

Budynek mieszkalny jednorodzinny

Definicja powierzchni całkowitej zabudowy

## Pojęcie "remontu"

W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjęto, że remont to przywrócenie stanu technicznego i użytkowego środka trwałego. Może być on połączony z wymianą zużytych części, pod warunkiem, że w toku tej wymiany nie dojdzie do zmiany charakteru i funkcji tego środka trwałego, a wykonywane prace z tym związane są wynikiem jego zużycia w toku eksploatacji. Powyższe zostało potwierdzone wyrokami sądowymi NSA z 14 stycznia 1998 r., sygn. akt. SA/Sz 119/97 oraz NSA z 27 czerwca 2001r., sygn. akt ISA/Gd2487/98.

## Budowa toru gokartowego lub quadowego jako inwestycja mogąca pogorszyć stan środowiska

Zgodnie z §3 usyt.1 pkt 74 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 71 z późn.zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się tory wyścigowe lub próbne dla pojazdów mechanicznych. W kwestii kwalifikacji toru gokartowego i quadowego należy wskazać, iż w świetle § 3 ust. 1 pkt 74 rozporządzenia o oś toru wyścigowe lub próbne dla pojazdów mechanicznych stanowią przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż przepis ten stanowi transpozycję pkt 11 lit.a załącznika II dyrektywy EIA, który dotyczy **stałych** torów wyścigowych i torów służących jazdom próbnym dla pojazdów mechanicznych (interpretacja GDOŚ [https://www.gdos.gov.pl/files/artykuly/5437/Zbi%C3%B3r-interpretacji-przepis%C3%B3w---Zakres-gos-podarki-odpadami\\_icon.pdf](https://www.gdos.gov.pl/files/artykuly/5437/Zbi%C3%B3r-interpretacji-przepis%C3%B3w---Zakres-gos-podarki-odpadami_icon.pdf))

## Kiedy wykonanie toru ziemnego dla quadów wymaga pozwolenia na budowę

Tor ziemny dla quadów stanowi budowlę ziemną, której wykonanie wymaga uprzedniego uzyskania pozwolenia na budowę, w drodze decyzji. Prowadzenie tej budowy bez pozwolenia na budowę powoduje konieczność wszczęcia przez właściwy organ nadzoru budowlanego postępowania w trybie art. 48 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - dalej u.p.b. Ponadto, inwestor powinien był wcześniej uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dalej u.p.z.p.

Roboty ziemne, które nie zmierzają do wykonania budowli ziemnej, pozostają poza reglamentacją przepisów pr. bud., a tym samym nie wymagają pozwolenia na budowę ani zgłoszenia. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 20 lutego 2014 r., II SA/Bk 1190/13, LEX nr 1512845, „wykonywanie robót ziemnych związanych z niwelacją terenu nie podlega, co do zasady, reżimowi prawa budowlanego i rozplantowanie ziemi nie może być uznane za roboty budowlane”.

Od prowadzenia robót ziemnych należy jednak odróżnić budowę budowli ziemnej. Ustawodawca w

określonej przepisem art. 3 pkt 3 pr. bud. definicji budowli, wymieniając w sposób przykładowy rodzaje budowli, wskazał wprost na budowle ziemne. W myśl art. 3 pkt 1 lit. b pr. bud., budowla w rozumieniu art. 3 pkt 3 pr. bud. jest obiektem budowlanym.

W art. 3 pkt 6 u.p.b. „budowę” zdefiniowano jako wykonywanie obiektu budowlanego (czyli m.in. budowli) w określonym miejscu, a także jego odbudowę, rozbudowę i nadbudowę. Pojęcie budowy mieści się w szerszym pojęciu robót budowlanych (art. 3 pkt 7 u.p.b.).

Zgodnie z zasadą określoną w art. 28 ust. 1 u.p.b., roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31. W art. 29 pr. bud. wymieniono enumeratywnie rodzaje budów i robót budowlanych, które, w ramach wyjątku od zasady wskazanej przepisem art. 28 ust. 1 pr. bud., podlegają jedynie konieczności zgłoszenia właściwemu organowi.

W katalogu tym ustawodawca nie wymienił budowli ziemnych, co oznacza, że budowa budowli ziemnej wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, w drodze decyzji. Należy zauważyć, że budowla ziemna nie została na gruncie przepisów pr. bud. scharakteryzowana.

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się jednak, że budowla ziemna jako obiekt budowlany powinna, w myśl art. 3 pkt 1 lit. b pr. bud., stanowić całość techniczno-budowlaną o określonej konstrukcji i funkcji, przy czym budowla ziemna nie musi być wyposażona w dodatkowe instalacje i urządzenia.

Aby obiekt miał cechy budowli ziemnej z jednej strony powinien być wykonany z ziemi, zaś z drugiej musi stanowić pewną techniczno-użytkową całość (por. wyrok WSA w Białymstoku z dnia 20 lutego 2014 r., II SA/Bk 1190/13, LEX nr 1512845; wyrok WSA w Warszawie z dnia 14 kwietnia 2011 r., VII SA/Wa 2164/10, LEX nr 996674; wyrok NSA z dnia 1 lutego 2007 r., II OSK 813/06, ONSAiWSA 2007/6/133).

Tor ziemny dla quadów, czyli czterokołowych motocykli o przeznaczeniu sportowym i rekreacyjnym, jest rodzajem toru motocrossowego – ukształtowanego z ziemi, piasku, gliny etc. W wyroku z dnia 14 kwietnia 2011 r., sygn. akt VII SA/Wa 2164/10, LEX nr 996674, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zauważył, że „wykonanie 10 sztuk wzniesień i 10 zagłębień w stosunku do stałego terenu własnej działki i wykorzystanie tak ukształtowanego terenu jako toru motocrossowego jest wykonaniem budowli ziemnej w rozumieniu art. 3 pkt 3 pr. bud.”.

## Odpowiedzialność projektanta za błędy w projekcie

**Odpowiedzialność karna** W przypadku zaistnienia katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia, które znajduje odzwierciedlenie w przepisach prawa karnego materialnego, a które powstały w wyniku błędów projektowych, a wina za błędy nie budzi wątpliwości, projektant może zostać pociągnięty do odpowiedzialności karnej. Zgodnie bowiem z art. 163 par. 1 pkt. 2 kodeksu karnego kto sprowadza zdarzenie, które zagraża życiu lub zdrowiu wielu osób albo mieniu w wielkich rozmiarach, mające postać zawalenia się budowli, podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10. Przepis ten może zostać również popełniony nieumyślnie, a więc popełnienie błędu przez projektanta nie musi być objęte zamiarem sprowadzenia katastrofy. Ponadto, gdy skutkiem takiego zdarzenia jest śmierć człowieka lub ciężki uszczerbek na zdrowiu wielu osób, w grę wchodzi surowsza kara.

**Odpowiedzialność cywilna** Projektant odpowiada za projekt. Podejmując się sporządzenia projektu budowlanego, na podstawie którego obiekt ma zostać wybudowany, projektant zobowiązuje się wobec

zamawiającego/inwestora, do jego stworzenia w sposób prawidłowy, pozbawiony wad, zgodny z zasadami projektowania, normami oraz przepisami prawa. Takie zobowiązanie wynika z umowy, ale również z oświadczenia, które projektant składa na potrzeby postępowania administracyjnego (wymóg z prawa budowlanego). Wadliwość projektu, przejawiająca się w postaci błędów, nieprawidłowości i niezgodności z normami, czy zasadami projektowania i budownictwa, to potencjalna odpowiedzialność projektanta. Oznacza ona bowiem, że projektant nienależycie wykonał zobowiązanie umowne.

