

Opole, 24 kwietnia 2023 r.

WON.052-1/23

## Odpowiedź na petycję

W odpowiedzi na petycję z dnia 05 grudnia 2022r. przekazaną przez Urząd Gminy Chrzęstowice pismem z dnia 27 grudnia 2022r ( data wpływu do tut. organu 27 grudnia 2022r.), dotyczącej legalności płotu usytuowanego na terenie gminy Chrzęstowice – obszar znany jako „Trzy Mosty” wzdłuż rzek Cienka oraz Chrzęstawa / Jemielnica, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu opolskiego informuje, iż dnia 20 marca 2023r. zostały przeprowadzone czynności kontrolne w sprawie legalności przeprowadzonych robót budowlanych.

W trakcie czynności ustalono, iż na wskazanym obszarze zostało wybudowane ogrodzenie o długości ponad 2,00 km. Łączna wysokość obiektu wynosi 210 cm. Został on wykonany z betonowej podmurówki (częściowo zasypanej) o wysokości 40 cm, siatki leśnej o wysokości 180 cm (wykonanej na zakładkę na podmurówce betonowej) oraz ze zbrojonych słupów betonowych o wymiarach 6x6 cm i wysokości ok. 250 cm. Słupy betonowe zostały nawiercone w ziemię. Szerokość przeszła wynosi 400 cm. Płot ten biegnie wzdłuż ściany lasu poczynając od działki 268/70 w obrębie wsi Daniec aż do działki o numerze 680/87 obręb Dębska Kuźnia. Przebiega on przez działki 268/70, 267/70, 266/70, 265/70, 438/70, 437/70, 324/72, 322/74 obrębu wsi Daniec oraz działki o numerach 24, 22, 195/20, 194/20, 18, 16, 14, 301/12, 10, 8, 6, 4, 2, 9, 12, 579/14, 16, 17, 346/20, 341/20, 360/22, 359/22, 340/24, 335/24, 26, 567/27, 255/30, 574/29, 705/31, 33, 35, 37, 39, 565/40, 43, 45, 47, 365/49, 364/49, 51, 53, 685/54, 57, 59, 334/61, 329/61, 90, 259/91, 260/91, 262/91, 681/88, 680/87 obrębu wsi Dębska Kuźnia.

Z oświadczeń właścicieli działek, na których zostało wykonane przedmiotowe ogrodzenie, Inwestorem obiektu jest Pan Piotr P., co sam potwierdził w swoim oświadczeniu stanowiącym załącznik do protokołu nr 4. Dodatkowo oświadczył, iż wykonał prace polegające na przeprowadzeniu wody z lasu do rzeki rurą  $\varnothing$  300 zakopaną w ziemi. Z dalszych ustaleń wynika, iż Inwestor nie posiada prawa do dysponowania częścią działek, na których zrealizował inwestycję. Tym samym nie posiada on tytułu prawnego do części nieruchomości umożliwiającego wykonanie inwestycji. Obecnie na ogrodzonych działkach znajduje się jednorodne pole uprawne, bez miedz, cieków wodnych oraz występujących wzdłuż nich pasów roślinności. Zgodnie z oświadczeniami właścicieli wcześniej były to nieużytki, łąki i nigdy nie były uprawiane rolniczo. Na części z nich występowały cieki wodne, które na dzień kontroli zostały zlikwidowane (zakopane).

W trakcie czynności stwierdzono również, wystąpienie dużej betonowej płyty znajdującej się na działce nr 680/87 od strony cieku spływającego z rejonu Srebrnych Źródeł.

Płyta ta przysypana ziemią stąd brak możliwości odkopania i dokładnego zidentyfikowania obiektu. Zgodnie z oświadczeniem właścicieli pozostałych działek może być to studnia nawadniająca pole. Ponadto w trakcie czynności stwierdzono wykonanie licznych przepustów doprowadzających wodę do pól i odprowadzających wodę z pól do lasu. Na współrzędnych geograficznych ok. szer. 50,6454352 długość 18,1439947 wykonana została rura doprowadzająca wodę do pola o średnicy  $\varnothing$  300, na współrzędnych geograficznych 50,648276 długość 18,137468 znajduje się rura odwadniająca  $\varnothing$  200 doprowadzająca wodę pola. Na działce leśnej o nr d-00BR273 na ok. 824 metrze płotu liczonym od działki nr 680/87 znajduje się przepust o średnicy  $\varnothing$  500 z wejściem na pole rurą o średnicy  $\varnothing$  300.

W tym miejscu Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu opolskiego w Opolu pragnie przypomnieć, iż w myśl przepisów wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2023r., poz. 682) – dalej pr. bud., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wykonuje swoje zadania za pomocą Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. W myśl art. 84 ust. 1 pr. bud. do zadań organów nadzoru budowlanego należy: 1) kontrola przestrzegania przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego; 2) kontrola działania organów administracji architektoniczno-budowlanej; 3) badanie przyczyn powstawania katastrof budowlanych; 4) współdziałanie z organami kontroli państwowej.

Przechodząc do meritum sprawy należy wskazać, iż w przepisach prawa brak jest legalnej definicji ogrodzenia. Art. 3 pkt 9 prawa budowlanego stanowi, że przez urządzenia budowlane należy rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki. Oznacza to, iż ogrodzenie działki zabudowanej należy uznać za urządzenie techniczne. Kluczowym dla takiej kwalifikacji jest jego funkcjonalne związanie z obiektem budowlanym. W niniejszym przypadku na ogrodzonym terenie brak jest obiektów budowlanych, z którymi powstałe ogrodzenie mogłoby zostać powiązane. Oznacza to, że w konkretnym przypadku ogrodzenie będące przedmiotem kontroli należy zakwalifikować jako obiekt budowlany. Potwierdzenie niniejszej tezy znajdziemy w licznych wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego (dalej NSA). W postanowieniu NSA z 27 kwietnia 2022 r., sygn. akt. II OW 5/22 (LEX nr 3345377) sąd powołując się na wyrok NSA z dnia 23 października 2019 r., o sygn. akt II OSK 2900/17 (LEX nr 2741480), wskazał, że „niezależnie od tego, czy ogrodzenie jest budowane jako część obiektu budowlanego, czy też jako odrębny obiekt budowlany, mieści się zawsze w definicji obiektu budowlanego lub jego części. Podobne stanowisko zajął również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 28 października 2009 r. sygn. akt II OSK 1709/08, (LEX nr 571928) wskazując, że ogrodzenie działki już zabudowanej niewątpliwie jest urządzeniem technicznym, związanym z istniejącymi na działce zabudowaniami zgodnie z definicją urządzenia zawartą w art. 3 pkt 9 Pr. bud., ale jest też budowlą w rozumieniu art. 3 pkt 3 Pr. bud., wchodzącą w zakres szerokiego pojęcia obiektu budowlanego. Przy czym aby urządzenie budowlane, o jakim mowa w art. 3 pkt 9 Pr. bud., podlegało regulacjom tego prawa, musi ono stanowić bądź to część obiektu budowlanego, z którym jest związane, bądź stanowić samodzielny obiekt budowlany w rozumieniu art. 3 pkt 1 Pr. bud.” Dalej w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 grudnia 2016 r. II OSK 1463/16 zaznaczono,

iż „ogrodzenie działki już zabudowanej jest urządzeniem technicznym, związanym z istniejącymi na działce zabudowaniami. Wykonanie natomiast ogrodzenia na działce niezabudowanej powoduje powstanie obiektu, o jakim mowa w art. 3 pkt 3 p.b. Przechodząc do oceny charakteru zrealizowanej inwestycji Naczelny Sąd Administracyjny w pełni podziela stanowisko prezentowane w orzecznictwie sądowym (por. wyroki NSA: z dnia 7 grudnia 2011 r., sygn. akt II OSK 1792/10, z dnia 13 stycznia 2009 r., sygn. akt II OSK 1781/07 i z dnia 28 października 2009 r., sygn. akt II OSK 1709/08; orzeczenia dostępne w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>), przywołane także w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, że konieczne jest rozróżnienie skutków realizacji ogrodzenia działki zabudowanej z wykonaniem ogrodzenia na działce niezabudowanej. Mając na uwadze definicję zawartą w art. 3 pkt 9 Prawa budowlanego przyjąć należy, że ogrodzenie działki już zabudowanej jest urządzeniem technicznym, związanym z istniejącymi na działce zabudowaniami. Wykonanie natomiast ogrodzenia na działce niezabudowanej powoduje powstanie obiektu, o jakim mowa w art. 3 pkt 3 Prawa budowlanego.” Natomiast wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 października 2015r. sygn. akt. II OSK 231/14 r., wskazuje na to, iż „ogrodzenie jest urządzeniem budowlanym tylko w pewnych, określonych w art. 3 pkt 9 p.b. okolicznościach. Kwalifikacja taka jest dopuszczalna tylko w sytuacji, gdy ogrodzenie jest związane z obiektem budowlanym i jednocześnie zapewnia możliwość korzystania z niego. Ustawa traktuje ogrodzenie jako urządzenie budowlane pod warunkiem istnienia związku o charakterze funkcjonalnym pomiędzy istniejącym obiektem budowlanym (art. 3 pkt 1 ustawy) a powiązaniem z nim ogrodzeniem, pełniącym w stosunku do niego rolę służebną. W innych okolicznościach, a więc w szczególności w sytuacji braku innego obiektu budowlanego lub też braku wspomnianego związku, przyjmować należy odmienną kwalifikację ogrodzenia z punktu widzenia przepisów p.b., tj. jako obiektu budowlanego.” Dlatego też płot będący przedmiotem odbytej kontroli został zakwalifikowany jako obiekt budowlany. Przechodząc dalej należy wskazać, iż zgodnie z art.29 ust. 2 pkt. 20 pr. bud., budowa ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę ani zgłoszenia. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w § 41 wskazuje wymogi dotyczące ogrodzenia. Przepisy te wskazują, iż ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt oraz, że umieszczanie na ogrodzeniach, na wysokości mniejszej niż 1,8 m, ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego, tłuczonego szkła oraz innych podobnych wyrobów i materiałów jest zabronione. Z kolei ust. 3. Wskazuję, że przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą ogrodzeń wewnętrznych w zakładach karnych i aresztach śledczych. Tut. organ ze względu na brak odpowiednich kwalifikacji oraz uprawnień nie jest w stanie stwierdzić, czy ogrodzenie stanowiące jeden ciąg o długości ponad 2 km stanowi zagrożenie dla zwierząt z uwagi na zakłócenie szlaków migracyjnych, brak możliwości wydostania się zwierząt z ogrodzonego terenu itp. Zagadnienie to winno zostać zbadane przez organ administracyjny działający w zakresie ochrony środowiska. Pod względem budowlanym (tj.: sposób wykonania, wykorzystane materiały budowlane, stan techniczny itp.) należy uznać, że obiekt ten nie narusza norm prawnych. W przypadku stwierdzenia przez właściwy organ zagrożenia dla zwierząt tut. organ z pewnością zostanie o tym fakcie powiadomiony i wówczas zaistnieje możliwość podjęcia kroków przewidzianych prawem.

Ponadto przed przystąpieniem do budowy danego obiektu na określonym terenie należy również mieć na uwadze obowiązujące w danym miejscu inne regulacje prawne, które mogą określać rodzaj prac budowlanych i obiektów jakie mogą powstawać na określonym obszarze. W niniejszym przypadku na omawianym terenie przed realizacją omawianej inwestycji należało uwzględnić zapisy uchwały Nr XXVII/185/2009 Rady Gminy Chrzęstowice z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzęstowice obejmującego obszar wsi Daniec (Dz. Urz. Woj. Opols. 2009.62.1020 z dnia 2009.08.12), uchwały Nr XXXI/229/2009 Rady Gminy Chrzęstowice z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzęstowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia (Dz. Urz. Woj. Opols. 2010.2.30 z dnia 2010.01.14), oraz Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Opols. 2016 poz. 2017 z dnia 2016.10.07). Zgodnie ze wskazanymi uchwałami przedmiotowy obiekt budowlany znajduje się na objętym specjalnymi restrykcjami obszarze chronionym nazwanym obszarem chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”. Wiąże się to ze ściśle określonymi strefowymi ustaleniami na kontrolowanym obszarze. W myśl § 2, uchwały nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa na terenie obszarów chronionego krajobrazu, ustalono następujące działania: 1) w zakresie czynnej ochrony ekosystemów leśnych: preferowanie działań zmierzających do zachowania i utrzymywania we właściwym stanie ochrony istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw na piaszkowych poprzez m.in. ekstensywne użytkowanie i niedopuszczanie do zarastania drzewami i krzewami otwartych przestrzeni; 2) w zakresie czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych: a) przeciwdziałanie sukcesji łąk, pastwisk i torfowisk poprzez m.in. ekstensywne użytkowanie (np. koszenie, wypas) lub mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów, b) ograniczanie zmiany użytkowania łąk i pastwisk na grunty orne bądź inne uprawy rolne, c) preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi, d) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę oraz formowanie nowych założeń zieleni wiejskiej (zadrzewienia, zakrzaczenia, remizy śródpolne, parki wiejskie), e) zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych, f) zachowanie zbiorowisk wydmowych, muraw na piaszkowych i psiar, g) zachowanie zbiorowisk muraw kserotermicznych, h) realizowanie melioracji odwadniających, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, jednak z bezwzględnym zachowaniem reżimów wilgotnościowych terenów podmokłych, w tym torfowisk, obszarów wodno – błotnych i obszarów źródłiskowych cieków, i) eksploatawanie surowców mineralnych w sposób minimalizujący negatywne oddziaływania na przyrodę, j) prowadzenie rekultywacji uwzględniającej potrzeby ochrony walorów przyrody ożywionej, nieożywionej oraz krajobrazu, k) przeciwdziałanie przerywaniu ciągłości korytarzy ekologicznych, l) preferowanie regionalnych stylów architektonicznych w zabudowie oraz zabudowy zachowującej historyczne kierunki przestrzennego rozwoju miejscowości, m) preferowanie zabudowy w zwartych układach ruralistycznych; 3) w zakresie czynnej ochrony ekosystemów wodnych: a) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, b) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków

z dopuszczeniem prac związanych z ich utrzymaniem i konserwacją, c) preferowanie wokół zbiorników wodnych roślinności niskiej i wysokiej ograniczającej spływy powierzchniowe, d) utrzymanie i odtwarzanie meandrów na wybranych odcinkach cieków, e) zwiększanie małej retencji poprzez zachowanie lub odtwarzanie siedlisk hydrogenicznych, w tym źródeł oraz starorzeczy i lokalnych obniżen terenu. W § 3 ust. 1. uchwały w celu zachowania walorów obszarów chronionych na ich terenie określono zakazy: 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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; 2) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodno prawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo Wodne z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych; 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów; 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka; 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych. Zgodnie z ust. 2. zakaz, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 2, nie dotyczy: 1) obszarów zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jeżeli przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody, w tym pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu; 2) sztucznych zbiorników wodnych, za wyjątkiem: Zbiornika Nyskiego, Otmuchowskiego i Turawskiego; 3) siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego; 4) działek przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach lokalizacyjnych. 5) uzupełnienia zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynków od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych ustalonej w odniesieniu do budynków występujących na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających; 6) kontynuacji zabudowy zwartej - w rozumieniu art. 4 pkt 29 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynków od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych ustalonej w odniesieniu do budynku występującego na działce budowlanej bezpośrednio przylegającej, 7) budowy nowych oraz odbudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów budowlanych w granicach zabudowanej budynkiem działki budowlanej w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), pod

warunkiem nie zmniejszenia dotychczasowej odległości budynków od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych na tej działce, gdy działki bezpośrednio przylegające są niezabudowane, 8) budowy nowych oraz odbudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych w granicach zabudowanej budynkiem działki budowlanej w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), pod warunkiem nie zmniejszenia dotychczasowej odległości budynków od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, w stosunku do działki bezpośrednio przylegającej, gdy istniejące budynki na tej działce położone są w odległości mniejszej od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych niż na działce przewidzianej do realizacji inwestycji.

3. Zakaz, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 3, nie dotyczy: a) zadrzewień śródpolnych, których usunięcie jest konieczne w celu przywrócenia użytkowania gruntów rolnych - krzewów do 10 lat lub drzew, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza 35 cm w przypadku topoli, wierzb, kasztanowca zwyczajnego, klonu jesionolistnego, klonu srebrzystego, robinii akacjowej i platanu klonolistnego oraz 25 cm w przypadku pozostałych gatunków drzew. **Jak wskazano w cytowanej uchwale jej wykonanie powierzono Zarządowi Województwa Opolskiego.** Oznacza to, iż w zakresie naruszeń jej zapisów to właśnie ten organ został umocowany do podejmowania stosownych czynności. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Dębskiej Kuźni, wskazuje, iż działki będące przedmiotem niniejszej kontroli znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 5R1, dla którego obowiązują strefy SK-1, SK-3, SK-5.3, SK-5.11, SZP1. Jak czytamy w uchwale Nr XXXI/229/2009 dla terenów 1-8R1 ustala się: 1) nakazy: a) ochrony istniejącej zieleni wysokiej śródpolnej, b) zagwarantowanie dostępności komunikacyjnej z układu istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych, c) utrzymanie wód powierzchniowych, w szczególności cieków, d) wkomponowanie nowych dopuszczonych obiektów w istniejące otoczenie, e) przestrzeganie ustaleń § 5 i 6; 2) zakazy: a) realizacja nowych obiektów lub przebudowa istniejących bez uprzedniego uzbrojenia terenu w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, gwarantującego ochronę wód podziemnych, b) lokalizacji obiektów kubaturowych w pasie szerokości 5 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków wodnych Ptaszkówka i Jemielnica. 3) dopuszczenia: a) adaptacja istniejącej zabudowy, b) lokalizacja zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w gminie, c) działalność gospodarcza związana z rolnictwem, d) realizacja nowych obiektów budowlanych związanych z działalnością rolniczą, dla których obowiązuje: – forma dachów – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkiem lub wielospadowe o nachyleniu 25 stopni - 50 stopni, e) budowa stawów rybnych; 4) ograniczenia: a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref (§24 ust. 3 ). Zgodnie z § 13 ust. 2 uchwały w zasięgu strefy **SK-1** obowiązują ustalenia zawarte przepisach odrębnych, tj. w wymienionym lub odpowiednim rozporządzeniu, w tym: 1) nakazy a) zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych i śródpolnych cieków, mokradła, polan, torfowisk, wrzosowisk i muraw napiaskowych, b) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem zieleni okalającej, c) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków, d) przeciwdziałanie sukcesji łąk, pastwisk i torfowisk, usuwanie samosiewu drzew i krzewów; 2) zakazy: a) realizowanie melioracji odwadniających mogących zakłócać stosunki wodne torfowisk, obszarów wodno - błotnych i obszarów

źródłiskowych, b) likwidowanie zadrzewień nadwodnych, zakaz nie dotyczy prac związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, c)likwidowanie naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych. Natomiast w ust. 4 § 13 uchwały wskazano, iż w strefie **SK-3** ustalono: 1) nakazy: a) ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych, b) ochrony gatunków roślin rosnących zgodnie z siedliskiem; oraz zakazy: a) stosowania odwadniających zabiegów melioracyjnych, b) zmiany rzeźby terenu, c) wydobywania torfu, uszkodzenie i zanieczyszczenia gleby, w tym wysypywanie, wylewanie i zakopywanie odpadów i nieczystości, zaśmiecanie terenu, d) budowy dróg, e) budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych, f) lokalizowanie linii i urządzeń instalacji technicznych. Jednakże zgodnie z załączonym do miejscowego planu rysunkiem strefą tą nie są objęte działki, na których przeprowadzono kontrolę (załącznik nr 1 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP 012). Zgodnie z zapisem wynikającym z § 13 ust. 5-7 .Ustala się strefy **SK-5** - występowania gatunków roślin chronionych: 1) strefę SK-5.1 - ochrony kukułki szerokolistnej; 2) strefę SK-5.2 - ochrony bobrka trójlistkowego.n6.Wskazuje się, bez określania ścisłej lokalizacji, występowanie w obszarze sołectwa roślin chronionych: goździka kropkowanego, bluszczu pospolitego, kruszczyka szerokolistnego, wawrzynka wilcze łyko, przytulicy wonnej. Ust. 7 stanowi, że „W zasięgu stref SK-5 oraz dla innych roślin chronionych obowiązują przepisy odrębne zapewniające ochronę wskazanych gatunków roślin”. Na terenie objętym kontrolą, zgodnie z mapą stanowiącą załącznik do uchwały ustalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dębska Kuźnia, nie zostały wyznaczone strefy SK-5.2 oraz SK-5.1. Ponadto jak wyjaśniono w piśmie z dnia 12 kwietnia 2023r znak sprawy PP.6724.2.19.2023 otrzymanym z Gminy Chrzastowice, na kontrolowanych działkach nie występują żadne strefy SK-5.3 ani SK-5.11. W pkt. 15 uchwały wskazano, iż „W strefach **SZP1** obowiązują: 1) nakazy utrzymanie i utrwalanie zieleni nieurządzonej w szczególności łągów i łąk, b) utrzymanie lub zwiększanie przepustowości wszystkich naturalnych wód powierzchniowych oraz obszarów ich naturalnych spływów, c) przy budowie nowych obiektów mieszkalnych wyniesienie posadzki parteru na poziom powyżej 0,5 metra nad poziom gruntu, d) stosowanie we wszystkich nowych obiektach kubaturowych rozwiązań technicznych uwzględniających zagrożenie podtopieniem; 2) zakazy: a) lokalizacja ferm hodowlanych, b) magazynowanie i składowanie substancji niebezpiecznych jak materiały i surowce toksyczne, substancje ropopochodne, c) wydobywanie piasku, żwiru i innych materiałów na skalę przemysłową, d) budowa obiektów podpiwniczonych.” Ponadto w § 8 ust. 1 pkt 1) uchwały obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, przekraczających standardy ochrony środowiska i oddziaływujących poza granicami działki, do której jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania. W § 11 ust. 1 pkt 2 uchwała nakazuje utrzymanie, ochronę i odtworzenie istniejących ciągów melioracyjnych . Natomiast w § 12 ust. 1 pkt 1) w zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazano ochronę zieleni o walorach kompozycyjnych stanowiącą charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego, takich jak: pojedyncze drzewa, aleje, szpalery, zieleń przywodna, zaś w pkt. 3) nakazano ochronę szaty roślinnej w celu zwiększenia stopnia lesistości poprzez zwiększenia powierzchni zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i nadrzecznych. Jak wynika z powyższego w zapisach uchwały Nr XXXI/229/2009 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Dębska Kuźnia (Dz. Urz. Woj. Opols. 2010.2.30 z dnia 2010.01.14), dotyczących kontrolowanych działek brak jest norm prawnych zakazujących wykonanie przedmiotowego ogrodzenia. W stosunku do działek położonych w obrębie należącym do wsi Daniec, należy wskazać, iż należą one do terenu oznaczonego symbolem 1R1, dla którego zgodnie z uchwałą Nr XXVII/185/2009, zostały określone strefy SK-1, SZP1, WN. Ze wskazanej uchwały wynika, że dla terenu o symbolu **1R1** ustalono przeznaczenie jako rolnicze, w tym: grunty orne, uprawy polowe, łąki, pastwiska, uprawy sadownicze, ogrodnicze, zieleń śródpolna, drogi i ścieżki śródpolne, stałe i sezonowe wody powierzchniowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu. Ustalono dla niego następujące nakazy: a) ochrona istniejącej zieleni wysokiej śródpolnej, b) zagwarantowanie dostępności komunikacyjnej z układu istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych, c) utrzymanie wód powierzchniowych, w szczególności cieków, d) wkomponowanie nowych dopuszczonych obiektów w istniejące otoczenie, e) przestrzeganie ustaleń § 5 i 6; oraz zakazy: a) realizacja nowych obiektów lub przebudowa istniejących bez uprzedniego uzbrojenia terenu w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, gwarantującego ochronę wód podziemnych. 3) Dopuszczenia: a) adaptacja istniejącej zabudowy, b) lokalizacja zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o powierzchni średniego gospodarstwa rolnego w gminie, c) działalność gospodarcza związana z rolnictwem, d) realizacja nowych obiektów budowlanych związanych z działalnością rolniczą, dla których obowiązuje: – forma dachów – dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkiem lub wielospadowe o nachyleniu 25 stopni- 50 stopni, e) budowa stawów rybnych; 4) Ograniczenia: a) obowiązują ustalenia planu wynikające z wyznaczonych stref. Jak dalej wskazano § 13 ust. 2 „W zasięgu strefy **SK-1** obowiązują ustalenia zawarte przepisach odrębnych, tj. w wymienionym lub odpowiednim rozporządzeniu, w tym: 1) Nakazy: a) zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych i śródpolnych cieków, mokradła, polan, torfowisk, wrzosowisk i muraw napiaskowych, b) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem zieleni okalającej, c) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków, d). przeciwdziałanie sukcesji łąk, pastwisk i torfowisk, usuwanie samosiewu drzew i krzewów, 2) zakazy: a) realizowanie melioracji odwadniających mogących zakłócać stosunki wodne torfowisk, obszarów wodno – błotnych i obszarów źródłiskowych, b) likwidowanie zadrzewień nadwodnych, zakaz nie dotyczy prac związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, c) likwidowanie naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych. § 13 ust. 19 stanowi, iż „W strefach **SZP1** obowiązują: 1) Nakazy: a) utrzymanie i utrwalanie zieleni nieurządzonej w szczególności łągów i łąk, b) utrzymanie lub zwiększanie przepustowości wszystkich naturalnych wód powierzchniowych oraz obszarów ich naturalnych spływów, c) przy budowie nowych obiektów mieszkalnych wyniesienie posadzki parteru na poziom powyżej 0,5 metra nad poziom gruntu, d) stosowanie we wszystkich nowych obiektach kubaturowych rozwiązań technicznych uwzględniających zagrożenie podtopieniem; 2) Zakazy: a) lokalizacja ferm hodowlanych, b) magazynowanie i składowanie substancji niebezpiecznych jak materiały i surowce toksyczne, substancje ropopochodne, c) wydobywanie piasku, żwiru i innych materiałów na skalę przemysłową, d) budowa obiektów podpiwniczonych.”



Jak wynika z powyższego w zapisach uchwały Nr XXVII/185/2009 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsi Daniec (Dz. Urz. Woj. Opols. 2009.62.1020 z dnia 2009.08.12) również nie występują normy prawne zakazujące wykonanie kontrolowanego ogrodzenia.

Należy podkreślić, iż zarówno w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Dębska Kuźnia jak i Daniec jako załącznik wskazano wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z nim, tereny objęte kontrolą są terenami rolnymi wyłączonymi z zabudowy oraz ciągi łąk i zieleni łąkowych w dnach dolin cieków wodnych, kompleksy gleb chronionych mineralnych. Jednakże w części opisowej uchwał brak jest potwierdzenia tych ustaleń. Stąd powołując się na liczne orzecznictwo sądowo-administracyjne tut. organ nie może dokonać interpretacji rozszerzającej zmierzającej do rozszerzenia zakazu zabudowy na kontrolowanych nieruchomościach. Poparciem niniejszego stanowiska jest min. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 8 maja 2019 r. IV SA/Po 159/19, w którym to sąd stwierdził, iż „W przypadku nieprecyzyjnych, czy zbyt ogólnych postanowień planu nie można ich interpretować zawężająco i to w taki sposób, że wykładnia ta prowadzi do zakazu zabudowy, przy możliwym spełnieniu innych parametrów, gdy postanowienia planu o takim zakazie zabudowy wyraźnie nie stanowią. Przy interpretacji postanowień planów miejscowych nie znajduje zastosowania reguła, że dozwolone jest tylko to, co prawo wyraźnie przewiduje.” Natomiast w wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 21 listopada 2017r. syg. Akt. II SA/Wr 627/17 czytamy, że „Wykładnia planu zagospodarowania przestrzennego winna mieć charakter proinwestorski. Oznacza to, że unormowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą podlegać dowolnej wykładni także przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, bowiem należy pamiętać o konstytucyjnie gwarantowanej ochronie prawa własności, wyrażonej art. 21 ust. 1, 64 ust. 1, 64 ust. 2 i 64 ust. 3 Konstytucji RP. Skoro prawo do zabudowy terenu jest elementem prawa własności, a ewentualne regulacje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą na równi z regulacjami ustawowymi, wprowadzić ograniczenia prawa do zabudowy, to w konsekwencji ograniczenia te nie mogą być interpretowane rozszerzająco.” Zgłaszane w trakcie kontroli kwestie naruszenia prawa własności nie znajdują się w kompetencjach tut. organu. Zagadnienia te są uregulowane w przepisach kodeksu cywilnego a dokładnie w art. 344 kodeksu cywilnego. Przepis ten stanowi, iż § 1. Przeciwno temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. § 2. Roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia. Wobec powyższego roszczenia z tego tytułu należy dochodzić na drodze cywilnej. Należy zauważyć, iż z uwagi na treść art. 4 w związku z art. 50 ust. 1 pkt 4 prawa budowlanego kwestie własności i prawa do dysponowania nieruchomością zostaną poddane głębszej analizie przez tut. organ.

Kolejnym podnoszonym aspektem podjętym w trakcie kontroli było wykonanie melioracji terenów objętych czynnościami tut. organu. Należy zaznaczyć, iż pojęcie melioracji wodnych zostało określone w art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. - Prawo wodne (tj.: Dz.U. 2022 poz.2625), który stanowi, że melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Zgodnie z art. 32 Prawa wodnego każdemu przysługuje prawo do powszechnego korzystania z publicznych śródlądowych wód powierzchniowych, morskich wód wewnętrznych oraz z wód morza terytorialnego, jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej. 2. Powszechne korzystanie z wód służy do zaspokajania potrzeb osobistych, gospodarstwa domowego lub rolnego, bez stosowania specjalnych urządzeń technicznych, a także do wypoczynku, uprawiania turystyki, sportów wodnych oraz, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, amatorskiego połowu ryb.(...) Art. 33 ust. 1. Stanowi, iż właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie. Ust. 2. Prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodnoprawnej. 3. Zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub własnego gospodarstwa rolnego. 4. Zwykłe korzystanie z wód obejmuje: 1) pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m<sup>3</sup> na dobę; 2) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m<sup>3</sup> na dobę. Natomiast w myśl Art. 34 Prawa wodnego szczególnym korzystaniem z wód jest korzystanie z wód wykraczające poza powszechne korzystanie z wód oraz zwykłe korzystanie z wód, obejmujące: 1) odwadnianie gruntów i upraw; 2) użytkowanie wody znajdującej się w stawach i rowach; (...) 4) wykonywanie na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m<sup>2</sup> robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej przez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej; (...) 12) korzystanie z wód do nawadniania gruntów lub upraw, a także na potrzeby działalności rolniczej w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333), w ilości większej niż średniorocznie 5 m<sup>3</sup> na dobę; 13) korzystanie z wód na potrzeby działalności gospodarczej, innej niż działalność rolnicza w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym; 14) rolnicze wykorzystanie ścieków, jeżeli ich łączna ilość jest większa niż 5 m<sup>3</sup> na dobę; (...).” W związku z zapisami ustawy – Prawo wodne, tut. organ nie jest właściwy do rozpatrzenia sprawy w zakresie wykonania melioracji oraz przepustów z uwagi na fakt, iż organami wskazanymi w ustawie są: 1) minister właściwy do spraw gospodarki wodnej; 2) minister właściwy do spraw żeglugi śródlądowej; 3) Prezes Wód Polskich; 4) dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich; 5) dyrektor zarządu zlewni Wód Polskich; 6) kierownik nadzoru wodnego Wód Polskich; 7) dyrektor urzędu morskiego; 8) wojewoda; 9) starosta; 10) wójt, burmistrz lub prezydent miasta (art. 14 Prawa wodnego). Z uwagi na brak właściwości rzeczowej tut. organ nie może podjąć czynności prawnych dotyczących melioracji i przepustów. W tym zakresie właściwy jest organ wskazany w przepisach Prawa Wodnego.

Reasumując z uwagi na zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwały sejmiku województwa w sprawie obszarów chronionego krajobrazu

oraz szeroko rozumianych przepisów prawa budowlanego na dzień dzisiejszy Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu opolskiego nie ma podstaw do wszczęcia postępowania administracyjnego. W zależności od ustaleń dotyczących prawa do dysponowania nieruchomością tut. organ podejmie stosowne kroki prawne.

**Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego  
dla powiatu opolskiego**

***Monika Drożyńska -Delinowska***

1. PINB a/a (AK)