

Barbara Dziuk
imię i nazwisko radnego
Powiatu Tarnogórskiego

STAROSTWO POWIATOWE w Tarnowskich Górach KANCELARIA	
Wpłynęło	07. 07. 2025
L.dz.	28121/2025 —
Podpis	Sh

Tarnowskie Góry, 4.07.2025r.
data

INTERPELACJA¹

**Na podstawie art. 21 ust. 10 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym
(Dz.U. 2024 poz. 107)**

**składam interpelację w sprawie naruszeń prawa przy częściowej rozbiórce muru
i budowie drogi dojazdowej przy ul. Pyskowskiej w Tarnowskich Górach**

Uzasadnienie

W dniu wczorajszym mieszkańcy wspólnoty mieszkaniowej Przy Parku 7 zwrócili się do mnie o podjęcie interwencji w następującej sprawie: na terenie należącym do wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Pyskowskiej w Tarnowskich Górach prowadzona jest inwestycja prywatna, polegająca na częściowym rozebraniu muru oraz budowie nowej drogi dojazdowej. Z obserwacji wynika brak widocznych decyzji administracyjnych (pozwoleń na budowę/rozbiórkę) oraz wymaganych tablic informacyjnych. W związku z tym nasuwają się wątpliwości co do zgodności tych prac z obowiązującym prawem. Celem interpelacji jest ustalenie, czy inwestor posiada wymagane prawem zezwolenia, oraz wskazanie ewentualnych naruszeń prawa budowlanego, ochrony zabytków, gospodarki nieruchomościami, prawa o drogach publicznych i prawa wodnego.

Potencjalne naruszenia przepisów prawa

- **Prawo budowlane (Dz.U.2025.0.418 t.j.)** – Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane prace budowlane, w tym roboty rozbiórkowe, można rozpocząć wyłącznie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę lub w trybie przewidzianym w art. 29–31. Wykonywanie robót budowlanych bez wymaganego pozwolenia lub zgłoszenia stanowi naruszenie przepisów budowlanych. Ponadto art. 28 ust. 2 wymienia wspólnotę mieszkaniową (jako właściciela nieruchomości) wśród stron postępowania o pozwolenie na budowę, co oznacza obowiązek uwzględnienia jej stanowiska. Brak decyzji administracyjnych i tablic informacyjnych (zawierających numer i datę pozwolenia) wskazuje na możliwą samowolę budowlaną. Również art. 45b ust. 3 Prawa budowlanego nakłada obowiązek umieszczenia tablicy informacyjnej w widocznym miejscu od strony drogi publicznej – jej brak wzbudza wątpliwości co do legalności prowadzonych prac.
- **Prawo budowlane – ochrona stosunków wodnych** – Zgodnie z art. 31 ust. 3 Prawa budowlanego organ nadzoru budowlanego może nałożyć obowiązek uzyskania pozwolenia na rozbiórkę, jeżeli jej wykonanie *może wpłynąć na pogorszenie stosunków wodnych* lub warunków sanitarnych. Budowa drogi i nasypy ziemne mogą zmieniać lokalny drenaż i prowadzić do zalewania sąsiednich terenów. Brak oceny wpływu

¹ INTERPELACJA składa się w sprawach aktualnych problemów powiatu, a także w celu uzyskania informacji o konkretnym stanie faktycznym

inwestycji na gospodarkę wodną stwarza ryzyko naruszenia przepisów Prawa wodnego oraz zasad bezpieczeństwa przeciwpowodziowego – wszelkie roboty mogące wpływać na stosunki wodne powinny być prowadzone na podstawie pozwolenia wodnoprawnego (art. 234 i dalsze ustawy – Prawo wodne). Niezgodne zagospodarowanie terenu spowodować może skutki w postaci lokalnych podtopień i szkód, co dodatkowo uzasadnia wymaganie zezwoleń.