Jeśli w związku z taką sytuacją zamawiający/inwestor poniesie szkodę, to między innymi projektant będzie zobowiązany do jej naprawienia. Szkada może przybrać przeróżną postać, nawet konieczność pokrycia kosztów rozebrania i ponownej budowy danego obiektu. Odpowiedzialność opierać się będzie na art. 471 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Należy tu zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 651 kodeksu cywilnego, do wykonawcy robót należy niezwłoczne zawiadomienie inwestora o wadach dokumentacji projektowej, o ile nie nadaje się ona do prawidłowego wykonania robót („Jeżeli dostarczona przez inwestora dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora.”). Brak takiego zawiadomienia, a następnie zawiadomienia projektanta przez inwestora o wadach projektu stwierdzonych przy realizacji robót w oparciu o ten projekt, zwalnia projektanta od odpowiedzialności za te wady.

**Odpowiedzialność zawodowa** Zgodnie z art. 95 prawa budowlanego odpowiedzialności zawodowej w budownictwie podlegają osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, które: 1) dopuściły się występków lub wykroczeń, określonych ustawą; 2) zostały ukarane w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie; 3) wskutek rażących błędów lub zaniedbań, spowodowały zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska albo znaczne szkody materialne; 4) nie spełniają lub spełniają niedbale swoje obowiązki; 5) uchylają się od podjęcia nadzoru autorskiego lub wykonują niedbale obowiązki wynikające z pełnienia tego nadzoru.

## **Kompetencje organów w sprawach dotyczących budowy tymczasowych obiektów budowlanych na terenie leśnym bez wymaganego zgłoszenia**

Powiatowy Inspektor nadzoru Budowlanego 1. zgodnie z Art.83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 z późniejszymi zmianami) do właściwości Powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, jako organu pierwszej instancji, należą zadania i kompetencje, o których mowa m.in. w Art.49b ustawy. 2. zgodnie z Art. 49b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 z późniejszymi zmianami) organ nadzoru budowlanego nakazuje, z zastrzeżeniem ust. 2, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego wybudowanego bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia. 3. Zgodnie z Art. 90 ustawy - kto, w przypadkach określonych w art.49b wykonuje roboty budowlane, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Dodatkowo zgodnie z Art.93 pkt 1 ustawy kto przy projektowaniu lub wykonywaniu robót budowlanych w sposób rażący nie przestrzega przepisów art. 5 ust. 1-2b (w tym techniczno-budowlanych) podlega karze grzywny. 4. Uprawnienie PINB do nakładania grzywny w drodze mandatu z art.93 ustawy - Prawo budowlane określa § 2 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie nadania pracownikom

organów nadzoru budowlanego uprawnień do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego z dnia 16 października 2002 r. (Dz.U. Nr 174, poz. 1423)

Policja i straż gminna 1.Zgodnie z Art. 157 § 1 i § 2 ustawy z dnia 20 maja 1971 r. Kodeks wykroczeń (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1094 z późn.zm.) kto wbrew żądaniu osoby uprawnionej nie opuszcza lasu, pola, ogrodu, pastwiska, łąki lub grobli, podlega karze grzywny do 500 złotych lub karze nagany. Ściganie następuje na żądanie pokrzywdzonego. 2.Do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego za wykroczenia określone w Art. 157 § 1 Kodeksu wykroczeń uprawnieni są: - strażnicy straży gminnych na podstawie § 2 ust.1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 listopada 2003 r. w sprawie wykroczeń, za które strażnicy straży gminnych są uprawnieni do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego (Dz.U. Nr 208, poz. 2026 z późn. zmianami); - funkcjonariusze Policji na podstawie Art. 95 ustawy z dnia 16 września 2016 r. § 1 Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1713 z późn. zm.),

## OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA LUB ZARZĄDCY BUDYNKU W ZAKRESIE KONTROLI JEGO STANU TECHNICZNEGO

1.**Kontrola okresowa** 1 raz na rok w zakresie określonym w Art.62 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz.290 z późn. zmianami), 2.**Kontrola okresowa** , co najmniej raz na 5 lat w zakresie określonym w Art.62 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, 3.**Kontrola okresowa** , w zakresie określonym w Art.62 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup> 4.**Kontrola bezpiecznego użytkowania obiektu** w zakresie określonym w Art.62 ust.4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, 5.**Kontrola** w zakresie określonym w Art.62 ust.4a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w terminie 3 dni od zgłoszenia w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń powodujących zagrożenie normalnej eksploatacji budynku, 6.**Kontrola na żądanie PINB** w zakresie określonym w Art.62 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane 7.**Ekspertyza stanu technicznego obiektu lub jego części na żądanie PINB** w zakresie określonym w Art.62 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

## Ekspertyza stanu technicznego budynku lub jego części

**Nie ma ustawowej definicji ekspertyzy technicznej.** Opis dokumentu znaleźć można w opisie aktualnych standardów przyjmowanych przez stowarzyszenia zawodowe inżynierów budownictwa. Przykładowo Małopolska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa w Krakowie w przyjętych przez nią „Standardach dotyczących Opinii i Ekspertyz Technicznych w Budownictwie” definiuje opinie i ekspertyzy techniczne w sposób następujący:

**Opinia techniczna** – opisuje stan przedmiotu opinii i zalecenia dot. dalszego z nim postępowania. Opinia techniczna określa, analizuje i interpretuje stan projektowy lub rzeczywisty obiektu budowlanego, albo jego elementów i formułuje wnioski dot. dalszych zamierzeń w odniesieniu do przedmiotowego obiektu. Wnioskiem opinii może być np. konieczność opracowania ekspertyzy. Wiodącym celem opinii jest ocena analizowanego stanu na tle obowiązujących przepisów prawnych i technicznych.

**Ekspertyza techniczna** – określa stan przedmiotu ekspertyzy oraz przyczyny i środki zaradcze. Ekspertyza techniczna to studium przyczynowo - skutkowe stanu lub zdarzenia technicznego obiektu. Analizuje zdarzenie opierając się o rzeczywisty stan obiektu i jego elementów składowych. Zawiera dokumentację i ocenę zjawisk zdarzeń i procesów zachodzących w czasie realizacji lub użytkowania obiektu budowlanego. Obejmuje systematykę oraz inwentaryzację uszkodzeń i niezbędne badania elementów i materiałów. Zawiera analizę obliczeniową, ocenę rozwiązań technologicznych i określa związki przyczynowo-skutkowe ocenianego zdarzenia. Formułuje wnioski stanowiące podstawę do ustalenia dalszego postępowania z przedmiotem ekspertyzy.

W obecnym stanie prawnym **brak jest jednolitego określenia, kto według ustawy - Prawo budowlane może wykonać ekspertyzę techniczną**. Ustawa jak i praktycznie każdy akt wykonawczy do niej ustalają własne zasady. Mówi się o: - osobach posiadających uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, - osobach posiadających uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, - rzeczoznawcach budowlanych albo jednostkach badawczo-rozwojowych bądź uczelniach posiadających kompetencje do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych dotyczących budownictwa, - rzeczoznawcach budowlanych, - osobach posiadających uprawnienia budowlane w specjalności odpowiadającej zakresowi ekspertyzy, - właściwych instytutów badawczych, - uprawnionych projektantach, lub w ogóle nie wskazuje się, kto jest uprawniony do wykonania opinii/ekspertyzy.

Brak jednolitości w tym zakresie jak również w zakresie podstaw prawnych powoływania rzeczoznawców budowlanych powoduje znaczne trudności w pracy zarówno organów administracji architektoniczno-budowlanej, jak i sądownictwa administracyjnego, powszechnego czy wreszcie inwestorów.

