

Jarema A. Rabiński

↵ **RZECZOZNAWCA** Federacji Stowarzyszeń Naukowo - Technicznych **N.O.T.** – **P.S.D.Z.** Nr 1, o specjalności - ochrona środowiska w toku realizacji inwestycji budowlanych;

↵ **RZECZOZNAWCA** Federacji Stowarzyszeń Naukowo - Technicznych **N.O.T.** – **S.I.T.O.** Nr 847, o specjalności - ochrona środowiska;

↵ **RZECZOZNAWCA** Federacji Stowarzyszeń Naukowo - Technicznych **N.O.T.** – **S.I.T.P.M.B.** Nr 1105, o specjalności - ochrona środowiska w toku realizacji inwestycji budowlanych;

gsm. +48 512 - 200 - 212

e:mail: rzeczoznawca@rabinski.pl

WYMOGI OCHRONY DRZEW W TOKU REALIZACJI INWESTYCJI

W artykule omówię normy prawne, których znajomość może być przydatna dla potrzeb ochrony drzew, jak też te które określają wymogi ochrony środowiska przyrodniczego w toku projektowania i realizacji zabudowy.

1. ZAMIAST WSTĘPU – CZY MUSI BYĆ ZIELEŃ ?

Wiele osób zastanawia się, czy realizując **obiekt budowlany** konieczne jest w rozumieniu formalnym wykonanie zagospodarowania zieleni, a więc, czy jest to wymóg prawny, czy też jedynie nasza chęć zaspokojenia potrzeb ekologicznych i estetycznych? Przypomnę więc, że na podstawie obowiązującego **art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku, Prawa budowlanego** (dalej **prawo budowlane**) *dla działek budowlanych lub terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych.* Normę tą uszczegóławia **art. 34 ust. 3 pkt 2 prawa budowlanego** z mocy którego **Projekt budowlany powinien zawierać układ zieleni.** Nadto w **§ 8 ust. 4 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego** (omówionego szerzej w dalszej części opracowania) wskazano, iż **projekt zagospodarowania działki lub terenu** (określany jako PZT) powinien określać cyt. **układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej**, co szerzej omówię w rozdziałach 3 i 3.

Konkludując, **realizacja zagospodarowania zieleni** jest w rozumieniu formalnym **niezbędna**, podobnie jak wykonanie **nasadzeń drzew lub krzewów**, gdyż w przeciwnym razie prawodawca wprowadził by wymóg realizacji jedynie **układu projektowanej zieleni** bez dookreślenia, iż musi ona być **wysoka i niska**. Trudno zaś uznać za **zielenią wysoką** jedynie wykonanie trawników lub kwietników lub nasadzenia bylin czy też róż itp..

W miejscu tym warto dodać, że poza określeniami „**ukształtowanie zieleni**” oraz „**układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej**”, które nie posiadają tzw. **definicji legalnej**, (to znaczy, że pojęcia te nie są zdefiniowane w żadnym obowiązującym **przepisie prawa**), występuje podobne, lecz nie tożsame, pojęcie **tereny zieleni** (ang. *green area*) – które posiada definicję legalną określoną w **art. 5, ust. 21 ustawy z 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody** (dalej **u.o.p.**) jako cyt. „*tereny wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, znajdujące się w granicach wsi o zwartej zabudowie lub miast, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, a w szczególności [a więc nie wyłącznie – przypisek wł.] parki,*

zieleńce, promenady, bulwary, ogrody botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe oraz cmentarze, a także zieleń towarzysząca ulicom, placom, zabytkowym fortyfikacjom, budynkom, składowiskom, lotniskom oraz obiektom kolejowym i przemysłowym”.

2. WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA dla PROJEKTU zawarte w PRAWIE BUDOWLANYM

W rozdziale tym pominię uwarunkowania prawne określające wymagania ochrony środowiska dla realizacji inwestycji określone w innych ustawach niż **prawo budowlane**.

Art. 5 ust. 1 prawa budowlanego przewiduje (przedmiotowo), że: *obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:*

- (pkt 1) *spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:*
 - ↳ (lit. d) *odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz **ochrony środowiska**; a tym samym drzew stanowiących zasoby i twory przyrody będące częścią środowiska naturalnego.*
 - ↳ (lit. e) *jak też ochrony przed hałasem i drganiami;*
- (pkt 8) *odpowiednie **usytuowanie** na działce budowlanej; to jest np. na części działki niezadrzewionej w celu ochrony istniejącego cennego **zadrzewienia**. Dopuszczalne usytuowanie **obiektu budowlanego** na zadrzewionej działce determinuje również **kompensacja przyrodnicza** omówiona w rozdziale nr 5.*

Z mocy **art. 9 ust. 1 zdanie drugie prawa budowlanego** *W przypadkach szczególnie uzasadnionych **dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych**, o których mowa w art. 7. **Odstępstwo** nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 – ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz **nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także **stanu środowiska**, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.***

Reasumując, organ nie powinien wyrazić zgody na odstępstwo od **przepisów techniczno-budowlanych** w przypadku gdy odstępstwo takie spowoduje pogorszenie warunków pogorszenie stanu kolidujących drzew.

Ustawodawca w **art. 20 ust. 1 prawa budowlanego** zdefiniował, że (podmiotowo) *do podstawowych **obowiązków projektanta** należy:*

- (pkt 1) *opracowanie **projektu budowlanego** w sposób **zgodny z ustaleniami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach**, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku, o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.), lub w pozwoleniu, o którym mowa w art. 23 i 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 roku, o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2003 roku, Nr 153, poz. 1502, z późn. zm.), wymaganiami ustawy, przepisami oraz **zasadami wiedzy technicznej**.*

Zasady wiedzy technicznej będą determinowały i określały między innymi:

- ↗ możliwość i techniczny sposób ochrony drzew kolidujących (np. dopuszczalną wielkość redukcji systemu korzeniowego, sposób wykonania ekranów korzeniowych, itp.);
 - ↗ określenie egzemplarzy niezbędnych do usunięcia z wraz z uzasadnieniem braku możliwości ich zabezpieczenia;
 - ↗ sposób zabezpieczenia drzew przeznaczonych do adaptacji na placu budowy w okresie realizacji robót budowlanych;
 - ↗ dobór drzew - materiału szkółkarskiego do realizacji zieleni wysokiej;
 - ↗ sposób prawidłowego posadzenia drzew;
 - ↗ itp..
- (pkt 1 lit. b) *sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego uwzględnianej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, w tym np. w przypadku konieczności usunięcia drzew kolidujących z realizacją inwestycji należy przywołać przepisy BHP określające:*
 - ↗ sposób realizacji ścinki;
 - ↗ normujących sposób sprawowania nadzoru nad prawidłowością ich wykonywania.
 - (pkt 2) *uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów; w tym np. normujących:*
 - ↗ ochronę drzew przewidzianych do adoptowania;
 - ↗ prawidłowość usunięcia drzew kolidujących i zagadnienia ochrony gatunkowej w zakresie dotyczącym przedmiotowego zagadnienia;
 - ↗ powierzchnie biologicznie czynne;
 - ↗ kompensację przyrodniczą;
 - ↗ itp..

