyjne w tym przedmiocie.

Realizując zalecenia wynikające z ww. decyzji SKO, organ zarządził przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu hydrologii.

W dniu 17 lutego 2023 r. do Urzędu Gminy Santok wpłynęło opracowanie – opinia techniczna w zakresie kierunków odpływu wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych przy ul. na tereny sąsiednich działek przy ulicy

. Opracowanie zostało sporządzone przez mgr inż. Krzysztofa Ozgę, legitymującego się uprawnieniami nr 9/82 Gw.

Celem niniejszego opracowania jest opinia w sprawie ustalenia kierunków odpływu wód opadowych z terenu działek budowlanych przy ul. oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów oraz oddziaływanie na tereny działek sąsiednich przy ul. (działki oznaczone numerami ewidencyjnymi gruntów, gmina Santok.

Do opracowania niniejszej opinii autor wykorzystał dostarczone przez organ prowadzący dokumenty:

1. dokumentacja przedmiotu objętego Opinią techniczną przekazana w formie elektronicznej przez Gminę Santok,
2. Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim znak: SI.4001.13.2020.A z dnia 17 czerwca 2018 r nakładająca obowiązek na inwestora wykonania określonych robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem,

3. Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim znak: SI.4001.5.2020.A z dnia 6 lipca 2020 r nakładająca obowiązek na inwestora sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego uwzględniającego wprowadzone zmiany wynikające z dotychczas wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem,
4. sprawozdanie z Badania Geotechnicznego badania podłoża geotechnicznego sporządzone przez Budowlane Laboratorium Badawcze Jolanta Nowicka w lipcu 2020 r.,
5. projekt zagospodarowania terenu sporządzony przez mgr inż. arch. Agnieszkę Afanasik w styczniu 2017 r
6. opis techniczny zamienny do projektu architektoniczno-budowlanego dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej opracowany przez mgr inż. arch. Agnieszkę Afanasik,
7. Decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wielkopolskim zatwierdzające inwestorowi projekty budowlane zamienne i zezwalające wznowienie robót budowlanych (decyzje znak: SI.4001.5.2020.A z dnia 18 października 2021 r., SI.4001.6.2020.A z dnia 8 listopada 2021 r., SI.4001.7.2020.A z dnia 22 listopada 2021 r., SI.4001.8.2020.A z dnia 24 listopada 2021 r., SI.4001.9.2020.A z dnia 1 grudnia 2021 r., SI.4001.10.2020.A z dnia 3 grudnia 2021 r., SI.4001.11.2020.A z dnia 6 grudnia 2021 r.),
8. Uchwała Nr XXIX/213/17 Rady Gminy Santok z dnia 30 stycznia 2017 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszaru położonego w gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 15,
9. dokumentacja fotograficzna terenu objętego opracowaniem sporządzona w dniach 5 stycznia 2023 r i 14 lutego 2023 r.

Przed sporządzeniem niniejszej opinii Autor przeprowadził w dniach 5 stycznia 2023 r. oraz 15 lutego 2023 r. wizji lokalnej w terenie. W jej wyniku dokonał następujących ustaleń:

1. Przy ul. w ramach prowadzonej inwestycji wybudowano dziewięć budynków złożonych z czterech segmentów mieszkalnych oraz pięć budynków złożonych z dwóch segmentów mieszkalnych. Opracowaniem objęto budynki czterorodzinne oraz jeden budynek dwurodzinny zlokalizowany na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym
2. Powierzchnia działek oraz powierzchnia zabudowy jest zróżnicowana. Działki z segmentami zewnętrznymi mają powierzchnię ca 296 m<sup>2</sup> – 298 m<sup>2</sup>, a powierzchnia budynku wynosi ca 95 m<sup>2</sup>. Działki z segmentami wewnętrznymi mają powierzchnię ca 191 m<sup>2</sup> – 192 m<sup>2</sup>, a powierzchnia budynku wynosi ca 62 m<sup>2</sup>.
3. Ukształtowanie terenu wzdłuż ul. (działki oznaczone numerami ewidencyjnymi gruntów ) zostało znacznie zmienione w stosunku do naturalnego ukształtowania przed rozpoczęciem robót ziemnych. Naturalne nachylenie terenu w kierunku północno-zachodnim zostało zmienione poprzez złożenie urobku zdjętego z części działki przeznaczonej pod budowę domów mieszkalnych oraz nawiezienie dodatkowego gruntu, zmieniając układ terenu na poziomy.
4. Wzdłuż granicy z działkami oznaczonymi numerami ewidencyjnymi gruntów

wybudowano betonowy cokół pod ogrodzenie.



