

Bydgoszcz, 7 sierpnia 2019 r.

Krzysztof Jaroch – adwokat  
ul. Gdańska 59/3, 85-005 Bydgoszcz

Szanowna Pani  
Anna Wojewódzka  
Prezes ROD „Polana”  
w Bydgoszczy

Szanowna Pani,

Odpowiadając na pytanie, czy w świetle zastanego stanu faktycznego i obowiązującego stanu prawnego, konieczne jest przyłączenie ogródków działkowych w ROD „Polana” do wybudowanej sieci kanalizacyjnej z przepompowniami w ul. Meysnera, Relaksowej, Olimpijskiej i Biwakowej w Bydgoszczy, **należy odpowiedzieć twierdząco.**

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (dalej: Ustawa) stanowi, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.

W niniejszej sprawie sieć kanalizacyjna została wybudowana w czerwcu 2019 r. Co do zasady więc, od tego momentu na właścicielach – w rozumieniu Ustawy – ciąży obowiązek przyłączenia do sieci kanalizacyjnej. W tym miejscu, należy wskazać, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy, przez właściciela nieruchomości rozumie się także współwłaścicieli, użytkowników wieczystych oraz jednostki organizacyjne i osoby posiadające nieruchomości w zarządzie lub użytkowaniu, a także inne

podmioty władające nieruchomością. Nie do końca precyzyjna definicja tego pojęcia pozwala przyjąć, że w praktyce na równi z właścicielem może być traktowany ROD „Polana” jako jednostka organizacyjna PZD (§ 2 ust. 1 Regulaminu ROD z dnia 28.06.2018 r.), jak i użytkownicy działek, zawierający z ROD umowę dzierżawy działki. Z Regulaminu ROD wynika jednakże, iż w sprawach dotyczących gospodarki kanalizacyjnej, podmiotem decydującym, a także adresatem na zewnątrz praw i obowiązków jest ROD.

Powstanie sieci kanalizacyjnej bezsprzecznie wymusza na ROD zaprzestanie utrzymywania infrastruktury zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, tzw. szamb. Pozostaje pytanie, czy możliwą prawną alternatywą do kosztownego przyłączenia do sieci kanalizacyjnej byłoby wybudowanie infrastruktury w postaci przydomowych oczyszczalni ścieków w sytuacji, gdy taka sieć kanalizacyjna została już w rejonie nieruchomości wybudowana? Brzmienie przepisu art. 5 ust. 1 pkt 2 Ustawy nie jest do końca jasne, co znalazło rozdzwięk w piśmiennictwie. Jednakże, w orzecnictwie sądów administracyjnych dominuje pogląd, zgodnie z którym w razie wybudowania sieci kanalizacyjnej przez gminę właściciele nieruchomości mają obowiązek przyłączenia do tej sieci. Inaczej sprawa by wyglądała, gdyby nieruchomość była wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków przed wybudowaniem sieci kanalizacyjnej. Od momentu oddania sieci kanalizacyjnej w czerwcu 2019 r. alternatywa w postaci budowy przydomowej oczyszczalni ścieków przestaje więc istnieć, zdaniem przeważającej części judykatury. Za takim stanowiskiem opowiada się także bydgoski Wojewódzki Sąd Administracyjny.

Co więcej, nawet gdyby upierać się za mniejszościową wykładnią art. 5 ust. 1 pkt 2 Ustawy i bronić stanowiska o możliwości wybudowania przydomowej oczyszczalni ścieków, to należy pamiętać, że taka inicjatywa budowlana wiąże się z obowiązkiem zgłoszenia jej do odpowiedniego organu administracji architektoniczno-budowlanej w trybie art. 30 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Wówczas, Gmina może sprzeciwić się wykonaniu takiej inwestycji, a z prawdopodobieństwem, graniczącym z pewnością, trzeba przyjąć, iż taki sprzeciw byłby w tej sprawie wydany (pozostaje wówczas administracyjna ścieżka odwoławcza od takiej decyzji).

Co jednak najistotniejsze, to fakt, że terytorium ROD „Polana” w Janowie wchodzi w skład terenu ochrony pośredniej na podstawie i w rozumieniu Rozporządzenia nr 10/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 4 grudnia 2012 r. Zgodnie z § 3 ust. 1 tego Rozporządzenia, na terenie ochrony pośredniej zakazuje się na obszarach skanalizowanych z możliwością

podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, budowy przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym i użytkowania zbiorników bezodpływowych nieczystości. Wskazany akt pozbawia więc jakiegokolwiek możliwości tworzenia w tym obrębie przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym, który – z tego co udało mi się jako laikowi ustalić – polega na tym, że urządzenie takie rozsacza ścieki do gruntu (inną techniczną możliwością byłoby odprowadzanie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do wód płynnych, co w obliczu szczególnego statusu ochronnego Brdy i Kanału Bydgoskiego również jest zakazane).

Nawet więc opowiedzenie się za korzystną wykładnią art. 5 ust. 1 pkt 2 Ustawy pozostawia mało argumentów w sytuacji, gdy istnieją zakazy wynikające z Rozporządzenia nr 10/2012.

Innymi słowy, wdrożenie w życie alternatywy do kosztownej inwestycji podłączenia działek ROD „Polana” do wybudowanej sieci kanalizacyjnej, pozostaje wysoce wątpliwe w kontekście legalności. Rekomenduję zatem przede wszystkim ubieganie się o dofinansowanie inwestycji z każdych możliwych źródeł.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Jaroach

*adwokat*