Art. 34 ust. 1 prawa budowlanego przewiduje, że Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub w pozwoleniu, o którym mowa w art. 23 i art. 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli jest ono wymagane. W miejscu tym należy przypomnieć, że w każdej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu organ administracji określa nie tylko warunki i wymagania dot. zabudowy i kształtowania ładu przestrzennego, lecz również uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska, w szczególności wielkość współczynnika terenu biologicznie czynnego, jak też zasady ochrony zadrzewienia.

W ust. 2 omawianego powyżej art. 34 prawa budowlanego ustawodawca wprowadził kolejny wymóg ogólny, zgodnie z którym zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych. Zgodnie z tym wymogiem konieczne jest opracowanie rozwiązań projektowych dotyczących również wymogów ochrony środowiska, w tym np.:

- metod ochrony istniejących drzew przewidzianych do adaptacji - w toku prowadzenia robót budowlanych;
- doboru gatunkowego oraz cech nabywanego materiału szkółkarskiego, jak też sposobu sadzenia drzew - niezbędnych dla potrzeb realizacji zieleni wysokiej.

Podobnie z mocy ust. 3 analizowanego art. 34 prawa budowlanego Projekt budowlany powinien zawierać:

- (pkt 1) **projekt zagospodarowania działki lub terenu**, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;
- (pkt 2) **projekt architektoniczno-budowlany**, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, [...].

3. USZCZEGÓLWIENIE WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA DLA PROJEKTU ZAWARTE W ROZPORZĄDZENIU MINISTRA TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ Z DNIA 25 KWIETNIA 2012 ROKU, W SPRAWIE SZCZEGÓŁOWEGO ZAKRESU I FORMY PROJEKTU BUDOWLANEGO (DZ. U. POZ. 462).

W § 8 ust. 1 powyżej przywołanego rozporządzenia prawodawca stanowi, iż **Projekt zagospodarowania działki lub terenu** powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową sporządzoną na mapie do celów projektowych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 roku, Nr 193, poz. 1287). Najczęstszym uchybieniem tej normy jest sporządzanie inwentaryzacji zieleni wysokiej (drzew i krzewów) dla potrzeb projektowanej zabudowy, na nieaktualnej mapie do celów projektowych tzw. podkładzie geodezyjnym.

Kolejna norma zawarta w § 8 ust. 2 analizowanego rozporządzenia przewiduje, że Część opisowa, o której mowa w ust. 1, sporządzona z uwzględnieniem § 7, **powinna określać:**

- (pkt 3) **projektowane zagospodarowanie działki lub terenu**, w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, układ komunikacyjny, w tym określający parametry techniczne dróg pożarowych, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, **ukształtowanie terenu i zieleni** w zakresie **niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu**. Jeśli dokumentacja projektowa:

- ma umożliwić inwestorowi uzyskanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów (kolidujących z realizacją projektowanej inwestycji) poprzez ich:
 - ↳ wycinkę w trybie określonym w art. 83 ust. 1 i art. 86 ust. 1 u.o.p.;
 - ↳ przesadzenie (przesunięcie) albo zastąpienie innymi drzewami lub krzewami w trybie określonym w art. 83 ust. 3 zdanie drugie oraz art. 84 ust. 3 i 4 u.o.p.);

to winna zawierać dane określone w art. 84 ust. 4 u.o.p. niezbędne do sporządzenia wniosku o wydanie zezwolenia w tym:

- ✓ (pkt 3) nazwę gatunku drzewa lub krzewu;
- ✓ (pkt 4) obwód pnia drzewa mierzonego na wysokości 130 cm;
- ✓ (pkt 5) przeznaczenia terenu, na którym rośnie drzewo lub krzew;

- ✓ (pkt 6) przyczynę zamierzonego usunięcia drzewa lub krzewu;
 - ✓ (pkt 7) wielkość powierzchni, z której zostaną usunięte krzewy.
- (pkt 4) zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu, jak: powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, powierzchnie dróg, parkingów, placów i chodników, **powierzchnia zieleni** lub **powierzchnia biologicznie czynna** oraz innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy albo decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego; Sposób wyliczenia wielkości terenu biologicznie czynnego opisano w rozdziale 4.
- (pkt 5) *dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* - jako ciekawostkę należy podać, że są obiekty objęte tą szczególną ochroną prawną - jako zabytki - z uwagi na (wartościowe) zadrzewienie im towarzyszące.

Pojęcie zabytek (ang. *monument*) posiada definicję legalną określoną w art. 3, pkt 1 ustawy z 23 lipca 2003 roku, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst pierwotny: Dz.U. z 2003 roku, nr 162 poz. 1568, z późniejszymi zmianami: Dz. U. z 2004 roku, nr 96 poz. 959, nr 238 poz. 2390, oraz Dz. U. z 2006 roku, nr 50 poz. 362, nr 126 poz. 875, oraz Dz. U. z 2007 roku, nr 192 poz. 1394, oraz Dz. U. z 2010 roku, nr 75 poz. 474, nr 130 poz. 871) cyt. *nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową*.

Zabytkiem nieruchomym jest cyt. *nieruchomość, jej część lub zespół nieruchomości, o których mowa w pkt 1*.

Do zabytkowych zadrzewień w Polsce należą liczne parki lub fragmenty miast (np. Saska Kępa w Warszawie) lub liczne zadrzewione fortyfikacje wojskowe.

- (pkt 7) *informację i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia* w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi. W tym zakresie konieczne jest np.:

- zinventaryzowanie drzew rosnących nie tylko na obszarze placu budowy, lecz również tych egzemplarzy, których korony na niego zachodzą;
- wskazanie, wykazu istniejących drzew i krzewów kolidujących z projektowaną inwestycją, co omawiałem powyżej.

Z mocy § 8 ust. 3 omawianego rozporządzenia ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej, w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Cześć rysunkowa, sporządzona na mapie, z uwzględnieniem § 7, powinna określać:

- (pkt 2) granice działki budowlanej lub terenu, usytuowanie, obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść i wjazdów oraz liczby kondygnacji, charakterystycznych rzędnych, wymiarów i wzajemnych odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz ich przeznaczenia, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenów sąsiednich, rodzaj i zasięg uciążliwości, [...];

- (pkt 4) *uksztaltowanie zieleni [tak zwana INWENTARYZACJĘ ZIELENI WYSOKIEJ - przyp. wł.], z oznaczeniem istniejącego zadrzewienia podlegającego adaptacji lub likwidacji [tak zwany PROJEKT GOSPODARKI ISTNIEJĄCYM ZADRZEWIENIEM - przyp. wł.], oraz układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej, [tak zwany PROJEKT ZIELENI - przyp. wł.] a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu;*
- (pkt 6) *układ sieci i instalacji uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: wodociagowych, ujęć wody ze strefami ochronnymi, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków, oraz określający sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych profili podłużnych, spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości, wraz z usytuowaniem przyłączy, urządzeń i punktów pomiarowych.*

Przy czym § 9 ww. rozporządzenia przewiduje, że Dane, o których mowa w § 8 ust. 3, mogą być zamieszczone na dodatkowych rysunkach, jeżeli poprawi to czytelność projektu zagospodarowania działki lub terenu. W razie konieczności przedstawienia układu sieci i instalacji zewnętrznych na oddzielnych rysunkach, należy do projektu załączyć zbiorczy rysunek koordynacyjny uzbrojenia działki lub terenu.