5. Wody opadowe z połąci dachowych budynków przy ul Brzozowej są odprowadzone rurami spustowymi z rynien, a następnie rurociągami z rur PVC Ø 160 mm do drenażu ziemnego.
6. Teren działek od strony granicy z działkami przy ul. Zielone Pola jest częściowo zagospodarowany w postaci trawników, na części działek trwają prace przy docelowym zagospodarowaniu terenu.

W dalszej części opracowania Autor odniósł się do ilości wód opadowych i roztopowych koniecznych do zagospodarowania w związku ze zmianą stosunków wodnych na badanym terenie. W tym celu wyróżniono dla obliczeń 5 różnych zlewni:

1. Zlewnia 1 - wody z obszaru tej zlewni obejmują dach budynku wewnątrz czterorodzinnego segmentu mieszkalnego. Ilość wody odpływającej ze zlewni w trakcie 10-cio minutowego opadu nawalnego o intensywności 273 l/s/ha wyniesie 0,984 m<sup>3</sup>;
2. Zlewnia 2 - wody z obszaru tej zlewni obejmują dach budynku na zewnątrz czterorodzinnego segmentu mieszkalnego. Ilość wody odpływającej ze zlewni w trakcie 10-cio minutowego opadu nawalnego o intensywności 273 l/s/ha wyniesie 1,476 m<sup>3</sup>;
3. Zlewnia 3 - wody z obszaru tej zlewni obejmują tereny zieleni ogrodowej w wewnętrznym segmencie mieszkalnym. Ilość wody odpływającej ze zlewni w trakcie 10-cio minutowego opadu nawalnego o intensywności 273 l/s/ha wyniesie 0,318 m<sup>3</sup>;
4. Zlewnia 4 - wody z obszaru tej zlewni obejmują tereny zieleni ogrodowej w wewnętrznym segmencie mieszkalnym. Ilość wody odpływającej ze zlewni w trakcie 10-cio minutowego opadu nawalnego o intensywności 273 l/s/ha wyniesie 0,588 m<sup>3</sup>;
5. Zlewnia 5 - wody z obszaru tej zlewni obejmują tereny zieleni ogrodowej na działce nr 15/104. Ilość wody odpływającej ze zlewni w trakcie 10-cio minutowego opadu nawalnego o intensywności 273 l/s/ha wyniesie 0,810 m<sup>3</sup>

Autor przeanalizował dostępną dokumentację pod kątem rozwiązań technicznych w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z systemów rynnowych:

1. W celu odprowadzenia wód opadowych z połąci dachowych i zagospodarowania ich w obrębie działek, stanowiących zewnętrzne segmenty mieszkalne o powierzchni połąci dachowych ca 95 m<sup>2</sup> (działki oznaczone numerami ewidencyjnymi gruntów

) wykonano drenaż rozsączający w postaci dołów chłonnych wypełnionych żwirem o granulacji 16-32 mm w osłonie z geowłókniny, tzw. drenaż francuski o całkowitej pojemności warstwy rozsączającej - 2,09 m<sup>3</sup>. Wody opadowe z rynien są doprowadzone do drenażu szczelnym rurociągiem z rur PVC o średnicy Ø 160 mm. Przeprowadzone wyżej obliczenia dla deszczu nawalnego wykazały, że jednorazowy dopływ wód opadowych wyniesie 1,476 m<sup>3</sup>, zatem pojemność chłonna wykonanego drenażu jest wystarczająca.

2. W celu odprowadzenia wód opadowych z połąci dachowych i zagospodarowania ich w obrębie działek, stanowiących wewnętrzne segmenty mieszkalne o powierzchni połąci dachowych ca 95 m<sup>2</sup> (działki oznaczone numerami ewidencyjnymi gruntów

) wykonano drenaż rozsączający w postaci dołów chłonnych wypełnionych żwirem o granulacji 16-32 mm w osłonie

z geowłókniny, tzw. drenaż francuski. Wykonano dwa drenaże, jeden od frontu budynku, drugi drenaż od tyłu budynku, na terenie ogrodu. Pojemność całkowita warstwy rozszczapajającej dla dwóch drenaży wynosi 1,47 m<sup>3</sup>. Wody opadowe z rynien są doprowadzone do drenażu szczelnym rurociągami z rur PVC o średnicy Ø 160 mm. Przeprowadzone wyżej obliczenia dla deszczu nawalnego wykazały, że jednorazowy dopływ wód opadowych wyniesie 0,984 m<sup>3</sup>, zatem pojemność chłonna wykonanego drenażu jest wystarczająca.

