



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 20 czerwca 2022 r.

Opinia ZL 08

Zespołu ds. legislacji

przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść zapytania:

Proszę o opinię w sprawie obszaru oddziaływania obiektu. Na działce X istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny. Inwestor planuje budowę kolejnego budynku wielorodzinnego na działce sąsiadującej z działką X od strony południowej. W pierwotnym postępowaniu o pozwolenie na budowę wspólnota mieszkaniowa budynku zlokalizowanego na działce X była uwzględniona jako strona ze względu na położenie budynku w obszarze oddziaływania nowego obiektu. Urząd wydał pozwolenie – rok 2018.

Działka, na której powstać na nowy obiekt zmieniła następnie właściciela. Nowy inwestor podjął kroki zmierzające do uzyskania pozwolenia zmienionego polegającego między innymi na wybudowaniu dwóch dodatkowych kondygnacji (10 zamiast 8), obiekt ma ten sam kształt, nie został odsunięty od granicy działki. Czy przy wykazaniu w dokumentacji zmienionej przez zespół projektowy opracowujący nowe pozwolenie, że zakres zmieniony nie oddziałuje na obiekt X (zmniejsza ilość nasłonecznienia, ale nie poniżej wymaganych 3 h) wspólnota budynku X może nie zostać uwzględniona jako strona w postępowaniu? Nawet jeśli występowały inne czynniki np. oddziaływanie wykopu, które uznawały obiekt na działce X w pierwotnym pozwoleniu za leżący w obszarze opracowania?

Niezależnie od oczywistego oddziaływania na budynek z działki X (bezpośrednio sąsiadujący wykop, zacienianie), wydaje się, że wspólnota mieszkańców tego budynku powinna być uwzględniona jako strona w postępowaniu w sprawie pozwolenia zamiennego, ponieważ była również stroną postępowania pierwotnego.

Podstawa prawna:

Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 1960 nr 30 poz. 168 t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735, 1491, 2052)

Art. 10. § 1. Organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Art. 28. Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Art. 29. Stronami mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, a gdy chodzi o państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne i organizacje społeczne – również jednostki nieposiadające osobowości prawnej

Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

§ 13a. Informacja o Obszarze Oddziaływania Obiektu zawiera:

- 2) wskazanie przepisów prawa, w oparciu, o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu;
- 3) zasięg obszaru oddziaływania obiektu przedstawiony w formie opisowej lub graficznej albo informację, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany.

Ustawa Prawo Budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414)

Art. 3 pkt 1lekroć w ustawie jest mowa o:

- 20) obszarze oddziaływania obiektu – 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.

Art. 20 pkt 1. Do podstawowych obowiązków projektanta należy:

1) określenie obszaru oddziaływania obiektu;

Art. 28. pkt 2. Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Art. 34 pkt 3 Projekt budowlany zawiera:

e) informację o obszarze oddziaływania obiektu

Art. 95 Odpowiedzialności zawodowej w budownictwie podlegają osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, które: pkt 4. nie spełniają lub spełniają niedbale swoje obowiązki

Opinia Zespołu ds. Legislacji:

W każdym postępowaniu administracyjnym, niezależnie od tego, czy zostało ono wszczęte na wniosek, czy też z urzędu, organ musi zawsze dokonać samodzielnych ustaleń dotyczących strony postępowania. Są to ustalenia o znaczeniu fundamentalnym, bowiem rozstrzygają, o czym uprawnieniu lub obowiązku będzie się orzekać w konkretnym procesie. Decydując o przypisaniu określonego podmiotowi statusu strony, organ musi ocenić jego sytuację prawną w dwóch aspektach. Po pierwsze, stroną może być wyłącznie podmiot posiadający zdolność administracyjnoprawną (**art. 29 k.p.a.**). Po drugie, stroną może być wyłącznie podmiot, którego interesu prawnego (obowiązku) dotyczy postępowanie (**art. 28 k.p.a.**). Tylko łączne spełnienie tych warunków uprawnia do przypisania jednostce statusu strony postępowania administracyjnego.

Status strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę przysługuje właścicielom, użytkownikom wieczystym bądź zarządcóm nieruchomości sąsiadujących z terenem inwestycji jedynie wówczas, gdy nieruchomości te znajdują się w obszarze oddziaływania obiektu. Tylko wówczas mają oni bowiem interes prawny oparty na **art. 28** ust. 2 Prawa budowlanego. Kluczowe dla oceny czy danemu podmiotowi służy status strony jest zatem ustalenie czy i w jakim zakresie oddziaływanie projektowanego obiektu wykracza poza teren nieruchomości, na której ma on być zlokalizowany.

W myśl **art. 34** ust. 3 pkt 5 ustawy Prawo budowlane projekt budowlany (zmieniony) przedstawiony przez projektanta musi zawierać informację o obszarze oddziaływania obiektu uwzględniające zmiany związane z nadbudową. W świetle **§ 13a** rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego informacja o obszarze oddziaływania obiektu zawierać powinna: „wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które wyznaczono ten obszar; zasięg obszaru oddziaływania obiektu przedstawiony w formie opisowej lub graficznej albo informację, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany”. Zgodnie z zapisami zawartymi w **art. 20 pkt 1** Ustawy Prawo budowlane ustalenie obszaru oddziaływania należy do podstawowych obowiązków Projektanta.

Oznacza to, że przy ustalaniu kręgu stron w postępowaniu o pozwolenie na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej, co do zasady powinien opierać się na informacji dostarczonej przez projektanta. Niemniej jednak, zgodnie z **art. 10 § 1. k.p.a.**: „Organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań” Dlatego istotne jest, aby ustalić, kto jest stroną, by wszelkie pisma i decyzje kierować do właściwych podmiotów. Jeżeli organ nie zgadza się z wnioskami zamieszczonymi przez projektanta w „Informacji o Obszarze Oddziaływania Obiektu”, może zmienić zakres oddziaływania poprzez włączenie lub usunięcie z kręgu stron właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców sąsiednich nieruchomości, jednakże powinien wówczas wskazać przesłankę, w oparciu o którą dokonał zmiany. Ustalenia i analiza organu dokonana w tym przedmiocie powinna być przedstawiona w uzasadnieniu decyzji o pozwoleniu na budowę (bądź w decyzji odmownej). Należy tu podkreślić, że organ odwoławczy, weryfikuje ustalenia dotyczące obszaru oddziaływania obiektu.

Niezgodność stanowisk projektanta i organu nie ma wpływu na postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę. Oznacza to, że organ nie może wydać decyzji negatywnej, czyli odmawiającej zatwierdzenia projektu budowlanego, tylko na tej podstawie, że nie zgadza się ze sposobem wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu przez projektanta. A przypadku, gdy projektant wadliwie określił obszar oddziaływania obiektu, to wówczas zostanie pociągnięty do odpowiedzialności zawodowej na podstawie **art. 95 pkt 4** prawa budowlanego. Zgodnie

z tym artykułem, odpowiedzialności zawodowej w budownictwie podlegają osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne, które nie spełniają lub spełniają niedbale swoje obowiązki.

Jednocześnie niewłaściwe określenie stron wynikające z błędnie wyznaczonego obszaru oddziaływania inwestycji może skutkować poważnymi konsekwencjami, w tym nawet uchynieniu decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie postępowania wznowieniowego lub w trybie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji.

W przypadku zmiany charakterystycznych parametrów budynku (nadbudowa) zmienia się zakres obszaru oddziaływania obiektu na działki sąsiednie, jednakże bez szczegółowych danych nie da się wykluczyć, że wyznaczony pierwotnie obszar oddziaływania obiektu zostały wyznaczony nadmiarowo. O tym, czy działka sąsiednia jest objęta obszarem oddziaływania obiektu decyduje wprowadzenie przez nowy obiekt ograniczenia potencjalnej zabudowy.

Projektowana nadbudowa może zatem wprowadzić zmiany w możliwości dalszego zagospodarowania terenu nawet pomimo spełnienia wszelkich ustalonych przepisami prawa warunków. W takiej sytuacji możliwe będzie uzyskanie pozwolenia na budowę, lecz konieczne będzie wyznaczenie odpowiednio szerokiego obszaru oddziaływania obiektu budowlanego.

(MB, GL)



arch. Maciej Kubicki
Koordynator Zespołu ds. Legislacji
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP



arch. Witold Zieliński
Zastępca Przewodniczącego Rady
Małopolskiej Okręgowej IARP

Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w opracowaniach zespołów problemowych oraz w stanowiskach i komunikatach Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy.