

Budowa boiska blisko działki rekreacyjnej

Odpowiada mgr inż. **Anna Sas-Micuń** ze Stowarzyszenia Nowoczesne Budynki

Gmina wybudowała boisko do siatkówki w odległości 1/3 m od płotu i 2,3 m od domku letniskowego na działce rekreacyjnej. Piłki wpadają na moją działkę, grający przeskakują płot i go niszczą. Nadmieniam, że inwestor nie uzyskał mojej zgody na taką lokalizację boiska. Czy opisana lokalizacja jest zgodna z przepisami i jakie warunki powinien spełnić inwestor, aby uzyskać moją zgodę na lokalizację.

Inwestycja związana z budową boiska do siatkówki powinna być realizowana przy spełnieniu ustaleń formalnoprawnych i szczegółowych, zawartych w ustawie – Prawo budowlane. Projektowana lokalizacja boiska powinna uwzględniać warunki użytkowe, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. oraz art. 30 ust. 1 pkt 1 (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), przez które należy rozumieć poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich. Z tego tytułu projektowanie lokalizacji boiska należy traktować indywidualnie i podmiotowo. Nie będą tu pomocne ustalenia wymagań technicznych dla budynków, gdyż **w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie ma regulacji ustalających wymagane odległości infrastruktury rekreacyjnej od budynków.** Należy zwrócić uwagę na obowiązujące od dnia 15 października 2015 r. zmiany przepisów, wprowadzone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 22 września 2015 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Aktualnie przepisy przedmiotowego rozporządzenia określają zakres i formę projektu budowlanego, stanowiącego podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, nie ograniczając zakresu opracowań projektowych w stadiach poprzedzających opracowanie projektu budowlanego, wykonywanych równocześnie, szczególnie projektu technologicznego oraz na potrzeby związane z wykonywaniem robót budowlanych. **W wyniku nowelizacji dodano § 13a określający zasady opracowywania informacji o obszarze**

oddziaływania obiektu. Informacja ta powinna zawierać:

- 1) wskazanie przepisów prawa, na podstawie których dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu;
- 2) zasięg obszaru oddziaływania obiektu przedstawiony w formie opisowej lub graficznej albo informację, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany.

Roboty budowlane, zgodnie z art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego, można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29–31. Istotny w sprawie jest zapis dotyczący stron postępowania. Zgodnie z ust. 2 art. 28 stronami postępowania jedynie w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

W myśl art. 29 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego **budowa boisk szkolnych oraz boisk, kortów tenisowych, bieżni służących do rekreacji nie wymaga pozwolenia na budowę, ale zgłoszenia właściwemu organowi.**

Zgodnie z ust. 2 art. 30 ustawy w zgłoszeniu należy m.in. określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót. Należy podkreślić, że właściwy organ, zgodnie z ust. 7 pkt 4, może nałożyć w drodze decyzji, o której mowa w ust. 5, obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonywanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, jeżeli ich realizacja może spowodować wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich. ■