



Radzymin, styczeń 2019 r.

## **PODNOSENIE TERENU I ZMIANY JEGO UKSZTAŁTOWANIA W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW**

### **Informacja dla mieszkańców i właścicieli nieruchomości na terenie miasta i gminy Radzymin**

W związku z częstymi przypadkami podnoszenia gruntów na terenie Gminy Radzymin, naruszającymi szereg przepisów, podajemy najważniejsze uregulowania prawne dotyczące zmian ukształtowania terenu i prosimy wszystkie osoby, planujące inwestycję, o zapoznanie się z poniższymi wytycznymi.

#### **I. Zmiany ukształtowania terenu na gruntach rolnych**

Zmiany ukształtowania terenu na gruntach rolnych wymagają zachowania wszystkich przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1161 t.j.). Zgodnie z art. 3. ust. 1. Ochrona gruntów rolnych polega na (...) ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi. Dotyczy to również terenów przeznaczonych pod budownictwo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na które właściciel nie uzyskał pozwolenia na budowę.

Zmiany ukształtowania terenu poprzez jego podniesienie dla gruntów, znajdujących się poza granicami administracyjnymi miast, wymagają uzyskania decyzji starosty o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej – art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wydanie powyższej decyzji następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę – art. 11 ust. 4. Nie jest możliwe uzyskanie decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej dla terenów nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku niezbędne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

#### **II. Ochrona powierzchni ziemi**

Zgodnie z art. 101. pkt 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2018.799 t.j.) ochrona powierzchni ziemi polega na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości, w szczególności poprzez: (...) przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

#### **III. Zgodność z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego**

Zmiana ukształtowania terenu musi również spełniać zapisy zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin zgodnie z ustawą 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 t.j.). Zgodnie z art. 59 ust. 1.

Gmina Radzymin  
pl. Tadeusza Kościuszki 2  
05-250 Radzymin  
tel.: 22 667 67 67  
fax: 22 786 51 95

e-mail: [umig@radzymin.pl](mailto:umig@radzymin.pl)  
[www.radzymin.pl](http://www.radzymin.pl)  
[www.bip.radzymin.pl](http://www.bip.radzymin.pl)  
NIP – 1251333745  
REGON – 013269700

Referat Melioracji i Odwodnienia  
tel.: 22 667 68 39  
e-mail: [mkawka@radzymin.pl](mailto:mkawka@radzymin.pl)





Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na (...) wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy (...). Art. 59 ust. 2. Przepis ust. 1 stosuje się również do zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę (...). Art. 59.3. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu, o której mowa w ust. 2, bez uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, burmistrz może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości:

- a. wstrzymanie użytkowania terenu, wyznaczając termin, w którym należy wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, albo
- b. przywrócenie poprzedniego sposobu zagospodarowania.

#### **IV. Inwestycje związane z budową obiektów kubaturowych**

Inwestycje związane z budową obiektów budowlanych kubaturowych, zgodnie z art. 33, 34, 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2018.1202 t.j.), np. domy jednorodzinne, budownictwo przemysłowo-usługowe, zbiorniki wodne itd., powinny być realizowane zgodnie z pozwoleniami na budowę oraz zatwierdzonymi projektami zagospodarowania. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji wymaga jednoznacznego określenia ukształtowania terenu z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego. Wszelkie samowolne zmiany, w tym podwyższanie terenu, są istotnym odstępianiem od projektu i wymagają zmiany pozwolenia na budowę oraz zatwierdzenia projektu zamiennego. Zmiany nie wykazane podczas realizacji inwestycji mogą być powodem wstrzymania budowy i nakazem przywrócenia do stanu zgodnego z zatwierdzonym projektem zagospodarowania lub zalegalizowania zmian. Niezgłoszone zmiany zagospodarowania terenu będą powodem sprzeciwu nadzoru budowlanego przy odbiorze inwestycji i oddaniu jej do użytkowania.

Kwestia odprowadzenia wód opadowych z działki budowlanej uregulowana jest w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 j.t.).

Zgodnie z § 28 i 29 w/w rozporządzenia: działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.

Regulacji w/w rozporządzenia dokonuje się na podstawie delegacji wynikającej z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U.2018.1202 t.j.).

#### **V. Główne przepisy dot. przepływu wód powierzchniowych**

Ponadto zmiana ukształtowania terenu dla poprawienia jego użytkowania, w tym podnoszenie nawierzchni, wymaga spełnienia szeregu przepisów prawa, regulującego stosunki wodne. Do najważniejszych z nich należą:

1. Podnoszenie terenu, zgodnie z art. 234 i 235 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U.2018.2268 t.j.), nie może zmieniać warunków przepływu wód opadowych i roztopowych oraz zmieniać stosunków wodnych na gruncie, ze szkodą dla gruntów



- sąsiednich. Właściciele gruntów mogą w drodze ugody ustalić zmianę stanu wody na gruntach jeżeli zmiany te nie wpłyną na inne nieruchomości (...). Ugodę powyższą zatwierdza decyzją burmistrz.
2. Zmiana ukształtowania terenu na gruntach przyległych do wód powierzchniowych wymaga uzyskania decyzji pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt. 8 ustawy Prawo Wodne.
  3. Uszczelnienie terenu działki gruntami nieprzepuszczalnymi wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 w związku z art. 34 pkt 4 ustawy Prawo Wodne, ponieważ jest to szczególne korzystanie z wód.

## **VI. Przyjmowanie na teren mas ziemnych i odpadów**

Osoba przyjmująca na swój teren masy ziemne, urobek lub materiał, którego pozbywa się dostarczający, przyjmuje w rozumieniu prawa odpad (art. 3 ust. 1 pkt 6 ustawy o odpadach), za który przejmuje pełną odpowiedzialność prawną za jego posiadanie. Niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów, występujących w stanie naturalnym i wydobytych w trakcie robót budowlanych, nie zalicza się do odpadów pod warunkiem, że materiał ten zostanie wykorzystany do celów budowlanych w stanie naturalnym na terenie, na którym został wydobyty. Każdy inny rodzaj mas ziemnych należy traktować jako odpad z chwilą, gdy podmiot posiadający te masy ziemi, nie mając możliwości ich wykorzystania zgodnie z ich pierwotną funkcją, pozbył się ich na rzecz właściciela innej nieruchomości. Urobek, w tym ziemia pochodząca z prac budowlanych, jest odpadem wymagającym utylizacji. Zagospodarowanie takiego odpadu musi się odbyć ściśle według zasad wynikających z ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U.2018.992 t.j.) oraz przepisów wykonawczych, tj. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz.U. z 2016 r. poz. 93).

Zasadniczo masy ziemne wraz z gruzem, które nawożone są na nieruchomości, należy traktować jako odpad o kodzie 17 05 04, tj. gleba i ziemia, w tym kamienie. Są to odpady inne niż oznaczone kodem 17 05 03, tj. substancje niebezpieczne. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z 10 listopada 2015 roku w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne oraz dopuszczalnych metod ich odzysku, osoba prywatna może przyjąć na własną działkę odpady mas ziemnych i gruzu w ilości 200kg/m<sup>2</sup>, np. w celu utwardzenia terenu. Łatwo policzyć, że to taka ilość przekłada się na zaledwie kilka centymetrów wierzchniej warstwy. Na właścicielu terenu ciąży obowiązek precyzyjnego ustalenia, jakie konkretnie odpady przywożone są na jego nieruchomość i w jakiej ilości. Okoliczności te winny zostać potwierdzone odpowiednimi dokumentami (np. umowa lub karta przekazania odpadu), które powinna posiadać osoba przywożąca masy ziemne.

Przyjęcie na swój grunt mas ziemnych wbrew powyższym zasadom może skutkować wszczęciem postępowania administracyjnego na podstawie z art. 26 ust. 2 ustawy o odpadach, który mówi, że burmistrz, w drodze decyzji wydanej z urzędu, nakazuje posiadaczowi odpadów ich usunięcie z miejsca nieprzeznaczonego do ich składowania lub magazynowania. Wykonywanie tej decyzji podlega egzekucji w trybie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U.2018.1314 t.j.).



## VII. Podsumowanie i najważniejsze wskazówki postępowania zgodnie z przepisami

Reasumując – podnoszenie terenu wymaga spełnienia podstawowych uregulowań prawnych oraz właściwych rozwiązań technicznych:

- 1) Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę – uzyskania pozwolenia na budowę.
- 2) Dla terenów rolnych – uzyskania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej.
- 3) Każda zmiana zagospodarowania terenu, w tym jego podnoszenie, w przypadku braku planu miejscowego wymaga ustalenia – w drodze decyzji – warunków zabudowy.
- 4) Do podnoszenia terenu mogą być wykorzystywane jedynie grunty pozyskiwane w trakcie realizowanych inwestycji, prowadzonych zgodnie z obowiązującym prawem lub zakupione z placówek do tego upoważnionych. Każdy rodzaj mas ziemnych pozyskany poza terenem inwestycji należy traktować jako odpad. Zagospodarowanie takiego odpadu poprzez wbudowanie na terenie innym niż teren z którego został pozyskany, może być wykonane przez firmy posiadające stosowne zezwolenia na przetwarzanie odpadów. Zabronione jest wbudowywanie śmieci oraz niesegregowanych odpadów budowlanych.
- 5) Osoba fizyczna może przyjąć na swój teren odpady mas ziemnych i gruzu w ilości max. 200 kg/m<sup>2</sup>, w celu utwardzenia wyłącznie nawierzchni dróg, wjazdów lub parkingów, zgodnie z projektem zagospodarowania działki, wykonanym wg Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy lub decyzji o warunkach zabudowy oraz w celu utwardzenia dróg na terenach rolnych, stanowiących dojazd do działek wykorzystywanych rolniczo.
- 6) Podnoszenie terenu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych znajdujących się na tym gruncie ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- 7) Właściciele gruntów mogą w drodze ugody ustalić zmianę stanu wody na gruntach, jeżeli zmiany te nie wpłyną na inne nieruchomości. Ugodę powyższą zatwierdza decyzją burmistrz.
- 8) W przypadku spełnienia powyższych warunków podnoszenie terenu należy realizować w następującej kolejności:
  - zdjęcie i zgromadzenie wierzchniej warstwy humusu,
  - nawiezenie gruntu o dobrej wodoprzepuszczalności (grunt bez frakcji ilastych i pylastych), w celu podniesienia terenu,
  - wykonanie ukształtowania terenu w sposób zapewniający zagospodarowanie wód opadowych na własnym terenie, z ewentualną możliwością ich odprowadzania poprzez istniejące systemy odwodnienia komunalne bądź melioracyjne,
  - rozplantowanie zgromadzonego wcześniej urobku z własnego terenu w kolejności: grunty przepuszczalne, a następnie grunty humusowe.
- 9) Tereny zmeliorowane wymagają dodatkowo wykonania przebudowy sieci odwodnieniowej – drenarki bądź rowów melioracyjnych.
- 10) Po wykonaniu istotnej zmiany ukształtowania powierzchni terenu, należy wykonać inwentaryzację geodezyjną powierzchni działki.

**Prawo do kontrolowania prowadzonego podwyższania terenu mają zarówno organy Nadzoru Budowlanego jak również przedstawiciele Urzędu Miasta i Gminy Radzymin.**

W przypadku pytań prosimy o kontakt z Referatem Melioracji i Odwodnienia w tutejszym urzędzie, tel. 22 667 68 39 lub 22 667 68 91, e-mail: mkawka@radzymin.pl.