

W sprawie budowy obiektów lotniskowych

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami dotyczącymi budowy obiektów lotniskowych przedstawiamy następujące stanowisko.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243. poz. 1623 z późn. zm.), w zależności od tego, jak dany obiekt lotniskowy zostanie zakwalifikowany, przewiduje różne konsekwencje prawne związane z jego realizacją. Należy wskazać, że zgodnie z generalną zasadą zawartą w art. 28 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z wyjątkiem robót budowlanych zwolnionych z tego obowiązku na podstawie art. 29-31 ww. ustawy. Przepisy te zawierają zamknięty katalog budów i robót budowlanych, których wykonywanie nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę - wymagają one tylko zgłoszenia, bądź są zwolnione z obu tych obowiązków.

Obiekty lotniskowe, które są trwale związane z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadają fundamenty i dach, w świetle art. 3 pkt 2 ustawy - Prawo budowlane, należy uznać za budynki. Domki lotniskowe, zgodnie z Załącznikiem do ustawy Prawo budowlane, zostały zaliczone do III Kategorii - tj. innych niewielkich budynków. Budowa domków lotniskowych, stosownie do art. 28 ust. 1 ww. ustawy, wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, ponieważ nie została wymieniona w art. 29-31 ww. ustawy.

Natomiast za tymczasowe obiekty budowlane należy uznać te obiekty lotniskowe, które są przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki albo są nietrwale związane z gruntem, jak np. barakowozy, czy obiekty kontenerowe (zob. art. 3 pkt 5 ustawy - Prawo budowlane). Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 12 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy - Prawo budowlane, budowa tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem 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 nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, lecz jedynie dokonania zgłoszenia.

Trzeba zaznaczyć, że przepis art. 29 ust. 1 pkt 12 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy - Prawo budowlane odnosi się wyłącznie do tymczasowych obiektów spełniających łącznie następujące przesłanki: po pierwsze - nietrwałego związania z gruntem, po drugie - przeniesienia w inne miejsce lub rozebrania przed upływem 120 dni. W związku z powyższym, tymczasowe obiekty budowlane niemieszczące się we wskazanym zakresie będą wymagały uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Ponadto w przypadku, gdy termin przewidziany do rozbiórki lub przeniesienia tymczasowego obiektu budowlanego niezwiązanego trwale z gruntem ma być dłuższy niż 120 dni, wówczas do budowy takiego obiektu również konieczne będzie uzyskanie pozwolenia na budowę.

Nie ma natomiast znaczenia sposób posadowienia na nieruchomości tymczasowego obiektu budowlanego niezwiązanego trwale z gruntem. Może on być zatem posadowiony na bloczkach, kółkach, czy podpórkach

Ponadto informujemy, że przepisy ustawy - Prawo budowlane nie definiują pojęcia „trwałego związania z gruntem”. Jednakże Naczelny Sąd Administracyjny wielokrotnie wypowiedział się, że cecha "trwałego związania z gruntem" sprowadza się do posadowienia obiektu na tyle trwale, by zapewnić mu stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym, mogącym go zniszczyć lub spowodować przesunięcie, czy przemieszczenie na inne miejsce (zob. wyrok NSA z dnia 23 marca 2011 r., sygn. akt: II OSK 514/10 oraz z dnia 4 marca 2011 r., sygn. akt: II OSK 427/10). NSA zwracał również uwagę na fakt, że dla przyjęcia trwałego związania z gruntem nie ma znaczenia okoliczność posiadania przez obiekt fundamentów, czy wielkość zagłębienia w gruncie. Istotne jest, czy posadowienie jest na tyle trwale, że opiera się na czynniku mogącym zniszczyć ustawioną na nim konstrukcję (zob. wyrok NSA z dnia 23 czerwca 2006 r., sygn. akt: II OSK 923/05).