



STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

05-850 Ożarów Mazowiecki
ul. Poznańska 129/133

tel. 22 733-72-00
fax. 22 733-72-01

Ożarów Mazowiecki, dnia 8 grudnia 2025 r.

BR.152.4.2025.KF(3)

1

;

2

W odpowiedzi na Państwa petycję z dnia 18 października 2025 r. uzupełnioną pismem z dnia 6 listopada 2025 r. dotyczącą inwestycji deweloperskiej zlokalizowanej na działce nr 26/2, obręb 0004 Błonie przy ul. Modlińskiej w Błoniu uprzejmie informuję co następuje:

W dniu 27 czerwca 2023r. Rada Miejska w Błoniu przyjęła uchwałę nr LXXIII/534/23 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Błoniu przy ul. Modlińskiej, na terenie działki ewid. 26/2, obr. 0004. Zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2021 r. poz. 1538) Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wiąże organ wydający pozwolenie na budowę. Ponadto w art. 25 ust. 5 Ilekroć w przepisach ustawy prawo budowlane jest mowa o decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, rozumie się przez to także uchwałę o ustaleniu lokalizacji mieszkaniowej w trybie niniejszej ustawy.

W dniu 9 września 2025r. Inwestor wystąpiła z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę zespołu (trzech) budynków mieszkalnych wielorodzinnych na dz. ew. nr 26/2, obręb 0004, j. ew. 143201_4 Błonie miasto.

Starosta Warszawski Zachodni jako organ architektoniczno-budowlany, zgodnie z art. 35 Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. 2025r. poz. 418 t. j.) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdza:

1. Zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu;
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

1. Zgodność projektu zagospodarowania działki z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.
2. Kompletność projektu zagospodarowania działki lub tereny oraz projektu architektoniczno-budowlanego.
3. Dołączenie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz oświadczeń.
4. Posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych.

Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 14 stycznia 2025r. sygn.: II OSK 6621/21: Przepis art. 10 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U 2024r. poz. 572 t. j.) dotyczy zapewnienia udziału w postępowaniu stronom postępowania, a więc podmiotom legitymującym się interesem prawnym w rozumieniu art. 28 k.p.a. W myśl art. 28 ust.2 ustawy Prawo budowlane Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Podmiot, dla którego z przepisów prawa materialnego nie wynikają żadne uprawnienia ani obowiązki, nie ma przymiotu strony w świetle art. 28 Kpa i nie jest legitymowany do żądania wszczęcia postępowania, czy też kwestionowania zapadłych w tym postępowaniu rozstrzygnięć. Nie oznacza to jednak, że przepis art. 28 Kpa nie ma zastosowania w postępowaniu w sprawie dotyczącej pozwolenia na budowę. Oznacza to bowiem jedynie, że w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę „interes prawny lub obowiązek”, o którym mowa w art. 28 Kpa jest wyprowadzany z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego.

W postępowaniu w sprawie dotyczącej decyzji o pozwoleniu na budowę, tak rozumiany interes prawny ustala się w oparciu o przepis art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725) który jako przepis szczególny względem przywołanego wyżej art. 28 Kpa, ogranicza pojęcie strony w sprawach dotyczących pozwolenia na budowę do inwestora oraz właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. W myśl art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Definicja ustawowa ostatnio wymienionego pojęcia, tj. "obszaru oddziaływania obiektu", uregulowana została w art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego. Według tego przepisu przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. Podkreślenia wymaga, że celem tej regulacji było przesądzenie w Prawie budowlanym, że osoby trzecie mogą skutecznie kwestionować zamierzenie inwestycyjne inwestora jedynie wówczas, gdy mają w sprawie interes prawny i tylko w takim zakresie, w jakim zamierzenie to koliduje z ich uzasadnionym interesem. Pozornie niewielką, ale bardzo istotną modyfikację definicji obszaru oddziaływania obiektu w ustawie z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wprowadzono od 19 września 2020 r.

Definicję obszaru oddziaływania obiektu zawiera art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego. Zgodnie z jego brzmieniem przed 19 września 2020 r. przez obszar oddziaływania obiektu

należało rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu. Po 19 września 2020 r. z definicji obszaru oddziaływania obiektu wykreślono wyrażenie „w zagospodarowaniu”. Zgodnie z obecnie obowiązującą definicją zawartą w art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, przez obszar oddziaływania należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Oznacza to, że przed omawianą nowelizacją, ustalając obszar oddziaływania obiektu, brano pod uwagę wszystkie ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Pojęcie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu miało znacznie szerszy zakres znaczeniowy od aktualnie obowiązujących ograniczeń w zabudowie terenu. Obejmowało ono także inne formy ograniczeń zagospodarowania terenu niż zabudowa, takie jak hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne albo zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby. Wcześniej ograniczenia w zabudowie terenu były wymienione jako przykład ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Obecnie znaczenie mają jedynie ograniczenia w zabudowie. Uznano bowiem, że ograniczenia w zabudowie terenu odnoszą się do takiego wpływu na nieruchomość, która uniemożliwia lub ogranicza wykonywanie robót budowlanych (w tym budowę obiektów budowlanych) ze względu na niespełnianie wymagań wynikających z przepisów techniczobudowlanych i przepisów szczególnych (np. wymogów dotyczących odległości jednych obiektów budowlanych od innych). Innymi słowy, obszar oddziaływania obiektu budowlanego jest to obszar, w stosunku, do którego obiekt ten wprowadza ograniczenia możliwości budowy innych obiektów budowlanych ze względu na wymogi przepisów odnoszące się do zabudowy (a nie ze względu na to, że obiekt wprowadzi jakiegokolwiek subiektywne uciążliwości). W każdym przypadku obszar oddziaływania obiektu musi być określony w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa. Samo subiektywne odczucie określonego podmiotu, że inwestycja oddziałuje na jego nieruchomość, nie jest wystarczające do uznania, że nieruchomość ta jest usytuowana w obszarze oddziaływania danego przedsięwzięcia.

Zmiana definicji obszaru oddziaływania obiektu wpłynęła na ustalanie kręgu stron postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, albowiem ograniczono kontrolę w zakresie poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich, co spowodowało, że mniejsza liczba podmiotów może się domagać ochrony związanej z negatywnym oddziaływaniem obiektu budowlanego. Interes prawny, będący konieczną przesłanką do uznania danego podmiotu za stronę postępowania musi istnieć obiektywnie, a nie odnosić się do subiektywnych odczuć. Ocena interesu prawnego nie może być dokonywana również w oparciu o indywidualną wrażliwość zainteresowanego (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 października 2007 r., sygn. akt: IV SA/Wa 1496/07).

Tylko takie ograniczenia w zabudowie nieruchomości, które są związane z konkretnym przepisem prawa, dają właścicielowi, zarządcy lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości prawo do uczestnictwa w charakterze strony w postępowaniu administracyjnym dotyczącym pozwolenia na budowę (por. wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 7 maja 2008 r. sygn. akt: II SA/Go 708/07).

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

Romuald Reszka