Istotnym jest ponadto, że § 11 ust. 1 ww. rozporządzenia przewiduje, że **Projekt architektoniczno-budowlany** obiektu budowlanego powinien zawierać zwięzły **opis techniczny** oraz **część rysunkową**, a (ust. 2) **Opis techniczny**, o którym mowa w ust. 1, sporządzony z uwzględnieniem § 7, **powinien określać:**

- (pkt 3) *formę architektoniczną i funkcję obiektu budowlanego, sposób jego dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz sposób spełnienia wymagań, o których mowa w **art. 5 ust. 1 ustawy**; [w tym w zakresie ochrony środowiska, a tym samym uwzględniający potrzeby ochrony drzew.- przyp. wł.];*
- (pkt 11) *dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:*
 - ↪ (lit. a) *zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków,*
 - ↪ (lit. b) *emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,*
 - ↪ (lit. c) *rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów,*
 - ↪ (lit. d) *właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,*
 - ↪ (lit. e) *wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne,*

- mając na uwadze, że przyjęte w **projekcie architektoniczno-budowlanym** rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne powinny **wykazywać ograniczenie lub eliminację wpływu obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze**, zdrowie ludzi i inne **obiekty budowlane**, zgodnie z odrębnymi **przepisami**.

Niestety brak wykonania tego zarówno formalnego jak i obligatoryjnego **obowiązku**

jest najczęstszym uchybieniem zarówno w pracy [projektanta](#), jak też pracowników [organów administracji](#) wykonujących czynności przewidziane w [art. 35 ust. 1 prawa budowlanego](#), które wskazuje sądom (ustalającym winnych zaniedbań), wykonując czynności biegłego sadowego.

4. POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA: a [TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY](#):

Biologicznie czynne powierzchnie – powierzchnie pokryte lub możliwe do zagospodarowania roślinnością trwałą, których zastosowanie jest uwarunkowane przez prawo. Definicja ta odnosi się przede wszystkim do wszelkich **powierzchni chłonnych** na terenach zabudowanych, ze względu na ich właściwości wynikające z przyrodniczego funkcjonowania. Na powierzchniach biologicznie czynnych zachodzą określone procesy, takie jak: wymiana gazowa, krążenie wody, procesy glebowe itp., dzięki czemu powierzchnie te stanowią przeciwwagę dla powierzchni zabudowanych. Omawianego pojęcia (merytorycznego) nie należy utożsamiać z podobnym, lecz jednak nietożsamym, pojęciem formalno-prawnym określanym mianem **teren biologicznie czynny**, które posiada tzw. **definicję legalną** określoną w § 1 ust. 1 c [ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 marca 2009 roku, zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie \(Dz. U. z dnia 7 kwietnia 2009 roku\)](#). Przez **teren biologicznie czynny** należy *rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający **naturalną** wegetację, a także 50%, powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.*

Z mocy ww. przepisu **teren biologicznie czynny** stanowi:

- w całości:
 - ↪ zielen rosnąca na gruncie rodzimym;
 - ↪ specjalistyczna wzmocniona nawierzchnia trawiasta np. NETLON sporadycznie wykorzystywanej drogi dojazdowej (najczęściej tzw. drogi p.poż, dojazdu do stacji trafo, altany śmietnika, itp.), gdyż spełniona jest przesłanka zapewnienia naturalnej wegetacji;
- wyłącznie połowa sumy **tych części** dachu zielonego, których obszary są nie mniejsze jednak niż 10 m², a nie połowa powierzchni całego dachu zielonego - gdyż obszary mniejsze jednak niż 10 m², nie są wliczane. Błąd ten jest często popełniany przez pracowników [organów administracji](#) wykonujących dyspozycję przewidzianą w [art. 35 ust. 1 prawa budowlanego](#) (omawianego w rozdziale 7).

W miejscu tym należy przypomnieć, że współczynnik (wielkość) **terenu biologicznie czynnego** określany jest w:

- [decyzjach o warunkach zabudowy](#);
- [Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tekst pierwotny: Dz. U. z 2002 roku Nr 75 poz. 690, z późniejszymi zmianami: Dz. U. z 2003 roku Nr 33 poz. 270, Dz. U. z 2004 roku Nr 109 poz. 1156, Dz. U. z 2008 roku Nr 201 poz. 1238, Nr 228 poz. 1514, Dz. U. z 2009 roku Nr 56 poz. 461 Dz. U. z 2010 roku nr 239 poz. 1597\)](#) w *Rozdziale 8 pt. Zielen i urządzenia rekreacyjne*.

W § 39 wymienionego [rozporządzenia](#) wskazano, że *na działkach budowlanych*,

przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast, z mocy § 40 ust. 1 analizowanego rozporządzenia W zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30 % tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

5 KOMPENSACJA PRZYRODNICZA

Istotę kompensacji przyrodniczej określa poniżej przytoczony art. 75 Prawa Ochrony Środowiska;

- (ust. 1) *W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;*
 - (ust. 2) *Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji;*
 - (ust. 3) *Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.*
 - (ust. 4) *Właściwy organ administracji w pozwoleniu na budowę szczegółowo określa zakres obowiązków, o których mowa w ust. 1 i 3.*
 - (ust. 5) *Wymagany zakres kompensacji przyrodniczej w przypadku przedsięwzięć, dla których była przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko [...], określa decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach oraz inne decyzje, przed wydaniem których została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.*
- [- podkreślenie i pogrubienie wł.].

Analiza powyżej przytoczonego przepisu, pozwala stwierdzić, że ustawodawca wprowadza zarówno nakaz (art. 75 ust. 1 Prawa Ochrony Środowiska) zapewnienia ochrony środowiska w toku prowadzenia prac budowlanych, jak też istotnie ogranicza dopuszczalność przekształcania elementów przyrodniczych (art. 75 ust. 2 Prawa Ochrony Środowiska).

Organ może bowiem dopuścić do przekształcenia elementów przyrodniczych (np. zezwolić na usunięcie kolidującej z zabudową zieleni wysokiej - zadrzewień) dopiero po równoczesnym (łącznym) spełnieniu dwóch przesłanek formalno- prawnych:

- udowodnieniu przez stronę, zaistnienia przesłanki konieczności, a tym samym braku istnienia rozwiązań alternatywnych eliminujących taką konieczność (np. - w przypadku analizowanego przykładu - poprzez przesadzenie, a nie ścinkę drzew lub zabezpieczenie drzew rosnących zbyt blisko projektowanego wykopu specjalistycznym ekranem korzeniowym a nie ich ścinki itp.);
- oraz udowodnieniu przez stronę, niezbędnego zakresu, w rozumieniu zakresu wyłącznie minimalnego (możliwie jak najmniejszej ingerencji), a nie ingerencji

optymalnej - wygodnej dla inwestora), nawet jeśli na analizowanym przykładzie adaptacja poszczególnych egzemplarzy drzew lub krzewów powoduje konieczność poniesienia dodatkowych kosztów na zabezpieczenie tych roślin na czas budowy i znoszenia utrudnień w toku prowadzenia prac budowlanych.

Zakres **kompensacji przyrodniczej**, jeśli dla przedsięwzięcia była wcześniej wykonana **ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko** - OOS określa:

- nie tylko **decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji**,
- lecz również wszystkie **inne decyzje**, **przed wydaniem których została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko**. np. **decyzja zezwalająca na usunięcie drzew** kolidujących z realizacją inwestycji.

W rozumieniu **art. 3 pkt 8 Prawa ochrony środowiska kompensację przyrodniczą** - definiuje się jako *zespół działań obejmujących w szczególności roboty budowlane, roboty ziemne, rekultywację gleby, zalesianie, **zadrzewianie** lub **tworzenie skupień roślinności**, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej **lub tworzenie skupień roślinności**, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, **wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia** i zachowanie walorów krajobrazowych [- podkreślenie i pogrubienie wł.].*

Z mocy **art. 330 Prawa Ochrony Środowiska** *kto wbrew ciążącemu na nim, na podstawie **art. 75 obowiązkowi** w trakcie **prac budowlanych** nie zapewnia ochrony środowiska w obszarze prowadzenia prac, podlega **karze grzywny**.*

Zachowanie się **sprawcy wykroczenia**, określanego w ww. **art. 330** polega na **samym niezapewnieniu wymagań** ochrony środowiska. Ponieważ ustawodawca nie precyzuje w jaki sposób **INWESTOR** ma dbać o ochronę środowiska w trakcie **prac budowlanych** na obszarze prowadzenia tych prac, zatem **każde działanie**, które nie zapewnia wymagań ochrony środowiska, zarówno **wskazanym przykładowo w art. 75** jego elementom, w szczególności zieleni, jaki i innym tam nie wskazanym, stanowi w istocie **wykroczenie z art. 330**.

Ponadto omawiane **wykroczenie** z ww. **art. 330** jest **wykroczeniem formalnym** tzn. **nie jest ono uzależnione od nastąpienia jakiegokolwiek skutku**, wystarczy samo nieposłuszeństwo **sprawcy**.

Nadto można je popełnić, zgodnie z regułą wyrażoną w **art. 5 kodeksu wykroczeń**, zarówno **umyślnie**, jak i **nieumyślnie**.

6. KOMPENSACJA PRZYRODNICZA A NASADZENIA ZASTĘPCZE

Choć jak już wspomniano, prawodawca wprowadza w toku realizacji **inwestycji nakaz** ochrony elementów środowiska (w tym **zieleni wysokiej**) przed zbyt pochopnym lub nieroztropnym ich eliminowaniem, to jednak **dopuszcza** w uzasadnionych, a więc **koniecznych** przypadkach, ingerencję, a nawet usuwanie tworów przyrody (w tym drzew i zadrzewień) zalecając **kompensację przyrodniczą** np. poprzez **zastąpienie zieleni wysokiej** przeznaczonej do wycinki **innymi drzewami lub krzewami** – co określamy potocznie mianem **nasadzeń zastępczych** lub **zamiennych** – to jest działaniem skonkretyzowanym w **art. 84 ust. 4 u.o.p.**.

Z mocy **art. 84 u.o.p.**:

- (**ust. 1**) **Posiadacz nieruchomości ponosi opłaty** za usunięcie drzew lub krzewów.

- (ust. 2) *Oplaty nalicza i pobiera organ właściwy do wydania zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów.*
- (ust. 4) *Organ właściwy do wydania zezwolenia[...] **odracza [obligatoryjnie – przyp. wł.], na okres 3 lat** od dnia wydania zezwolenia, termin uiszczenia opłaty za ich usunięcie, jeżeli zezwolenie przewiduje [...] **zastąpienie** innymi drzewami lub krzewami.*
- (ust. 5) *Jeżeli [...] posadzone w **zamian** drzewa lub krzewy zachowały żywotność po upływie 3 lat [...] lub nie zachowały żywotności z przyczyn niezależnych od posiadacza nieruchomości, należność z tytułu ustalonej opłaty za usunięcie drzew lub krzewów **podlega** umorzeniu.*

[- podkreślenie i pogrubienie wł.].

W miejscu tym należy wskazać, iż **ZASADA LEGALNOŚCI** wyrażona w art. 6 k.p.a. nakłada na organa administracji obowiązek *działania na podstawie przepisów prawa*; to znaczy że **wszelkie czynności i rozstrzygnięcia** podejmowane w toku prowadzonego **postępowania administracyjnego** muszą być podejmowane (obligatoryjnie) z *mocy konkretnego, obowiązującego przepisu prawa i wyłącznie w granicach prawa*, - orzecznictwo NSA jest tu również jednolite.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego, z dnia 17 listopada 1982 roku, sygn. akt: II S.A. 1474/82 (publikowany: ONSA 1982 nr 2 poz. 107, GAP 1986/1 str. 44, OSPiKA 1983/7-8 poz. 142, OSPiKA 1984/6 poz. 138):

- *Organ administracji działając zgodnie z ogólną **ZASADĄ LEGALNOŚCI**, wyrażoną w art. 6 k.p.a. nie może nałożyć na obywatela jakiegokolwiek obowiązku jeśli nie wykaze, że upoważnia go do tego konkretny przepis prawa...*
- *Organ administracji zatem, wydając decyzję, nie może **ani nałożyć** na obywatela **obowiązku ani odmówić przyznania uprawnienia** [w tym np. realizacji **nasadzeń zastępczych** – przyp. wł.] *jeżeli nie wykaze, że uprawniają go do tego konkretne **przepisy prawa**.**
- *Są to podstawowe zasady działania aparatu administracji państwowej w praworządnym państwie.*

[- podkreślenie i pogrubienie wł.].

7. POSTĘPOWANIE ADMINISTRACYJNE POPRZEDZAJĄCE ROZPOCZĘCIE ROBÓT BUDOWLANYCH:

Z mocy art. 35 ust. 1 prawa budowlanego *przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego* właściwy organ [obligatoryjnie - przyp. wł.] **sprawdza**:

- (pkt 1) *zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także **wymaganiami ochrony środowiska**, w szczególności [a więc nie tylko - przyp. wł.] określonymi w **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach**, o której mowa w art. 71 ust. 1 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;*

- (pkt 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym [- a więc nie tylko - przyp. wł.] techniczno-budowlanymi; [np. przepisami normującymi zasady kompensacji przyrodniczej - przyp. wł.];
- (pkt 3) kompletność projektu budowlanego [w tym w zakresie omówiony i opisanych powyżej wymogów - przyp. wł.] i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b.

