

Obszar oddziaływania obiektu budowlanego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 15, luty 2019 14:11
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 3380

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie wskazał, jak należy rozumieć określenie „obszar oddziaływania planowanego obiektu budowlanego”. Nastąpiło to na kanwie decyzji odmawiającej uchylecia decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę (w ramach postępowania wznowieniowego) – z uwagi na to, że Skarżący nie posiada przymiotu strony postępowania.

Z uzasadnienia płyną ciekawe wskazówki co do tego, jak rozumieć przywołane pojęcie. Jak wskazał Sąd, w pierwszej kolejności rozstrzygnięcia wymaga zasadnicza kwestia relacji pomiędzy działkami budowlanymi, na których jest planowana lokalizacja inwestycji budowlanej, a działką drogową, która zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ma zapewniać dostęp do drogi publicznej i tym samym ma być wykorzystywana jako droga służąca do obsługi planowanej inwestycji. Powstaje na tym tle pytanie, czy w sytuacji gdy działka drogową stanowi współwłasność nie tylko inwestora, lecz także innych osób, można i należy uznać ją za teren znajdujący się w obszarze oddziaływania planowanego obiektu budowlanego (art. 3 pkt 20 ustawy – Prawo budowlane) już na podstawie regulacji prawa cywilnego? Zgodnie z art. 3 pkt 20 obszar oddziaływania obiektu budowlanego stanowi teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu.

WSA uznał, że tak. Według Sądu stanowiąca przedmiot współwłasności inwestora oraz pozostałych współwłaścicieli działka drogową, zapewniająca zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz z planem zagospodarowania terenu dostęp do drogi publicznej, musi być uznana za teren znajdujący się w obszarze oddziaływania planowanego obiektu budowlanego w rozumieniu art. 3 pkt 20 u.p.b. już na podstawie przepisów odrębnych prawa cywilnego przewidujących związane ze stosunkami między współwłaścicielami ograniczenia w zagospodarowaniu, współposiadaniu i korzystaniu ze wspólnej działki drogowej przez pozostałych (poza inwestorem) współwłaścicieli tej działki. Sąd wskazał, iż takie podejście jest konieczne i uzasadnione przede wszystkim ze względu na treść art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego, który nakazuje poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, do których bez wątpienia należą współwłaściciele działki drogowej zapewniającej inwestorowi planowanego obiektu budowlanego dostęp do drogi publicznej.

Sąd podkreślił ponadto, że na etapie wyznaczania granic obszaru oddziaływania obiektu (art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego) oraz ustalania kręgu stron postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę (art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego) nie jest istotne to, czy interes prawny współwłaściciela działki drogowej zapewniającej inwestorowi dostęp do drogi publicznej został naruszony, lecz to, czy interes ten – wyrażający się w możliwości udziału w tym postępowaniu jako dotyczącym obiektu, którego budowa i istnienie może ograniczająco wpływać (co jest rozpatrywane jedynie potencjalnie) na zakres dotyczących zagospodarowania (w tym korzystania i posiadania) powyższej działki drogowej uprawnień współwłaściciela tej działki – znajduje podstawy w stanie faktycznym sprawy oraz odrębnych regulacjach prawa materialnego, w tym z zakresu prawa cywilnego.

Wojewódzki Sąd przypomniał, że źródłem interesu prawnego w odniesieniu do współwłaściciela działki drogowej zapewniającej inwestycji budowlanej dostęp do drogi publicznej są także przepisy techniczno-budowlane: albowiem nie można nie dostrzec, że współwłaściciel działki stanowiącej drogę dojazdową do terenu realizacji obiektu budowlanego jest podmiotem, na którego prawa i obowiązki mogą oddziaływać regulacje dotyczące szerokości dojazdu i dojazdów oraz wymaganych cech nawierzchni

Obszar oddziaływania obiektu budowlanego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 15, luty 2019 14:11
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 3380

działki drogowej (§ 14 i § 15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 25 stycznia 2019 r., II SA/Rz 889/18

Źródło: [CBOSA](#)