

Zgłoszenie sprzeciwu do budowy z tytułu uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 13, maj 2018 21:56

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśłony: 5010

Zastosowanie art. 30 ust. 6 pkt 1 Prawa budowlanego i wniesienie sprzeciwu w tym trybie, jest możliwe jeżeli zgłoszenie dotyczy budowy lub wykonywania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę.

Ma to miejsce gdy przedmiotem zgłoszenia jest wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych a obszar oddziaływania nie mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany.

Dla wykluczenia, że nie ma podstaw do wniesienia sprzeciwu opartego na art. 30 ust. 6 pkt 1 ustawy Prawo Budowlane konieczne jest zatem ustalenie, że zgłoszono budowę budynku jednorodzinnego, którego obszar oddziaływania mieści się na działce lub działkach, na których został zaprojektowany. To ustalenie musi odnosić się do warunków każdej sprawy z zachowaniem reguły, że wyjątki od zasady interpretować należy zawężająco. Definicję obszaru oddziaływania zawarto w art. 3 pkt 20 ustawy Prawo Budowlane - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu;

Fakultatywnie organ może orzec o sprzeciwie i nakazać uzyskanie pozwolenia na budowę w trybie art. 30 ust. 7 ustawy Prawo Budowlane gdy dostrzega, że zaistniały tam opisane przesłanki.

Aby móc więc zgłosić sprzeciw w oparciu o art. 30 ust. 7 ustawy Prawo Budowlane konieczne jest wskazanie, w jaki sposób wykonanie obiektu, objętego zgłoszeniem może spowodować wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Decyzja wydana na podstawie ww. art. 30 ust. 7 ustawy Prawo Budowlane ma charakter decyzji uznaniowej, a organ musi wykazać, jakie konkretne przepisy prawa mogą świadczyć o tym, że inwestycja spowoduje wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla tej konkretnej działki (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2018 r., VII SA/Wa 1407/17).

Wniesienie sprzeciwu połączonego z jurysdykcyjnym i konstytutywnym nałożeniem obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę na podstawie art. 30 ust. 7 ustawy Prawo Budowlane w sytuacji, gdyby istniały przewidziane w art. 30 ust. 6 ustawy Prawo Budowlane okoliczności uzasadniające sam sprzeciw byłoby działaniem niezgodnym z prawem.

Źródło: CBOSA