- **Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2024.0.1292 t.j.)** – Przy założeniu, że mur może mieć wartość historyczną lub zabytkową, wszelkie prace przy nim powinny być koordynowane z konserwatorem. Art. 36 ust. 1 tej ustawy stanowi, że *prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru wymaga pozwolenia konserwatora, a także wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku* – podobnie wymaga zezwolenia konserwatora. Nawet jeśli mur formalnie nie figuruje w rejestrze, należy zbadać, czy nie podlega ochronie miejscowej (ewidencja zabytków) lub czy jego rozbiórka nie wymagała uzyskania opinii konserwatora na gruncie prawa budowlanego. W razie zaniechania tych procedur możliwe jest naruszenie przepisów ustawy o ochronie zabytków.
- **Ustawa o drogach publicznych (Dz.U.2024.0.320 t.j.)** – Z budowy drogi dojazdowej do istniejącej drogi publicznej (ul. Pyskowskiej) wynika konieczność uzyskania odpowiednich zezwoleń. Definicja „zjazdu” zawarta w ustawie o drogach publicznych (art. 4 pkt 8) określa go jako część drogi publicznej łączącą jezdnię z nieruchomością. Zgodnie z art. 29 ust. 1 tej ustawy budowa lub przebudowa takiego zjazdu *należy do właściciela nieruchomości, po uzyskaniu, w drodze decyzji, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację lub przebudowę zjazdu*. Brak takiego zezwolenia oznacza naruszenie prawa drogowego. Ponadto utrzymanie zjazdów (w tym przepustów) spoczywa na właścicielach gruntów przyległych (art. 30). W związku z tym inwestor powinien wykazać, że uzyskał wszystkie zgody (zarządu drogi, starosty lub gminy) oraz że nowo wybudowana droga mieści się w prawnie ustalonym pasie drogowym. Brak odpowiednich pozwoleń lub zajęcie pasa drogowego bez zgody traktowane jest jako naruszenie ustawy o drogach publicznych.
- **Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.0.1145 t.j.)** – Jakkolwiek sprawa dotyczy prywatnej wspólnoty mieszkaniowej, warto wskazać, że gospodarowanie nieruchomościami wspólnoty wymaga działania zgodnie z prawem i uchwałami członków wspólnoty. Jeżeli teren wspólnoty został przekazany inwestorowi (np. w użytkowanie wieczyste czy dzierżawę) lub powstały inne zobowiązania o charakterze majątkowym, powinno to nastąpić zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami i zasadami prowadzenia ksiąg wieczystych (np. art. 37 i art. 60 ustawy o gosp. nieruchomościami dotyczące przetargów i przeznaczenia). Brak jawności tych procedur może być naruszeniem zasad przejrzystości gospodarowania mieniem wspólnoty.

Wnioski i postulaty

Mając na uwadze powyższe okoliczności, wnoszę o:

- **Wyjaśnienie zakresu robót i podstaw prawnych inwestycji** – proszę o sprawdzenie, czy inwestor posiada wydane zgodnie z prawem decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę i rozbiórkę) lub dokonano zgłoszeń wymaganych przepisami Prawa budowlanego. Należy też potwierdzić, czy przed przystąpieniem do prac zasięg inwestycji został skoordynowany z konserwatorem zabytków, jeśli mur jest uznany za zabytek lub znajduje się w jego otoczeniu.
- **Weryfikację zgodności wykonania zjazdu z drogą publiczną** – proszę o ustalenie, czy budowa dojazdu została poprzedzona uzyskaniem przez inwestora wymaganego prawem zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu (art. 29 u.d.p.). Należy także sprawdzić, czy nowa droga mieści się w posiadanym pasie drogowym lub czy zajęto pas bez stosownej decyzji. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, wnioskuję o podjęcie działań prawnych (wstrzymanie prac, nałożenie kary) w celu przywrócenia stanu zgodnego z prawem drogowym.
- **Analizę skutków wodnoprawnych** – w związku z obawami o zmianę stosunków wodnych i potencjalne zalewanie terenów, wnoszę o zweryfikowanie, czy inwestycja została poprzedzona oceną oddziaływania na gospodarkę wodną i czy uzyskano wymogi pozwolenia wodnoprawnego. Z uwagi na art. 31 ust. 3 Prawa budowlanego oraz przepisy Prawa wodnego, budowa drogi w terenie może wymagać zezwolenia Wód Polskich, zwłaszcza jeśli ingeruje w lokalną meliorację. Proszę o opinię organu właściwego ds. gospodarki wodnej w tej sprawie.
- **Zapewnienie przejrzystości inwestycji i ochronę interesów wspólnoty** – wnoszę o pilne ustalenie, czy prawidłowo sporządzono i udokumentowano przekazanie gruntu wspólnoty pod inwestycję (uchwały, umowy, księgi wieczyste) oraz czy wspólnota jako strona procesu budowlanego została poinformowana i wzięła udział w postępowaniu (art. 28 ust. 2 Pr.bud.). Brak tablic informacyjnych i jawności działań budzi uzasadnione wątpliwości co do przestrzegania zasad gospodarowania mieniem wspólnoty oraz prawa zamówień (przetargów).

Wnoszę o pisemne przedstawienie odpowiedzi na powyższe pytania w trybie przewidzianym dla interpelacji, z powołaniem się na właściwe przepisy prawa i materiał dowodowy. Proszę również o poinformowanie o podjętych, w związku z tym, działaniach. Jestem przekonana, że wyjaśnienie opisanych wątpliwości przyczyni się do ochrony praw wspólnoty oraz mieszkańców przed negatywnymi skutkami potencjalnie niezgodnych z prawem inwestycji.

Uprzejmie proszę o potraktowanie niniejszej interpelacji jako wyrazu oczekiwań społecznych mieszkańców powiatu, zaniepokojonych samowolką budowlaną.

Z poważaniem

Barbara Dziuk

podpis