Naruszenie powyżej przywołanej normy następuje poprzez zaniechanie wymaganej czynności sprawdzenia projektu. Jakże często urzędnicy organu administracji zamiast sprawdzenia przedłożonego projektu budowlanego poprzestają i (nieleganie - to znaczy niezgodnie z wymogami prawa) ograniczają swe czynności służbowe jedynie do przyjęcia projektu przez założenie, że skoro opracowała go osoba z wymaganymi uprawnieniami, to tym samym projekt jest kompletny, zgodny z przepisami, jak też ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu.

Aby organ mógł przeprowadzić wymaganą czynność sprawdzenia projektu, prawodawca mocą art. 20 ust. 1 pkt 3 prawa budowlanego nałożył na projektanta obowiązek wyjaśniania wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań; np. w zakresie:

- możliwości i technologii ochrony zieleni wysokiej przewidzianej w projekcie do adoptowania;
- konieczności usunięcia kolidującego zadrzewienia;
- określenia prawidłowości przeprowadzenia usunięcia drzew kolidujących z realizacją inwestycji w szczególności wskazania obowiązujących norm BHP;
- sposobu ochrony drzew na placu budowy, w toku realizacji robót budowlanych;

Jeśli pracownik organu nie posiada (gdyż nie musi) wiedzy w analizowanym zakresie to winien wykonać czynności zgodne z art. 84 § 1 k.p.a. o brzmieniu cyt. *Gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii* - co szerzej omawiam w rozdziale 8.4.3..

8. UCZESTNICZY PROCESU BUDOWLANEGO

Dla realizacji inwestycji zarówno bez błędów, jak też w sposób legalny (to znaczy zgodny z przepisami obowiązującego prawa), z mocy art. 17 prawa budowlanego niezbędne jest współdziałanie uczestników procesu budowlanego, którymi w rozumieniu ustawy [- prawa budowlanego – przyp. wł.], są:

- (ust. 1) inwestor; [świadomy potrzeb ekologicznych i profitów ekonomicznych, z realizacji zagospodarowania którego część stanowi zielenią wysoką i niską – przyp. wł.];
- (ust. 2) inspektor nadzoru inwestorskiego; [charakteryzujący się nie tylko wymaganą wiedzą budowlaną, lecz również specjalistyczną ogrodniczą, agrotechniczną oraz fitosanitarną niezbędną do zrealizowania układu projektowanej zieleni wysokiej i niskiej – przyp. wł.];
- (ust. 3) projektant; [kompetentny - a nie przypadkowy – to znaczy przeszkolony lub współpracujący z fachowym architektem krajobrazu w celu wykonania projektu w prawidłowy sposób, jak też zgodny z omawianymi normami prawa – przyp. wł.];

- (ust. 4) kierownik budowy lub kierownik robót; [charakteryzujący się nie tylko wymaganą wiedzą ogólnobudowlaną, lecz także specjalistyczną w zakresie, agrotechnicznym, doborów roślin, zasad wykonywania robót ogrodniczych, ochrony fitosanitarnej itp., oraz doświadczeniem zawodowym przy realizacji przedmiotowych prac – przyp. wł.].

8.1. ŚWIADOMY INWESTOR

INWESTOR musi być **świadomy** nie tylko potrzeby realizacji inwestycji, lecz również towarzyszącego jej (ekologicznego) zagospodarowania.

Ponieważ zalety realizacji zarówno zielni towarzyszącej zabudowie, jak też wykorzystywania drzew starszych adoptowanych do potrzeb zabudowy lub stosowania nowych nasadzeń jest szczegółowo wyjaśniona w wielu innych opracowaniach wspomnę jedynie, że zalety dla środowiska to między innymi:

- oczyszczanie powietrza,
- wytwarzanie tlenu,
- redukcja dwutlenku węgla,
- nawilżanie powietrza,
- tłumienie hałasu,
- obniżenie temperatury,
- zagospodarowanie części wód opadowych,
- filtrowanie i kumulowanie metali ciężkich i zanieczyszczeń z wody deszczowej,
- habitat licznych roślin oraz zwierząt, w tych gatunków prawnie chronionych, a nawet zagrożonych (ptaków, owadów itp.),
- umożliwienie migracji dzikim zwierzętom, w tych gatunków prawnie chronionych, a nawet zagrożonych (kopytnych, ptaków, owadów itp.),
- poprawa estetyki miasta,
- polepszenie walorów miast,
- *przywrócenie* środowisku terenów zurbanizowanych.

Inwestorzy (ci świadomi) coraz częściej jednak dostrzegają, że coraz więcej nabywców - by nie rzecz iż obecnie wręcz wszyscy - posiadają znajomość ww. podstawowych zalet i korzyści płynących z przebywania w obiekcie, który okala prawidłowo zrealizowane (a nie zrealizowane tzw. *najtańszym kosztem*) ukształtowanie zieleni wysokiej i niskiej.

Wskazać należy również, rzadziej publikowane, korzyści finansowe dla inwestora:

Poprzez odpowiednio zaaranżowaną zielenią wraz z nasadzeniami drzew teren taki **pełni funkcje** rekreacyjne, w tym miejsca ogólnodostępnego dla mieszkańców, jako ogrodu lub zieleńca będącego również **placem zabaw** dla dzieci, jak też **miejsca rekreacyjnego dostępnego dla osób niepełnosprawnych**. Tym samym inwestor wypełnia prawny obowiązek ustanowiony mocą § 40 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (wykonawczego do prawa budowlanego) przewidującego, iż w zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć plac zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30 % tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Realizację wykwiatnej zieleni uatrakcyjniającej zabudowę, a w szczególności

stosowanie dużych egzemplarzy drzew o wyszukanych walorach ozdobnych **umożliwia**:

- zdecydowanie **szybszą sprzedaż mieszkań** w takich obiektach (a tym samym **rozliczenie i zwrot kosztów budynku**), których wartość przy braku możliwości sprawnej sprzedaży poszczególnych mieszkań generuje dodatkowy koszt z tytułu choćby wydłużenia okresu spłaty kredytu bankowego;
- niejednokrotnie podjęcie decyzji o zakupie lokalu przez potencjalnych klientów, którzy wahali się nad samym jego nabyciem, właśnie z uwagi na walory ozdobne mająca okalającego budynek.

8.2. FACHOWY PROJEKTANT

Próba samodzielnego wykonania dokumentacji projektowej - w części obejmującej obowiązek wykonania projektów:

- ✓ *GOSPODARKI ISTNIEJĄCYM ZADRZEWIENIEM* (- nie mylić z drzewostanem) zawierający wszystkie powyżej opisane elementy;
- ✓ *układu projektowanej zieleni wysokiej i niskiej - ZIELENI docelowej.*

przez **projektanta** niedysponującego niezbędną wiedzą techniczną, jak również praktyką i doświadczeniem zawodowym, w zakresie np.:

- sposobu (technicznego i technologicznego) zabezpieczenia drzew kolidujących z projektowaną zabudową przeznaczanych do adaptacji;
- metody zabezpieczania ściany fundamentu przed jej penetracją przez korzenie drzew rosnących w bezpośredniej bliskości zrealizowanej zabudowy (adoptowanych lub nowo projektowanych);
- technicznych metod zabezpieczenia drzew rosnących na placu budowy w czasie realizacji robót budowlanych, ziemnych drogowych itp.;
- zasad prawidłowego doboru gatunkowego drzew, uwzględniającego konkretne uwarunkowania (np. zacienienie, ograniczoną wielkość przeznaczoną na ukorzenie itp.);
- **opisu technicznego** prawidłowości np.:
 - ↪ ścinki egzemplarzy kolidujących, przeznaczonych do usunięcia, z powodu braku możliwości ich zachowania;
 - ↪ wykonywania prac zabezpieczających drzewa;
 - ↪ cech i zasad wyboru roślin w szkółce;
 - ↪ sadzenia drzew;
- zieleni, coraz częściej realizowanej nie tylko na gruncie rodzimym, lecz również na tzw. *dachu zielonym* (z uwagi na konieczność zapewnienia określonego współczynnika **terenu biologicznie czynnego**) - co nadto wymaga znajomości tak prawidłowego układu jego poszczególnych warstw jak i skomplikowanego systemu, jakim jest sam dach zielony;

ma swój epilog najczęściej w sądzie powszechnym z tytułu wyrządzonej **szkody**.

8.3. KOMPETENTNY KIEROWNIK BUDOWY

Zarówno **KIEROWNIK BUDOWY** jak i podmiot realizujący roboty (**wykonawca**) w części obejmującej realizację zabezpieczenia zieleni wysokiej przeznaczonej do zachowania lub zieleni docelowej dla potrzeb obiektu budowlanego, z uwagi na skomplikowanie tych prac oraz potrzebny (nietypowy) zakres specjalistycznej wiedzy, w tym np.:

- agrotechnicznej – doboru i właściwości specjalistycznego substratu (podłoża ogrodniczego), w którym korzenia się rośliny itp.;
- botanicznej (dendrologicznej i florystycznej) doboru roślin;
- ogrodniczej – sadzenie, pielęgnacja po posadzeniu;
- fitosanitarnej;
- gospodarki wodnej;

powinni być wybrani wyłącznie spośród profesjonalistów, ponieważ jak już wskazywałem zgodnie z **art. 5 ust. 1 prawa budowlanego** *Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, nie tylko projektować i budować w sposób określony nie tylko w przepisach, w tym techniczno budowlanych, lecz również zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:*

- (pkt 1) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących (lit. d) odpowiednich warunków ochrony środowiska;
- (pkt 2) *warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie: (lit. b) usuwania [...] wody opadowej.* W miejscu tym należy przypomnieć jakże istotne, a jednak nadal niewykorzystywane, właściwości zagospodarowań z wykorzystaniem roślin w absorbowaniu części wody opadowej. Uwzględniając fakt, że tzw. przelanie się wody przez wały i wyrządzenie szkód, często następuje na wysokości grubości worka z piaskiem przy kilkumetrowej wysokości wału, wręcz dziwi nie podejmowanie działań (a w szczególności nie wprowadzanie rozwiązań prawnych) promujących zagospodarowanie części wód opadowych w znanych technicznie zagospodarowaniach z wykorzystaniem roślinności.

Pomocnym rozwiązaniem w przypadku gdy kierownik budowy legitymuje się wiedzą ogólnobudowlaną, jednak nie posiada specjalistycznej wiedzy, umiejętności i doświadczenia zawodowego w pozostałym wymaganym zakresie, jest zatrudnienie kierownika robót, który z kolei dysponuje wiedzą oraz doświadczeniem ogrodniczym, agrotechnicznym, przyrodniczym, fitosanitarnym itp., gdyż z mocy **art. 24 ust. 2 prawa budowlanego** „przepisy ust. 1 oraz art. 22 i art. 23 stosuje się odpowiednio do kierownika robót”.

8.4. NADZÓR

8.4.1. PODZIAŁ Z UWAGI NA PRZEDMIOT:

Kontrola prawidłowości realizacji budowy sprawowana jest w toku:

- **NADZORU**, który rozróżniamy jest jako:
 - ↳ **OGÓLNOBUDOWLANY**, prowadzony praktycznie na większości palców budowy. Niestety często nadzór nad *spełnieniem wymagań podstawowych dotyczących (...) ochrony środowiska* [- **art. 5 ust. 1 prawa budowlanego**], a w szczególności nad pracami wymagającymi *wiedzy technicznej* dendrologicznej lub arborystycznej prowadzą ogólnobudowlani Inspektorzy Nadzoru, choć nie posiadają pełnej, specjalistycznej wiedzy w tym przedmiocie.
 - ↳ **SPECJALISTYCZNY**, jest zapewniany najczęściej przez świadomych Inwestorów. Z praktyki zawodowej mogę stwierdzić, że najczęściej Inspektorzy nadzoru ogólnobudowlanego obawiają się współpracy z inspektorami ustanowionymi w różnych innych specjalnościach. Niepotrzebnie, gdyż **art. 27 prawa budowlanego** przewiduje, że *Przy budowie obiektu budowlanego, wymagającego ustanowienia*

inspektorów nadzoru inwestorskiego w zakresie różnych specjalności, inwestor wyznacza jednego z nich jako koordynatora ich czynności na budowie.

Koordinatorem takim winien być, i najczęściej jest, ustanowiony właśnie Inspektor nadzoru **ogólnobudowlanego** choćby, dlatego aby miał on *pełny wgląd* w działania swych kolegów na placu budowy, które z istoty swojej mają wpływ na sprawy ogólnobudowlane.

- Inną formą kontroli **ekologicznej** sprawowanej na **placach budów** jest **MONITORING PRZYRODNICZY**, który nie jest prowadzony na podstawie **prawa budowlanego**, lecz z mocy **art. 112 ust. 2 u.o.p.** i polega na obserwacji i ocenie stanu oraz zachodzących zmian w składnikach różnorodności biologicznej i krajobrazowej, w tym typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty [europejskiej – przyp. wł.], ze szczególnym uwzględnieniem typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym, a także na ocenie skuteczności stosowanych metod ochrony przyrody.

[- podkreślenie i pogrubienie wł.].

MONITORING PRZYRODNICZY nie jest specjalistycznym nadzorem inwestorskim. W ocenie autora **prawodawca** błędnie nie przewidział, że ww. czynności powinien sprawować np. *Inspektor Nadzoru ds. monitoringu przyrodniczego*, a więc osoba, która posiada uprawnienia - szczegółowo omówione w dalszej części artykułu.

