

Badanie obszaru oddziaływania inwestycji

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 16, marzec 2019 11:41

Monika Małowiecka

Odśloni: 2502

Zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Obszar oddziaływania obiektu definiuje art. 3 pkt 20. Zgodnie z nim obszar oddziaływania obiektu to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Aby zatem uznać daną osobę za stronę postępowania o pozwolenie na budowę należy określić obszar oddziaływania inwestycji.

Stroną tego postępowania powinny być zatem 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.

Należy również rozważyć, czy tego rodzaju inwestycja będzie w sposób negatywny oddziaływać na nieruchomość sąsiednią, np. stanowiąc źródło nadmiernej emisji hałasu, w tym wpływać na sposób jej zagospodarowania. 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, 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 wieczyści, 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.

Należy podkreślić, że art. 3 pkt 20, stanowiący ustawową definicję "obszaru oddziaływania obiektu", należy interpretować łącznie z art. 5 ust. 1 pkt 9. Zasadą procesu inwestycyjnego jest bowiem poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, co dotyczy przede wszystkim właścicieli (użytkowników) nieruchomości sąsiadujących z działką inwestora. Przepisami odrębnymi, które wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu działki inwestora związane z budowanym obiektem będą niewątpliwie przepisy techniczno-budowlane, zawarte w rozporządzeniu.

Wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 7 lutego 2019 r., sygn. akt: II SA/Go 481