## Rodzaje ekspertyz

1. **Ekspertyza stanu technicznego obiektu lub jego części na żądanie PINB** w zakresie określonym w Art.62 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, 2. **Ekspertyza na potrzeby zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części** (Art.71 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane), 3. **Ekspertyza dotycząca katastrofy budowlanej** (Art.78 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane), 4. **Ekspertyza w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego** (Art.81c ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane), 5. **Ekspertyza przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego** (§ 2 pkt.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych z dnia 30 sierpnia 2004 r. (Dz.U. Nr 198, poz. 2043)), 6. **Ekspertyza w sprawie lokali, w którym mają być prowadzone zajęcia w ramach punktu lub zespołu przedszkolnego** (§ 3 ust.1 Rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej w sprawie rodzajów innych form wychowania przedszkolnego, warunków tworzenia i organizowania tych form oraz sposobu ich działania z dnia 31 sierpnia 2010 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1080)), 7. **Ekspertyza wykonywana w przypadku stwierdzenia zniszczeń i uszkodzeń betonowych elementów budowli morskiej** w toku

przeprowadzonej kontroli, stanowiących zagrożenie dla ludzi, jednostek pływających lub stateczności konstrukcji (§ 15 ust.1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych użytkowania oraz szczegółowego zakresu kontroli morskich budowli hydrotechnicznych z dnia 23 października 2006 r. (Dz.U. Nr 206, poz. 1516)), 8. **Ekspertyza dla celów nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budowli rolniczych** (§ 2a Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie z dnia 7 października 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 81 z późn.zm.)), 9. **Ekspertyza w związku z odbudową, przebudową, rozbudową, nadbudową, dobudową, remontem, modernizacją, adaptacją i zmianą sposobu użytkowania istniejących budowli morskich albo ich części**(§ 4 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 czerwca 1998 r. (Dz.U. Nr 101, poz. 645)), 10. **Ekspertyza dot. zmiany sposobu użytkowania całości lub części istniejących budowli morskich** (§ 4 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 czerwca 1998 r. (Dz.U. Nr 101, poz. 645)), 11. **Ekspertyza na potrzeby nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków** o p.u. poniżej 1000 m<sup>2</sup> (§ 2 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.)) 12. **Ekspertyza dot. odległości zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i kompostowników o pojemności powyżej 50 m<sup>3</sup> od budynków przeznaczonych na pobyt ludzi** (§ 36 ust.6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.)), 13. **Ekspertyza dotycząca wznoszenia budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego** (§ 206 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.))

## Odległość budynku od granicy lasu

Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.) w rozdziale 7 regulują usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe. Art. 271 ust. 8 rozporządzenia przewiduje, że najmniejszą odległość budynków, w tym mieszkalnych od granicy lasu należy przyjmować, jak odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z pokryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień, co odpowiada odległości 12 m. Sądy administracyjne nakazują indywidualne określenie w każdej sprawie, gdzie przebiega granica lasu. Wszystkie stanowiska zostały zebrane w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 25.09.2009 r., II SA/GI 174/09. Interpretacje obecnie stosowanego terminu „granica lasu” są rozbieżne – spotyka się opinie „że jest to granica użytku leśnego jak i takie „że jest to najbliższej położona linia drzew. Te różnice ma wyeliminować zmiana w/w rozporządzenia , którą Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa (MIB) zaprezentowało podczas I Forum Gospodarczego na targach BUDMA 2017 (projekt z dnia 11 maja 2016 r. po konsultacjach społecznych) gdzie proponuje się w §271 następujące zmiany i uszczegółowienia: a) ust. 8 otrzymuje następujące brzmienie: „8. Najmniejszą odległość najbardziej wysuniętej części budynków ZL, PM, IN od granicy użytku leśnego określonego na mapie ewidencyjnej bądź w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjmuje się, jak odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień.”, b) po ust. 8 dodaje się ustęp 8a w brzmieniu: „8a. Uła budynków wymienionych w § 213, bez pomieszczeń zagrożonych wybuchem, dopuszcza się zmniejszenie odległości, o której mowa w ust. 8 do 4 m w przypadku gdy: 1) użytek leśny, o którym mowa w § 271 ust. 8, znajduje się na działce, na której sytuuje się ten budynek oraz 2) budynek posiada zwrócone w stronę granicy użytku leśnego, o którym

mowa w § 271 ust. 8: ściany oddzielenia przeciwpożarowego klasy REI 60, zamknięcia znajdujących się w nich otworów oraz drzwi zewnętrzne, spełniające wymagania określone w § 232 ust. 4 i 5, z zastrzeżeniem § 218.”.

## Zejsście na plażę

Zejsścia na plażę są budowlami ochrony brzegów morskich zgodnie z §3 pkt 3 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 czerwca 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 101, poz. 645).

Zgodnie natomiast z Art.3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz.290 z późn.zmianami) budowlą jest każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury a także części budowlane urządzeń technicznych oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako **odrębne pod względem technicznym** części przedmiotów składających się na całość użytkową.

Dojsście do w/w obiektu jest odrębnym liniowym obiektem budowlanym zdefiniowanym w Art.3 pkt 3a ustawy - Prawo budowlane (obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami).

## Linia oświetleniowa - budowana na zgłoszenie czy pozwolenie na budowę

Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zmianami) definiuje: 9) **urządzenia** - jako urządzenia techniczne stosowane w procesach energetycznych; 10) **instalacje** - jako urządzenia z układami połączeń między nimi; 11) **sieci** - jako instalacje połączone i współpracujące ze sobą, służące do przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii,należące do przedsiębiorstwa energetycznego przy czym dodatkowo art.7 ust.7 pkt 3b w/w ustawy stanowi ,że przez realizację przyłączenia urządzeń, instalacji lub sieci do sieci elektroenergetycznej lub do sieci ciepłowniczej rozumie się budowę odcinka lub elementu sieci służącego do połączenia urządzeń, instalacji lub sieci podmiotu ubiegającego się o ich przyłączenie do sieci elektroenergetycznej lub do sieci ciepłowniczej, z pozostałą częścią sieci. Również zgodnie z § 2 pkt 15 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007 r. Nr 93, poz. 623) przyłączy to odcinek lub element sieci służący do połączenia urządzeń, instalacji lub sieci podmiotu, o wymaganej przez niego mocy przyłączeniowej, z pozostałą częścią sieci przedsiębiorstwa energetycznego świadczącego na rzecz podmiotu przyłączanego usługę przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej. Tak więc pod pojęciem „sieci” rozumiemy nie tylko sieć stanowiącą własność przedsiębiorstwa energetycznego lecz również sieć podmiotu ubiegającego się o przyłączenie.

Z kolei zgodnie z Art.29 ust1 ustawy - Prawo budowlane pozwolenia na budowę nie wymaga budowa: 19a) **sieci** elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, 20) **przyłączy** elektroenergetycznych, 27) **instalacji** elektroenergetycznych **wewnątrz budynku**.

Moim zdaniem linie oświetlenia ulicznego nie można traktować ani jako przyłącza ani też jako instalacji i należy traktować jako sieć elektroenergetyczną.

W takim przypadku istnieje wymóg zgłaszania jej budowy (Art.30 ust.1 pkt 1 u.p.b.). Do zgłoszenia - w naszym przypadku - należy dołączyć (Art.33 ust.2 pkt 1-3): - 4 egz projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi, - zaświadczenie o posiadaniu przez projektanta odpowiednich uprawnień oraz o jego wpisaniu na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, - oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; - decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, - pozwolenia oraz decyzje wymagane w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli są one wymagane.

Nie ma w tym przypadku obowiązku dostarczania decyzji, o której mowa w art.39 ust.3 ustawy o drogach publicznych ponieważ za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi, wydawanym w drodze decyzji administracyjnej następuje jedynie lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń **niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego** oraz reklam. Zgodnie natomiast z art.4 pkt 2 u.d.p. drogą jest budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym. Potwierdza to również Klasyfikacja Rodzajowa Środków Trwałych. Rodzaj 220 KŚT obejmuje w swym zakresie ulice i drogi na obszarach miejskich i zamiejskich, włączając skrzyżowania, węzły komunikacyjne i parkingi, np.: drogi, ulice, aleje, ronda, drogi gruntowe, drogi boczne, drogi dojazdowe, drogi wiejskie i leśne, ścieżki dla pieszych, ścieżki rowerowe, drogi i strefy dla pieszych, wraz z instalacjami do oświetlenia dróg i sygnalizacji, skarpy i nasypy, rowy, konstrukcje oporowe, urządzenia bezpieczeństwa ruchu, pasy jezdni przeznaczone do parkowania i bariery ochronne, przepusty pod drogami i urządzenia odwadniające drogi. Rodzaj ten nie obejmuje mostów, wiaduktów, estakad oraz tuneli i przejść nadziemnych i podziemnych, sklasyfikowanych w rodzaju 223. Elementy składowe drogi bezsprzecznie są związanymi z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego.