8.4.2. NADZÓR I JEGO PODZIAŁ Z UWAGI NA PODMIOT

Nadzór sprawowany na **budowie** (którego nie należy jednak mylić z **Nadzorem Budowlanym**) z uwagi na podmiot, który go sprawuje dzielimy na:

- **AUTORSKI** w sytuacji gdy **inwestor** z mocy **art. 18 ust. 3 prawa budowlanego zobowiąże** projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego.
- **INWESTORSKI**, gdyż z mocy **art. 18 ust. 2 prawa budowlanego** – **inwestor może (fakultatywnie)** na budowie ustanowić **inspektora nadzoru inwestorskiego**, w zakresie:
 - ↪ **PEŁNYM** – najczęściej stosowany;
 - ↪ **OGRANICZONYM** – bez kontrolowania rozliczeń budowy. Najczęściej stosowany wtedy, gdy **inwestor** wyodrębnia jednostkę organizacyjną lub powierza te czynności księgowemu lub innemu pracownikowi odpowiedzialnemu wyłącznie za rozliczenie budowy;
 - ↪ **ROZSZERZONYM** – prowadzony również w okresie rękojmi, po zakończeniu budowy.
- **TECHNICZNY** w sytuacji gdy nadzór jest zlecany przez wykonawcę robót, a nie **inwestora**.

NADZÓR AUTORSKI

Z mocy **art. 19 ust. 1 prawa budowlanego** *Właściwy organ może w decyzji o pozwoleniu na budowę nałożyć na inwestora **obowiązek** ustanowienia **inspektora nadzoru inwestorskiego**, a także **obowiązek zapewnienia nadzoru autorskiego**, w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko. Zwrócić uwagę należy, że podstawą nałożenia obowiązku sprawowania nadzoru jest zarówno *przewidywany*, (a nie rzeczywisty) *wpływ na środowisko*, jak też *wysoki stopień skomplikowania robót budowlanych*. Z obydwoma*

przesłankami mamy do czynienia przy realizacji obiektu budowlanego na działce zadrzewionej.

Art. 20 ust. 1 prawa budowlanego przewiduje, że do podstawowych obowiązków projektanta należy: (pkt 4) sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub właściwego organu w zakresie:

- (lit. a) stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem.
- (lit. b) uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

Z powyżej przytoczonego przepisu wynika również uprawnienie dla Kierownika Budowy i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego polegające na możliwości zgłoszenia celowości wprowadzenia rozwiązań zamiennych. Przypomnę tylko, że obowiązujące przepisy prawa budowlanego rozróżniają zmiany projektowe na istotne oraz nieistotne i dla każdej z tych zmian przewidują inną procedurę ich wprowadzania.

Art. 21 prawa budowlanego stanowi, że Projektant, w trakcie realizacji budowy, ma prawo:

- (ust. 1) wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji;
- (ust. 2) żądania wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych w razie:
 - ↪ (lit. a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia,
 - ↪ (lit. b) wykonywania ich niezgodnie z projektem.

NADZÓR INWESTORSKI

Z mocy art. 25 prawa budowlanego cyt. do podstawowych obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego należy:

- (ust. 1) reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z:
 - ↪ projektem;
 - ↪ pozwoleniem na budowę;
 - ↪ przepisami;
 - ↪ zasadami wiedzy technicznej; [a w przypadku nadzoru nad pracami obejmującymi ochronę drzew lub realizację zieleni - nie tylko w zakresie ogólnobudowlanym, lecz także specjalistycznej wiedzy w zakresie podłoży ogrodniczych, doborów roślin, zasad wykonywania robót ogrodniczych, ochrony fitosanitarnej roślin itp. – przyp. wł.];
- (ust. 2) sprawdzanie jakości:
 - ↪ wykonywanych robót;
 - ↪ wbudowanych wyrobów budowlanych;
 - ↪ a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie;
- (ust. 3) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających [np. prawidłowości zabezpieczenie systemów korzeniowych drzew, podawania uzupełniających dawek wody, itp. - przyp. wł.], uczestniczenie w próbach i

odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru **gotowych obiektów budowlanych** i przekazywanie ich do użytkowania;

- (ust. 4) potwierdzanie:
 - ↳ faktycznie wykonanych robót,
 - ↳ usunięcia wad,
 - ↳ a także **na żądanie inwestora**, kontrolowanie rozliczeń budowy.

Art. 26 prawa budowlanego stanowi, że „**inspektor nadzoru inwestorskiego ma prawo:**

- (ust. 1) wydawać kierownikowi budowy lub kierownikowi robót polecenia, potwierdzone wpisem do dziennika budowy, dotyczące:
 - ↳ usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń,
 - ↳ wykonania prób lub **badania**, także wymagających odkrycia robót lub **elementów zakrytych**,
 - ↳ przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych i dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych.
- (ust. 2) żądać od kierownika budowy lub kierownika robót:
 - ↳ dokonania poprawek;
 - ↳ ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót;
 - ↳ wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.”

NADZÓR TECHNICZNY

Pojęciem tym określamy nadzór sprawowany na budowie przez wykonawcę prac lub robót, a nie Inwestora.

Choć inwestorzy najczęściej nie zdają sobie sprawy, że jest to dla nich niekorzystne często zlecają podmiotowi zewnętrznemu nie tylko zrealizowanie prac/robót budowlanych, lecz również zapewnienie wymaganego nadzoru nad ich realizacją.

Nie trudno zauważyć, że w omawianym przypadku Inspektor sprawujący nadzór techniczny otrzymuje honorarium bezpośrednio od wykonawcy (który otrzymał je uprzednio od inwestora), tym samym Inspektor Nadzoru Technicznego w przypadku ewentualnego sporu Inwestora z Wykonawcą wykorzystuje swą wiedzę do ochrony interesu prawnego swego bezpośredniego zleceniodawcy lub pracodawcy, którym jest dla niego Wykonawca, a nie Inwestor. Pomimo, że to Inwestor zapłacił wykonawcy za nadzór techniczny.

8.4.3. SKUTKI BRAKU NADZORU

Wiele nasadzeń drzew a nawet zagospodarowań zielenią zostało zrealizowanych nieprawidłowo już w toku ich budowy. Zbyt często brakowało wymaganego nadzoru, w ogóle lub nadzoru wykonywanego przez kompetentnego inspektora.

