

OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Jak prawidłowo go określać



Magdalena Myszura

oprawiebudowlanym.pl

Spis treści

Wstęp	7
Co to jest obszar oddziaływania obiektu	10
Definicja + co z niej wynika	10
Zgodność z przepisami	12
Obiekt a urządzenie	14
Zasięg	16
Przepisy odrębne – czyli jakie	18
Przepisy odrębne – ustawy i rozporządzenia	22
Kiedy nie ma obszaru oddziaływania	29
Metoda 3 x O, czyli 3 kroki do ustalenia obszaru oddziaływania	30
Po co ustalać obszar oddziaływania obiektu	33
Strony postępowania	33
Procedura	33
Kwalifikacja odstąpienia	35
Obowiązek	35
Kto określa obszar oddziaływania obiektu	36
Projektant	36
Organ	37

MPZP – jak uwzględniać	40
Warunki techniczne dla budynków – jakie przepisy uwzględnić + przykłady z omówieniem	41
Usytuowanie budynków	42
Przesłanianie	43
Zacienianie	45
Stanowiska postojowe (i nie tylko)	48
Miejsca gromadzenia odpadów stałych	51
Studnie	54
Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe i przydomowe oczyszczalnie ścieków	58
Place zabaw i miejsca rekreacyjne	62
Odległość pomiędzy budynkami	66
Pozostałe przepisy	71
Informacja o obszarze oddziaływania obiektu	72
Umieszczenie	72
Zawartość	72
Zakres	77
Brak lub niekompletność	79
Pytania i odpowiedzi	81
Czy w obliczu nowej definicji obszaru oddziaływania obiektu przy jego ustaleniu muszą być brane pod uwagę inne przepisy niż przepisy techniczno-budowlane, np. 144 kc?	81

Czy inwestycja generująca hałas oddziałuje na działki sąsiednie zgodnie z prawem budowlanym? 82

Czy zawsze działki sąsiednie będą objęte obszarem oddziaływania? 83

Czy organ może wyznaczyć obszar oddziaływania inaczej niż projektant? 84

Czy w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę np. budynku mieszkalnego jednorodzinnego budowa studni i szamba wpływa na obszar oddziaływania obiektu? 84

Jak ustalić obszar oddziaływania, gdy przyłącza, studnia, szambo lub oczyszczalnia nie są objęte opracowaniem i wnioskiem? 84

Czy droga wewnętrzna, której właścicielem jest gmina i po której odbywa się dojazd do działki inwestycyjnej, jest w obszarze oddziaływania? Na działce tej nie są projektowane żadne elementy. 85

Czy wystarczy rzucać cień na działkę (nawet oddaloną 3 działki dalej), żeby już na nią oddziaływać? 87

Co, jeżeli np. linia przesłaniania sięga na działkę sąsiada, ale w żaden sposób nie ogranicza możliwości zagospodarowania działki? Albo cień od projektowanego budynku pada na ścianę bez okien na sąsiedniej działce? 87

Obszar oddziaływania szamba to 15 m (bo do potencjalnej studni)? A obszar studni to 30 m (bo do potencjalnej przydomowej oczyszczalni ścieków)? 88

Jaki obszar oddziaływania przyjąć w przypadku projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową? 88

Co zrobić, aby obszar oddziaływania obiektu (budynek mieszkalny jednorodzinny, odległości standardowe) nie wpływał na sąsiednie działki? 89

Co dalej 91

Co to jest obszar oddziaływania obiektu

Definicja + co z niej wynika

Definicja obszaru oddziaływania obiektu znajduje się w art. 3 pkt. 20 prawa budowlanego i brzmi:

Obszar oddziaływania obiektu to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Rozłóżmy tę definicję na czynniki pierwsze:

- obszar oddziaływania obiektu jest terenem znajdującym się w otoczeniu obiektu budowlanego (może on obejmować w całości lub w części sąsiednie działki, działki te mogą być zabudowane lub niezabudowane),
- obszar ten wyznaczamy na podstawie przepisów odrębnych (muszą istnieć **konkretne przepisy, które wykluczają lub ograniczają zabudowę** tego terenu znajdującego się w otoczeniu obiektu),

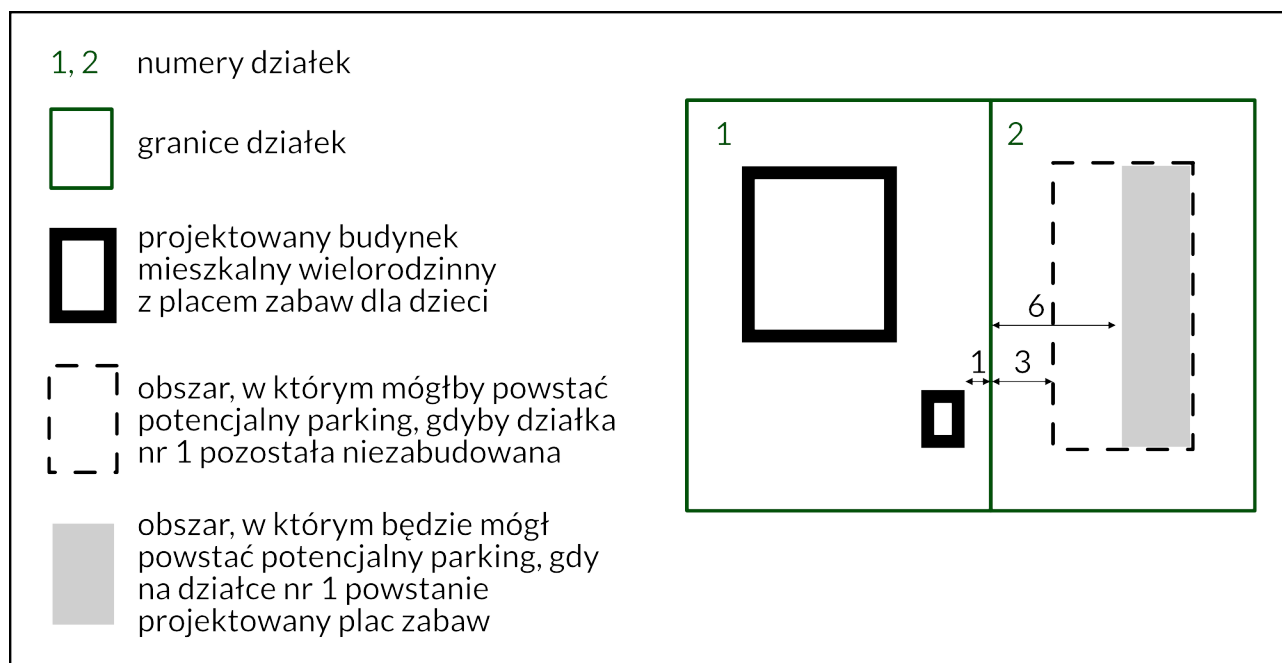
Wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 kwietnia 2022 r. o sygnaturze VII SA/Wa 2365/21 (orzeczenie nieprawomocne):

„Dla ustalenia obszaru oddziaływania obiektu znaczenie mają **wyłącznie ograniczenia w zabudowie** sąsiadującego z projektowanym obiektem terenu, **znajdujące oparcie w konkretnej regulacji prawnej**; co istotne – znaczenie prawne mają tylko tego rodzaju ograniczenia, które **uniemożliwiają lub ograniczają wykonywanie robót budowlanych** z uwagi na przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, czy inne – regulujące dodatkowe wymogi”.

Przyjrzyjmy się jeszcze definicji obszaru oddziaływania, która kiedyś obowiązywała, i wyjaśnieniom ustawodawcy przedstawionym podczas zmiany tej definicji. Pomoże nam to sprecyzować te przepisy odrębne.

Przed 19 września 2020 r. z obszarem oddziaływania mieliśmy do czynienia, gdy pojawiały się „ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy” terenu. W wyniku nowelizacji ustawodawca usunął zwrot „w zagospodarowaniu”, który był bardzo szeroko interpretowany przez sądy. Tak ustawodawca uzasadniał te zmiany:

„Uznano, że konieczne jest doprecyzowanie definicji obszaru oddziaływania obiektu, aby dostosowana była do materii regulowanej przez Prawo budowlane. Inne formy ograniczenia zagospodarowania terenu niż zabudowa (np. hałas, spaliny) wykraczają poza zakres przedmiotowy Prawa budowlanego.



Miejsca gromadzenia odpadów stałych

§ 23 to kolejny przepis warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki, który uwzględniamy, określając obszar oddziaływania obiektu. Podobnie jak poprzednio, przepis ten bierzemy pod uwagę, gdy projektujemy jeden z obiektów w nim wymienionych, czyli niejako w dwóch przypadkach:

- 1) gdy projektujemy miejsce do gromadzenia odpadów stałych,
- 2) gdy projektujemy: budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, plac zabaw dla dzieci, boisko dla dzieci i młodzieży lub miejsce rekreacyjne, o którym mowa w § 40.

W pierwszym przypadku sprawdzamy, czy jednym z potencjalnych obiektów na działce sąsiedniej mógłby być któryś z obiektów wymienionych w punkcie 2.

Z informacji o obszarze oddziaływania obiektu powinno wynikać:

- jakie obiekty generują obszar oddziaływania i jaki jest zasięg tego oddziaływania (na jakie działki sięga),
- z jakich przepisów wynika ten zasięg.

Przykład:

budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, obszar oddziaływania mieści się na działkach objętych zamierzeniem budowlanym.

Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Przepisy prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:

– Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88, poz. 1557, poz. 1768, poz. 1783, poz. 1846)

– Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Zasięg obszaru oddziaływania obiektu:

Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działkach, na których obiekt został zaprojektowany.

Przykład:

budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi i ich zewnętrznymi odcinkami, ze studnią,

Pytania i odpowiedzi

Poniżej odpowiadam na konkretne pytania zadane przez czytelników bloga. Są to skrótowe odpowiedzi. **Rozwinięcie i wyjaśnienie zagadnień poruszonych w tych pytaniach znajdziesz w poprzednich rozdziałach poradnika**, więc zachęcam Cię do zapoznania się z nimi. Nie ograniczaj się do przeczytania odpowiedzi na pytanie – nie da Ci to pełnej wiedzy.

Czy w obliczu nowej definicji obszaru oddziaływania obiektu przy jego ustaleniu muszą być brane pod uwagę inne przepisy niż przepisy techniczno-budowlane, np. 144 kc?

Jeśli obiekt jest zaprojektowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z art. 5 prawa budowlanego, to same immisje, o których mowa w art. 144 Kodeksu cywilnego nie powodują zwiększenia obszaru oddziaływania. Przy określaniu obszaru oddziaływania bierzemy pod uwagę te przepisy, które odnoszą się do obiektów budowlanych i związanych z tymi obiektami ograniczeń w zabudowie terenów sąsiednich. Większość tych przepisów znajduje się w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ale nie są to wszystkie przepisy, bo w konkretnych