



Urząd Miejski w Siechnicach

Wydział Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

ul. Jana Pawła II 12, 55-011 Siechnice, tel. 71 786 09 01 faks 71 786 09 07
www.siechnice.gmina.pl, e-mail: biuro@umsiechnice.pl

WPN.6331.1.2026.UD

Siechnice, dnia 23 marca 2026 r.

**Pani
Jolanta Olczak
Radna Rady Miejskiej
w Siechnicach**

Dotyczy: interpelacji w sprawie samowolnej zmiany stanu wody na gruncie (działki nr 201 w Radwanicach).

W odpowiedzi na Pani interpelację, która wpłynęła do tut. Urzędu Miejskiego w Siechnicach w dniu 3 marca 2026 r. i w sprawie samowolnej zmiany stanu wody na gruncie (działka nr 201 w Radwanicach) poprzez zasypanie rowu melioracyjnego odpowiadam na złożone w piśmie punkty:

Ad. 1

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Powiatowy Zakład Katastralny działka 201 (obecnie 201/1 i 201/2) oznaczona była klasą użytkiem „W” do roku 1976 r. a następnie została oznaczona jako „dr”. W odpowiedzi na pismo tut. Urzędu Miejskiego w Siechnicach w sprawie podania podstawy zmiany sposobu użytkowania działki nr 201 położonej w Radwanicach wynika, że zmiana sposobu użytkowania z W (rowy) na dr (drogi) działki nr 201 w Radwanicach nastąpiła w 1976 r. Podstawą ujawnienia zmiany w bazie danych ewidencji gruntów i budynków był *Wykaz zmian gruntowych* z 1976 roku – zmiana nr 57/1976, jednak w materiałach zasobu geodezyjnego i kartograficznego brak dokumentacji geodezyjnej zawierającej wyniki tych pomiarów. Z kopii mapy posiadanej w zasobach prowadzonej sprzedaży działka nr 201 w 1997 roku oznaczona jest symbolem dr, z map ortofoto, dostępnych w Systemie Informacji Przestrzennej WroSIP wynika, że rów nie istnieje od co najmniej 1976 roku.

Ad. 2

W sprawie zmiany stanu wody na gruncie Urząd nie prowadził, żadnego postępowania. Zainteresowanie sąsiadów rozpoczęło się od wniosku właścicielki sąsiedniej nieruchomości – działki 200/1 i 200/2 z dnia 14.06.2018 roku w sprawie chęci zakupu dz. Nr 201 na poprawę zagospodarowania jej działek. Jak wnosiła w piśmie wnioskodawczyni „działka drogowa 201 ze względu na jej szerokość poniżej 4 metrów nie będzie mogła być wykorzystywana jako droga. Nie może być również wykorzystywana jako rów melioracyjny, ze względu na brak możliwości odprowadzania wody z nieruchomości (działka ta utraciła znaczenie wodne, które kiedyś pełniła). Moja nieruchomość składająca się z działek 200/1 i 200/2 jest największą spośród przylegających nieruchomości do działki 201. Wjazd przy moim budynku ma szerokość 3,5 metra. Obecnie wjazd i wyjazd większym samochodem na posesję jest bardzo trudny. Gdy wjeżdża duży samochód to ociera się o ściany budynku i rynny balkonów. Dokupienie 1/2 części działki drogowej 201 wzdłuż na odcinku przyległym do mojej nieruchomości poprawiłoby komfort wyjazdu i funkcjonalności nieruchomości, a także przywróciłoby prawidłowe odległości mojego budynku od granicy działek wymagane przepisami budowlanymi. Jednocześnie deklaruje

zakup całej działki 201 jeżeli jej druga połowa nie byłaby konieczna na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich. W wyniku odnowienia granic moich działek przeprowadzonych w kwietniu i maju bieżącego roku / przyczyną było wytyczanie drogi Bzowej do projektu budowy drogi /, wyznaczono na nowo punkty graniczne moich nieruchomości 200/1 i 200/2 rozbieżne w stosunku do punktów pierwotnych oraz na niekorzyść do stanu pierwotnego posiadania, powodując zwężenie działki budowlanej w niektórych miejscach do 15 metrów. Po obu stronach budynku odległości od sąsiadów na mapach wynosiły poprzednio zgodnie z przepisami 4 metry obecnie 3,5 m. Odległość budynku od drogi Bzowej wynosiła 5 metrów obecnie 4,40 m. Zaakceptowałam nowe niekorzystne dla mnie granice wyłącznie ze względu na niechęć do sporów sądowych. Zakup ½ działki 201 po całej długości od strony przyległej wzdłuż do moich działek 200/1 i 200/2 umożliwiłby powrót do prawidłowych wymiarów moich nieruchomości, których granice zostały zawężone w stosunku do stanu pierwotnego. W przypadku budowy stanowiło to utrudnienia, aktualnie trudne jest też korzystanie z wąskiego wjazdu. Spowodowałoby to również powrót do prawidłowej zgodnej z prawem budowlanym odległości budynku od granicy działki. Za bezprzetargową formą sprzedaży przemawia charakter i ukształtowanie nieruchomości. Działka drogowa numer 201 przylega wzdłuż do nieruchomości trzech właścicieli, nikt inny nie może z niej korzystać. Za takim rozwiązaniem przemawiają również względy społeczne, które są bardzo istotne i mają bezpośredni wpływ na codzienne relacje międzyludzkie a Gmina poprzez swoje organy jest zobowiązana, do uwzględniania i niejako do kształtowania tych relacji.

