

Kto jest stroną w postępowaniu "o pozwolenie na budowę"?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 01, marzec 2019 13:35

Monika Małowiecka

Odsłony: 2507

Stroną postępowania powinny być nie tylko osoby, których prawa zostają naruszone określonym rozwiązaniem projektowym, ale także takie, na których nieruchomości obiekt projektowany może oddziaływać, nawet jeżeli z projektu wynika, że spełniono wszystkie wymagania aktualnie wynikające z przepisów prawa budowlanego i przepisów odrębnych.

Niedopuszczalne jest uzależnianie przymiotu strony wyłącznie od negatywnego oddziaływania inwestycji na prawa osób trzecich, czy też od stwierdzenia bezprawnego naruszenia ich interesu prawnego. Sama potencjalna możliwość spowodowania oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie jest wystarczającą przesłanką do uzyskania przymiotu strony w postępowaniu administracyjnym o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Obszar oddziaływania obiektu budowlanego nie może być utożsamiany tylko i wyłącznie z zachowaniem przez inwestora wymogów określonych przepisami techniczno-budowlanymi. Obiekt budowlany może bowiem wprowadzać określone ograniczenie w zagospodarowaniu terenu sąsiedniego, co nie oznacza, że jego realizacja jest niezgodna z przepisami techniczno-budowlanymi i co za tym idzie, że nie można będzie uzyskać na jego realizację pozwolenia na budowę.

Przy ustalaniu obszaru oddziaływania inwestycji nie jest zatem wystarczające wykazanie, że zostały zachowane odległości tego obiektu od granic działek sąsiednich, o których mowa w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych. Ów element potencjalności w ustalaniu statusu strony postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę decyduje o tym, że ograniczenie, o którym mowa w art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, dotyczy również przyszłej zabudowy, a nie tylko zabudowy istniejącej. Jeżeli istnieją przepisy prawa materialnego, które nakładają na inwestora określone obowiązki, czy ograniczenia związane z zagospodarowaniem i zabudową jego działki względem działek sąsiednich, to właściciele (użytkownicy wieczysti, zarządcy) tychże działek powinni być stroną postępowania o pozwolenie na budowę i to niezależnie od tego, czy projekt budowlany w ocenie organu spełnia wymagania określone przepisami prawa materialnego oraz aktów wykonawczych.

Dlatego też, o ile występuje możliwość spowodowania szkodliwego oddziaływania inwestycji na otoczenie ze względu na indywidualne cechy projektowanego obiektu, zagospodarowanie terenu otaczającego działkę inwestora, podmiot legitymujący się tytułem prawnym do działki położonej na tak wyznaczonym obszarze oddziaływania obiektu jest stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę.

Wyrok WSA w Kielcach z dnia 24 stycznia 2019 r., sygn. akt: II SA/Ke 785