



Urząd Miejski w Rabce-Zdroju

<https://gmina.rabka.pl/main/aktualnosci/Informacja-nt.-nadsypywania-i-utwardzania-nieruchomosci/idn:9728/printpdf>

Drukuj grafikę : [tak](#) / [nie](#)

Aktualności

27 mar 2025

kategoria:

Aktualności



Informacja nt. nadsypywania i utwardzania nieruchomości

Niemal przy każdej budowie, jednym z etapów prowadzonych robót budowlanych są prace (roboty) ziemne. Przygotowanie terenu pod inwestycję lub już jej zasadnicza realizacja wiąże się z koniecznością wykonania różnych czynności od kształtowania i niwelacji terenu, przez wydobywanie ziemi a następnie po jej transport i np. zagospodarowanie w innym miejscu. Wydobyta ziemia może posłużyć, również na miejscu jako budulec nasypów czy substrat budowli, a także istotny wkład do prac ogrodowych. Jednak w zależności od między innymi sposobu wykorzystania wydobytej ziemi, poziomu jej zanieczyszczenia oraz początkowej i końcowej lokalizacji, na inwestorze lub wykonawcy będzie spoczywał obowiązek odpowiedniego jej zagospodarowania.

W związku z rozpoczynającym się sezonem budowlanym, coraz częściej otrzymujemy sygnały o osobach, które proponują mieszkańcom oddanie ziemi oraz o jej przyjęciu. Prosimy o zapoznanie się z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

Kiedy ziemia w stanie naturalnym staje się odpadem

Niezanieczyszczona gleba, ziemia i inne materiały występujące w stanie naturalnym, wydobyte w trakcie robót budowlanych, nie są zaliczane do odpadów pod warunkiem, że materiał ten zostanie wykorzystany

do celów budowlanych w stanie naturalnym na terenie, na którym został wydobyty.

Natomiast jeśli dochodzi do przetransportowania gleby i ziemi na teren innej nieruchomości, wówczas jest ona kwalifikowana jako odpad (pozostałość z budowy) i wymaga odpowiedniego zagospodarowania i dostosowania się do wielu przepisów.

Zagospodarowanie ziemi z wykopów (odpad) podlega przepisom ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz przepisów wykonawczych tj. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku. Zgodnie ze wskazanymi przepisami osoba prywatna może przyjąć na własną działkę, inną niż rolną, odpady stanowiące masy ziemne i gruz w ilości 200kg/m², w celu np. utwardzenia terenu. Przyjmuje się, że jest to podniesienie terenu o ok. 20 cm.

Gdy właściciel terenu chce np. podnieść znacząco wysokość działki, nawieźć duże ilości ziemi, gruzu, które mogą być wykorzystane do utwardzenia terenu, musi uzyskać pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowlane wydawane przez organ architektoniczno-budowlany (starosta).

WAŻNE: na działkę rolną nie można nawozić żadnych mas ziemnych ani gruzu.

Utwardzenie nieruchomości przez nawiezenie ziemi odpadowej powoduje zmianę ukształtowania terenu i trwałą zmianę charakteru podłoża. Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, o dopuszczalnym utwardzeniu terenu można mówić wyłącznie w wypadku działki budowlanej. W innych przypadkach obowiązują przepisy różnych ustaw. Każda sytuacja musi być rozpatrywana indywidualnie.

Obowiązki właściciela gruntu

Właściciel nieruchomości odpowiada za jej stan i zagospodarowanie. Przyjęcie mas ziemi każdorazowo musi być potwierdzone dokumentami określającymi ilość, rodzaj, pochodzenie ziemi. Właściciel odpowiada również za nawiezioną bez jego zgody ziemię i gruz.

W przeciwnym razie, na podstawie z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, może być przeprowadzone postępowanie administracyjne skutkujące nakazem usunięcia mas ziemnych.

W przypadku jeżeli realizowana jest budowa w oparciu o pozwolenie/zgłoszenie budowlane, a ziemia pochodząca z wykopów nie może być przetrzymywana na działce na której realizowane są roboty budowlane, możliwe jest jej czasowe składowanie na innej nieruchomości w przypadku zawarcia umowy na składowanie ziemi na czas budowy.

Inne ustawy mogące mieć związek z nadsypywaniem i utwardzaniem nieruchomości

- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne
Niwelowanie nierówności lub utwardzanie powierzchni powodujące podwyższenie terenu działki może spowodować naruszenie stosunków wodnych. Zgodnie z brzmieniem art. 234 „właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich”.

Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom.

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
W świetle art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda zmiana zagospodarowania terenu musi być zgodna z planem miejscowym albo z decyzją o warunkach zabudowy. W przeciwnym wypadku wójt może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi

lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości:

1) wstrzymanie użytkowania terenu, wyznaczając termin, w którym należy wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, albo

2) przywrócenie poprzedniego sposobu zagospodarowania.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

Jeżeli konieczna jest niwelacja i profilowanie terenu w związku z realizowaną budową to musi to być dokładnie określone w pozwoleniu na budowę.

Redagował: Piotr Kuczaj

[poprzednia](#) [powrót do listy **aktualności**](#) [następna](#)