

Strona postępowania o pozwolenie na budowę

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: piątek, 23, sierpień 2013 00:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśloni: 3590

Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu (art. 28 ust 2 ustawy Prawo budowlane).

Uzupełnieniem powyższej regulacji jest art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, zgodnie z którym obszar oddziaływania obiektu to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu.

Należy w tym miejscu zauważyć, że przepis powyżej przytoczony zawiera otwartą definicję obszaru oddziaływania obiektu. Odsyła bowiem do przepisów odrębnych, którymi są przepisy rozporządzeń określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisy z zakresu ochrony środowiska, ochrony zabytków, ochrony przyrody, prawa wodnego, a także przepisy z zakresu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie granic tego obszaru następuje każdorazowo na podstawie indywidualnych cech obiektu budowlanego oraz jego przeznaczenia, a więc następuje na potrzeby każdej konkretnej sprawy. Inaczej rzecz ujmując pojęcie obszaru oddziaływania obiektu jest rekonstruowane w każdym odrębnym postępowaniu prowadzonym dla indywidualnych inwestycji (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 7 grudnia 2010 r., II SA/Po 673/10, wyrok NSA z dnia 4 marca 2010 r., II OSK 490/09).

Kategoria interesu prawnego w postępowaniu o pozwolenie na budowę zawiera element potencjalności. Stroną tego postępowania powinny być zatem nie tylko osoby, których interes prawny zostaje naruszony określonym rozwiązaniem projektowym, ale też takie, na których nieruchomości obiekt projektowany może oddziaływać, nawet jeśli z projektu budowlanego wynika, że spełniono wszystkie wymagania wynikające z przepisów prawa budowlanego i przepisów odrębnych. Właściciel działki znajdującej się w obszarze oddziaływania inwestycji powinien mieć możliwość sprawdzenia – poprzez udział w postępowaniu o pozwolenie na budowę - czy faktycznie ograniczenia związane z zagospodarowaniem i zabudową działki zostaną zachowane oraz czy jego prawa nie zostaną naruszone dopuszczeniem do realizacji inwestycji (Wyrok WSA w Białymstoku z dnia 23 maja 2013 r., II SA/Bk 546/12, nieprawomocny).

Regulacja art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego wskazująca strony postępowania o pozwolenie na budowę stanowi *lex specialis* w stosunku do treści art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego, stanowiącego że "stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek". Nie oznacza to wyłączenia stosowania art. 28 KPA. Podkreślić bowiem należy, że w postępowaniu o pozwolenie na budowę nadal przymiot strony powiązany jest z istnieniem interesu prawnego lub obowiązku określonego podmiotu, a nie z ich naruszeniem. Postępowanie o pozwolenie na budowę nie przestaje być postępowaniem administracyjnym, w którym przymiot strony ustala się w oparciu o istnienie konkretnego, indywidualnego interesu prawnego tj. interesu opartego na przepisach prawa (art. 28 k.p.a.). Przepis art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego nie wprowadza w tym zakresie żadnych odstępstw, w szczególności nie uzależnia przymiotu strony od ustalenia naruszenia tego interesu (W. Piątek, A. Despot – Mładanowicz, A. Gliniecki, A. Ostrowska, Z. Kostka "Prawo budowlane. Komentarz", LexPolonica nr 3916025, tezy do art. 28 prawa budowlanego).

Jak wynika z powyższego, w procesie zmierzającym do wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu budowlanego nie chodzi o to, aby zaistniał negatywny wpływ inwestycji na działki znajdujące się w otoczeniu projektowanego obiektu (nie chodzi zatem o wykazanie naruszenia interesu prawnego), lecz

Strona postępowania o pozwolenie na budowę

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: piątek, 23, sierpień 2013 00:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 3590

należy badać czy istnieje możliwość wywołania przez ten obiekt szkodliwego oddziaływania na teren otaczający działkę inwestora. Inaczej rzecz ujmując należy stwierdzić, że o ile istnieje możliwość spowodowania szkodliwego oddziaływania inwestycji na otoczenie, biorąc pod uwagę indywidualne cechy projektowanego obiektu i sposób zagospodarowania terenu otaczającego działkę inwestora, osoby legitymujące się tytułem prawnym do działek położonych na tak wyznaczonym "obszarze oddziaływania obiektu" powinny być uznane za stronę postępowania w sprawie o pozwolenie na budowę (wyrok WSA w Białymstoku z dnia 8 listopada 2011 r., II SA/Bk 496/11, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 26 stycznia 2012 r., II SA/Po 1018/11 oraz wyrok NSA z dnia 12 kwietnia 2011 r., II OSK 644/10). Przy tym obszarze oddziaływania obiektu nie można utożsamiać wyłącznie z obszarem bezpośrednio sąsiadującym z terenem inwestycji, a pojęcie to należy utożsamiać z obszarem, na który potencjalnie może oddziaływać inwestycja, a więc i nawet takim, który bezpośrednio z terenem inwestycji nie sąsiaduje.

Wskazać także należy, że w orzecznictwie przyjmuje się, iż wątpliwości na temat legitymacji do udziału w postępowaniu w charakterze strony należy zawsze rozstrzygać na korzyść podmiotu domagającego się uznania go za stronę. Wymaga tego cel postępowania administracyjnego, którym jest w szczególności zapewnienie ochrony interesów jego stron (vide wyrok NSA z dnia 29 września 2010 r., II OSK 1481/09).