

Inwestor powinien uwzględnić liczbę miejsc parkingowych

Realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego lub usługowego wiąże się z koniecznością zagwarantowania odpowiedniej ilości miejsc postojowych przyszłym mieszkańcom lub użytkownikom. O ile 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.

Dlatego inwestorzy realizujący nowe inwestycje coraz częściej swoje największe problemy w trakcie procesu inwestycyjnego wiążą z zapewnieniem wystarczającej ilości miejsc parkingowych. Co więcej, przewidywana w decyzjach o warunkach zabudowy minimalna ilość miejsc parkingowych coraz częściej jest nieadekwatna do powierzchni działki budowlanej, a lokalizacja tych miejsc ograniczana jest 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.

Miejsca postojowe a decyzja o warunkach zabudowy

Decyzja o warunkach zabudowy 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. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa następujące warunki, od których uzależniona jest możliwość wydania takiej decyzji:

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.

Ustalenie warunków zabudowy możliwe jest zatem jedynie po łącznym spełnieniu powyższych warunków. 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.

Kto ustala liczbę miejsc parkingowych dla określonej inwestycji?

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 pozwolenia 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 wnioski 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. W tym wypadku 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 stanowi nie tylko podstawę, ale obowiązek dokonania ustaleń odnoszących się do ilości miejsc parkingowych.

Odległość miejsc parkingowych od okien budynku

Oprócz uwzględnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych w projekcie, należy wziąć również pod uwagę odpowiednią odległość między parkingiem a oknami budynku.

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:

- 7 m - w przypadku do 4 stanowisk włącznie;
- 10 m - w przypadku 5 do 60 stanowisk włącznie;
- 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:

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

Miejsca parkingowe poza terenem inwestycji

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. Jednak nawet w takim przypadku organy mogą ograniczyć w decyzjach 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 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 stanowiącej własność inwestora lub oddanej mu przez inny podmiot do używania na podstawie umowy cywilnoprawnej np. umowy najmu. Ponadto, zawarcie przez inwestora na czas nieokreślony umowy najmu innej nieruchomości, na której zostaną wykonane miejsca parkingowe, stanowi wystarczające zabezpieczenie tych miejsc na przyszłość. Jednak organy administracji bardzo często takich umów cywilnoprawnych nie akceptują, powołując się na interes przyszłych właścicieli lub użytkowników lokali, którzy powinni mieć zapewnione miejsca parkingowe przy budynku. Należy przy tym zauważyć, że 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. To oznacza, że ograniczenie sytuowania miejsc postojowych do terenu inwestycji, może uniemożliwić jej rozpoczęcie.

Planowanie na etapie postępowania w sprawie decyzji o warunkach zabudowy

Jak wynika z powyższego, inwestorzy zamierzający realizować roboty budowlane polegające na budowie, rozbudowie lub nadbudowie budynku powinni już na etapie postępowania w sprawie decyzji o warunkach zabudowy upewnić się, iż powierzchnia działki, na której realizowana jest inwestycja, umożliwi im lokalizację na jej terenie wystarczającej ilości miejsc postojowych. Organy niechętnie akceptują przedkładane przez inwestorów umowy najmu na miejsca parkingowe na innych działkach, chociaż w orzecznictwie dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych poza terenem inwestycji. Konkretyzacja ilości i miejsca urządzenia miejsc postojowych powinna się odbyć na etapie wydawania pozwolenia na budowę, jednak 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. Co prawda 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, jednak trwające miesiącami postępowanie odwoławcze oraz sądowoadministracyjne może doprowadzić niejednego dewelopera do bankructwa. Warto zatem zawczasu pomyśleć o miejscach parkingowych dla właścicieli nowopowstałych lokali.

Autor:

Magdalena Stanek-Sobczak, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy