



**Państwowe  
Gospodarstwo Wodne  
Wody Polskie**

**Zarząd Zlewni  
w Poznaniu**

PZ.ZUZ.4216.3.2025.KS

Poznań, 26 marca 2026 r.

**DECYZJA**

Na podstawie art. 410 ust. 1 pkt 1 w związku art. 397 ust. 3 pkt 2 lit. a tiret pierwsze ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2025 r., poz. 960 ze zm.) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku Pani Renaty Gieryn z dnia 12 grudnia 2025 r. (data wpływu do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Poznaniu: 16 grudnia 2025 r.)

**Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu**

**orzeka**

- I. Nałożyć** na Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o., ul Matejki 57, 60-770 Poznań posiadającego pozwolenie wodnoprawne udzielone decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu z dnia 13 marca 2019 r., znak: PO.ZUZ.4.421.138.2019.KP, obowiązek wykonania ekspertyzy w związku z naruszeniem interesów osób trzecich, polegającym na z systematycznym zalewaniem piwnicy budynku zlokalizowanego przy ul. Wojciecha Korfanteo 1/69 w Poznaniu, w następującym zakresie:
1. Wskazać czy zakres wykonanych prac tj. wykonanie urządzenia wodnego zbiornika retencyjno - odparowującego wraz z wylotem zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 12/22, 12/32, obręb Dębiec, m. Poznań, ma wpływ na podtapianie i zalewanie piwnicy budynku zlokalizowanego na działce ewid 12/23, obręb Dębiec, m. Poznań;
  2. W przypadku, gdy ekspertyza wykaże istnienie związku przyczynowo - skutkowego pomiędzy przeprowadzonymi ww. prac i zalewaniem piwnicy, należy wskazać zakres robót lub rodzaj urządzeń jakie należałoby wykonać, aby zapobiegać dalszemu naruszaniu interesów osób trzecich.
  3. Ekspertyza powinna być sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje w dziedzinie gospodarki wodnej oraz budowli wodnych.
- II. Zobowiązać** Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. Z o.o., ul Matejki 57, 60-770 Poznań do przedłożenia ekspertyzy, o której mowa w pkt I niniejszej decyzji Dyrektorowi Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu **w terminie nieprzekraczającym sześciu miesięcy** od dnia, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.

## UZASADNIENIE

W dniu 16 grudnia 2025 do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu wpłynęło pismo Pani Renaty Gieryn z dnia 12 grudnia 2025 r. dotyczące zalewaniem piwnicy budynku zlokalizowanego przy ul. Wojciecha Korfantego 1/69 w Poznaniu. Do tut. organu ww. pismo zostało przesłane w oparciu o art. 410 ust. 1 ustawy Prawo wodne.

Wnioskodawczyni złożyła wniosek o usunięcie przyczyn notorycznego zalewania, przez wody zgromadzone w zbiorniku retencyjnym i wniosła zgodnie z art. 410 Prawa wodnego o nałożenie na podmiot posiadający pozwolenie wodnoprawne obowiązku wykonania ekspertyzy o której mowa w ust. 1 pkt 1 i o zmianę w trybie ust. 2 ww. przepisu, decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu z dnia 13 marca 2019 r., znak: PO.ZUZ.4.421.138.2019.KP, o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o.

W przedłożonym Wniosku Wnioskodawczyni wskazała, że budynek wraz z piwnicą powstał w latach 70-tych, piwnica zagłębiona w gruncie na ok. 150-160, od momentu powstania budynku aż do czasu realizacji zbiornika w 2023 nie występowały zalewania, zalewnia pojawiły się dopiero po wykonaniu zbiornika i mają charakter cykliczny. Do dokumentacji dołączono liczne fotografie obrazujące stan podtopienia na działce ewid. 12/23, obręb Dębiec, miasto Poznań.

Dodatkowo Wnioskodawczyni wskazuje w dniu 8 sierpnia 2023 r. doszło do przesiąknięcia wātu zbiornika i szkód na działce graniczącej ze zbiornikiem (m.in. zalanie dolnej kondygnacji, podmycie fundamentów, degradacja ciągów komunikacyjnych). Zgodnie z informacją od Wnioskodawczyni szczegółowa dokumentacja szkód na dzień 10 sierpnia 2023 r. została wykonana między innymi przez Inspektora Aquanet Retencja Sp. z o.o.

Dalej, tut. organ pismem z dnia 8 stycznia 2026 r., znak: PZ.ZUZ.4216.3.1.2025.KS powiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego, a także zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego o możliwości składania uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie.

W przedmiotowym piśmie Dyrektor wskazał, że w przypadku, kiedy ekspertyza została wykonana, należy przedłożyć kompletny dokument podpisany przez osobę sporządzającą.

Pismem z dnia 15 stycznia 2026 r. znak DE.403.7.2026, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, wskazał, że budynek będący przedmiotem postępowania nie znajduje się w umowie dzierżawy i nie jest zarządzany przez Spółkę.

Ponadto odniesiono się również do zbiornika, który jest podstawą postępowania i wskazano, że jest on zarządzany przez Zarząd Dróg Miejskich.

Jednakże, w tym miejscu należy wskazać, że w dokumentacji zgromadzonej w tut. Organie zostało przedłożono pismo Zarządu Dróg Miejskich w Poznaniu znak: ZDM-EU.081.70.2023.MK2.2, w którym wskazano, że zbiornik retencyjno -infiltracyjny 12/27 jest inwestycją Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o.

Pismem z dnia 24 lutego 2026 r., znak PZ.ZUZ.4216.3.2.2025.KS Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu poinformował strony postępowania o zgromadzeniu dowodów oraz materiały w toku postępowania administracyjnego prowadzonego w sprawie nałożenia na Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. posiadający pozwolenie wodnoprawne znak: PO.ZUZ.4.421.138.2019.KP z dnia 18 marca 2019 r., obowiązek wykonania ekspertyzy w związku z systematycznym zalewaniem piwnicy budynku zlokalizowanego przy ul. Wojciecha Korfantego 1/69 w Poznaniu.

Ponadto Organ w przedmiotowym piśmie poinformował, że zgodnie z art. 188 ustawy Prawo wodne utrzymywanie urządzeń wodnych należy do ich właścicieli i polega na eksploatacji, konserwacji oraz remontach w celu zachowania ich funkcji. Natomiast zgodnie z art. 410 ustawy prawo wodne, jeżeli w związku z wykonywaniem pozwolenia wodnoprawnego nastąpiło naruszenie interesów osób trzecich, organ właściwy w sprawach pozwoleń wodnoprawnych, mając na uwadze, że korzystanie z wód nie może

powodować pogorszenia stanu wód i ekosystemów od wód zależnych, marnotrawstwa wody lub energii wody, a także nie może wyrządzać szkód, może, w drodze decyzji, nałożyć na zakład posiadający pozwolenie wodnoprawne obowiązek: wykonania ekspertyzy.

Ponadto, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych nie przedłożył do tut. Organu decyzji orzekającej o zmianie właściciela Inwestycji.

W trakcie postępowania administracyjnego strony postępowania nie skorzystały z możliwości wypowiedzenia się i zgłoszenia uwag.

**Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu po analizie zgromadzonej w sprawie dokumentacji stwierdza co następuje.**

Materialną podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowią przepisy ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691).

Zgodnie z art. 410 ust 1 Prawo wodne, jeżeli w związku z wykonywaniem pozwolenia wodnoprawnego nastąpiło naruszenie interesów osób trzecich, organ właściwy w sprawach pozwoleń wodnoprawnych, mając na uwadze, że korzystanie z wód nie może powodować pogorszenia stanu wód i ekosystemów od wód zależnych, marnotrawstwa wody lub energii wody, a także nie może wyrządzać szkód, może, w drodze decyzji, nałożyć na zakład posiadający pozwolenie wodnoprawne obowiązek:

- 1) wykonania ekspertyzy,
- 2) opracowania lub zaktualizowania instrukcji gospodarowania wodą – i przedstawienia ich temu organowi, w terminie określonym w tej decyzji.

W ustępie 2 cytowanego artykułu ustawodawca ustalił, że organ właściwy w sprawach pozwoleń wodnoprawnych może, bez odszkodowania, zmienić pozwolenie wodnoprawne, jeżeli zmiana pozwolenia wodnoprawnego polegająca na ograniczeniu zakresu korzystania z wód lub w zakresie, o którym mowa w art. 403 ust. 1–6, jest uzasadniona treścią ekspertyzy lub wynika z instrukcji gospodarowania wodą, o których mowa w ust. 1.

Z powyższych zapisów wynika, że stwierdzenie naruszenia interesu osób trzecich lub zmiany sposobu użytkowania wód w regionie wodnym jest warunkiem koniecznym, który musi zaistnieć, aby można było nałożyć obowiązek wykonania ekspertyzy, której wnioski powinny określić, jakie czynności należy podjąć, aby zapobiegać szkodom lub zmniejszyć negatywne oddziaływanie na środowisko. Jednak możliwość nałożenia obowiązku wykonania ekspertyzy wiąże się wyłącznie ze związkiem pomiędzy naruszeniem interesów osób trzecich, a wykonywaniem pozwolenia wodnoprawnego.

Tut. organ decyzją z dnia z dnia 13 marca 2019 r., znak: PO.ZUZ.4.421.138.2019.KP udzielił Zarządowi komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. o.o. pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego zbiornika retencyjno - odprowadzającego wraz z wylotem zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 12/22, 12/32, obręb Dębiec, m. Poznań oraz na szczególne korzystanie z wód obejmujące odprowadzanie wód opadowo-roztopowych do ziemi za pośrednictwem ww. urządzenia wodnego.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż w toku prowadzonego postępowania Tut. Organ wezwał podmiot posiadający pozwolenie wodnoprawne do przedłożenia już dokonanej ekspertyzy przedmiotowego urządzenia wodnego zbiornika, powyższe był podyktowane przedstawionymi przez Panią Renatę Gieryn dokumentami, w których znajduje się część wykonanej ekspertyzy, jednakże jest ona niekompletna i nie może stanowić dowodu przeprowadzenia przedmiotowego działania. Natomiast właściciel urządzenia wodnego nie odniósł się w żaden sposób do wystosowanego pisma z dnia 8 stycznia 2026 r. PZ.ZUZ.4216.3.1.2025.KS.

