

Zabudowa w sąsiedztwie linii kolejowych

Przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (dalej „Ustawa”) przewidują określone odstępstwa od przepisów prawa budowlanego w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych.

Ustawa w art. 53 wprowadza generalną zasadę dotyczącą zabudowy w sąsiedztwie linii kolejowych: „Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.” Niezakłócanie eksploatacji budowli i urządzeń kolejowych powinno być badane w każdym indywidualnym przypadku, w związku z czym odległości innych budowli od linii kolejowych mogą się różnić w zależności od charakteru planowanej zabudowy. Ustawodawca przyjął jednak minimalne odległości, które mają zapewnić bezpieczeństwo eksploatacji urządzeń transportu kolejowego. I tak, budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Minimalnych odległości nie stosuje się do budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy.

Powyżej wskazane odległości, w przypadku budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, aby zachować normy dopuszczalnego hałasu, określone w od-

rębnych przepisach. Jeszcze raz wskazać należy, iż Ustawa wprowadza jedynie odległości minimalne, które mogą być zwiększane w konkretnych przypadkach (w oparciu o konkretny stan faktyczny) w celu zachowania bezpieczeństwa zarówno ruchu kolejowego, jak i samych zabudowań istniejących w sąsiedztwie linii kolejowych.

Odległości dotyczące prowadzenia robót ziemnych zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych. Zgodnie z powyższym rozporządzeniem roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego. Podobnie jak w przypadku Ustawy, odległości tych nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej. Co więcej, wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej.

Zasady wprowadzone przez Ustawę i Rozporządzenie mogą doznawać odstępstw. Zgodnie z art. 57 Ustawy, w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od warunków usytuowania budynków i budowli oraz wykonywania robót ziemnych. Odstępstwo nie

może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia oraz bezpieczeństwa i prawidłowego ruchu kolejowego, a także nie może zakłócać działania urządzeń służących do prowadzenia tego ruchu. Właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo po uzyskaniu opinii właściwego zarządcy.

Powyższe przepisy nakładają na inwestorów dodatkowe obowiązki i ograniczenia, które mogą w znacznym stopniu wpływać na cały proces budowlany. W związku z tym, każdy inwestor planujący wykonanie zabudowy lub prowadzenie robót ziemnych w pobliżu linii kolejowych powinien przeanalizować swoje plany pod kątem obostrzeń wynikających z ustawy o transporcie kolejowym.

*Bartosz Kopik
Adwokat
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*