Ukształtowanie działek objętych opracowaniem w wyniku prac budowlanych zostało w sposób istotny zmienione w stosunku do pierwotnego. Analiza map sytuacyjno-wysokościowych wskazuje, że teren opadał w kierunku północno-zachodnim. Rzędne warstw 73,75 - 71,25 m npm. W wyniku prac budowlanych poziom terenu na działkach objętych opracowaniem kształtuje się w przedziale 73,10 - 71,80 m npm. Teren działek położonych przy ul. kształtuje się odpowiednio 72,60 - 71,10 m npm. Jest on położony niżej o około 1,0 m w stosunku do działek położonych przy ul. i był zagrożony zalewaniem wodami opadowymi odpływającymi z tych działek. W celu zatrzymania powierzchniowego odpływu wód opadowych z terenu działek przy ulicy Brzozowej na działki przy ulicy wykonano cokół betonowy pod ogrodzenie, który stanowi barierę dla tych wód. Rzędna korony cokołu jest wyższa o ca 0,2 m w stosunku do powierzchni terenu działek przy ul.

Przeprowadzone wyżej obliczenia ilości wód opadowych w trakcie deszczu nawalnego wykazały:

1. Powierzchnie bez zabudowy dla segmentów zewnętrznych pokryta jest zielenią ogrodową – stanowią warstwę przepuszczalną dla wód o powierzchni ca 235 m<sup>2</sup>. Ilość wody odpływającej ze zlewni w trakcie 10-cio minutowego opadu nawalnego o intensywności 273 l/s/ha wyniesie 0,588 m<sup>3</sup>. Stanowiąc to będzie warstwę wody o wysokości 0,25 cm na powierzchni działki. Cokół ogrodzenia w wysokości ca 20 cm powyżej terenu działki stanowi skuteczną barierę zabezpieczającą sąsiednie działki przed zalewaniem wodami w trakcie opadów nawalnych.
2. Powierzchnie bez zabudowy dla segmentów wewnętrznych pokryta jest zielenią ogrodową – stanowią warstwę przepuszczalną dla wód o powierzchni ca 130 m<sup>2</sup>. Ilość wody odpływającej ze zlewni w trakcie 10-cio minutowego opadu nawalnego o intensywności 273 l/s/ha wyniesie 0,318 m<sup>3</sup>. Stanowiąc to będzie warstwę wody o wysokości 0,25 cm na powierzchni działki. Cokół ogrodzenia w wysokości ca 20 cm powyżej terenu działki stanowi skuteczną barierę zabezpieczającą sąsiednie działki przed zalewaniem wodami w trakcie opadów nawalnych.

Z opracowania autor wysnuł następujące wnioski:

1. Stwierdzono istotne zmiany w ukształtowaniu istniejącego terenu w obrębie działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów. Naturalne nachylenie terenu w kierunku północno-zachodnim zmieniono na układ poziomy o minimalnym nachyleniu w kierunku północno-zachodnim w kierunku działek przy ul.
2. Wykonano betonowy cokół pod ogrodzenie wzdłuż granicy z działkami oznaczonymi numerami ewidencyjnymi, co stanowi barierę dla odpływu wód powierzchniowych oraz w gruncie. Przeprowadzone obliczenia ilości wód opadowych z deszczów nawalnych w wysokości 273l/s/ha wykazały, że wykonany betonowy



cokół ogrodzenia jest wystarczający do zatrzymania dopływających powierzchniowo wód opadowych.

3. Wykonano drenaże rozsączające (drenaż francuski) odbierające wody opadowe z systemów rynnowych budynków przy ul. . Przeprowadzone obliczenia ilości wód opadowych z deszczów nawalnych w wysokości 273l/s/ha wykazały, że wykonane drenaże są wystarczające do odbioru i rozsączenia dopływających wód opadowych.
4. Przeprowadzona wizja lokalna w terenie oraz dokumentacja fotograficzna sporządzona po deszczu nawalnym w dniu 30 sierpnia 2021 r nie wykazała podtapiania działek przy ul. przez wody odpływające z terenu działek przy ulicy .
5. W obecnej konfiguracji tereny działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów są wyposażone w urządzenia umożliwiające zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki w okresach występowania opadów nawalnych.

W ramach prowadzonej inwestycji na terenie przewidzianym pod budowę budynków mieszkalnych wykonano badania geotechniczne podłoża gruntowego. Badania geotechniczne zostały wykonane przez Budowlane laboratorium Badawcze Jolanta Nowicka ul. Daszyńskiego 12/2, 66-400 Gorzów Wlkp. w lipcu 2020 r. Łącznie wykonano 14 otworów badawczych do głębokości 3,5 m. Analiza kart otworów badawczych wykazała następujące warstwy geotechniczne:

1. Otwory Nr 1 do Nr 8 i Nr 12 nasyp niekontrolowany o miąższości 0,4 - 1,0 m piaski pylaste o miąższości 0,3 - 0,7 m glina piaszczysta o miąższości 0,5 - 0,8 m, do głębokości ca 1,9 m ppt poniżej grunty przepuszczalne niespoiste w postaci piasków średnich i drobnych
2. Otwory Nr 9 do Nr 12 piaski drobne o miąższości 0,5 - 1,0 m glina piaszczysta o miąższości 0,2 - 0,4 m poniżej grunty przepuszczalne niespoiste w postaci piasków pylastych i drobnych, na głębokości poniżej 2,0 m występują piaski grube.

W wykonanych otworach badawczych nie stwierdzono występowania wód gruntowych.

W odniesieniu do wspomnianego wyżej pisma z dnia 18 września 2022 r. dotyczącego zawiadomienia o ponownym zalaniu działek przy ul. oraz żądania wydania przez Wójta Gminy Santok nowej decyzji nakazującej nowym właścicielom przy ul. wykonania obniżenia terenu poziomów poszczególnych działek do wysokości nieprzekraczającej 20 cm licząc od góry wybudowanego cokołu, organ ustalił, co następuje:

1. Zdarzenie dotyczyło wyjątkowo silnego deszczu nawalnego, który przeszedł nad całą miejscowością. Wg Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej w ciągu 3 godzin trwania nawałnicy spadło aż 130 mm deszczu, natomiast na terenie wschodnich przedmieść Gorzowa Wielkopolskiego (w tym również na terenie objętym postępowaniem) mogło spaść w tym czasie nawet 250 mm deszczu.
2. Taka sytuacja może się zdarzyć raz na 100 lat i nie jest obecnie brana pod uwagę przy projektowaniu urządzeń zapobiegających szkodom, wyrządzonym przez deszcze nawalne.
3. Wójt Gminy Santok nie mógł wydać nowej decyzji nakazującej nowym właścicielom wykonania urządzeń zapobiegających szkodom, ponieważ był związany zaskarżoną

decyzją z dnia 30 grudnia 2021 r. w tym zakresie. Decyzja ta była analizowana przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gorzowie Wielkopolskim.

4. Zasada obniżenia terenu poszczególnych nieruchomości do wysokości nieprzekraczającej 20 cm licząc od góry wybudowanego cokołu będzie zapisana w odniesieniu do wszystkich wydanych decyzji.

Realizując zalecenia wynikające z ww. decyzji SKO, organ dokonał ponownego ustalenia stron postępowania. W tym celu zebrano dokumentację w postaci uproszczonych wypisów z rejestru nieruchomości dla działek objętych opracowaniem. Na ich podstawie ujawniono 66 stron postępowania. Nowi właściciele nieruchomości otrzymali stosowne zawiadomienia o prowadzonym postępowaniu administracyjnym wraz z pouczeniem o uprawnieniach stron do zapoznania się z zebranymi w toku postępowania dowodami oraz wniesienia uwag i zastrzeżeń.

W celu ustalenia stanu faktycznego, pismem z dnia 6 lipca 2023 r. organ zawiadomił właścicieli działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów: od numeru 461/9 do numeru 461/19 oraz 7/2, że w ramach trwania postępowania administracyjnego, zostaną przeprowadzone oględziny na terenie działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 461/10, 461/11, 461/12, 461/13, 461/14, 461/15, 461/16, 461/17 i 461/18 obręb Wawrów, gm. Santok. Zawiadomienie to zostało również zamieszczone na stronie biuletynu informacji publicznej Urzędu Gminy Santok.

W dniu 31 lipca 2023 r. odbyły się zaplanowane oględziny na terenie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 461/17 obręb Wawrów gmina Santok - nieruchomości należącej do adresatów niniejszej decyzji.

Ustalono stan faktyczny:

1. Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny, segment zewnętrzny w zabudowie szeregowej.
2. Wody z połaci dachowych odprowadzane są systemem rynnowym do dołu chłonnego, wykonanego zgodnie z projektem budowlanym na północnej części nieruchomości.
3. Wzdłuż linii budynku od strony północnej wybudowany jest taras o szerokości ok. 5 m, powodując dodatkowe zmniejszenie powierzchni przepuszczalnej o ok. 45 m<sup>2</sup>.
4. Od strony cokołu, w północnej części nieruchomości, teren został zabudowany nieprzepuszczalnym pasem o szerokości 3 m, wykonanym z kostki granitowej, do którego prowadzi ścieżka o szerokości ok. 1 m, wykonana również z kostki granitowej.
5. Powyższe budowle ograniczają powierzchnię przepuszczalną działki do 60 m<sup>2</sup>. Powoduje to dodatkowe utrudnienia w retencji wód opadowych i roztopowych na tym terenie..
6. Pozostała część działki pokryta jest zielenią i stanowi powierzchnię przepuszczalną dla wód opadowych i roztopowych.
7. Na nieruchomości, w trakcie przeprowadzania prac budowlanych, został wyraźnie zmieniony poziom gruntu.
8. Od strony północnej, działka graniczy z nieruchomością usytuowaną przy ulicy Zielone Pola. Jest to nieruchomość 11. Przy granicy z tymi nieruchomościami posadowiony został betonowy monolityczny cokół pod ogrodzenie. Zadaniem cokołu jest zatrzymanie wód powierzchniowych w ramach nieruchomości.



9. Poziom działki obniża się od ściany budynku w stronę północną, w stronę ww. cokołu. Przy cokole poziom terenu jest o ponad 20 cm niższy niż góra cokołu.

Organ, prowadząc niniejsze postępowanie administracyjne, dokonał rzetelnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego i stwierdził ponad wszelką wątpliwość:

1. W trakcie prowadzenia prac budowlanych, związanych z budową budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej, na terenie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów / dokonano podniesienia poziomu terenu przez co doszło do naruszenia stanu wody na gruncie. Odpowiedzialnym za taki stan rzeczy jest firma deweloperska – z siedzibą przy ul. 66-400 Gorzów Wielkopolski.
2. Powyższe doprowadziło do powstania szkód na gruntach sąsiednich w postaci ich zalania przez wody opadowe. Stan ten został ustalony na podstawie pisma mieszkańców ulicy

W trakcie przeprowadzonego postępowania udowodniony został stosunek przyczynowo-skutkowy pomiędzy naruszeniem stanu wody na gruncie (działka oznaczona numerem ewidencyjnym obręb Wawrów) a szkodami występującymi na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntów , o czym informowali w swoich pismach ich właściciele. Potwierdzeniem wystąpienia szkód jest również pismo Pana a z dnia 18 września 2022 r., w części dotyczącej zawiadomienia o ponownym zalaniu działek przy ul. 2

Zgodnie z art. 234 ust. 2 ww. ustawy prawo wodne to na właścicielu gruntu 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.

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.

Ustalony stan faktyczny sprawy stanowi przesłankę do wydania decyzji administracyjnej nakazującej właścicielowi gruntu wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom na gruncie sąsiednim.

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 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 682 ze zm.), 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. Nakazanie przywrócenia stanu poprzedniego podważałoby by to w jego ocenie zasadę praworządności określoną w art. 6 k.p.a.

Treść określonych w niniejszej decyzji nakazów nałożonych na właściciela gruntu w powiązaniu z zrealizowanymi już rozwiązaniami w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi pozwala zrealizować cel określony ustawowo w art. 234 ust. 3 ustawy Prawa wodnego, poprzez zapobieżenie powstaniu szkodom na gruncie sąsiednim.

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.

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

*Alfons Ciepiach*  
Sekretarz Gminy Santok

**Otrzymują:** \_\_\_\_\_

1. \_\_\_\_\_ (dane adresowe w aktach sprawy);
2. Pozostałe strony postępowania – poprzez Obwieszczenie;
3. a/a (2 egz.)

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