Naruszenie stanu wody na gruncie, spory sąsiedzkie

Co zrobić, gdy sąsiad podwyższa swój teren i przez to zalewa sąsiada? Jak prowadzić oględziny w terenie i dokumentować stany wód tak, by SKO nie miało uwag?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do wydziałów ochrony środowiska, a przede wszystkim do osób zajmujących się naruszeniem stanu wody na gruncie oraz wynikłymi w związku z tym sporami sąsiedzkimi.

Jak reagować, jeżeli osoba nie chce wpuścić biegłego na grunt?

Podczas szkolenia uczestnik dowie się, jak przeprowadzić postępowanie w przypadku zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływającym na teren sąsiedni. Omówimy kwestie ustalania stron, powoływania biegłego, przeprowadzania postępowania dowodowego, wydania decyzji oraz sporządzenia ugody. Przedstawimy rozwiązania na z życia wzięte szczegółowe przypadki sporów sąsiedzkich, spowodowanych naruszeniem stanu wody na gruncie Uwaga! Decydując się na udział w tym wideoszkoleniu otrzymują Państwo 7-dniowe darmowe konsultacje po wideoszkoleniu, podczas których jest możliwość zadawania dodatkowych pytań, otrzymania przydatnych porad, rozwiązania sytuacji problemowych z codziennej pracy oraz skorzystania z bogatej wiedzy eksperckiej.

W programie m.in.:

- Czy strona skarżąca podczas oględzin może wejść na działkę sąsiednią? Czy sąsiad może to uniemożliwić?
- Jak obejść ustawę o stosunkach wodnych w przypadku niwelowania różnic terenu o 0,5 m podczas wykonywania nowych inwestycji budowlanych?
- Co w sytuacji, gdy wody deszczowe z prywatnego lasu spływają na drogę i zalewają grunty prywatne?
- Problem związany ze spływającymi zabrudzonymi, zanieczyszczonymi wodami z jednej posesji, na drugą, które zagrażają ujęciu wody pitnej, np. studni sąsiada. Prowadzenie postępowania / wydawanie decyzji dotyczących zmiany stosunków wodnych na gruntach. Wydawanie decyzji związanych z ustalaniem stosunków wodnych – cała procedura i uzasadnianie
- Czy gmina musi powoływać biegłego (i płacić za jego ekspertyzę) w przypadku, gdy na wykupionej mapce naturalny kierunek wód jest zgodny z oględzinami na gruncie (w 90%), lecz decyzje są uchylane, a SKO żąda powołania biegłego, który stwierdzi to samo, co pracownik urzędu na podstawie oględzin terenu i mapy?
- Jeżeli skarżący wykonał na swojej (zalewanej) nieruchomości zagłębienia, w których gromadzi się woda naturalnie spływająca z działki sąsiedniej, to czy można uznać, że nie doszło do zmiany stosunków wodnych? Czy doszło z winy skarżącego?
- Jak prowadzić oględziny w terenie i dokumentować stany wód tak, by SKO nie miało uwag (żeby nie trzeba było powoływać biegłego i ponosić koszów wydanej przez niego opinii)?

Szczegółowy program szkolenia:

Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego szkolenia:

- Na podstawie jakiego przepisu wszcząć postępowanie w przypadku, gdy ziemia w całej działki

została zebrana w jedno miejsce blisko granicy sąsiedniej działki, której właściciel złożył wniosek do urzędu, bo boi się, że w trakcie ulewnych opadów jego nieruchomość zostanie zalana?
- Czy wniosek musi być opłacony, aby móc go rozpatrzeć?
- Czy wszystkie strony postępowania ponoszą opłaty, czy tylko wnioskodawca?
- Czy wnioskodawca może wycofać wniosek w trakcie postępowania?
- Czy można wszcząć postępowanie z urzędu w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości na gruncie prywatnym w tym także drogi prywatnej do posesji?
- Jeżeli jedna ze stron działa przez pełnomocnika, to kogo wzywamy na oględziny?
- Czy w przypadku 50 stron postępowania stosujemy formę obwieszczenia?
- Jeżeli wnioskodawca wskazuje, że gmina w trakcie budowy dokonała naruszenia stanu wody na gruncie, to kto poza wnioskodawcą powinien zostać zawiadomiony o wszczęciu postępowania i zamiarze przeprowadzenia oględzin?
- Co zrobić, gdy strona nie uczestniczy w oględzinach a nieruchomość jest ogrodzona i nie można na nią wejść?
- Czy urządzenia nakazane do wykonania muszą mieć w decyzji podane współrzędne, czy można zawrzeć ogólny zapis z podaniem wymiarów i zakresów? Jaka powinna być wymagana dokładność?
- Czy wystarczające jest w decyzji wskazanie, że urządzenia należy wykonać zgodnie z przepisami Prawa wodnego z uzyskaniem pozwoleń odwołując się do przepisów Prawa budowlanego?
- Czy w decyzji nakazującej odpowiadają solidarnie wszyscy współwłaściciele?
- Została wydana decyzja nakazująca. Strona wykonała urządzenie, a dokładnie głębsze posadowienie rury w odcinku działki, gdzie został nawieziony gruz. Poszkodowana strona twierdzi, że jej działka jest nadal zalewana, a w rzeczywistości woda stoi po obu stronach rury. Co w takim przypadku?
- Co zrobić w przypadku, gdy została nałożona grzywna i strona nie wykonała obowiązku określonego w decyzji? Czy zastępczo musimy na czyjejś działce wykonać urządzenia zapobiegające szkodom? Co, jeżeli ktoś nie chce wpuścić nas na teren nieruchomości?
- Kto występuje o pozwolenie wodnoprawne w przypadku wykonania zastępczego?
- Czy zanim powołamy biegłego musimy wydać postanowienie o jego powołaniu i powiadomić o tym fakcie stronę?
- Działki sąsiadujące ze sobą są zabudowane, ale jedna jest wyżej położona od drugiej. Właściciel wyżej położonej nieruchomości zamontował urządzenie do gromadzenia wody, ale jego sąsiad (właściciel nieruchomości położonej niżej) twierdzi, że po zapełnieniu urządzenia, woda jest wypompowywana na jego teren. Czy należy wszcząć postępowanie z przepisu art. 234 Prawa wodnego?
- Kto prowadzi postępowanie, jeżeli działka została zalana w wyniku prac budowlanych
- i nawiezienia ziemi? Czy trzeba sprawę zgłosić do nadzoru budowlanego?
- Jeżeli budynek został oddany do użytku, to czy gmina prowadzi postępowanie? Czy może na etapie postępowania zwrócić się o kontrolę do nadzoru?
- Czy postępowanie, które zostało wszczęte na wniosek i dotyczy urządzenia wodnego należy zakończyć decyzją odmowna, czy należy umorzyć postępowanie?
- Kto prowadzi postępowanie w przypadku zasypania rowu – urządzenia wodnego, którego nie ma na mapach?
- Sąsiad jest zalewany, ponieważ na sąsiedniej nieruchomości trwa budowa. Sprawa trwa od września. W grudniu wpłynął wniosek drugiej strony, że sąsiad nie ma przepustu i przez to woda w rowie nie odpływa. Czy część sprawy powinno się przekazać do Wód Polskich?
- Jeżeli ustalimy, że jeden ze współwłaścicieli odprowadza wody na grunty sąsiednie, to czy należy przekazać sprawę na Policję?

1. Stan wody na gruncie i konsekwencje jego naruszenia

- Co w przypadku, kiedy dojdzie do naruszenia stosunków wodnych na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich?Co zrobić, kiedy właściciel ziemi dokona zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływając na grunty sąsiednie?
- Obowiązki właściciela gruntów co do zakłóceń stosunków wodnych; jak egzekwować przywrócenie stosunków do stanu poprzedniego? Jak to wytknąć właścicielowi/ temu kto zakłóci stan prawny?
- Co możemy rozumieć jako wystąpienie szkody? Czy szkodą jest np. wystąpienie samych zastoisk wody?
- Co w przypadku, gdy szkody występują okresowo, np. nieutwardzona droga wewnętrzna jest zalewana, co w zimie powoduje jej oblodzenie, natomiast w lecie nie ma problemów?
- Faktyczne wystąpienie szkody a potencjalne wystąpienie szkody – jak postępować w obydwu przypadkach?
- Jak postępować w przypadku otrzymania wniosku o zalewanie działki z terenu podwyższonego, gdzie nie następuje szkoda, a wnioskodawca nie wskazał szkody, tylko zalewanie działki oraz w przypadku wystąpienia szkody? Jak stwierdzić zmianę natężenia? Co, jeśli jest tylko zmiana kierunku spływu?
- Zmiana stanu wody na gruncie a zatrucie wody w studni albo woda w piwnicy poszkodowanego - czy w takich sytuacjach mamy obowiązek prowadzenia postępowania w sprawie zmiany stanu wody na gruncie z przepisu art. 234?
- Jak rozwiązać problem związany ze spływającymi, zabrudzonymi, zanieczyszczonymi wodami, które zagrażają ujęciu wody pitnej, np. studni znajdującej się na sąsiedniej posesji?
- Czy zanik wody w studni w wyniku działania sąsiada podlega rozpatrzeniu w oparciu o art. 234 Prawa wodnego?
- Co zrobić, gdy woda przelewa się przez drogę i zalewa działki za drogą, które z nią nie sąsiadują?
- Co w sytuacji, gdy wody deszczowe z prywatnego lasu spływają na drogę i zalewają grunty prywatne?
- Jeżeli skarżący wykonał na swojej (zalewanej) nieruchomości zagłębienia, w których gromadzi się woda naturalnie spływająca z działki sąsiedniej, to czy można uznać, że nie doszło do zmiany stosunków wodnych? Czy doszło z winy skarżącego?
- Jeżeli na danej działce znajduje się studnia, która zbiera wodę ze źródła, ale część wody spływa poprzez naturalnie ukształtowanie terenu do rowu, to czy mamy do czynienia z naruszeniem stanu wody na gruncie?
- Dom wielorodzinny, jedna działka, jedna księga wieczysta, ale własność kilku współwłaścicieli. Na niższej kondygnacji zabudowano taras daszkiem z blachy, przez co zmieniło się położenie rynien z górnego piętra. Zgłoszenie dotyczy zalewania ścian przez współwłaściciela z górnej kondygnacji. Czy mamy tu do czynienia z zalewaniem sąsiedniej nieruchomości?
- Co w sytuacji, gdy skarżący wnosi o postępowanie na podstawie przepisu art. 234, twierdząc, że podczas deszczu sąsiad wylewa na swoją posesję wodę z beczek o pojemności 1000 l i woda ta spływa po skarpie na jego nieruchomość? Jak to udowodnić?
- Czy o zmianie stanu wody na gruncie można mówić w przypadku, gdy wody deszczowe są gromadzone w zbiorniku na gruncie, a woda po jego przepełnieniu z niego wypływa i spływa na grunt sąsiedni?
- Działki sąsiadujące ze sobą są zabudowane, ale jedna jest wyżej położona od drugiej. Właściciel wyżej położonej nieruchomości zamontował urządzenie do gromadzenia wody, ale jego sąsiad (właściciel nieruchomości położonej niżej) twierdzi, że po zapełnieniu urządzenia, woda jest wypompowywana na jego teren. Czy należy wszcząć postępowanie z przepisu art. 234 Prawa wodnego?

- Jak prawidłowo rozróżnić poszczególne sprawy: naruszenie stanu wody na gruncie rozpatruje się z art. 234 Prawo wodne, natomiast nawiezienie ziemi z art. 26 ustawy o odpadach (w gminie odpady należą kompetencyjnie do innego pracownika) - jak to stanowczo rozgraniczyć?
- Jeśli wniosek dotyczący nawiezienia mas ziemnych w oparciu o art. 234 Prawa wodnego i art. 26 Ustawy o odpadach, to czy należy dwutorowo prowadzić postępowanie?
- Jeżeli w trakcie oględzin ustalamy, że zalewanie jest przez podniesiony teren, to czy zawieszamy postępowanie z przepisu art. 234 Prawa wodnego, a wszczynamy z przepisu art. 26 Ustawy o odpadach?
- Czy za podniesienie gruntu z odpadem odpowiadają solidarnie nowy i stary właściciel?
- Jak postępować w przypadku podwyższenia terenu, kiedy nastąpiło naruszenie stosunków wodnych, ale nie ma szkody i nie wiadomo, czy wydawać decyzję o przywróceniu do stanu poprzedniego?
- Co zrobić, gdy sąsiad podwyższa swój teren i przez to zalewa sąsiada?
- Co zrobić w przypadku, kiedy dochodzi do sporu sąsiedzkiego, z powodu tego, że sąsiad podnosi grunt bez wglądu w plan miejscowy?
- Jak ustalić wpływ zmiany stanu wody na gruncie? Np.: jeden właściciel nadsypuje, co nie jest objęte projektem, a sąsiad niweluje teren i dochodzi do zmiany ukształtowania terenu. Nie ma jeszcze szkody – czy jest przepis, który mówi o zmianie przekształtowania terenu?
- Na podstawie jakiego przepisu wszcząć postępowanie w przypadku, gdy ziemia w całej działki została zebrana w jedno miejsce blisko granicy sąsiedniej działki, której właściciel złożył wniosek do urzędu, bo boi się, że w trakcie ulewnych opadów jego nieruchomość zostanie zalana?
- Jeżeli otrzymaliśmy zgłoszenie, że ktoś wypuszcza wodę, to czy można przeprowadzić kontrolę na podstawie przepisu art. 379 Ustawy Prawo ochrony środowiska, czy na podstawie regulacji Prawa wodnego?
- Co w przypadku, gdy wody opadowe spływające z terenu utwardzonego i dachów przechodzą przez płytę gnojową i zalewają sąsiednią nieruchomość?
- Co zrobić, gdy ktoś odprowadza na grunt sąsiedni celowo ścieki?

2. Wszczęcie i etapy postępowania

- Sąsiedzkie kłótnie o spływ/spadki wody z posesji na posesję sąsiada, co zrobić w takiej sytuacji?
- Jak zatrzymać konflikty sąsiedzkie wynikające z naruszenia stosunków wodnych (choćby na czas trwania postępowania)?
- Wydawanie decyzji związanych z ustalaniem stosunków wodnych – omówienie procedury i jej uzasadniania
- Na jakie aspekty zwrócić uwagę w przedmiotowym postępowaniu?
- Czy wniosek o naruszenie stosunków zawsze musi mieć formę pisemną?
- Czy wniosek musi być opłacony, aby móc go rozpatrzeć?
- Czy wszystkie strony postępowania ponoszą opłaty, czy tylko wnioskodawca?
- Czy wnioskodawca może wycofać wniosek w trakcie postępowania?
- Czy skarżący składając wniosek o wszczęcie postępowania powinien udowodnić, że poniósł szkodę? Czy dowód leży po stronie organu?
- Czy można wszcząć postępowanie z urzędu w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości na gruncie prywatnym w tym także drogi prywatnej do posesji?
- Co w przypadku wniosku o zmianie stanu wody na gruncie, gdy upłynęło 5 lat od dnia naruszenia stanu wody?
- Co w sytuacji, gdy wnioskodawca podczas oględzin w 2024 r. stwierdził, że od 2017 r. nie może

użytkować terenu z powodu zalewania? Czy umorzyć postępowanie?
- Co, jeżeli nawożenie ziemi trwało dłużej niż 5 lat?
- Co w przypadku, kiedy na danym gruncie nie było właściciela 30 lat, a teraz ma brać udział w postępowaniu, ponieważ jeden z sąsiadów dopuścił się do naruszenia stanu wody na gruncie?
- Właściciel zalewanego gruntu teraz nasypał ziemi pod budowę drogi dojazdowej do swoich działek, które już teraz są budowlanymi i zablokował spływ wody z tych działek. Skarżą osoby, które z terenów zabudowanych zalewały sąsiada od 10 lat. Kto jest winien?
- Co z okresem 5 lat?
- Jeśli ktoś już raz złożył wniosek o zalewanie i została wydana decyzja o umorzeniu sprawy, gdzie nie została stwierdzona zmiana stanu na gruncie, to czy możemy znów złożyć wniosek o zalewanie?
- Jak postępować z wnioskami o wszczęcie postępowania złożonymi raczej z kłótni sąsiedzkich niż faktycznie zalewania? Jak je rozpoznać i ewentualnie odrzucić?
- Instrumenty, jak prowadzić całe postępowanie, kto jest stroną w postępowaniu – czasem stroną nie jest właściciel i ta odpowiedzialność się rozmywa. Co w takich sytuacjach?
- Co w przypadku braku możliwości jednoznacznego stwierdzenia, kto dokonał się naruszenia stanu wody na gruncie na etapie rozpatrywania wniosku, gdzie potencjalnych podejrzanych jest kilku? Kto faktycznie dokonał naruszenia stanu wody na gruncie? Jak dociekać winnego w takiej sytuacji?
- Jak rozwiązać spór miedzy trzema sąsiadami w przypadku kiedy dochodzi do kłótni o zniwelowania terenu, a w efekcie tego sporu jeszcze kogoś innego zalewało?
- Czy wszczynając postępowanie wysyłamy zawiadomienie do wszystkich właścicieli osiedla?
- Strona wniosła, że przyczyną zalewania działki są właściciele, którzy swoje nieruchomości podnieśli względem drogi oraz gmina, która podniosła drogę. Jak odnieść się do zarzutów i wszcząć postępowanie, jeżeli domów wzdłuż drogi jest 20?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy zmiana ukształtowania terenu spowodowała naruszenie stanu wodę na gruncie, a została dokonana przez poprzedniego właściciela terenu, w okresie, gdy skarżący nie był właścicielem terenu, na którym zaszły szkodliwe zmiany?
- Jeżeli w trakcie postępowania zmieni się właściciel, to czy zastępuje on poprzedniego i to on odpowiada?
- Co zrobić, gdy właścicielami gruntów są osoby nieżyjące?
- Co, jeżeli właściciel terenu działa przez pełnomocnika? Czy pełnomocnik jest stroną postępowania? Czy pełnomocnik może zastępować stronę na przesłuchaniu?
- Jeżeli jedna ze stron działa przez pełnomocnika, to kogo wzywamy na oględziny?
- Jeden pełnomocnik występuje w imieniu 10 właścicieli sąsiednich nieruchomości. Czy pełnomocnik jest stroną postępowania? Czy informację o wszczęciu postępowania, oględzinach i nowych dowodach w sprawie wysyłamy listownie do pełnomocnika, czy do wszystkich właścicieli i pełnomocnika?
- Czy w przypadku 50 stron postępowania stosujemy formę obwieszczenia?
- Czy w przypadku gruntów należących do gminy wójt jest wyłączony z prowadzenia postępowania?
- Jeżeli wnioskodawca wskazuje, że gmina w trakcie budowy dokonała naruszenia stanu wody na gruncie, to kto poza wnioskodawcą powinien zostać zawiadomiony o wszczęciu postępowania i zamiarze przeprowadzenia oględzin?
- Wpłynął wniosek o naruszenie stosunków wodnych, a pracownik, który prowadzi sprawę jest stroną. Czy nastąpi jego wyłączenie?
- Czy po otrzymaniu wniosku o przeprowadzenie postępowania w sprawie naruszenia stosunków wodnych należy wysłać do stron zawiadomienie o oględzinach na podstawie przepis art. 85 k.p.a., czy o rozprawie administracyjnej na podstawie przepisu art. 89 k.p.a.?

- Czy postępowanie musi być wszczęte niezwłocznie po wpłynięciu nakazu o przywrócenie stanu poprzedniego? Czy nie należy poprzedzić wykonania wniosku oceną jego zasadności poprzez osobiste oględziny miejsca, którego dotyczyło postępowanie?
- Jeżeli nie jest wszczęte postępowanie, to czy należy poinformować o oględzinach?
- Czy do każdego wyjazdu w teren na kontrolę należy mieć osobne upoważnienie?
- Czy można sfotografować legitymację urzędnika?
- Czy na oględzinach można używać dyktafonu? Czy podpisanie protokołu z oględzin może odbyć się później w siedzibie urzędu?
- Czy można zawnioskować do starostwa o udział w oględzinach?
- Postępowanie wszczęto na wniosek, przeprowadzono oględziny, a strona wnosząca nie stawiła się. Czy powtarzamy oględziny? Czy prowadzimy postępowanie dalej i przekazujemy protokół z oględzin stronie wnoszącej, czy tylko obecnym na oględzinach?
- Czy można powołać na świadka właściciela sąsiedniej działki?
- Czy strona skarżąca podczas oględzin może wejść na działkę sąsiednią? Czy sąsiad może to uniemożliwić?
- Co zrobić, gdy strona nie uczestniczy w oględzinach a nieruchomość jest ogrodzona i nie można na nią wejść?
- Czy strony postępowania mogą robić zdjęcia podczas rozprawy na gruncie?
- Kwestia włączenia fotografii przedłożonej przez jednego z wnioskodawców do materiału dowodowego – jakie "cechy" musi spełniać dokumentacja zdjęciowa przekazana przez stronę, by mogła stanowić dowód w sprawie?
- Czy zdjęcia dołączone przez poszkodowanego są wystarczające do uznania, że szkoda występuje? W trakcie wizji lokalnej nie stwierdzono zalania budynku, ale też przez długi czas nie było opadów.
- Jakie dowody trzeba przedstawić, aby ocenić, czy doszło do naruszenia stanu wody na gruncie, które jest spowodowane nałożeniem nakładki asfaltowej? Według pracownika gminy woda spływa z góry na dół i nie dochodzi do naruszenia stanu wody na gruncie, ale według mieszkańca zamieszkałego przy drodze dochodzi do naruszenia stanu wody na gruncie – jak dociec prawdy?
- Czy można zawiesić postępowanie do momentu wyjaśnienia wątpliwości w przypadku, gdy dochodzi do szkody na granicy posesji, która to granica jest różnie określana przez właścicieli sąsiadujących ze sobą działek?

3. Wydawanie decyzji na podstawie art. 234 prawa wodnego/sporządzanie ugody

- Jak rozwiązać sprawę bez wydawania decyzji w przypadku, gdy dochodzi do naruszenia stanu wody na gruncie?
- Jakie są sposoby/drogi "ugodowego" rozwiązania sporów sąsiedzkich w tym zakresie?
- Zatwierdzanie ugód - czy ugoda powinna zostać zawarta przed, czy po wszczęciu postępowania?
- Czy strony też mogą zaproponować ugodę bez wszczynania postępowania?
- Jak poprowadzić postępowanie zatwierdzające ugodę?
- Kiedy gmina może zatwierdzić ugodę?
- Otrzymaliśmy zatwierdzenie ugody postanowieniem na podstawie k.p.a., które jest ostateczne. Warunki ugody są na etapie realizowania, a strona wniosła pismo o odstąpienie od ugody. Co w takiej sytuacji?
- Jak wydać decyzję, kiedy dochodzi do naruszenia stanu wody na gruncie?
- Jak wydawać decyzje na podstawie art. 234 Prawa wodnego?
- Czy urządzenia nakazane do wykonania muszą mieć w decyzji podane współrzędne, czy można

zawrzeć ogólny zapis z podaniem wymiarów i zakresów? Jaka powinna być wymagana dokładność?
- Czy wystarczające jest w decyzji wskazanie, że urządzenia należy wykonać zgodnie z przepisami Prawa wodnego z uzyskaniem pozwoleń odwołując się do przepisów Prawa budowlanego?
- Czy w decyzji nakazującej odpowiadają solidarnie wszyscy współwłaściciele?
- Czy usunięcie masy ziemnej może stanowić przywrócenie do stanu poprzedniego?
- Czy w decyzji można nakazać sprawdzenie drożności lub naprawę urządzeń melioracji wodnych?
- Czy za wydanie przedmiotowej decyzji konieczne jest uiszczenie przez stronę opłaty skarbowej - jeśli tak, to w jakiej wysokości?
- Jakie załączniki powinna zawierać decyzja w procedurze naruszenia stanu wody na gruncie?
- Jeżeli wydajemy decyzję odmowną, to czy musimy zawiadomić o tym stronę wnioskującą zgodnie z przepisem art. 79a k.p.a.?
- Wydana decyzja nie została odebrana przez stronę wnoszącą. Następnie osoba ta w rozmowie telefonicznej poprosiła o ponowne wysłanie decyzji. Co z terminem odwołania?
- Co, jeżeli biegły w swojej decyzji wskazał dwa możliwe warianty rozwiązania zaistniałego sporu: wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom lub przywrócenie stanu poprzedniego? Czy w takiej sytuacji organ decyduje o konkretnym rozwiązaniu w decyzji?
- Została wydana decyzja nakazująca. Strona wykonała urządzenie, a dokładnie głębsze posadowienie rury w odcinku działki, gdzie został nawieziony gruz. Poszkodowana strona twierdzi, że jej działka jest nadal zalewana, a w rzeczywistości woda stoi po obu stronach rury. Co w takim przypadku?
- Jak egzekwować wykonanie nakazu z decyzji?
- Czy sprawdzamy stan majątkowy osoby, której wymierzyliśmy grzywnę w celu przymuszenia?
- Co zrobić w przypadku, gdy została nałożona grzywna i strona nie wykonała obowiązku określonego w decyzji? Czy zastępczo musimy na czyjejś działce wykonać urządzenia zapobiegające szkodom? Co, jeżeli ktoś nie chce wpuścić nas na teren nieruchomości?
- Kto występuje o pozwolenie wodnoprawne w przypadku wykonania zastępczego?

4. Powoływanie biegłego – wytyczne wyboru, wydawanie opinii, ponoszenie kosztów. Co zrobić, by opinia biegłego nie została odrzucona?

- Jak powołać biegłego w sprawie naruszenia stanu wody na gruncie?
- Jaka jest zasadność powoływania biegłego?
- Czy można wydać decyzję o naruszeniu stanu wody na gruncie bez powołania biegłego?
- Czy przy zmianie stanu wody na gruncie powoływanie biegłych jest niezbędne?
- W jakich przypadkach naruszenia stanu wody na gruncie trzeba powołać biegłego?
- Jakie organy, instytucje, dokumenty mogą posiadać/zawierać dane pomocne w celu określenia warunków hydrogeologicznych danego terenu, ilości opadów czy udowodnienia stronie niezgodnego z przepisami podwyższenia terenu danej nieruchomości (poza biegłym z dziedziny hydrogeologii)?
- Czy niezbędna jest kosztowna opinia wydana przez biegłego przy prostych, jasnych sprawach (np. gdy oczywistym jest, że nie doszło do zmian w odpływie wody, nie ma szkody itp.)?
- Kiedy faktycznie zachodzi konieczność powoływania biegłego?
- Czy biegłego powołuje się postanowieniem?
- Czy o powołaniu biegłego informujemy również strony?
- Czy zanim powołamy biegłego musimy wydać postanowienie o jego powołaniu i powiadomić o tym fakcie stronę?
- Czy zawieszamy postępowanie, gdy powołujemy biegłego?
- O czym warto pamiętać przy powoływaniu biegłego?

- Jeżeli opinia biegłego nie stanowi akt sprawy, to czy powinno się ją włączać do akt
- postanowieniem?
- Czy osoba, która ma dokonywać ekspertyzy, musi być biegłym sądowym?
- Czy osoba, która jest biegłym, powinna posiadać wykształcenie melioracyjne?
- Czy pomiar rzędnych wysokościowych działek sąsiadujących ze sobą przez uprawnionego geodetę może być traktowany jako materiał dowodowy rozstrzygający w sprawie? Na podstawie rzędnych wysokościowych wykazanie, że teren został znacząco podniesiony. Czy wpływa to na zmianę grawitacyjnego spływu wód? Czy pomiary geodezyjne wysokościowe mogą być traktowane jak opinia biegłego?
- Jaka jest waga jego opinii dla toczącego się procesu?
- Co zrobić, by opinia biegłego nie została odrzucona? Jak wykorzystać informacje zawarte w opinii przygotowanej przez biegłego, by SKO nie zakwestionowało naszej decyzji?
- Czy biegły może wnieść swoje uwagi do protokołu podczas rozprawy?
- Skąd brać środki finansowe na biegłego? Co robić w przypadku braku pieniędzy na biegłego?
- Czy gmina każdorazowo powinna opłacać biegłego?
- Kiedy koszami opinii biegłego można obciążyć stronę?
- W jaki sposób obciążamy stronę kosztami biegłego?
- Czy strona, która wnosi do sądu o naruszenie stanu wody na gruncie, powinna opłacić biegłego, którego opinia jest wykorzystywana w postępowaniu?
- Jeżeli strona nie wniosła o ekspertyzę biegłego, to czy możemy postanowieniem obciążyć
- wnioskodawcę zaliczką na poczet biegłego?
- Czy można obciążyć stronę kosztami biegłego, jeżeli organ wydał decyzję odmawiającą przywrócenia do stanu poprzedniego z uwagi na fakt niepowstania szkody? Skarżący odwołał się od decyzji, a SKO nakazało zasięgnięcia opinii biegłego, który potwierdził ustalenia organu i nie doszukał się naruszenia stanu, ani wystąpienia szkody.
- Podpisujemy umowę z hydrologiem, rachunek płaci gmina. Czy można wymagać zwrotu kosztów od którejś ze stron postępowania?
- Kiedy należy obciążyć stronę kosztami za sporządzenie opinii – po uprawomocnieniu się decyzji, czy wraz z wydaną decyzją?
- Kiedy wydajemy postanowienie o kosztach? Po zakończeniu całego postępowania, czy po wszystkich odwołaniach?
- Jak przeprowadzić dowód z opinii biegłego?

5. Przekazywanie sprawy do rozstrzygnięcia przez SKO

- Jak należy stworzyć decyzję, by w przypadku przekazania sprawy do SKO została utrzymana?
- Jak przeprowadzić rozeznanie w terenie, by SKO jej nie zakwestionowało?
- W opinii hydrologicznej jako bezpośrednią przyczynę naruszenia stanu wody na gruncie biegły wskazał zasypanie rowu/bruzdy przez właściciela działki, a jako przyczynę pośrednią budowę drogi gminnej (brak prawidłowego odwodnienia nowej drogi). Czy przekazujemy sprawę do SKO?
- Jakie podejmować decyzje w obliczu różnych decyzji SKO, wyroków NSA czy WSA np.: podwyższenie działki – organ (gmina) nie ma kompetencji, by sama to ocenić, więc zleciła to biegłemu, płacąc za opinię. Wydaną w oparciu o opinię decyzję zakwestionował potem sąd, bez powoływania niezależnego zespołu biegłych. Jak odnieść się do tego wyroku?
- Jeżeli strona złoży odwołanie po terminie, to czy mamy obowiązek przesłać go do SKO?

6. Jakie są kompetencje poszczególnych organów obejmujących wydawanie decyzji dotyczących stosunków wodnych?

- Jaki jest rzeczywisty zakres kompetencji poszczególnych organów administracji? Co należy do zadań gminy, miasta a jakie zadania mają inne organy np. Wody Polskie, nadzór budowlany, starostwo? Kiedy sprawa winna trafić do sądu cywilnego?
- Czy zmiana stanu wody spowodowana wykonaniem obiektu budowlanego jest także rozpatrywana przez wójta?
- Kiedy gmina może przekazać sprawę do nadzoru budowlanego?
- Kto prowadzi postępowanie, jeżeli działka została zalana w wyniku prac budowlanych i nawiezienia ziemi? Czy trzeba sprawę zgłosić do nadzoru budowlanego?
- Jeżeli budynek został oddany do użytku, to czy gmina prowadzi postępowanie? Czy może na etapie postępowania zwrócić się o kontrolę do nadzoru?
- Czy można prowadzić postepowanie w trybie art. 234, jeżeli toczy się postepowanie w organie nadzoru budowlanego?
- Jak obejść ustawę o stosunkach wodnych w przypadku niwelowania różnic terenu o 0,5 m podczas wykonywania nowych inwestycji budowlanych?
- Co zrobić, gdy podczas wykonywania prac ziemnych mieszkańcy zmieniają ukształtowanie terenów, co w konsekwencji zmienia stosunki wodne i doprowadza do zalewania terenów przyległych?
- Co, jeżeli budowa jest realizowana zgodnie z pozwoleniem na budowę, a otrzymaliśmy wniosek o naruszenie stanu wody na gruncie w związku z realizowaniem budowy?
- Jak postępujemy w przypadku, gdy zostały nawiezione hałdy ziemi, sąsiad zrobił zdjęcie, po czym został wybudowany dom i dopiero wtedy sąsiad wystąpił do urzędu z wnioskiem o zakłócenie stosunków wodnych poprzez podniesienie terenu? PINB się nie wypowiedział, tylko zwrócił pismo
- Według Pana X (zamieszkującego na danym terenie od kilku lat) jego sąsiad (budujący się w bieżącym roku na tym samym obszarze) nawiózł ziemię z budowy drogi na swoją działkę, podwyższając teren oraz powodując zmianę stosunków wodnych - zalewanie działki Pana X- jako dowód przedkłada fotografie - stan ogrodu i działki sprzed i po nawiezieniu ziemi. Powszechnie wiadomym jest, że działka Pana X położona jest na terenie narażonym na naturalne zalewanie również z innych kierunków (nieruchomości), obszar cechuje się podwyższonym poziomem wód gruntowych, z tendencją do podtopień. Zarzuty Pana X dotyczą z jednej strony nawiezienia przez Pana Y ziemi w ilości przekraczającej ustawowe 200 kg na m2 i podniesienia rzędnych terenu (niezgodnego z pozwolenia budowlanego), a z drugiej zalewania działki Pana X wodami opadowymi z działki Pana Y
- Na wysokości studzienki rozsączającej wypływa spod gruntu woda opadowa na działce sąsiedniej. Do studzienki podłączono odcinek kanalizacji deszczowej o długości 3m na głębokość 30 cm, który podłączony jest do rynny dachowej i rury spustowej. Studzienka rozsączająca znajduje się 1 m od granicy działki. Budynek jest w trakcie budowy i nie dokonano jeszcze odbioru. Postępowanie w tym zakresie wszczął burmistrz w oparciu o przepis art. 234 Prawa wodnego. Sprawca zalewania odłączył rynnę dachową od rynny spustowej. Kto powinien wydać decyzję w tym zakresie? Czy właściwym w sprawie jest organ nadzoru budowlanego, czy burmistrz?
- Co w momencie skierowania wód z rynien na własną posesję, ale w efekcie końcowym zalania działki sąsiada?
- Czy właściciel może odprowadzać wody odpadowe z nieruchomości rurami spustowymi do gruntu i dalej na teren innej działki, stanowiącej również jego własność? Tłumaczy to tym, że teren, na który odprowadza wody jest terenem retencyjnym, nie posiada pozwolenia wodnoprawnego.
- Czy skierowanie wylotów rynien na sąsiednią działką i wypuszczenie wód opadowych stanowi

naruszenie stosunków wodnych?

- Strona skarżąca uznała, że jej ściana frontowa jest zawilgocona, przez drogę gminną, a dom posadowiony jest poniżej poziomu gruntu. Czy posadowienie budynku poniżej spływu wód opadowych można potraktować jako przyczynę szkody?
- Jeden z sąsiadów odprowadza wodę opadową do studni chłonnej, która faktycznie znajduje się pod domem. Jest lekkie nachylenie terenu w kierunku sąsiadki. Sąsiadka znajdująca się poniżej twierdzi, że sąsiad nie podłączył wszystkich rynien do studni, tylko jedna z nich została przeciągnięta do ogrodzenia. Podczas oględzin skarżąca wskazała teoretycznie miejsce, w którym ta rura ma zakończenie / wylot. Rzeczywiście w tym miejscu nasypany jest żwir, kamienie, gruz, jednak rura nie jest widoczna. Nie można jednoznacznie stwierdzić braku rury ani jej obecności. Co należy zrobić w tej sytuacji, gdy naocznie nie jesteśmy w stanie stwierdzić nieprawidłowości, a działka co jakiś czas jest zalewana?
- Czy można zakończyć postępowanie, jeżeli odłączono rynnę dachową od rynny spustowej i zaprzestano w ten sposób zalewania działki sąsiedniej?
- Wnioskodawca zaskarżył gminę i wskazał, że przyczyną występowania zastoisk wody na terenie jest droga gminna, która nie była przebudowywana od 20 lat. Wnioskodawca zakupił tę działkę około 3 lat temu. Przyległy do drogi teren był 15 lat temu terenem użytkowanym rolniczo, obecnie jest mocno zurbanizowany. Praktycznie każdy właściciel zagospodarował teren swojej działki poprzez podniesienie czy wyrównanie terenu. W jaki sposób przeprowadzić postępowanie, gdy wg gminy droga nie jest przyczyną obecnej sytuacji na tym obszarze, a przerwany system drenarski, który uległ zniszczeniu przez prawdopodobnie właścicieli, którzy budują nieruchomości i nie zabezpieczają, ani nie odtwarzają istniejących od lat systemów drenarskich?
- Jak postępować w przypadku zalewania sąsiedzkiego, spowodowanego zabudowaniem przez sąsiada otwartego rowu melioracyjnego biegnącego wzdłuż prywatnej działki? Sąsiad zalewanej działki twierdzi, że co prawda zabudował rów, ale przeprowadził rury, które miały odprowadzać wody deszczowe na sąsiednie działki?
- Czy postępowanie, które zostało wszczęte na wniosek i dotyczy urządzenia wodnego należy zakończyć decyzją odmowna, czy należy umorzyć postępowanie?
- Czy można umorzyć postępowanie, jeżeli podczas prowadzonego postępowania wynikły nowe okoliczności i stwierdzono, że zalewanie może powodować rów, który kiedyś istniał na działce sąsiedniej, a następnie przekazać sprawę do Wód Polskich?
- Kto prowadzi postępowanie w przypadku zasypania rowu – urządzenia wodnego, którego nie ma na mapach?
- Sąsiad jest zalewany, ponieważ na sąsiedniej nieruchomości trwa budowa. Sprawa trwa od września. W grudniu wpłynął wniosek drugiej strony, że sąsiad nie ma przepustu i przez to woda w rowie nie odpływa. Czy część sprawy powinno się przekazać do Wód Polskich?
- Przykład: Jak rozwiązać sytuację, kiedy właścicieli nieruchomości, do których należy czyszczenie rowu melioracyjnego, nie ma na miejscu, ponieważ nie są z terenu gminy. Czy w takiej sytuacji udrożnienie rowu należy to sąsiadów, którzy graniczą z tą nieruchomością? Jak rozwiązać taką sytuację, aby nie doszło do sporu sąsiedzkiego?
- Co, jeżeli rowu nie ma na mapach, w terenie istnieje od wielu lat, właściciel go zasypał, a strona przeciwna twierdzi, że w związku z tym na jej działce powstały szkody?
- Są 3 sąsiednie nieruchomości. Na jednej był staw, który został zasypany - zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym. Wody z okolicznych działek spływały do tego zasypanego stawu. W miejsce stawu stworzono wysoki nasyp i na ok. 2 m, który sąsiaduje z posesją wybudowaną na górce. Najniższa część tej posesji jest na wysokości nasypu, wiec wody, które spływały do zasypanego stawu, obecnie

spływają na działki. Jak w takim przypadku wydać decyzję i wykazać, że dochodzi do szkody? Jak krok po kroku rozwiązać taką sytuację? Czy trzeba znaleźć biegłego? Czy należy przywrócić grunt do stanu sprzed zasypania stawu? Czy w takim przypadku dochodzić, dlaczego zostało wydane pozwolenie wodnoprawne?

- Co w przypadku, gdy budowa stawu spowodowała podniesienie terenu poprzez rozplantowanie ziemi i powoduje to zalewanie przez wody opadowe działki przyległej? Prowadzimy postępowanie czy przekazujemy sprawę do Wód Polskich?
- Przy betonowym ogrodzeniu w odległości około 0,5 m powstał rów zamknięty, strona wniosła, że przez wykopanie rowu będzie miała szkody w betonowym ogrodzeniu. Na tę chwilę nic się nie dzieje. Czy urząd powinien wydać decyzję o odmowie przywrócenia stanu poprzedniego? Czy rów zamknięty będzie urządzeniem wodnym?
- Co w przypadku, kiedy dochodzi do konfliktu kompetencyjnego, ponieważ jest złożony wniosek z trybu naruszenia stanu wody na gruncie, a odniesienia są do 4 instytucji – który z 4 organów musi bezwzględnie rozpatrzyć wniosek?
- Czy sprawy z przepisu art. 478 Ustawy Prawo wodne powinny być kierowane od razu na policję?
- Jeżeli ustalimy, że jeden ze współwłaścicieli odprowadza wody na grunty sąsiednie, to czy należy przekazać sprawę na Policję?

Prowadzący:

dr inż. Paulina Dembska - Sięka

Kierownik Referatu ds. Gospodarki Komunalnej w Urzędzie Miasta Nowy Targ, absolwentka Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie, specjalistka z zakresu hydrogeologii i ochrony środowiska, autorka publikacji naukowych, rozdziałów w monografiach, opracowań środowiskowych, projektów uchwał rady gminy, prelegentka konferencji. W podległym referacie nadzoruje prowadzenie postępowań administracyjnych m.in. z zakresu zmiany stosunków wodnych na gruncie czy usuwania odpadów z miejsc do tego nieprzeznaczonych. Zajmuje się tematyką związaną z ochroną wód i gospodarką wodno-ściekową w gminie, obejmującą w szczególności realizację założeń KPOŚK i kontrolę przestrzegania przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Wykonując swoje obowiązki współpracuje z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym, firmami asenizacyjnymi, przedstawicielami PGW Wody Polskie oraz przedstawicielami stowarzyszeń i organizacji.

Doświadczenie dydaktyczne zdobyła prowadząc zajęcia laboratoryjne, terenowe, projektowe i audytoryjne ze studentami swojej alma mater. Popularyzuje wiedzę dotyczącą jakości wód, w szczególności tych przeznaczonych do spożycia, na swoim blogu www.aquadoktorka.pl i kanale w mediach społecznościowych @aquadoktorka.

Terminy i szkolenia

Data: 18 listopada 2026 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i

przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną