

Dobra Administracja

INWESTYCJE →/3

Roboty budowlane bez decyzji o pozwoleniu na budowę (4)

Inwestorzy, samorządy, deweloperzy, projektanci oraz zwykli Kowalscy szykują się już do nowego sezonu budowlanego. Zanim wykonawcy wyjdą na place budów warto przypomnieć sobie zmiany w prawie budowlanym, które weszły w życie pod koniec minionego roku.

TYLKO NA RP.PL/ADMINISTRACJA

Zaskarżenie opinii o budżecie

RIO wydało opinię o budżecie za 2020 r. wskazując m.in., że wykonany deficyt za ten rok jest wyższy od pierwotnie planowanego przez radę gminy o 500 tys. zł i inne naruszenia. Wójt nie zgadza się z tym, bo on wykonał dobrze budżet. Czy jest możliwość odwołania się od opinii – bo stawia ona w złym świetle wójta? Jeśli tak, czy do RIO, czy bezpośrednio do sądu?

FUNDUSZE UNIJNE →/4

Powiatowe urzędy pracy z Podkarpacia udziela wsparcia młodym bez pracy

Dzięki środkom działania 1.1.2 „Wsparcie udzielane z Inicjatywy na rzecz zatrudnienia ludzi młodych” urzędy będą mogły rozszerzyć proces diagnozowania potrzeb osób nieaktywnych zawodowo oraz przygotować programy szkoleń, praktyk i wspierania zatrudnienia.

AKTUALNOŚCI NA  PRAWO.RP.PL

PARTNERSTWO PUBLICZNO-PRYWATNE

Jak właściwie przeprowadzić wstępne konsultacje rynkowe

Polskie – niestety niewielkie doświadczenia – pokazują, że partnerstwo publiczno- prywatne jest dużo bardziej efektywnym sposobem realizacji zadań publicznych, niż tradycyjne rozwiązania. Przekłada się ono wyraźnie na poziom satysfakcji społeczeństwa.

JACEK KOŚIŃSKI
KONRAD DYDA

Przygotowanie i realizacja partnerstwa jest dużym wyzwaniem. Początkiem zawsze powinno być solidne rozeznanie rynku.

Jaka podstawa prawna

Tymczasem ustawodawca dla tego rodzaju niezbędnych działań nie wskazał jednoznacznie określonej podstawy prawnej. W nowym Prawie zamówień publicznych wprowadzono instytucję wstępnych konsultacji rynkowych, których podstawowym celem jest prawidłowe przygotowanie postępowania oraz poinformowanie potencjalnych wykonawców o planowanym zamówieniu. Jednak nadal nie wiadomo, w jakim trybie ma być wybierany partner prywatny. To z kolei powoduje wątpliwości, czy przed rozpoczęciem procedury prowadzącej do wyboru partnera w ogóle można stosować instytucję z Prawa zamówień. A więc, w jaki sposób podmiot publiczny – który zawsze działa na podstawie i w granicach prawa – może rozpoznać rynek, pozyskując wstępne informacje, które pozwolą mu właściwie przygotować postępowanie? Wbrew pozorom wstępne konsultacje są naj-

lepszym i w pełni zgodnym z prawem rozwiązaniem.

Warto wiedzieć

Nowe Prawo zamówień publicznych w art. 84 daje zamawiającemu możliwość przeprowadzenia tzw. wstępnych konsultacji rynkowych, które zastąpiły instytucję dialogu technicznego. Ich celem jest przygotowanie postępowania oraz poinformowanie potencjalnych wykonawców o planach zamawiającego i jego wymaganiach. Jednocześnie ustawodawca wskazał, że uprawnieniem zamawiającego prowadzącego wstępne konsultacje rynkowe jest korzystanie w ich ramach z doradztwa ekspertów, władzy publicznej lub wykonawców.

Lista ta ma jedynie charakter przykładowy, a więc w istocie zamawiający ma szerokie możliwości skorzystania z różnego rodzaju konsultacji (w konsekwencji także doświadczeń) przed rozpoczęciem samego konkursu.

Jednocześnie ustawodawca wprost wskazał, że zebrane informacje mogą zostać wykorzystane przy planowaniu, przygotowaniu lub przeprowadzaniu postępowania o udzielenie zamówienia – a więc w praktyce właściwie przez cały proces prowadzący do zawarcia umowy.

Co z zakłóceniem konkurencji

Prowadzenie wstępnych konsultacji rynkowych w żadnym wypadku nie może prowadzić do zakłócenia konkurencji. W celu przeciwdziałania takim „zakłóceniom” Prawo zamówień publicznych stanowi, że zamawiający musi zamieścić na swojej stronie internetowej ogłoszenie o zamiarze przeprowadzenia takich konsultacji oraz o ich przedmiocie. Poza tym informacja o przeprowadzeniu takich konsultacji musi znaleźć

się w ogłoszeniu o zamówieniu. Oczywiście realizacja zasady uczciwej konkurencji jest jednym z podstawowych obowiązków zamawiającego – zarówno na etapie przygotowania konkursu, jak i jego przeprowadzenia. W praktyce zaś najlepszym sposobem na dopełnienie tego obowiązku jest zwrócenie się do jak najszerszego kręgu potencjalnych wykonawców. Chodzi nie tylko o kwestie formalne, ale przede wszystkim o sprawy merytoryczne.

Szeroko zakrojone konsultacje – pomimo tego, że generują szereg wyzwań dla administracji – dają szansę na właściwe rozpoznanie rynku (w tym możliwości technicznych i uwarunkowań realizacji danego zamówienia), a tym samym na jak najlepsze przygotowanie (także budżetowe) samego konkursu. Poza tym samo rozpoznanie w żadnym wypadku nie musi prowadzić do rozpisanie konkursu – organ może po prostu zrezygnować ze swoich zamiarów, bądź zmienić swoje koncepcje. Także decydując się na przeznaczenie inwestycji do realizacji w trybie partnerstwa publiczno- prywatnego.

Nie da się działać w ciemno

PPP jest z samej swojej istoty nastawione na wieloletnią współpracę pomiędzy sektorem publicznym, a biznesem. Ustawa o partnerstwie publiczno- prywatnym definiuje tego rodzaju kontrakty, jako umowy, w których partner prywatny zobowiązuje się do realizacji przedsięwzięcia za wynagrodzeniem oraz poniesienia w całości albo w części wydatków na jego realizację lub poniesienia ich przez osobę trzecią, a podmiot publiczny zobowiązuje się do współdziałania w osiągnięciu celu przedsięwzięcia,



TEKSTY Z DODATKU DOSTĘPNE

w wersji
elektronicznej
na:

rp.pl/administracja

”

PPP jest z samej swojej istoty nastawione na wieloletnią współpracę pomiędzy sektorem publicznym, a biznesem

dokończenie na →/12



NAPISZ DO NAS

Jerzy Kowalski
redaktor prowadzący
j.kowalski@rp.pl

Dobra Administracja

KOMENTARZ PRAWNY

Partnerstwo zamiast kredytów i zamówień



Jerzy Kowalski
redaktor prowadzący

Dobry partner gospodarczy to połowa sukcesu. Bez niego firma czy urząd, który podejmuje się realizacji przedsięwzięć biznesowych służących na przykład miejscowym społecznościom po prostu mają pod górkę. Dlatego warto podejmować starania, by to zmienić. Wsparciem w tym zadaniu mogą być eksperci, prawnicy i menedżerowie, którzy zdają sobie sprawę, że nadeszła pora na zmianę polityki inwestycyjnej, zwłaszcza że pandemia nie sprzyja obrotowi gospodarczemu.

Na czym miałyby taka zmiana polegać? Jakie może mieć cele? Jakimi środkami musi być realizowana? Od czego warto zacząć? Zmiana może być wcielana w życie przy użyciu alternatywnych instrumentów inwestycyjnych. Wydaje się, że w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach najlepszą drogą jest postawienie na partnerstwo publiczno-prywatne i ograniczenie korzystania z trybów zamówień publicznych.