Ad. 3

Właściciel – gmina Siechnice nie prowadziła, żadnego postępowania wyjaśniającego, gdyż żaden z sąsiadów nie podtrzymywał stanowiska dotyczącego istnienia jak również potrzeby odtworzenia istniejącego przed laty rowu. Po przeprowadzeniu wizji w terenie okazało się, że działka nr 201 częściowo użytkowana jest przez sąsiadów nieruchomości przyległych. Po przeanalizowaniu dokumentów właściciele zostali wezwani do wydania nieruchomości. W konsekwencji czego właściciele działki nr 202/1 wystąpili do sądu z wnioskiem o stwierdzenia nabycia części działki nr 201 w drodze zasiedzenia. Aktualnie trwa postępowanie w sprawie stwierdzenia nabycia prawa własności na skutek zasiedzenia dla działki nr 201 w Radwanicach. Na dzień wydania niniejszej odpowiedzi, Gmina Siechnice jest właścicielem drogi na dz. 201/1 i 201/2 (dz. 201/1 – wydzielona na podstawie decyzji ZRID – weszła w pas drogowy ul. Bzowej) obręb Radwanice. Zgodnie z projektem podziału działki nr 201, przedmiotem zasiedzenia będzie działka nr 201/4 stanowiącą drogę. Urząd Miejski w Siechnicach nie posiada wiedzy na temat likwidacji rowu, a tym samym gmina nie posiada pozwolenia wodnoprawnego czy zgłoszenia wodnoprawnego na likwidację urządzenia wodnego. Niniejszym zawiadamiam, że tut. Organ nie prowadzi postępowania wyjaśniającego w niniejszej sprawie. Nadto wskazuję, że jeśli niniejsze urządzenie wodne zostało zlikwidowane przed 1 stycznia 1975 r., czyli przed dniem wejścia w życie ustawy z 24.10.1974 r. Prawo wodne (Dz.U. z 1974 r. nr 38 poz. 230) - dalej Prawo wodne z 1974 r., to przepis art. 133 ust. 1 Prawo wodne z 1974 r. z obowiązku posiadania pozwolenia wodnoprawnego zwalniał urządzenia wodne istniejące w dniu wejścia w życie tej ustawy, zatem również przebudowy dokonane na tych urządzeniach. Pod pojęciem przebudowy rowu rozumie się jego budowę – wykonanie, jak i likwidację, a które to czynności zmieniają warunki przepływu wody. Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu jako jednostka organizacyjna wykonująca zadania Marszałka Województwa Dolnośląskiego w zakresie praw i obowiązków określonych przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne prowadził ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów do dnia 31.12.2017 r. Natomiast wraz z wejściem w życie nowelizacji ustawy Prawo wodne

obowiązki te przejęło Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. W latach 2014-2020 jako element realizacji projektu „Rozbudowa Geoportalu Dolny Śląsk – budowa Dolnośląskiej Infrastruktury Informacji Przestrzennej powstał moduł przedstawiający bazę, tj. ewidencję melioracji wodnych, która prowadzi PGW Wody Polskie, w którym zostały zamieszczone mapy z wrysowanymi urządzeniami wodnymi, wałami przeciwpowodziowymi, ciekami. Na niniejszych mapach nieruchomość oznaczona nr 201 obręb Radwanice stanowi drogę. Rów już w tamtych latach był niewidoczny, zagospodarowany przez właścicieli sąsiednich nieruchomości. Odbudowa tego rowu, a raczej wykonanie urządzenia wodnego na nowo nie będzie spełniała swojej funkcji odwodnieniowej ze względu na szereg czynników technicznych. Nowy rów, który nie jest połączony z drożnym odbiornikiem, będzie jedynie zbiornikiem wodnym.

Jednocześnie odpowiadając na wniosek o wszczęcie postępowania administracyjnego na podstawie art. 234 ust. 3 Prawo wodne i wydania decyzji nakazującej przywrócenie stanu poprzedniego informuję, że skomplikowana sytuacja prawna a także tocząca się przed sądem sprawa podziału działki nr 201 w Radwanicach, nie daje możliwości poinformowania zainteresowanych stron postępowania ze względu na trwającą sprawę nabycia części działki na skutek zasiedzenia. Rozstrzygnięcie sprawy nabycia działek na skutek zasiedzenia jest w dalszym ciągu prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oławie.

Należy również pamiętać, że Gmina Siechnice jako właściciel działki 201/1 i 201/2 obręb Radwanice, której dotyczy sprawa zasiedzenia nie zasypała ani nie zlikwidowała niniejszego urządzenia wodnego, tj. rowu. Gmina Siechnice powierza konserwację i utrzymanie urządzeń wodnych Wrocławskiemu Związkowi Spółek Wodnych. Rów nie jest wpisany w ewidencję urządzeń melioracji wodnych, nie jest znany jego dokładny przebieg, nie jest oznaczony i widoczny na mapach. Nie wpłynął także żaden wniosek mieszkańców, aby ująć niniejszy rów w harmonogram konserwacji urządzeń melioracyjnych i rowów odwadniających tereny zabudowane na terenie Gminy Siechnice. Zatem należy stwierdzić, że Gmina Siechnice nie dokonała samowoli likwidacji rowu, a nastąpiło to samoistnie

Otrzymują:

1. Adresat
2. WPN a/a

Wydruk tego dokumentu, na podstawie art. 39³ ustawy Kodeks postępowania administracyjnego nie wymaga odręcznego podpisu. Został on wytworzony przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego, utrwalony w postaci elektronicznej i podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości z upoważnienia Burmistrza Siechnic. Identyfikator tego pisma, nadawany przez system teleinformatyczny, za pomocą którego pismo zostało wydane to nr 41071.2026.