

## PREZYDENT MIASTA SKIERNIEWICE

*Pan  
Artur Sulek  
Radny Rady  
Miasta Skierniewice*

**GNR.6840.24.2021**

**Skierniewice, dnia 18 listopada 2021 r.**

W odpowiedzi na Pana pismo dotyczące podjętej uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr XXXIV/64/2021 dnia 12 sierpnia 2021 r. w sprawie zbycia niezabudowanej nieruchomości oznaczonej numerem działki 1212/4 o powierzchni 0,0039 ha, położonej przy ul. Witkacego w Skierniewicach (obręb 3) informuję, co następuje.

Działka oznaczona numerem 1212/4 o powierzchni 39 m<sup>2</sup>, położona przy ul. Witkacego w Skierniewicach jest niezabudowana, zagospodarowana jako teren przydomowy, obsadzony roślinnością niską i pojedynczymi drzewami i częściowo stanowi utwardzony, zadaszony wjazd do garażu (wiata) i dojście do budynku nieruchomości przyległej.

W ewidencji gruntów i budynków miasta Skierniewice działka oznaczona numerem 1212/4 wykazywana jest jako użytek oznaczony symbolem B- tereny mieszkaniowe (bez budynków).

Zabudowana nieruchomość to nieruchomość, na której posadowiony jest budynek trwale związany z gruntem. Prawo budowlane, jakkolwiek posługuje się terminem "wiata", to równocześnie posługuje się innymi pojęciami, takimi jak "budynek" czy "budowla". Budynkiem jest "obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych (ścian) oraz posiada fundamenty i dach", jak to wynika z art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego. Wiata nie jest zaś budynkiem, odróżnia ją od niego przede wszystkim to, że jest ona pozbawiona wszystkich albo większości przegród zewnętrznych (ścian), a także najczęściej jej podstawowym elementem konstrukcyjnym (konstrukcją nośną), na którym osadzony jest dach, są słupy wiążące budowlę z gruntem. Stąd zasadniczym kryterium zakwalifikowania danego obiektu jako wiaty jest stwierdzenie, że obiekt nie jest zamknięty, a więc nie jest obudowany ze wszystkich stron, (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 2 sierpnia 2017 r., sygn. akt II SA/GI 405/17).

Oznacza to, że jest ona obiektem budowlanym niezwiązanym trwale z gruntem lub niewydzielonym z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych lub też nie posiada fundamentów lub dachu. Wystarczy przy tym, aby przynajmniej jedna z tych przesłanek została spełniona. Takie rozumienie pojęcia wiaty nie jest odosobnione, zważywszy że właśnie tak postrzega ją ustawodawca. W załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316, z późn. zm.) za szczególny rodzaj budynku uważa się wiatę, która "stanowi pomieszczenie naziemne, nieobudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawione". Nie bez znaczenia jest także to, że ustawodawca w art. 29 ust. 1 pkt 2c Prawa budowlanego odróżnia "wiaty" od "parterowych budynków gospodarczych"- art. 29 ust. 1 ppkt 2. Nie może budzić zatem wątpliwości, że wiaty nie można traktować jako synonimu budynku gospodarczego, a więc obiektu zamkniętego.

Natomiast pojęcie „tereny niezabudowane" nie zostało zdefiniowane ani w polskiej ustawie, ani w unijnych regulacjach. Zgodnie ze znaczeniem językowym, należałoby przyjąć, że tereny niezabudowane są to grunty, na których nie znajdują się żadne budynki lub budowle trwale z nim związane (obiekty zamknięte).

Wobec powyższego grunt na, którego części znajduje się fragment zadaszzonego wjazdu do garażu (wiaty) jest gruntem niezabudowanym zatem Rada Miasta Skierniewice poinformowana została w treści uchwały Nr XXXIV/64/2021 z dnia 16 sierpnia 2021 r. , w sposób prawidłowy, rzetelny i zgodny ze stanem faktycznym.

Ponadto informuję, że Pan G... G... w miesiącu wrześniu złożył do Urzędu Miasta Skierniewice pismo tej samej treści, co przytoczone przez Pana w interpelacji i uzyskał odpowiedź w dniu 07.10.2021 r. (odebrane w dniu 12.10.2021 r.).

***Z poważaniem***

Z up. Prezydenta Miasta

Jarosław Chęćielewski

Zastępca Prezydenta Miasta