Zaznacza się, że wystarczającą przesłankę do nałożenia przez organ obowiązku wykonania ekspertyzy stanowi jedynie prawdopodobieństwo naruszenia interesu chociażby jednej osoby trzeciej w stosunku do pozwolenia wodnoprawnego, aby uzasadnione było nałożenie obowiązku sporządzenia takiej ekspertyzy. Wykonanie ekspertyzy będzie dopiero skutkowało koniecznością poczynienia dalszych ustaleń w przedmiocie ewentualnych zmian w pozwoleniu wodnoprawnym. Ustawodawca przerzuca bowiem niejako na adresata decyzji posiadającego uprawnienia wynikające z pozwolenia

wodnoprawnego obowiązek sporządzenia ekspertyzy, której celem jest dopiero ocena wpływu wykonywanych uprawnień na wystąpienie lub rozmiar naruszenia interesów osób trzecich lub zmiany sposobu użytkowania wód w regionie wodnym.

**Z załączonej Przez Wnioskodawczynię dokumentacji wynika, iż problem notorycznego zalewania nie został wyjaśniony przez Spółkę, zarządzającą obiektem. Ponadto w prowadzonym postępowaniu Zarządca obiektu również nie zajął stosownego stanowiska, wobec czego dopiero ekspertyza, potwierdzająca istnienie takiej zależności, może prowadzić do zmiany pozwolenia wodnoprawnego. Zatem to właśnie ekspertyza winna określić, czy rzeczywiście, w związku z wykonywaniem pozwolenia wodnoprawnego, nastąpiło naruszenie interesów osób trzecich.**

Odnosząc się do powyższego należy podkreślić, że przepis art. 410 ust. 1 Prawa wodnego przewiduje możliwość nałożenia na zakład, który uzyskał pozwolenie wodnoprawne, określonych obowiązków, obejmujących wykonanie ekspertyzy albo opracowanie lub zaktualizowanie instrukcji gospodarowania wodą. Do wydania decyzji niezbędne jest stwierdzenie, że doszło do naruszenia interesów osób trzecich, a osoby te powinny podnosić naruszenia jedynie uprawdopodobnić. Ww. przepis w żaden sposób nie uzależnia jednak możliwości nałożenia obowiązku od okoliczności czy roboty zostały przeprowadzone zgodnie czy niezgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym. Możliwość nałożenia obowiązku wykonania ekspertyzy wiąże się wyłącznie ze związkiem pomiędzy naruszeniem interesów osób trzecich, a wykonywaniem pozwolenia wodnoprawnego. Ponadto wykonanie ekspertyzy będzie dopiero skutkowało koniecznością poczynienia dalszych ustaleń w przedmiocie ewentualnych zmian w pozwoleniu wodnoprawnym. To ekspertyza powinna określić, czy rzeczywiście, w związku z wykonywaniem pozwolenia wodnoprawnego, nastąpiło naruszenie interesów osób trzecich, a dostatecznie wysokie prawdopodobieństwo takiego naruszenia jest wystarczającą przesłanką do nałożenia obowiązku wykonania ekspertyzy (wyrok NSA z dnia 1 czerwca 2022 r., sygn. III OSK 5001/21). „Bez wykonania takiej ekspertyzy nie jest możliwe bezsprzeczne, jednoznaczne ustalenie, że naruszenie interesów osób trzecich związane jest z wykonywaniem pozwolenia wodnoprawnego” (wyrok WSA w Krakowie z dnia 6 lipca 2020 r., sygn. II SA/KR 1461/19, LEX nr 3056049).

Zatem, zdaniem Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu doszło do naruszenia interesu osób trzecich w związku z podtapianiem i zalewaniem działki nr ewid. 12/23, obręb Dębiec, miasto Poznań, które może być spowodowane wykonaniem przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych prac związanych z pozwoleniem wodnoprawnym tj. wykonaniem urządzenia wodnego zbiornika retencyjno - odparowującego wraz z wylotem zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 12/22, 12/32, obręb Dębiec, m. Poznań oraz na szczególnym korzystaniem z wód obejmujące odprowadzanie wód opadowo-roztopowych do ziemi za pośrednictwem ww. urządzenia wodnego.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Prezesa Wód Polskich za pośrednictwem Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a K.p.a. przed upływem terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się praw do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują

1. Pani Renata Gieryn  
ul. Nadolniki 9/12  
61-012 Poznań;
2. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o. o.,  
ul. Matejki 57,  
60-770 Poznań
3. ZUZ aa

**Z-CA DYREKTORA**  
**Renata Skiba-Nowotka**

/podpisano elektronicznie/