

Radosław Botev
Redaktor naczelny „Echa Mszczonowa”
ul. Szkolna 49, 96-323 Lutkówka

Lutkówka, dnia kwietnia 2019 r.

Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Warszawie
ul. Czereśniowa 98
02-456 Warszawa

WNIOSEK

Na podstawie przepisów działu VIII kodeksu postępowania administracyjnego składam w interesie publicznym wniosek o skorzystanie przez WINB z uprawnień kontrolnych, wynikających z art. 84b ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1202 z późn. zm.) – dalej „Pr. bud.” – w stosunku do Starosty Powiatu Żyrardowskiego i dokonanie oceny, czy zachodzą przesłanki uzasadniające wznowienie postępowania albo stwierdzenie nieważności wydanej przez ten organ decyzji administracyjnej nr RB.6740.3.29.2018 z dnia 06.04.2018 r. i zmieniającej ją decyzji nr RB.6740.3.94.2018 z dnia 10.09.2018 r. o pozwoleniu na budowę – w szczególności ze względu na możliwe nieprawidłowe określenie obszaru oddziaływania inwestycji, a przez to niewłaściwe określenie stron postępowania (wadliwość proceduralna).

Uzasadnienie

Decyzją z dnia 06.04.2018 r. Starosta Żyrardowski zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę dla inwestycji obejmującej budowę budynku magazynowego z częścią socjalno-biurową wraz z wewnętrzną instalacją gazową, sanitarną i elektryczną w m. Korytów A, nr ew. dz. 177/5, 177/7, 177/8, gmina Radziejowice, a następnie decyzją z dnia 10.09.2018 r. zatwierdził projekt zamienny. W postępowaniu przyjęto, że obszar oddziaływania inwestycji nie wykracza poza granice działek należących do inwestora, a w konsekwencji – na mocy art. 28 ust. 2 Pr. bud. za stronę postępowania uznano wyłącznie inwestora.

Obszar oddziaływania inwestycji zdefiniowany jest w art. 3 pkt. 20 Pr. bud. jako „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu”, przy czym ustawa nie wskazuje zamkniętego katalogu „przepisów odrębnych”, z których wynikać miałyby wyznaczenie takiego terenu. Z przeprowadzonej przeze mnie w toku interwencji prasowej wstępnej analizy dokumentacji przedmiotowego postępowania wynika wprawdzie, że spełnione zostały określone w przepisach techniczno-budowlanych formalne wymogi uznania za obszar oddziaływania wyłącznie działek inwestora – w szczególności odległości od granic działek sąsiednich – w niniejszej sprawie nie należy jednak w mojej ocenie abstrahować od określenia obszaru oddziaływania w oparciu o przepisy dotyczące **ochrony prawa własności przysługującego właścicielom działek sąsiednich**. Za uwzględnieniem ochrony prawa własności przy ustalaniu obszaru oddziaływania inwestycji opowiedział się w szczególności Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z dnia 17.04.2014 r., II OSK 1899/13 oraz z dnia 24 kwietnia 2009 r., sygn. akt II OSK 626/08. Nie ma przy tym znaczenia, że w aktualnym stanie prawnym za określenie obszaru oddziaływania odpowiada projektant (art. 20 ust. 1 pkt. 1c Pr. bud.), skoro starosta posiada kompetencje do weryfikacji takiego ustalenia,

wynikające z art. 77 §1 k.p.a. W tym miejscu należy zauważyć, że jednym z podstawowych praw przysługujących właścicielowi jest **prawo do korzystania z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem**, o czym wprost stanowi art. 140 Kodeksu cywilnego.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że inwestycja obejmuje budowę hali magazynowej o rozmiarach znacznie przekraczających rozmiary zabudowy w jej otoczeniu, dominującej nad sąsiednimi działkami i powodującej związany z tym dyskomfort. Dodatkową uciążliwością może być hałas związany z transportem samochodami dostawczymi, które będą przywoziły i odbierały towar z hali. Tymczasem – jak wynika z planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr XV/83/2004 Rady Gminy Radziejowice z dnia 11 lutego 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 95 poz. 2334 z dn. 24.04.2004 z późn. zm.) – działki sąsiadujące z inwestycją, oznaczone na planie symbolem B.MN6, **przeznaczone są pod zabudowę jednorodziną i letniskową**. Nie powinno zatem ulegać wątpliwości, że działki te przeznaczone są jako miejsce spokoju i wypoczynku – tym bardziej, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek samej inwestycji, oznaczonych symbolem B.U14, przewiduje, że zlokalizowana na nich „działalność usługowa nie może powodować zakłócania warunków zamieszkania w sąsiedztwie ani powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w pobliżu”.

Ogromna – w porównaniu z sąsiednią zabudową – i potencjalnie uciążliwa hala magazynowa skutkować może w świetle powyższego ograniczeniem prawa właścicieli działek w jej otoczeniu do korzystania z tych działek zgodnie z ich rekreacyjnym przeznaczeniem.

W tej sytuacji ustalenie obszaru oddziaływania wyłącznie w granicach działek pod inwestycją, a tym samym odmówienie właścicielom sąsiednich nieruchomości przymiotu strony w przedmiotowym postępowaniu, budzi uzasadnione wątpliwości.

Niniejszy wniosek o przeprowadzenie kontroli prawidłowości postępowania nie jest jednak motywowany wyłącznie chęcią obrony interesów właścicieli nieruchomości w otoczeniu inwestycji (w świetle art. 221 § 3 k.p.a. złożenie takiego wniosku wymagałoby zresztą ich zgody). Należy bowiem zauważyć, że sprawa przedmiotowej inwestycji powoduje konflikt społeczny i stała się medialna – zajmowała się nią nie tylko nasza redakcja, ale i inne media lokalne i ogólnopolskie. W tym miejscu wskazuję dotychczas opublikowane materiały prasowe, dotyczące przedmiotowej sprawy:

- a) nasz materiał: <http://www.e-mszczonow.info.pl/gazeta/interwencje/korytow/korytow.html>
- b) materiał TVN Uwaga: <https://uwaga.tvn.pl/reportaze,2671,n/ogromna-hala-zrujnowala-im-zycie-oficjalna-strona-programu-uwaga-tvn,287895.html>

Również w licznych komentarzach na portalach społecznościowych Czytelnicy nasi wyrażali opinie o niewłaściwym w ich ocenie działaniu organów samorządowych, czynnych w procesie wydawania zezwolenia na przedmiotową inwestycję. W ocenie zarówno mojej, jak znacznej części osób komentujących artykuły „Echa Mszczonowa” na portalu społecznościowym – za kuriozalną należy uznać sytuację, gdy organ władzy zezwala na postawienie komuś olbrzymiej hali tuż za granicą jego rekreacyjnej działki i jednocześnie nie przyznaje żadnych praw do kwestionowania takiej decyzji, ani nawet zaznajomienia się z aktami sprawy (odmawia przymiotu strony postępowania). **Za zajęciem w tej sprawie stanowiska przez organ nadzoru przemawia zatem interes społeczny, jakim jest konieczność zachowania zaufania do państwa i jego instytucji.**

Zasadne zatem wydaje się przeprowadzenie kontroli – jeśli nie w celu podważenia przedmiotowych decyzji w trybie art. 84b ust. 3 Pr. bud., to chociażby w celu wydania Staroście Powiatu Żyrardowskiego zaleceń pokontrolnych do zastosowania w przypadku przyszłych tego rodzaju inwestycji. Nie bez znaczenia byłoby nawet samo wyrażenie przez WINB stanowiska w sprawie, które zostałyby opublikowane w „Echu Mszczonowa” – i to niezależnie od wyniku kontroli. Wyczerpujące odniesienie się WINB do wątpliwości wskazanych w niniejszym wniosku i we wskazanych wyżej publikacjach prasowych, spełni bowiem postulat ochrony wyżej wskazanego interesu społecznego także w przypadku niestwierdzenia uchybień w postępowaniu przeprowadzonym przez Starostę.

Z tego względu wnoszę jak na wstępie i zwracam się jednocześnie o zawiadomienie redakcji „Echa Mszczonowa” o sposobie załatwienia niniejszego wniosku.

Radosław Botev
Redaktor naczelny

Załączniki:

- a) kopia wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek objętych inwestycją i otoczenia