Często nasadzenia doprowadzone są do niewłaściwego stanu z powodu braku ich właściwej pielęgnacji lub rażących uchybień w bieżącej eksploatacji. W miejscu tym należy przytoczyć art. 61 prawa budowlanego z mocy którego cyt: *Właściciel lub zarządca obiektu*

budowlanego jest obowiązany:

- **(ust. 1)** *utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2; [to jest zgodnie z wymogami ochrony środowiska - przyp. wł.];*
- **(ust. 2)** *zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wylądowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.*

Zieleń towarzysząca zabudowie w nienależyтым stanie, lub widok **uszkodzonych** drzew (nie mylić z ich **zniszczeniem** - w gdyż w rozumieniu formalnym stany te nie są tożsame) w toku prac budowlanych, kreuja zły wizerunek dla samej idei tworzenia tego typu proekologicznych zagospodarowań. Zbyt często i co gorsza głównie wśród urzędników, biorą górę emocje, a nie... litera prawa. **Organ** w analizowanej sytuacji winien wykonać dyspozycję **art. 62 ust. 3 prawa budowlanego** przewidującą, że *Właściwy organ - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.*

Ekspertyzy takie wykonać mogą np. rzeczoznawcy NOT powołani w trybie określonym **art. 84 § 1 k.p.a.** o brzmieniu cyt. *Gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii.*

Organ może ustanowić **biegłym** w prowadzonym **postępowaniu administracyjnym** wyłącznie osobę która z mocy:

- **art. 84 § 2 k.p.a.** nie podlega wyłączeniu na zasadach i w trybie określonym w **art. 24 k.p.a.** od udziału w postępowaniu w sprawie:
 - (pkt 1) *w której jest stroną albo pozostaje z jedną ze stron w takim stosunku prawnym, że wynik sprawy może mieć wpływ na jego prawa lub obowiązki,*
 - (pkt 2) *swego małżonka oraz krewnych i powinowatych do drugiego stopnia,*
 - (pkt 3) *osoby związanej z nim z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli,*
 - (pkt 4) *w której był świadkiem lub biegłym albo był lub jest przedstawicielem jednej ze stron, albo w której przedstawicielem strony jest jedna z osób wymienionych w pkt 2 i 3,*
 - (pkt 5) *w której brał udział w wydaniu zaskarżonej decyzji,*
 - (pkt 6) *z powodu której wszczęto przeciw niemu dochodzenie służbowe, postępowanie dyscyplinarne lub karne,*
 - (pkt 7) *w której jedną ze stron jest osoba pozostająca wobec niego w stosunku nadrzędności służbowej.*
- **art. 84 § 1 k.p.a.** posiadającą **wiadomości specjalne** - obiektywnie udokumentowane, tak aby nie było wątpliwości również co do jego merytorycznej bezstronności.

Rzeczoznawcy posiadający wymagane **wiadomości specjalne** są zrzeszeni w niżej wymienionych, branżowych, stowarzyszeniach Federacji Stowarzyszeń Naukowo –

Technicznych NOT:

- Stowarzyszeniu Inżynierów i Techników Ogrodnictwa (SITO.);
- Stowarzyszeniu Inżynierów i Techników Przemysłu Materiałów Budowlanych (SITPMB.);
- Polskim Stowarzyszeniu „Dachy Zielone” (PSDZ).

Następnie należy wykonać dyspozycję przewidzianą w z mocy [art. 66 ust. 1 prawa budowlanego](#), który przewiduje, że: *W przypadku stwierdzenia, że **obiekt budowlany**:*

(pkt 1) *może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź **środowiska** albo*

(pkt 2) *jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub **środowisku**, albo*

(pkt 3) *jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo*

(pkt 4) *powoduje swym wyglądem **oszpeccenie otoczenia**,*

- właściwy *organ* nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Niestety czasem zdarza się, iż **Inspektor Nadzoru zaniecha wydania polecenia** np. **poprawienia nieprawidłowości**, co może skutkować znaczaco obniżyć walory estetyczne, lub **naraża INWESTORA** na **ponowną realizację robót budowlanych** w zakresie nieprawidłowości, które po oddaniu obiektu są o wiele trudniejsze i droższe do wykonania niż na etapie budowy. W przypadku tego typu zaniedbań winny podlega odpowiedzialności cywilnej lub karnej:

9. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA

Definiuje ją [art. 415 Kodeksu Cywilnego](#), mocą którego *kto z **winy swej** wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.*

Zdarzeniem sprawczym, w rozumieniu [art. 415 Kodeksu Cywilnego](#), jest zarówno **działanie** jak i **zaniechanie** działania. Pierwsze polega na zachowaniu się **aktywnym**. Drugie zaś na zachowaniu się **biernym**, wówczas gdy wiąże się ono z ciążącym na sprawcy **obowiązkiem czynnego działania** i **niewykonania tego obowiązku**.

Szkoda w toku realizacji inwestycji może być spowodowana np.:

- złym projektem;
- wadliwym produktem lub technologią;
- nieprawidłowym nadzorem;
- niewłaściwym wykonaniem prac;

22. ODPOWIEDZIALNOŚĆ KARNA

Wykonując czynności **biegłego sądowego** najczęściej wypowiadałem się w sprawach, których przedmiotem prowadzonego **postępowania karnego** jest **zarzut OSZUSTWA** - skodyfikowanego w [art. 283 § 1 Kodeksu Karnego](#) przewidującego, iż: *Kto, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadza inną osobę do **niekorzystnego rozporządzenia własnym lub cudzym mieniem** za pomocą **wprowadzenia jej w błąd** albo **wyzyskania błędu** lub **niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania**, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8.*

Przez **wprowadzenie w błąd** (tzw. **oszustwo czynne**) rozumie się, iż **sprawca swoimi zabiegami** doprowadza pokrzywdzonego do **mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy**, np. **co do cech sprzedanego produktu** (np. substratu - podłoża ogrodniczego, roślin, cech posiadanych przez drzewo, nieprawdy w ocenie jego stanu technicznego itp.), okoliczności zawieranej transakcji itp. Środkiem użytym do wprowadzenia w błąd może być **słowo, pismo**, a nawet świadome usunięcie części lub całości informacji o właściwościach **produktu** lub **technologii** itp..

Wyzyskanie błędu (tzw. **oszustwo bierne**) polega na **wykorzystaniu przez sprawcę już istniejących, niezgodnych z rzeczywistością poglądów lub wyobrażeń pokrzywdzonego**, np. poprzez zakup substratu - podłoża ogrodniczego lub roślin nie posiadającego wymaganych właściwości, o czym pokrzywdzony nie wiedział, a sprawca nie wyprowadził go z błędu.

Wreszcie **wyzyskanie niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania** polega na wykorzystaniu sytuacji, gdy **pokrzywdzony** z jakichkolwiek względów nie ma należytego rozeznania co do działania jakie podejmuje (lub/i finansuje).

Oglądając zagospodarowanie zielenią, powinniśmy postrzegać zarówno piękno powstałej aranżacji, jak też **aspekty formalne** oraz trud twórców włożony w prawidłowy projekt, realizację i nadzór. Znajomość obowiązujących **norm prawnych** i ich stosowanie, eliminuje wiele problemów - skraca czas oczekiwania na **decyzje administracyjne**, ogranicza koszty, a przede wszystkim zabezpiecza przed **odpowiedzialnością cywilną** a nawet **karną**. Pragnąc zatem wykonać jakiegokolwiek roboty budowlane lub kształtować zieleni dla potrzeb zabudowy, należy się do takiego przedsięwzięcia przygotować zarówno od strony finansowej, jak też merytorycznej, **formalnej** oraz personalnej - bo to dzięki właściwemu projektowi, profesjonalnej ekipie wykonawczej, kierownictwu i nadzorowi, inwestor może *spać spokojnie* ze świadomością, że jego inwestycja *znajduje się w dobrych rękach*.