Jakie są plusem partnerstwa? Z pewnością zapewnią lepszej jakości usługi w dostarczanej infrastrukturze publicznej, odciążą budżety jednostek publicznych w fazie inwestycyjnej, gwarantuje finansowanie przez podmioty prywatne, zwiększa efektywność wykorzystania aktywów strony publicznej, pozwala wdrażać innowacyjne rozwiązania w świadczeniu usług dla ludzi.

Tak więc z punktu widzenia zarządzania finansowego formuła PPP daje podmiotowi publicznemu możliwość zrealizowania inwestycji bez znaczącego zaangażowania środków publicznych na etapie budowy lub modernizacji obiektu. Zanim jednak zapadną wiążące decyzje inwestycyjne warto przeprowadzić wstępne konsultacje rynkowe. To one pomogą znaleźć właściwego partnera inwestycyjnego i otworzą właściwe drzwi.

Nowe Prawo zamówień publicznych w art. 84 dało zamawiającemu możliwość przeprowadzenia tzw. wstępnych konsultacji rynkowych, które zastąpiły instytucje dialogu technicznego. Ich celem jest przygotowanie postępowania oraz poinformowanie potencjalnych wykonawców o planach zamawiającego i jego wymaganiach. Z nowego przepisu można korzystać także przygotowując się do inwestycji w formie PPP.

Finansowanie lokalnych zadań z korkowego czy jankowego – to marne lekarstwo na braki.

Warto zapoznać się na kolumnie **1-2** z tekstem Jacka Kosińskiego i Konrada Dydy „Jak właściwie przeprowadzić wstępne konsultacje rynkowe”. Zapraszam do lektury także innych artykułów w najnowszym numerze „Dobrej Administracji”.

PARTNERSTWO PUBLICZNO-PRYWATNE

Jak właściwie przeprowadzić konsultacje rynkowe

dokończenie z **H1**

w szczególności poprzez wniesienie wkładu własnego (art. 7 ust. 1).

Alternatywne finansowanie

Ze względu na sposoby finansowania inwestycji w trybie partnerstwa – które bierze na siebie najczęściej przedsiębiorca, także zawierając stosowne umowy kredytowe – często jest ono przedstawiane, jako alternatywa dla korzystania z tradycyjnych źródeł finansowania, zwłaszcza unijnego. Jednak w istocie jest to zupełnie inna, dużo efektywniejsza formuła realizacji zadań publicznych. Jest ona możliwa do połączenia z korzystaniem ze środków unijnych.

Ocena efektywności

W każdym razie nie da się osiągnąć sukcesu w partnerstwie bez odpowiedniego przygotowania postępowania oraz prawidłowego skonstruowania samej umowy. To z kolei wymaga podjęcia dwóch podstawowych czynności: oceny, czy dana inwestycja nadaje się do PPP oraz właściwego rozeznania rynku.

W pierwszym zakresie ustawa o partnerstwie zobowiązuje podmiot publiczny do przeprowadzenia oceny efektywności realizacji przedsięwzięcia w tej formule, której celem jest w pierwszym rzędzie zbadanie, czy dana inwestycja powinna być wykonywana w drodze tradycyjnych zamówień, czy właśnie PPP. W ocenie tej bierze się pod uwa-

gę głównie zakładany podział zadań i ryzyk pomiędzy podmiot publiczny oraz partnera prywatnego, szacowane koszty cyklu życia przedsięwzięcia i czas niezbędny do jego realizacji oraz wysokość opłat pobieranych od użytkowników, jeżeli takie opłaty są planowane, oraz warunki ich zmiany (art. 3 ust. 2).

Przeprowadzenie tego rodzaju analiz jest obowiązkiem podmiotu publicznego wynikającym bezpośrednio z ustawy o PPP – jednak, jak zostało zasygnalizowane powyżej – do sukcesu partnerstwa to za mało. Trzeba jeszcze dobrze rozpoznać rynek, tak aby zyskać pewność przede wszystkim co do słuszności przyjętych założeń. Niestety, ustawa o partnerstwie nie zawiera odpowiednika art. 84 Prawa zamówień publicznych, co z kolei otwiera pytanie, w jakim trybie potencjalny partner publiczny powinien prowadzić konsultacje z rynkiem? W końcu zawsze jest on zobowiązany do działania na podstawie i w granicach prawa, co z kolei oznacza, że tego rodzaju działania po prostu muszą mieć swoją podstawę w przepisach.

Właściwa podstawa

Odpowiedź na to pytanie jest tym trudniejsza, gdy weźmie się pod uwagę, że wybór partnera prywatnego – zgodnie z art. 4 ustawy o PPP – następuje co do zasady w trybie Prawa zamówień publicznych bądź ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi. Jednak regulacje te odnoszą się już do samej procedury wyboru partnera, a nie do czynności przygotowawczych samo partnerstwo, które

muszą zostać przeprowadzone przed tą procedurą. Mówiąc inaczej, na etapie analizowania sensowości idei przeznaczenia danej inwestycji do PPP, podmiot publiczny nie wie, w jakim trybie będzie wybierał partnera prywatnego. Właśnie dlatego odwołanie

jęcym zasady wyboru partnera prywatnego – oczywiście „w zakresie nieuregulowanym” w ustawie o partnerstwie. Tego rodzaju klauzule używane przez ustawodawcę są wręcz klasycznym przykładem odpowiedniego stosowania różnego rodzaju przepisów.

” Zawsze należy odpowiednio skonstruować ogłoszenie o wstępnych konsultacjach, zamieszczając w nim informacje o możliwej realizacji inwestycji na podstawie ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym

się do art. 84 Prawa zamówień może budzić wątpliwości – zwłaszcza, gdyby okazało się, że ostatecznie znajdzie zastosowania ustawa o koncesji, lub jeszcze inny akt regulujący wybór partnera prywatnego.

Jednak bliższa analiza art. 4 ustawy o PPP daje pozytywną odpowiedź na pytanie o możliwość przeprowadzenia wstępnych konsultacji rynkowych przed wszczęciem procedur zmierzających do wyboru partnera prywatnego. Otóż przepis ten stanowi, że do wyboru partnera prywatnego i samej umowy PPP stosuje się Prawo zamówień publicznych „w zakresie nieuregulowanym” w ustawie o partnerstwie. Poza tym ustawę tę można zastosować także wówczas, gdy inwestycja spełnia kryteria inwestycji z ustawy o umowie koncesji.

Oznacza to, że Prawo zamówień publicznych jest obecnie podstawowym aktem określa-

Trudno omawiać tu szczegółowe konsekwencje wynikające z takiej techniki legislacyjnej. Jednak podstawowym celem jej stosowania jest chęć zbliżonego uregulowania określonych instytucji prawnych.

Na gruncie PPP oznacza to, że – dając pierwszeństwo ustawie o partnerstwie – należy w sprawach w niej nieuregulowanych stosować Prawo zamówień publicznych, ze wszystkimi z przewidzianych w nim rozwiązań. Skoro więc ustawodawca nie odniósł się w ustawie o PPP do kwestii związanych ze wstępnymi konsultacjami rynkowymi, zostały zaś one uregulowane w stosownym obszarze partnerstwa Prawie zamówień publicznych, potencjalny partner publiczny może spokojnie je przeprowadzić.

Konrad Dyda jest prawnikiem w kancelarii Jacek Kosiński Adwokaci i Radcowie Prawni

CZYTAJ WIĘCEJ NA:

rp.pl/prawo_w_firmie

RIO wydało opinię o budżecie za 2020 r. wskazując m.in., że wykonany deficyt za ten rok jest wyższy od pierwotnie planowanego przez radę gminy o 500 tys. zł i inne naruszenia. Wójt nie zgadza się z tym, bo on wykonał dobrze budżet. Czy jest możliwość odwołania się od opinii – bo stawia ona w złym świetle wójta? Jeśli tak, czy do RIO, czy bezpośrednio do sądu – pyta radny.

MARCIN NAGÓREK MW

Skoro pytanie dotyczy tzw. sprawozdań z wykonania budżetu jednostki samorządu terytorialnego, warto wstępnie przypomnieć o art. 267 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 305). Z jego treści wynika, że – zarząd jednostki samorządu terytorialnego przedstawia, w terminie do 31 marca roku następującego po roku budżetowym, organowi stanowiącemu jednostki samorządu terytorialnego m.in.:

- sprawozdanie roczne z wykonania budżetu tej jednostki, zawierające zestawienie dochodów i wydatków wynikające z zamknięć rachunków budżetu jednostki samorządu terytorialnego, w szczególności nie mniejszej niż w uchwale budżetowej;
- sprawozdania, o których mowa w art. 265 pkt 2;
- informację o stanie mienia jednostki samorządu terytorialnego.

Sprawozdanie zawiera wiele różnych informacji w zakresie wykonania budżetu za dany rok. Znajdują się tam m.in. dane

CZYTELNICY PYTAJĄ „RZECZPOSPOLITA” ODPOWIADA

Zaskarżenie opinii o budżecie

dotyczące planowanych i wykonanych dochodów i wydatków, kwoty przychodów, rozchodów, czy wreszcie dane dotyczące nadwyżki albo deficytu budżetowego. Deficyt ma normatywną podstawę w art. 217 ww. ustawy, gdzie m.in. postanowiono, że – różnica między dochodami a wydatkami budżetu jednostki samorządu terytorialnego stanowi odpowiednio nadwyżkę budżetu jednostki samorządu terytorialnego albo deficyt budżetu jednostki samorządu terytorialnego.

Niewątpliwie deficyt budżetowy stanowi istotny element budżetu, a następnie sprawozdania z wykonania budżetu.

Zapewne więc, wspomniane sprawozdania trafiają do regionalnej izby obrachunkowej. W zakresie ww. sprawozdania (w tym o deficycie) wydawane są specjalne opinie przez składy orzekające działające w ramach regionalnej izby obrachunkowej. I tak, na uwagę zasługuje m.in. art. 13 pkt 5 ustawy z dnia 7 października 1992 r.

” Procedura odwoławcza nie przewiduje zaskarżenia czynności regionalnej izby obrachunkowej do sądu

o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2137), w którym postanowiono, że:

Do zadań izby należy ponadto: wydawanie opinii o przedkładanych przez zarządy powiatów i województw oraz przez wójtów (burmistrzów, prezydentów miast) sprawozdaniach z wykonania budżetu wraz z informacjami stanowiącymi o stanie mienia jednostek samorządu terytorialnego objaśnieniami.

Z kolei, jak podano w art. 21 ust. 2 i 3 ww. ustawy:

Art. 21 2. O negatywnej opinii wydanej w sprawie określonej w art. 13 pkt 5 prezes izby informuje właściwego wojewodę i ministra właściwego do spraw finansów publicznych.

3. Negatywną opinię izby o sprawozdaniu z wykonania budżetu jednostki samorządu terytorialnego organ wykonawczy przedstawia organowi stanowiącemu jednostki wraz z odpowiedzią na zawarte w niej zarzuty nie później niż przed rozpatrzeniem absolutorium dla organu wykonawczego.

Z przytoczonych regulacji wynika, że regionalna izba obrachunkowa władna jest wydać zarówno pozytywną, jak i negatywną opinię w zakresie sprawozdania z wykonania budżetu.

W sytuacji więc, gdy opinia jest negatywna, wójt winien rozważyć skorzystanie z procedury odwoławczej, o której mowa w art. 20 ww. ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych. Tamże wskazano, po pierwsze, że – od uchwał składów orzekających służy odwołanie do kolegium

Dobra Administracja

wstępne

ZDANIEM AUTORA

Jacek Kosiński

adwokat,
partner w kancelarii
Jacek Kosiński Adwokaci
i Radcowie Prawni



Jeżeli wstępne konsultacje rynkowe mogą poprzedzać także decyzję o skierowaniu inwestycji do realizacji w trybie partnerstwa publiczno-prywatnego, warto aby podmioty publiczne korzystały z takich możliwości. Najbardziej optymalnym rozwiązaniem – chociażby ze względu na korzyści budżetowe oraz większą efektywność realizacji – byłoby analizowanie pod kątem PPP każdej inwestycji nadającej się do tego trybu. Z punktu widzenia wstępnych konsultacji można dzięki temu osiągnąć dwie podstawowe korzyści: dobrze rozpoznać możliwości techniczne i zaopatrywanie rynku na skorzystanie z PPP, a jednocześnie zgromadzić materiał znacznie ułatwiający przeprowadzenie oceny efektywności realizacji przedsięwzięcia w trybie partnerstwa.

W tym celu należy odpowiednio skonstruować ogłoszenie o wstępnych konsultacjach, po prostu zamieszczając w nim informacje o możliwej realizacji inwestycji na podstawie ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym. W końcu nie ma przeszkód, aby konsultacje dotyczyły nie tylko technicznych aspektów inwestycji, ale również ekonomicznych oraz formalno-prawnych. Dzięki temu organ zyska wiedzę o możliwościach potencjalnych wykonawców/partnerów prywatnych, ich wymaganiach czy zapatrywaniach na najoptymalniejszy sposób realizacji danego przedsięwzięcia. Im więc szerzej – pod względem przedmiotowym i podmiotowym – zamawiający potraktuje wstępne konsultacje, tym większe szanse na uzyskanie informacji, które mogą być kluczowe dla podjęcia odpowiednich decyzji, które następnie przełożą się na inwestycyjny sukces.

Jeśli – przygotowując partnerstwo – podmiot publiczny może, m.in. korzystać z doradztwa ekspertów, władzy publicznej i wykonawców, to warto zwrócić się do osób i instytucji mających w kwestii PPP wiedzę i doświadczenie.

Przed wszystkim dobrym pomysłem wydaje się skonsultowanie tego rodzaju zamiarów z jednostkami, które realizują bądź zrealizowały partnerstwo, a także z partnerami prywatnymi. W końcu prawo zawsze działa w praktyce. Dlatego też doświadczenie w stosowaniu regulacji – zwłaszcza tak rzadko wykorzystywanych, jak ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym i związane z nią akty – może okazać się bezcenne dla każdego, kto chce z nich skorzystać.

izby w terminie 14 dni od dnia doręczenia uchwały. Po drugie, odwołanie od opinii wydanej przez skład orzekający w sprawach określonych w art. 13 pkt 3-5 rozpatrywane jest przez kolegium izby, nie później niż w terminie 14 dni od daty jego wniesienia.

Wójt ma więc prawną możliwość kwestionowania niekorzystnej dla niego opinii o sprawozdaniu z wykonania budżetu za 2020 rok, składając odwołanie do organu izby, czyli - kolegium regionalnej izby obrachunkowej. Organ ten dokona ponownej merytorycznej oceny sprawozdania i nie jest wykluczone, że decyzję składu orzekającego uchyli.

Podkreślenia wymaga, że ww. procedura odwoławcza nie przewiduje jednak zaskarżenia czynności regionalnej izby obrachunkowej do sądu. Droga sądowa jest w tym zakresie niedopuszczalna. Pozostaje więc wójtowi sporządzenie odwołania i wniesienie go w ustawowym terminie 14 dni od dnia doręczenia uchwały składu orzekającego. (...)

INWESTYCJE

Roboty budowlane bez decyzji o pozwoleniu na budowę (4)

Inwestorzy, samorządy, deweloperzy, projektanci oraz zwykli Kowalscy szykują się już do nowego sezonu budowlanego. Zanim wykonawcy wyjdą na place budów warto przypomnieć sobie zmiany w prawie budowlanym, które weszły w życie pod koniec 2020 roku.

PATRYCJA GORGOŃ-WRÓBEL

Od 19 września 2020 r. art. 29 ust 2 prawa budowlanego wskazuje na jasny wykaz przypadków, kiedy ani pozwolenie na budowę, ani zgłoszenie nie jest potrzebne. Wykaz ten przedstawia się następująco:

■ obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:

a) parterowe budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m.kw., przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,

b) suszarnie kontenerowe o powierzchni zabudowy do 21 m.kw.:

- wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m.kw., sytuowane na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m.kw. powierzchni działki, kw.

- wolno stojące altany o powierzchni zabudowy do 35 m.kw., przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m.kw. powierzchni działki,

- altany działkowe i obiekty gospodarcze, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych,

- wiaty przystankowe i peronowe,

- parterowe budynki o powierzchni zabudowy do 35 m.kw., służące jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położone na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa, z wyjątkiem budynków sytuowanych na obszarze Natura 2000,

- stanowiska postojowe dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie, z wyjątkiem sytuowanych na obszarze Natura 2000,

- gospodarcze obiekty budowlane o powierzchni zabudowy do 35 m.kw., przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, oraz stawy i zbiorniki wodne o powierzchni nieprzekraczającej 500 m.kw. i głębokości nie-

przekraczającej 2 m od naturalnej powierzchni terenu przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa, z wyjątkiem sytuowanych na obszarze Natura 2000,

- wolno stojące kabiny telefoniczne, szafy i słupki telekomunikacyjne,

- parkometry z własnym zasilaniem,

- zjazdy z dróg powiatowych i gminnych oraz zatoki parkingowych na tych drogach,

- przepusty o przekroju wewnętrznym do 0,85 m.kw.,

- przydomowe baseny i oczka wodne o powierzchni do 50 m.kw.,

- obiekty budowlane będące urządzeniami melioracji wodnych,

- opaski brzegowe oraz inne sztuczne, powierzchniowe lub liniowe umocnienia brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych,

- pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych,

- telekomunikacyjne linie kablowe,

- obiekty małej architektury, z wyjątkiem obiektów małej architektury w miejscach publicznych,

- ogrodzenia o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m,

- obiekty 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,

- tymczasowe obiekty budowlane stanowiące wyłącznie ekspozyty wystawowe, niepełniące jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowane na terenach przeznaczonych na ten cel,

- znaki geodezyjne, a także obiekty triangulacyjne, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody,

- obudowy ujęć wód podziemnych,

- punkty ładowania, w rozumieniu ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, z wyjątkiem infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego,

- bankomaty, biletomaty, wpłatomaty, automaty sprzedające, automaty przechowujące przesyłki lub automaty służące do wykonywania innego rodzaju usług o wysokości do 3 m łącznie,

- naziemne zbiorniki będące obiektami budowlanymi, służące do przechowywania paliw płynnych klasy III, na potrzeby własne użytkownika, o pojemności do 5 m.sześc.,

- przydomowe tarasy naziemne o powierzchni zabudowy do 35 m.kw.,

- stawy i zbiorniki wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m.kw. i głębokości nieprzekraczającej 3 m położone w całości na gruntach rolnych.

Dla większości posiadaczy nieruchomości istotny jest z pewnością pierwszy z powyżej przywołanych punktów o budowie bez zgłoszenia obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej, które nie powinny przekraczać powierzchni 35 m.kw. Wątpliwe jednak i skomplikowane dla stron procesu budowlanego może okazać się zdefiniowanie takiego obiektu gospodarczego. Ustawodawca wyjaśnia, że gdy budynek ma służyć np. do przechowywania narzędzi ogrodniczych, to jest budynkiem gospodarczym. Natomiast wiatą powinna być lekka konstrukcja bez fundamentów, gdzie dach oparty jest na słupach. Altana też nie powinna być podparta na fundamentach. W rozumieniu prawa to lekka ażurowa konstrukcja, która jest elementem architektury ogrodowej. Oranżeria zaś powinna być w znacznej części przeszklona i powinna służyć do rekreacji i uprawy roślin.

Autorka jest radcą prawnym w BWHS Wojciechowski Springer i Wspólnicy

■ Pierwszy odcinek cyklu „Najpierw musi być projekt” był opublikowany 16 lutego br.
■ Drugi odcinek „Zgoda na odstąpienie od przepisów techniczno-budowlanych” ukazał się 2 marca.
■ Trzeci odcinek cyklu „Bez pozwolenia administracyjnego” był zamieszczony 16 marca w dodatku „Dobra Administracja”

Wiata powinna być lekką konstrukcją bez fundamentów, gdzie dach oparty jest na słupach

CZYTAJ WIĘCEJ NA: