

Developer musi pamiętać o miejscach parkingowych już na etapie postępowania w sprawie warunków zabudowy

Kwestia miejsc parkingowych i ich dostępności jest tematem newralgicznym w szczególności w dużych miastach. Zwiększa się bowiem ilość samochodów przy jednoczesnym powstawaniu nowych obiektów budowlanych, co wiąże się z mniejszą dostępnością miejsc parkingowych. Inwestorzy realizujący nowe inwestycje coraz częściej swoje największe problemy w trakcie procesu inwestycyjnego wiążą z zapewnieniem wystarczającej ilości miejsc parkingowych dla przyszłych właścicieli lub użytkowników lokali w budowanych przez siebie obiektach. O ile bowiem budowa parkingu podziemnego w nowo powstającym budynku wielolokalowym na obrzeżach miasta nie będzie co do zasady problemem, to zagwarantowanie miejsc parkingowych dla właścicieli lokali w rewitalizowanej kamienicy w zabytkowej części miasta może się okazać nie lada wyzwaniem. Bolączka inwestorów wynika natomiast z coraz częściej określonej w decyzjach o warunkach zabudowy minimalnej ilości miejsc parkingowych, nieadekwatnej do powierzchni działki budowlanej, jak również w ograniczaniu lokalizacji tych miejsc do terenu inwestycji. Nieuwzględnienie w projekcie budowlanym miejsc parkingowych w ilości i lokalizacji określonej w decyzji o warunkach zabudowy uniemożliwi uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Decyzja o warunkach zabudowy terenu jest pierwszą z decyzji, wydawanych w procesie inwestycyjnym. Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Ustawodawca przewidział w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki, od których uzależniona jest możliwość wydania takiej decyzji. Ustalenie warunków zabudowy możliwe jest zatem jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym zwłaszcza o lasach, o ochronie zabytków, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przyrody, prawa wodnego etc.

Dodatkowe kwestie, jakie powinny znaleźć się w decyzji o warunkach zabudowy, przewiduje rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jedną z nich jest liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych.

W orzecznictwie sądów administracyjnych nie ma jednolitego stanowiska co do tego, czy ustalenie określonej liczby miejsc parkingowych powinno być dokonane przez organ wydający decyzję o

warunkach zabudowy, czy też przez organ zatwierdzający projekt budowlany i udzielający pozwoleń na budowę.

Zgodnie z pierwszym poglądem, decyzja o warunkach zabudowy powinna określać między innymi obsługę planowanej inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji. Dotyczy to także ustalenia miejsc parkingowych, przy uwzględnieniu, dla jakiego rodzaju inwestycji zgłoszono wniosek o ustalenie warunków zabudowy. Sądy wskazują, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie precyzuje sposobu określenia ilości miejsc parkingowych dla nowych inwestycji i nie ma w obowiązującym systemie prawnym żadnego przepisu szczególnego, który nakazywałby wskazanie określonej liczby miejsc parkingowych w zależności od planowanego sposobu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym, organ ustalający warunki zabudowy nie może dokonywać analizy, jaka konkretnie ilość miejsc parkingowych będzie wystarczająca dla planowanej inwestycji.

Zgodnie z drugim stanowiskiem, o ilości miejsc parkingowych powinna rozstrzygać już decyzja ustalająca warunki zabudowy. Podstawę powyższego stanowiska, zdaniem autorów poglądu, przepis § 18 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z tym przepisem, liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Tym samym skoro na etapie sporządzania projektu budowlanego należy ustalić liczbę miejsc postojowych w nawiązaniu do ustaleń decyzji o warunkach zabudowy, to taka decyzja powinna w tym zakresie o tejże ilości rozstrzygać. Powyższe stanowisko nie tylko podstawę, ale obowiązek dokonania ustaleń odnoszących się do ilości miejsc parkingowych.

Inwestor, niezależnie od tego, iż będzie musiał zagwarantować ilość miejsc postojowych określonych w decyzji o warunkach zabudowy, będzie musiał również zapewnić, aby znajdowały się one w odpowiedniej odległości od okien w budynku oraz od granicy z działką sąsiednią.

Jak wynika z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odległość wydzielonych miejsc postojowych, w tym również zadaszonych, lub otwartego garażu wielopoziomowego dla samochodów osobowych, od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem hotelu, budynku opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania, a także od placu zabaw i boiska dla dzieci i młodzieży, nie może być mniejsza niż:

1. 7 m - w przypadku do 4 stanowisk łącznie;
2. 10 m - w przypadku 5 do 60 stanowisk łącznie;
3. 20 m - w przypadku większej liczby stanowisk.

Odległość wydzielonych miejsc postojowych lub otwartego garażu wielopoziomowego dla samochodów osobowych od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

1. 3 m - w przypadku do 4 stanowisk łącznie;
2. 6 m - w przypadku 5-60 stanowisk łącznie;
3. 16 m - w przypadku większej liczby stanowisk.

Jak pokazuje praktyka, organy administracji architektoniczno-budowlanej coraz częściej określają w decyzjach o warunkach zabudowy minimalną ilość miejsc parkingowych, która bardzo często pozostaje

nieadekwatna do istniejących możliwości powierzchniowych działki. Organy jednocześnie ograniczają w decyzjach tych możliwość sytuowania miejsc postojowych do terenu inwestycji. Przy robotach budowlanych, polegających na nadbudowie lub rozbudowie istniejącego budynku, zapewnienie nowych miejsc parkingowych na dotychczasowej działce, mając na uwadze konieczność zachowania odległości od okien w budynku i granicy sąsiada, może natomiast okazać się niemożliwe.

W orzecznictwie sądów administracyjnych można spotkać się ze stanowiskiem, iż mając na uwadze okoliczności faktyczne konkretnej sprawy, za dopuszczalne należy uznać urządzenie miejsc parkingowych na terenie innej nieruchomości, czy to stanowiącej własność inwestora, czy to oddanej mu przez inny podmiot do używania na podstawie umowy cywilnoprawnej np. umowy najmu. Zwraca się również uwagę, iż zawarcie przez inwestora na czas nieokreślony umowy najmu innej nieruchomości, na której zostaną wykonane miejsca parkingowe, stanowi wystarczające zabezpieczenie tych miejsc na przyszłość. Organy administracji, tłumacząc się jednak interesem przyszłych właścicieli lub użytkowników lokali, którzy powinni mieć zapewnione miejsca parkingowe przy budynku, bardzo często takich umów cywilnoprawnych nie akceptują.

Tak precyzyjne określenie w decyzji o warunkach zabudowy ilości i lokalizacji miejsc postojowych może postawić pod znakiem zapytania całą inwestycję. Należy bowiem wyjaśnić, iż ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy są wiążące dla organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę. Organ ten, wydając pozwolenie na budowę, nie będzie zatem mógł orzec o mniejszej ilości miejsc parkingowych dla inwestycji, ani też umożliwić inwestorowi usytuowania ich poza terenem inwestycji.

Inwestorzy zamierzający realizować roboty budowlane polegające na budowie, rozbudowie lub nadbudowie budynku powinni zatem już na etapie postępowania w sprawie decyzji o warunkach zabudowy upewnić się, iż powierzchnia działki, na której realizowana jest inwestycja, umożliwi im lokalizację na niej miejsc postojowych. Chociaż w orzecznictwie dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych poza terenem inwestycji, organy niechętnie akceptują przedkładane przez inwestorów umowy najmu na miejsce parkingowe na innych działkach. Uznać należy, iż co prawda konkretyzacja ilości i miejsca urządzenia miejsc postojowych powinna się odbyć na etapie wydawania pozwolenia na budowę, to ze względu na związanie organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę treścią decyzji o warunkach zabudowy, kwestia miejsc parkingowych powinna być przedmiotem analizy inwestorów jeszcze przed przygotowaniem projektu budowlanego. Powyższe jest o tyle istotne, iż czasami, ze względu na rozmiar działki, na której realizowana jest inwestycja, niemożliwe będzie zachowanie odległości miejsc postojowych od okien w budynku oraz granic działki sąsiedniej, przewidzianych w rozporządzeniu o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Określenie przez organ w decyzji o warunkach zabudowy niemożliwej do zrealizowania na terenie inwestycji ilości miejsc parkingowych (zwłaszcza w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku) stanowi niewątpliwie podstawę do wniesienia odwołania. Trwające miesiącami postępowanie odwoławcze oraz sądowoadministracyjne może jednakże doprowadzić niejednego dewelopera do bankructwa. Warto zatem zawczasu pomyśleć o miejscach parkingowych dla właścicieli nowopowstałych lokali.

sierpień 2016