

Urząd Miejski w Warcie

Rynek im. Wł. St. Reymonta 1

98-290 Warta

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polski wnosi o powiadomienie w sposób zwyczajowo przyjęty w Państwie Urzędzie (kurenda, strona internetowa itp.) i przekazanie mieszkańcom miejscowości Dzierżazna poniższej informacji.

Zgodnie z art. 234 ustawy Prawo wodne (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm. dalej ustawa Prawo wodne) właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

1. 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;
2. Odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.
3. 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.
4. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności.
5. Nakaz, o którym mowa powyżej, nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego albo dokonania zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli są wymagane.
6. Postępowania w sprawie decyzji dotyczących zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływające na grunty sąsiednie, nie wszczyna się, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym właściciel gruntu sąsiedniego dowiedział się o szkodliwym oddziaływaniu na jego grunt.

Należy podkreślić, iż zgodnie z art. 235 ustawy Prawo wodne właściciele gruntów mogą, w drodze pisemnej ugody, ustalić zmiany stanu wody na gruntach, jeżeli zmiany te nie wpłyną szkodliwie na inne nieruchomości lub na gospodarkę wodną. Uгода nie może dotyczyć wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.

Ponadto „właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Powyższy zakaz immisji, wynikający z art. 144 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, obejmuje również stosunki wodne występujące na sąsiednim terenie, których co do zasady nie wolno zmieniać. (...). Właściciel nieruchomości może dokonać na swoim gruncie zmiany kierunku i natężenia odpływu

wód opadowych i roztopowych, jeżeli nie powoduje to szkód na cudzych gruntach, na które wody te spływają. Uprawnienie takie wynika z art. 234 ust. 1 ustawy z 20.07.2017 r. – Prawo wodne – dalej pr. wod., który zabrania odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie oraz powodowania takiego odpływu wód opadowych i roztopowych oraz wód ze źródeł tylko wtedy, gdy powodowałyby ono szkodę na gruntach sąsiednich. Uprawnienie powyższe nie przysługuje jedynie właścicielom działek budowlanych w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (...). Wody opadowe i roztopowe, które nie spływają samodzielnie, lecz są ujęte w celu ich odprowadzenia oraz wody inne, czyli wody pobrane przez właściciela gruntu i niewykorzystane, a także wytworzone przez właściciela gruntu ścieki, czyli wody pobrane i wykorzystane, nie mogą być natomiast samowolnie odprowadzane na grunty sąsiednie w żadnej sytuacji. Działania takie Prawo wodne kwalifikuje bowiem w zależności od ich rodzaju jako usługę wodną lub szczególne korzystanie z wód, które są dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego.

Właściciele nieruchomości często nie są w stanie przewidzieć, czy planowane przez nich prace na ich gruntach nie spowodują zmiany kierunku lub natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych, a tym bardziej czy zmiany te będą powodować szkody na gruntach sąsiednich. Dlatego też przed dokonaniem takiej zmiany czy wykonaniem innych prac na swoim gruncie, które mogą taką zmianę powodować, dodatkowo wywołując przy tym szkodę na gruntach sąsiednich, zasadne jest zawarcie porozumienia z właścicielami nieruchomości, na których może wystąpić zmiana stosunków wodnych.

Zgodnie z art. 235 pr. wod. właściciele gruntów mogą, w drodze pisemnej ugody, ustalić zmiany stanu wody na gruntach, jeżeli zmiany te nie wpłyną szkodliwie na inne nieruchomości lub na gospodarkę wodną. W ugodzie takiej umawiający się właściciele nieruchomości godzą się na zmianę u siebie, czyli na swoich i tylko na swoich gruntach, stosunków wodnych w wyniku planowanych albo już dokonanych działań jednej ze stron. (...). Ugoda taka nie może jednak dotyczyć wprowadzania ścieków do cudzych wód lub odprowadzania ich do ziemi na grunty sąsiednie. Takie działanie, nawet jeżeli w ocenie sąsiada nie czyni szkody na jego gruncie, jest dopuszczalne wyłącznie w oparciu o pozwolenie wodnoprawne.

Ugoda umawiających się właścicieli gruntów, na ich wnioski, powinna – zgodnie z art. 235 ust. 2 i 3 pr. wod. – zostać zatwierdzona w drodze decyzji, odpowiednio przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Do zawarcia takiej ugody i jej zatwierdzenia nie mają zastosowania przepisy art. 114–122 ustawy z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego – dalej k.p.a., zgodnie z którym strony mogą zawrzeć ugody w sprawie, w której toczy się postępowanie administracyjne, jeżeli przemawia za tym charakter sprawy, przyczyni się to do uproszczenia lub przyspieszenia postępowania i nie sprzeciwia się temu przepis prawa. (...)

Zgodnie z § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – dalej r.w.t., na działkach budowlanych zabronione jest dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości. Dlatego też w stosunku do takich nieruchomości wyłączona jest możliwość zawarcia opisanej wyżej ugody w sprawie zmiany stosunków wodnych na gruntach sąsiednich. W myśl § 28 r.w.t. działka budowlana, na której sytuowane są budynki,

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Zarząd Zlewni w Sieradzu

Plac Wojewódzki 1, 98-200 Sieradz

tel.: +48 (43) 6554100 | e-mail: zz-sieradz@wody.gov.pl

www.wody.gov.pl

powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie z niej wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich lub takich, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, wody opadowe winny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Odprowadzanie wody opadowej z budynku na własny teren mieści się w zwykłym korzystaniu z wód, o którym mowa w art. 33 pr. wod., jeżeli służy zaspakajaniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub własnego gospodarstwa rolnego. W innych przypadkach, a także wtedy, gdy dół chłonny czy zbiornik retencyjny, do którego będą odprowadzane wody opadowe, położony byłby poza terenem własnym inwestora, oprócz zgody właściciela tych urządzeń niezbędne będzie posiadanie pozwolenia wodnoprawnego.

Właściciel gruntu o przeznaczeniu innym niż budowlane również może ujmować własne wody opadowe i roztopowe za pomocą różnych urządzeń i odprowadzać je do kanalizacji deszczowej. Odprowadzanie wód opadowych z własnej nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, która stanowi własność innego podmiotu i co do zasady przebiega przez cudze grunty, wymaga zgody jednostki eksploatującej tą sieć i spełnienia przez inwestora, który do niej chce się przyłączyć, wymogów określonych przez tą jednostkę w tzw. warunkach podłączenia. Nie ma tutaj znaczenia charakter nieruchomości (działka budowlana czy o innym przeznaczeniu), z której wody mają być odprowadzane.

Jeżeli właściciel nieruchomości zamierza podjąć na swoim gruncie takie działania powodujące zmianę stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, które nie mogą być objęte wyżej opisaną ugodą wodnoprawną czy zgodą eksploatatora sieci, a więc inne niż powodujące zmianę kierunku lub natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych lub wód ze źródeł lub ich odprowadzanie do kanalizacji, musi legitymować się stosownym pozwoleniem wodnoprawnym. (...).

Przekroczenie dopuszczalnego prawem naruszenia stosunków wodnych może po stronie właścicieli gruntów dotkniętych tymi naruszeniami rodzić różne uprawnienia w zależności od podstawy prawnej działań powodujących to naruszenie.”¹

Dyrektor

Grzegorz Szewczyk

/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat;
2. ZUZ a/a.

¹ Cyt. D. Pikor, *Dopuszczone prawem naruszenie stosunków wodnych*, LEX/el. 2020.