## Utwardzenie działki a budowa drogi wewnętrznej - jak kwalifikować?

Odpowiedź na to pytanie znajdujemy w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 17 maja 2016 r. (II OSK 1678/15).

Zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego: „Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 - 31”. W przepisie art. 29 wymieniono, jakie obiekty i roboty budowlane zostały zwolnione z tego obowiązku, w tym wskazano na roboty budowlane, polegające na „utwardzeniu powierzchni gruntów na działkach budowlanych” (art. 29 ust. 2 pkt 5 Prawa budowlanego). Zakres tych robót, wymienionych na zasadzie wyjątku, nie może być jednak interpretowany rozszerzająco (zasada *exceptiones non sunt extendendae*). Odnosić się on musi ściśle po pierwsze: do utwardzenia powierzchni gruntów i po drugie: do robót na działkach budowlanych.

Analizując pierwszą z ww. kwestii, zauważyć trzeba, iż przepis art. 29 ust. 2 pkt 5 Prawa budowlanego nie zawiera żadnych ograniczeń podmiotowych ani przedmiotowych. Z jego brzmienia nie wynika, na czym ma polegać utwardzenie powierzchni gruntu, czy też jakim celem może służyć wykonanie takich robót budowlanych i jakie może być przeznaczenie docelowe tak utwardzonej powierzchni. Wykonanie utwardzenia powierzchni gruntu działki budowlanej i przeznaczenie tak utwardzonego terenu może, zatem być różne, ale roboty budowlane wykonywane na podstawie analizowanego przepisu nie powinny doprowadzić do powstania obiektu budowlanego wymagającego uzyskania pozwolenia na



budowę (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 lutego 2001 sygn. akt IV SA 10/99; z dnia 16 grudnia 2002 r. sygn. akt SA/Rz 2123/00, wyrok z dnia 3 czerwca 2003 r. sygn. akt II SA/Kr 1741/01, i z dnia 1 kwietnia 2009 r. sygn. akt II OSK 462/08). O tym, czy nie zostanie przekroczony zakres regulacji z art. 29 ust. 2 pkt 5 Prawa budowlanego może też decydować sposób użytkowania i przeznaczenie terenu utwardzonego w oparciu o zgłoszenie. Sytuacje, w których jest wymagane pozwolenie na budowę, a kiedy tylko zgłoszenie, w istocie wynikają z rozumienia pojęć „budowy” i „robót budowlanych” zdefiniowanych w art. 3 pkt 6 i 7 Prawa budowlanego oraz z brzmienia art. 29 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego. W pojęciu „robót budowlanych” mieści się między innymi budowa, przez którą należy rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego. Tym samym każde roboty budowlane, jeżeli nie są to prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego w efekcie końcowym muszą prowadzić do wykonania obiektu budowlanego w określonym miejscu, bo taki jest cel prowadzenia robót budowlanych. W pewnym zakresie wyłączone spod powyższej reguły mogą być jedynie urządzenia budowlane, bo tak stanowi **art. 3 pkt 9** Prawa budowlanego oraz roboty budowlane wymienione w ust. 2 art. 29 Prawa budowlanego (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 listopada 2012 r. sygn. akt II OSK 1283/11).

**Utwardzenie powierzchni gruntu na działkach budowlanych, o którym mowa w art. 29 ust. 2 pkt 5 Prawa budowlanego w orzecznictwie najczęściej jest zaliczane do „urządzeń budowlanych” (art. 3 pkt 9), a więc urządzeń technicznych związanych z innym obiektem budowlanym, zapewniającym możliwość użytkowania tego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem** (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 lutego 2002 r. sygn. akt SA/Bk 1416/01 - orzeczenia dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, pod adresem: [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl)). Stosowana kwalifikacja zawsze jednak musi uwzględniać okoliczności konkretnej sprawy.

Po drugie, stwierdzić trzeba, zamierzone roboty budowlane muszą być wykonane na działce budowlanej, czego wyraźnie wymaga przepis art. 29 ust. 2 pkt 5 Prawa budowlanego. **Przeznaczenie działki w ewidencji gruntów jako działki innej niż budowlana zasadniczo wyłącza możliwość zastosowania w odniesieniu do planowanej inwestycji art. 29 ust. 2 pkt 5 Prawa budowlanego**.

Moim zdaniem w zależności od sytuacji indywidualnej klasyfikacja robót może być różna np.: - Przebudowa istniejącej drogi wewnętrznej na działce drogowej - robota budowlana wymagająca zgłoszenia, - Przebudowa istniejącej drogi wewnętrznej na wydzielonym klasoużytku drogowym w obrębie działki rolnej lub leśnej - robota budowlana wymagająca zgłoszenia, - Rozbudowa drogi wewnętrznej na działkach budowlanych, niezbędna do obsługi istniejących obiektów budowlanych - wykonanie urządzenia budowlanego (utwardzenia działki budowlanej) wymagająca zgłoszenia, - Rozbudowa drogi wewnętrznej na działce rolnej lub nie będącej niezbędną do obsługi istniejącego obiektu budowlanego - wymagająca pozwolenia na budowę, - Budowa drogi wewnętrznej na działkach rolnych - robota budowlana wymagająca pozwolenia na budowę, - Budowa drogi wewnętrznej na działkach drogowych lub budowlanych gdy prowadzi do terenów niezabudowanych - wymaga pozwolenia na budowę, - Budowa drogi wewnętrznej na działkach budowlanych niezbędnej do korzystania z istniejącego obiektu budowlanego - wykonanie urządzenia budowlanego - wymagające zgłoszenia.

## Plan sytuacyjny dla przyłączy

Kwestię tą regulują przepisy: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.); ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z

2010 r. Nr 193, poz. 1287); aktów wykonawczych do tych ustaw.

Przed wszystkim przywołać należy art. 29a ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, który stanowi, że Budowa przyłączy (...) wymaga sporządzenia planu sytuacyjnego na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Ustawodawca w tym przepisie stanowczo wskazał, że kopia mapy zasadniczej dla budowy przyłączy musi być mapą aktualną, co w praktyce oznacza, że w swojej treści powinna zawierać wszystkie aktualne, określone przepisami, szczegóły terenowe dla obszaru, który jest przedmiotem zainteresowania inwestora.

Wskazany do wykonania w tym przepisie **plan sytuacyjny** powinien być uznany jako **odpowiednik** wymienionego w § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U. Nr 25, poz. 133) **projektu zagospodarowania działki lub terenu**, gdyż zarówno plan sytuacyjny, jak i projekt zagospodarowania działki (który należy rozumieć jako mapę do celów projektowych, zgodnie z § 5 rozporządzenia) powinny być wykonane na kopii aktualnej mapy zasadniczej.

W świetle powyższego realizacja art. 29a ustawy – Prawo budowlane dotyczącego budowy przyłączy wiąże się z koniecznością wykonania projektu usytuowania przyłączy na planie sytuacyjnym, rozumianym jako mapa do celów projektowych, zgodnie z wymogami § 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz.U. Nr 38, poz. 455).

Budowa przyłączy podlega procedurze bezgłoszeniowej niewymagającej opinii ZUDP. Należy jednakże zauważyć, że:

- Zgodnie z art. 2 pkt 11 ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne wszelkiego rodzaju nadziemne, naziemne i podziemne przewody i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i inne, a także podziemne budowle, jak: tunele, przejścia, parkingi, zbiorniki itp., a więc i przyłącza, zalicza się do sieci uzbrojenia terenu. Przepisy tej ustawy w art. 27 ust. 2 zobowiązują inwestora do uzgadniania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu z właściwymi starostami, bez względu na ich rodzaj. Ustawodawca w tym postanowieniu nie wskazał na występowanie jakiegokolwiek wyjątku od zasady uzgadniania sieci uzbrojenia terenu na etapie projektowania ich lokalizacji, co dowodzi, że sieci będące przyłączami również podlegają obowiązkowi uzgadniania.

- Wskazane przepisami uzgadnianie mieści się w realizowanym przez starostę zadaniu koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu, w związku z art. 7d pkt 2 ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne i w nawiązaniu do art. 27 ust. 2 pkt 1 i 2 oraz art. 28 ust. 1 tej ustawy.

- Procedura i tryb koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu następuje na podstawie przepisów § 8 i 9 rozporządzenia w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej, z koniecznością rozpatrywania wniosku o przedmiotowe uzgodnienie na posiedzeniu zwoływanego zespołu uzgadniania dokumentacji projektowej; natomiast w przypadku koordynacji przyłączy organ postępuje zgodnie z § 10 ust. 2 ww. rozporządzenia, który stanowi, że uzgadnianie sieci będących przyłączami do budynku lub budowli, w części usytuowanej na nieruchomości, w stosunku do której prawo do dysponowania na cele budowlane przysługuje wnioskodawcy, nie wymaga przedłożenia wniosku na posiedzeniu zespołu i zasięgnięcia opinii jego członków.

- Treść omawianego uzgodnienia wyrażana jest w formie opinii, wydawanej z upoważnienia starosty

przez przewodniczącego zespołu, na co wskazują przepisy § 11 ust. 1 rozporządzenia w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej.

Reasumując:

- Plan sytuacyjny wymieniony w art. 29a ustawy – Prawo budowlane w zakresie budowy przyłączy wiąże się z koniecznością opracowania mapy do celów projektowych.

- Koordynacja usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu w przypadku przyłączy polega, między innymi, na uzgadnianiu projektowanej lokalizacji tych przyłączy z zastosowaniem **skróconej procedury**, w celu rozpatrzenia wniosku przez przewodniczącego ZUDP, bez konieczności zwoływania odrębnego posiedzenia całego zespołu i zasięgnięcia opinii jego członków.

(22.06.2012 Główny Geodeta Kraju Jacek Jarząbek)

## Tymczasowe obiekty budowlane

### Definicja tymczasowego obiektu budowlanego

Pojęcie tymczasowego obiektu budowlanego zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 5 ustawy – Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) – zwanej dalej Pb. Zgodnie z tą definicją przez tymczasowy obiekt budowlany należy rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przykrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe.

Powyższa definicja oraz sama nazwa „tymczasowy obiekt budowlany” wskazują, że ustawodawca zaliczył tymczasowy obiekt budowlany do ogólnej kategorii obiektów budowlanych, o której mowa w art. 3 pkt 1 Pb. W związku z tym tymczasowym obiektem budowlanym może być albo budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, albo budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, albo obiekt małej architektury. Zaliczenie tymczasowych obiektów do ogólnej kategorii obiektów budowlanych, pomimo braku jego jednoznacznego wymienienia w definicji budynku, budowli czy też obiektu małej architektury, zostało potwierdzone w orzecznictwie sądów administracyjnych, m.in. w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (NSA) z dnia 19 listopada 2008 r., II FSK 1083/2007, wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (WSA) w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 1 grudnia 2009 r., I SA/Go 425/2009 r., wyroku WSA z dnia 8 lutego 2011 r., II SA/Bk). Szczególne zatem cechy, jakimi charakteryzuje się tymczasowy obiekt budowlany, nie zmieniają faktu, że zawsze będzie to obiekt budowlany. W związku z tym jego wzniesienie należało będzie kwalifikować jako budowę – wykonywanie – obiektu budowlanego w rozumieniu art. 3 pkt 6 Pb (wyrok NSA z dnia 4 stycznia 2008 r., II OSK 1792/2006). Tymczasowość stanowiąca cechę obiektu budowlanego nie ma znaczenia dla wymagań prawnych związanych z jego realizacją (wyrok WSA w Gliwicach z dnia 7 kwietnia 2009 r., I SA/Gl 1097/2008). Dlatego też zaliczenie np. kontenera biurowego do tymczasowych obiektów budowlanych nie pozbawia go cech budowli w rozumieniu art. 3 pkt 3 Pb.

W orzecznictwie można się spotkać z odmiennym stanowiskiem, zgodnie z którym zdefiniowanie tymczasowego obiektu budowlanego przy wcześniejszym zdefiniowaniu pojęcia obiektu budowlanego i mieszczących się w nim pojęć budynku, budowli i obiektu małej architektury oznacza, że pojęcie tymczasowego obiektu budowlanego jest pojęciem odrębnym od pojęcia obiektu budowlanego. W

konsekwencji do tymczasowych obiektów budowlanych zaliczony może być obiekt niebędący budynkiem, budowlą ani obiektem małej architektury, jeśli odpowiada przesłankom wyrażonym w Pb (wyrok NSA – Ośrodek Zamiejscowy w Rzeszowie z dnia 6 marca 2002 r., SA/Rz 1333/2000). Pogląd ten jest jednak odosobniony jako nieznajdujący uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa.

Definicja tymczasowego obiektu budowlanego wyróżnia dwa rodzaje tych obiektów:

1) obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub do rozbiórki. W tym zakresie cecha tymczasowości będzie wynikać z cech konstrukcyjnych, trwałości materiałów oraz technologii czy też projektu obiektu budowlanego;

2) obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przykrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż powyższe wyliczenie ma charakter jedynie przykładowy, jak wskazał na to WSA w Gliwicach w wyroku z dnia 22 października 2008 r., II SA/GI 224/2008, który stwierdził, iż z istoty będzie chodziło tu o sytuację, gdy tego rodzaju obiekt nie jest połączony z gruntem w sposób trwały przez wykonanie fundamentu, lecz umieszczony jest wprost na gruncie bądź na utwardzeniu, jak np. przyczepa kempingowa umieszczona na kostce brukowej.

Należy mieć na uwadze, że z pojęciem tymczasowego obiektu budowlanego nie można utożsamiać w sposób dowolny każdego urządzenia niepołączonego trwale z gruntem, bez uprzedniego rozważenia, czy urządzenie to można zaliczyć do kategorii obiektu budowlanego. Dla przykładu warto w tym miejscu wskazać, iż warunków uznania za tymczasowy obiekt budowlany nie spełnia pojedynczy tunel foliowy niepołączony trwale z gruntem i nieposiadający jakichkolwiek instalacji. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 11 października 2006 r., II OSK 1099/2005, wskazał, że sezonowość namiotu foliowego i jego demontaż w okresie zimowym sprawiają, że posadowione w ziemi elementy mocujące namiot nie mogą stanowić tymczasowego obiektu budowlanego, a w związku z tym niewymagane jest w takich okolicznościach pozwolenie na budowę bądź zgłoszenie. Takiego tunelu foliowego nie można uznać za obiekt budowlany, ponieważ nie można go sklasyfikować ani jako budynek, ani jako budowlę, ani jako obiekt małej architektury. Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do uznania za tymczasowy obiekt budowlany nawet folii ułożonej na pojedynczej grządce w celu przyspieszenia wegetacji warzyw.

Tymczasowym obiektem budowlanym nie będzie również ogrodzenie wykonane z płyt betonowych montowanych z betonowymi słupami, osadzone na cokole betonowym wystającym ponad poziom terenu, ze względu na trwałe połączenie z gruntem (wyrok NSA z 25 kwietnia 2006 r., II OSK 791/05, niepubl.). Również takim obiektem nie będzie zaopatrzona w tablicę rejestracyjną sprawna technicznie przyczepa samochodowa, która zgodnie z art. 2 pkt 50 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. 2005 r. Nr 108, poz. 908 ze zm.) stanowi pojazd bez silnika przystosowany do łączenia go z innym pojazdem (wyrok WSA w Gliwicach z dnia 25 listopada 2009 r., II SA/GI 521/2009).

W orzecznictwie się wskazuje, iż do kategorii tymczasowych obiektów budowlanych niewskazanych w sposób przykładowy w Pb należy zakwalifikować garaże blaszane, które jednocześnie stanowią obiekt w rozumieniu art. 3 pkt 1 lit. b) Pb, tj. budowlę (wyrok NSA z dnia 30 czerwca 2010 r., II OSK 1001/2009).

## **Pozwolenie czy zgłoszenie na budowę tymczasowego obiektu budowlanego**

Zgodnie z art. 28 ust. 1 Pb roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31 Pb. Jest to podstawowa zasada, na której opiera się obowiązujące w Polsce Prawo budowlane. Zasada ta dotyczy zarówno budowy, jak i odbudowy, rozbudowy oraz nadbudowy obiektów budowlanych, a także prac polegających na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego (art. 3 pkt 6 i 7 Pb). Jak słusznie zwraca uwagę Z. Niewiadomski („Prawo budowlane...”), nie tylko rozpoczęcie robót budowlanych, lecz także ich prowadzenie na każdym etapie wymaga posiadania przez inwestora ostatecznej decyzji administracyjnej – pozwolenia na budowę. Zgodnie z Pb decyzja o pozwoleniu na budowę umożliwiającą rozpoczęcie robót budowlanych musi mieć charakter decyzji ostatecznej. Taki przymiot będzie zgodnie z art. 16 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2013 r. poz. 267), zwanej dalej k.p.a., posiadać decyzja, od której nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji.

Od zasady konieczności legitymowania się decyzją o pozwoleniu na budowę Prawo budowlane przewiduje wyjątki. W zakresie tymczasowych obiektów budowlanych wyjątki te zostały ujęte w art. 29 ust. 1 pkt 12 oraz pkt 25 Pb, które stanowią, że pozwolenia na budowę nie wymaga:

- budowa tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 ust. 1, ale nie później niż przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu (art. 29 ust. 1 pkt 12);
- budowa tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel (art. 29 ust. 1 pkt 25).

Fakt nielegitymowania się przez inwestora pozwoleniem na budowę ww. sprawach nie oznacza całkowitej swobody działania na tym polu przez inwestora, gdyż jedynie w przypadku tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel (art. 29 ust. 1 pkt 25), nie będzie zachodziła konieczność uzyskania pozwolenia na budowę czy też dokonania zgłoszenia. Nadmienić w tym miejscu należy, iż eksponatem wystawowym będzie przedmiot wystawiony na pokaz, a więc jedynie do obejrzenia. Takiego charakteru nie będzie posiadał obiekt wystawiony na sprzedaż (oferta handlowa), niezwiązany z działalnością wystawienniczą.

W przypadku natomiast budowy tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 Pb, ale nie później niż przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu (art. 29 ust. 1 pkt 12), wymagane będzie zgłoszenie właściwemu organowi.

Jeżeli tymczasowy obiekt budowlany jest użytkowany w miejscu ustawienia (montażu) po upływie terminu oznaczonego w zgłoszeniu i nie zostanie on rozebrany ani przeniesiony w inne miejsce przed upływem 120 dni od dnia budowy, to taki obiekt będzie należało uznać za postawiony bez wymaganego pozwolenia na budowę, ponieważ w przypadku zamiaru budowy obiektu na okres przekraczający 120 dni zgłoszenie nie będzie wystarczające, gdyż trzeba będzie w takich okolicznościach uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę (wyrok WSA w Gdańsku z dnia 15 listopada 2007 r., II SA/Gd 542/2007, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 7 maja 2008 r., II SA/Po 503/2007). Budowa zatem tymczasowego obiektu bez wymaganego przepisami Pb pozwolenia na budowę będzie stanowiła samowolę budowlaną, do której będzie miał zastosowanie art. 48 Pb bowiem artykuł ten odnosi się do każdego obiektu budowlanego, którego wzniesienie wymagało pozwolenia na budowę, w tym również do obiektu tymczasowego, niespełniającego warunków wskazanych w art. 29 pkt 12 Pb

(wyrok WSA w Szczecinie z dnia 11 września 2008 r., II SA/Sz 395/2008). W związku z tym usytuowanie tymczasowego obiektu budowlanego niepołączonego trwale z gruntem na okres dłuższy niż 120 dni (bez czasowego ograniczenia jego funkcjonowania) wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę.

Budowa natomiast pozostałych tymczasowych obiektów budowlanych, nieobjętych ww. wyłączeniami, wymaga co do zasady uzyskania pozwolenia na budowę, gdyż o tym, że na budowę konkretnego obiektu nie jest wymagane pozwolenie na budowę lub zgłoszenie, nie decyduje fakt związania lub braku związania obiektu z gruntem, lecz objęcie tego obiektu zakresem art. 29 ust. 1 i art. 30 ust. 1 Pb.

W tym miejscu warto jeszcze zwrócić uwagę na art. 29 ust. 1 pkt 24 Pb, który nie stanowi, wprost o obiektach tymczasowych, gdyż nie posługuje się on tym pojęciem, ale wskazuje, że nie wymaga pozwolenia budowa obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych. Co więcej, budowa takich obiektów nie będzie również wymagała zgłoszenia właściwemu organowi. Warunkiem uznania, że obiekt jest obiektem, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 24 Pb, jest legitymowanie się przez inwestora ostatecznym pozwoleniem na budowę lub dokonanie skutecznego zgłoszenia w zakresie zamierzonych robót budowlanych (wyrok WSA w Gliwicach z dnia 3 października 2008 r., II SA/GI 64/2008). Obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych mają taki charakter najwcześniej z dniem uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę. Wcześniej usytuowane na nieruchomości gruntowej obiekty o tymczasowym charakterze, jak barakowozy czy obiekty kontenerowe, zaliczają się do wyszczególnionych w art. 3 pkt 5 Pb, tj. tymczasowych obiektów budowlanych wymagających co do zasady pozwolenia na budowę (wyrok NSA, Ośrodek Zamiejskowy w Białymstoku z dnia 17 marca 1999 r., SA/Bk 1672/97).

### **Wymogi, jakie powinny spełniać tymczasowe obiekty budowlane**

Ze względu na to, iż tymczasowy obiekt budowlany jest obiektem budowlanym w rozumieniu art. 3 pkt 1 Pb, to w zakresie budowy i projektowania tego rodzaju obiektu znajdzie tu zastosowanie art. 5 ust. 1 Pb, zgodnie z którym obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. Do przepisów techniczno-budowlanych, o których stanowi art. 5 ust. 1 Pb, zaliczyć należy warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie, oraz warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.

W zakresie natomiast użytkowania obiektów budowlanych znajdzie zastosowanie art. 5 ust. 2 Pb.

Ze względu na to, że tymczasowym obiektem budowlanym może być również budynek (W. Białończak, Z. Cieślik, „Komentarz do art. 3 ustawy - Prawo budowlane”), warto pamiętać, że zgodnie z art. 5 ust. 7 pkt 3 Pb w odniesieniu do m.in. budynków przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż dwa lata wyłączony został wymóg sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej.

Na zakończenie należy zaznaczyć, iż brak wskazania przez ustawodawcę katalogu zamkniętego dla tymczasowych obiektów budowlanych oznacza, że w praktyce niejednokrotnie można spotkać się z innymi przypadkami tymczasowych obiektów budowlanych aniżeli te, które zostały przez ustawodawcę przykładowo wymienione. Prawidłowa ocena charakteru takiego obiektu budowlanego będzie wymagała indywidualnej oceny na gruncie obowiązującego Prawa budowlanego i orzecznictwa. Należy bowiem pamiętać, że bez prawidłowego zakwalifikowania danego obiektu do wskazanych

przez ustawodawcę kategorii określenie właściwego trybu postępowania przy jego budowie będzie znacznie utrudnione bądź w ogóle niemożliwe.

## **Lokalizowanie budynków ,budowli , drzew i krzewów w pobliżu linii kolejowych**

Zgodnie z Art. 53 Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jednol. Dz.U. 2013. Poz.1594 z późn.zm.): 1. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego. 2. Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4. 3. Odległości, o których mowa w ust. 2, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach. 4. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy. W Art. 57 tej ustawy zawarto jednakże postanowienia dotyczące dopuszczalności odstępstw od w/w przepisów: 1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od warunków usytuowania budynków i budowli określonych w art. 53 oraz wykonywania robót ziemnych określonych na podstawie art. 54. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia oraz bezpieczeństwa i prawidłowego ruchu kolejowego, a także nie może zakłócać działania urządzeń służących do prowadzenia tego ruchu. 2. Właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo po uzyskaniu opinii właściwego zarządcy.

W przypadku sadzenia drzew i krzewów tematykę ta regulują przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. 2014 poz. 1227) zgodnie z § 1 tego rozporządzenia na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.

Dodatkowo można tu przytoczyć ogólne przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2002. nr 75 poz.690) mające również zastosowanie w takich sprawach: § 12. 1. Jeżeli z przepisów § 13, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż: 1) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy, 2) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy. 2. Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 3. W zabudowie jednorodzinnej, uwzględniając przepisy odrębne oraz zawarte w § 13, 60 i 271-273, dopuszcza się: 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 pkt 2, lecz nie mniejszej

niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m, 2) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej, 3) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych, 4) sytuowanie budynku gospodarczego i garażu o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych. 4. Usytuowanie budynku na działce budowlanej w sposób, o którym mowa w ust. 2 i 3, powoduje objęcie sąsiedniej działki budowlanej obszarem oddziaływania w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. 5. Odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie może być mniejsza niż: 1) 1,5 m do okapu, gzymsu, balkonu lub daszku nad wejściem, a także do takich części budynku jak galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa, 2) 4 m do zwróconego w stronę tej granicy otworu okiennego umieszczonego w dachu lub połaci dachowej. 6. Budynek inwentarski lub budynek gospodarczy, uwzględniając przepisy odrębne oraz zawarte w § 13, 60 i 271-273, nie może być sytuowany ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w odległości mniejszej niż 8 m od ściany istniejącego na sąsiedniej działce budowlanej budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego lub budynku użyteczności publicznej, lub takiego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4. 7. Odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną do podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, nie ustala się.

## Usuwanie wyrobów zawierających azbest na obszarze miasta Łeba

**Zgłoszenie robót** budowlanych – związanych z usunięciem wyrobów zawierających azbest dokonuje się na podstawie art. 29. ust.2 pkt. 1, art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst. jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz § 6 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest ( Dz.U. z Nr.71 poz. 649 z późn. zm.). Zgodnie z art.30 ust.5 u.p.b. zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Właściwy organ, w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia , może, w drodze decyzji, wnieść sprzeciw. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ nie wniósł sprzeciwu w tym terminie.

Przedsięwzięcia nie wymagają z mocy u.p.b. pozwolenia na budowę w oparciu o art.29 ust.3 gdyż nie wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ani przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Na obszarze miasta Łeby tylko jeden obiekt wpisany jest do rejestru zabytków (Kościół pw. NMP) tak więc przedsięwzięcia nie wymagają również pozwolenia na budowę w oparciu o art.29 ust.4 u.p.b.



Zgodnie z art.30 ust.7 u.p.b. **Właściwy organ może nałożyć, w drodze decyzji, o której mowa w art.30 ust. 5** (dotyczącej sprzeciwu) , obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub spowodować: 1) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia; 2) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków; 3) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych; 4) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

**<hi #ed1c24>Nie ma więc podstawy prawnej</hi> do występowania inwestora do Starosty z wnioskiem o wydanie pozwolenia na wykonanie robót związanych z usunięciem wyrobów zawierających azbest gdyż takiej procedury nie przewiduje ustawa - Prawo budowlane.**

Odrębną kwestią są niezbędne przesłanki do skorzystania przez Starostwo z uprawnień z art.30 ust.7 u.p.b.

Decyzja wydana na podstawie art. 30 ust. 7 Prawa budowlanego ma co prawda charakter decyzji uznaniowej. Uprawnienie to ma charakter ocenny i nie wymaga udowodnienia przez organ, że takie niebezpieczeństwo występuje. Nakładając bowiem obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę organ winien jedynie wykazać, że zamierzone roboty budowlane mogą spowodować potencjalne zagrożenie wymienionych w powołanym przepisie dóbr (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 listopada 2007 r., sygn. akt VII SA/Wa 1324/07, Lex nr 490184, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w Łodzi z dnia 13 grudnia 2011 r., sygn. akt II SA/Łd 1121/11). Wskazać jednakże należy, że decyzje wydane na zasadzie uznania administracyjnego pozostają pod kontrolą Sądu jak każde inne, jednakże Sąd nie wnika w celowość wydania decyzji. Kontrola ogranicza się do ustalenia, czy na podstawie przepisów prawnych dopuszczalne było wydanie decyzji uznaniowej i czy organ przy jej wydawaniu nie przekroczył granic uznania administracyjnego oraz czy uzasadnił rozstrzygnięcie sprawy zindywidualizowanymi przesłankami.

Motywy, jakimi kierował się organ, nakładając obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę, powinny znaleźć odzwierciedlenie w uzasadnieniu podjętej decyzji o sprzeciwie. Uzasadnienie to powinno zatem stwarzać możliwość kontroli przez stronę, organ wyższego stopnia bądź też sąd administracyjny prawidłowości toku rozumowania organu wydającego decyzję i motywów rozstrzygnięcia, co ma podstawowe znaczenie dla prawidłowości decyzji administracyjnych o charakterze uznaniowym. Jak można zatem zauważyć, organ nie ma obowiązku wykazania, już na etapie wnoszenia decyzji o sprzeciwie, że zamierzone roboty budowlane spowodują zagrożenie dóbr wymienionych w art. 30 ust. 7. Zadaniem organu jest jedynie wskazanie przyczyn dojścia przez niego do wniosku, że takie zagrożenie roboty te mogą spowodować. Chodzi więc o stan potencjalnego zagrożenia, któremu organ, mając na uwadze roboty budowlane objęte zgłoszeniem, ma obowiązek zapobiec (por. wyrok NSA z dnia 18 października 2011 r., II OSK 1445/10, LEX nr 1151878). Warto zaznaczyć, że w żadnym razie powyższy przepis nie powinien być stosowany jako zasada. W sytuacji, gdy organ poweźmie wątpliwości co do zastosowania procedury zgłoszenia, najpierw powinien skorzystać z określonego w art. 30 ust. 2 obowiązku wezwania inwestora postanowieniem do uzupełnienia zgłoszenia, a dopiero w przypadku bezskuteczności sięgać do instytucji sprzeciwu na podstawie art. 30 ust. 7, tak aby w sposób klarowny i niebudzący wątpliwości wykazać zasadność odstąpienia od uproszczonego trybu, jakim jest zgłoszenie.

## **Budowa placu zabaw - zgłoszenie czy pozwolenie?**

Zgodnie z art. 3 pkt 4 lit.c Prawa budowlanego obiektami małej architektury są niewielkie obiekty, a w szczególności użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice,

huśtawki, drabinki, śmietniki. Natomiast przepis art. 3 pkt 3 tej ustawy stanowi, że budowlą jest każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury. W literaturze wyrażany był pogląd, że nie będzie mógł być potraktowany jako obiekt małej architektury „urządzony plac zabaw” z piaskownicami, huśtawkami, drabinkami itd., stanowiący „ogródek jordanowski” (ogródek zabaw dla dzieci), pomimo, iż poszczególne z urządzeń wchodzących w skład wyposażenia tego obiektu zalicza się do obiektów małej architektury (Prawo budowlane. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2006, s. 51). Podobny pogląd wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 19 sierpnia 2009 r., II SA/GI 41/09 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, [www.nsa.gov.pl](http://www.nsa.gov.pl)), uznając, że nie jest obiektem małej architektury plac zabaw składający się z zespołu szeregu urządzeń rekreacyjnych, ścieżek, ławek, które zostały usytuowane na odrębnej nieruchomości. Wykonanie takiego placu zabaw powinno być traktowane jako zrealizowanie budowli (art. 3 pkt 3) wymagającej pozwolenia na budowę. - wyrok NSA z 12.04.2013 r. znak II OSK 2472/11

## Mapa docelów projektowych jako załącznik do zgłoszenia budowy obiektów małej architektury

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U. nr 25 poz.133) mapą do celów projektowych jest : - kopia aktualnej mapy zasadniczej lub - kopia mapy jednostkowej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Zgodnie z § 5 w/w rozporządzenia mapy te są „mapami do celów projektowych”.

Przepisy ustawy Prawo budowlane ani też rozporządzenia w sprawie projektu budowlanego nie definiują co należy rozumieć pod pojęciem kopii aktualnej mapy zasadniczej. Z kolei zgodnie z art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne ( Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) ilekroć w tej ustawie jest mowa o mapie zasadniczej - rozumie się przez to wielkoskalowe opracowanie kartograficzne, zawierające aktualne informacje o przestrzennym rozmieszczeniu obiektów ogólnogeograficznych oraz elementach ewidencji gruntów i budynków, a także sieci uzbrojenia terenu: nadziemnych, naziemnych i podziemnych. Z przywołanej definicji ustawowej wnosić należy, że wydawane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego kopie mapy zasadniczej winny zawierać aktualne informacje. W przypadku zatem gdy inwestor przedłożył projekt zagospodarowania działki sporządzony na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, **nie można skutecznie postawić mu zarzutu, że kopia tej mapy nie spełnia wymogów przewidzianych przepisami prawa.** - Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 21.02.2011 r. znak II SA/GI 1381/10

Dodatkowo można przywołać pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego zamieszczony w wyroku z dnia 16 marca 2009 r., sygn. II OSK 1719/07, [w:] LEX nr 530046. Zgodnie z tym poglądem „art. 4 Prawa budowlanego statuuje zasadę wolności budowlanej, mającą z kolei zapewnić inwestorowi zrealizowanie jego zamierzenia budowlanego zapobiegając poszukiwaniu w formalistycznie rozumianych przepisach przeszkód w tym zakresie”.

## Droga gminna wewnętrzna a droga gminna publiczna -

## zgłoszenie budowy ogrodzenia

Jeśli chodzi o systematykę dróg, którą statuuje ustawa o drogach publicznych należy zauważyć, że w świetle art. 7 ust. 1 ustawa o drogach publicznych „do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych”, a w ust. 2 „zaliczenie do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii właściwego zarządu powiatu.” Z kolei drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów użytkowanych przez przedsiębiorców, place przed dworcami kolejowymi, autobusowymi i portami oraz pętle autobusowe, są drogami wewnętrznymi (art. 8 ustawa o drogach publicznych). Należy zauważyć, że wyliczenie zawarte w art. 8 ust. 1 ustawa o drogach publicznych jest przykładowe. Zatem o tym, czy dana droga jest wewnętrzną czy publiczną, decyduje przede wszystkim zaliczenie danej drogi do jednej z kategorii dróg publicznych. Kategoria innych miejsc publicznych, o której stanowi art. 30 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego w kontekście realizacji ogrodzeń od strony dróg nie była jednoznaczna w orzecznictwie sądowo - administracyjnym. Występował bowiem pogląd, iż przez pojęcie „innych miejsc publicznych”, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, co do zasady, nie należy rozumieć dróg, niebędących drogami publicznymi w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (por. np.: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2006 r., II OSK 675/05, ONSAiWSA 2006, nr 4, poz. 122). Pojęcie „innych miejsc publicznych” musi natomiast uwzględniać ich powszechną dostępność i brak ograniczeń w tym zakresie (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 6 listopada 2008 r., II SA/Łd 538/08).

Warto jednak nawiązać do jeszcze jednego stanowiska. W uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z dnia 11 kwietnia 2005 r., II OPS 2/05, ONSAiWSA 2005, nr 5, poz. 88, Naczelny Sąd Administracyjny stanął na stanowisku, że z definicji ulicy zamieszczonej w słowniczku ustawy o drogach publicznych, a zwłaszcza z jej drugiej części wynika, że ulice, o jakich mowa, powinny mieć cechę ogólnej dostępności, powszechności (w myśl definicji W. Kopalińskiego „publiczny” to tyle co powszechny, jawny, dostępny, przeznaczony dla ogółu, dla wszystkich - Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych z almanachem, Warszawa 2000, s. 415; „publiczny” to dotyczący ogółu ludzi, służący ogółowi, dostępny dla wszystkich, ogólny, powszechny - Słownik języka polskiego, t. II, Warszawa 1979, s. 1074). Jeśli zatem ulica ma tę cechę ogólnej dostępności, to jest ulicą w myśl ustawy o drogach publicznych. Z analizy tej trzeba wyprowadzić zatem wnioski, że za ulicę, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych można uznać tylko taką drogę wewnętrzną, która ma cechę ogólnej dostępności.

Mając na uwadze powyższe, Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 grudnia 2008 r., II OSK 1467/07 uznał, iż „art. 30 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego wymaga zgłoszenia zamiaru budowy nie tylko ogrodzeń powyżej 2,20 m oraz budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, ale również budowy ogrodzeń od strony dróg wewnętrznych będących ulicami lub placami o powszechnej dostępności, jak również od strony torów kolejowych oraz innych miejsc publicznych niebędących drogami.”

Jeśli zatem nie każda ulica jest drogą publiczną, wyprowadzić trzeba wnioski, że ustawodawca w art. 30 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego obok dróg publicznych (w tym ulic będących drogami publicznymi) objął dyspozycją tego przepisu tylko niektóre rodzaje dróg wewnętrznych niebędących drogami publicznymi, tj. ulice i place. W innym przypadku, wymienienie ich w omawianym przepisie obok dróg, rozumianych jako drogi publiczne, pozbawione byłoby racjonalnego uzasadnienia. Sąd stwierdził ponadto, że zgodzić się trzeba z tezą, „iż wyrażenie „inne miejsca publiczne” ma charakter komplementarny w stosunku do wymienionych w pierwszej części przepisu dróg, ulic, placów i torów

kolejowych. Pamiętaj, że przepis ten ma charakter wyjątku, a także, że mowa w nim o innych niż drogi, ulice, place i tory kolejowe miejscach publicznych, trzeba dojść do przekonania, że jeśli ustawodawca w pierwszej części przepisu wyraźnie i wyczerpująco określił rodzaje dróg uznanych za miejsca publiczne (drogi, ulice, place), to poszukując znaczenia drugiego członu przepisu, tj. innych „miejsc publicznych”, nie ma podstaw do tego, aby w pojęciu tym pomieszczać inne rodzaje dróg wewnętrznych, niż te które wyczerpująco już zostały w przepisie wymienione. Nie ma zatem zasadniczo podstaw, aby uznać, że inne rodzaje dróg niż te, które wymieniono wprost w treści przepisu, mogły być uznane za miejsca publiczne.”

Można zatem podsumować, że przepis art. 30 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego wymaga zgłoszenia zamiaru budowy ogrodzeń powyżej 2,20 m oraz budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, a nadto od strony dróg wewnętrznych będących ulicami lub placami o powszechnej dostępności, jak również od strony torów kolejowych oraz innych miejsc publicznych niebędących drogami. Określenie i zaliczenie tych miejsc do miejsc publicznych formułowane być winno indywidualnie na gruncie konkretnej sprawy. Pogląd taki wydaje się najbardziej słuszny, a zatem jeżeli gminna droga wewnętrzna jest powszechnie dostępna, budowa ogrodzenia od strony takiej drogi wymaga zgłoszenia właściwemu organowi.

From:

<http://wiki.leba.eu/> - **Wiki Leba**

Permanent link:

[http://wiki.leba.eu/infrastruktura/prawo\\_budowlane?rev=1565259645](http://wiki.leba.eu/infrastruktura/prawo_budowlane?rev=1565259645)

Last update: **2019/08/08 12:20**

