

Wszystkie podkreślenia i wytłuszczenia w treści cytowanych dokumentów pochodzą od autorów artykułu

Ganek – reaktywacja

arch. **Bożena Nieroda**, architekt IARP, arch. **Wojciech Gwizdak**, architekt IARP

Przedłużające się zmagania Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego z projektem Kodeksu urbanistyczno-budowlanego skłoniły Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju do podjęcia własnych prac nad ustawą Prawo budowlane. Powstała propozycja legislacyjna potocznie nazwana „małą nowelizacją prawa budowlanego”. Za cel przyjęto uproszczenie i przyspieszenie procesu budowlanego. Jednym z kluczowych postulatów była zmiana art. 29 ustawy Prawo budowlane poprzez poszerzenie katalogu obiektów, które nie wymagają pozwolenia na budowę. Propozycją objęto budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a także poligonowe obiekty budowlane. Niestety ministerialne pomysły ewoluowały podczas prac sejmowych i senackich, generując ryzykowne efekty. Przyjrzyjmy się tylko na jednym przykładzie, jakie nowe problemy wyprodukowało znowelizowane prawo.

Obowiązująca od wielu lat ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – dzieliła inwestycje generalnie na trzy kategorie:

- wymagające uzyskania pozwolenia na budowę,
- wymagające zgłoszenia właściwemu organowi
- nie wymagające ani pozwolenia, ani zgłoszenia.

Analiza przepisów ustawy pozwalała postawić tezę, że kryterium przydzielenia do jednej z trzech grup stanowił m.in. potencjalny poziom uciążliwości obiektu dla otoczenia. Przykładowo obiektami nie wymagającymi pozwolenia na budowę a tylko zgłoszenia **były wyłącznie niewielkie obiekty o znikomym oddziaływaniu**. Największe z nich mogły mieć wysokość do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich. Ustawodawca świadomie kontrolował stopień uciążliwości obiektów, ograniczając – czy to ich gabaryty, czy to funkcję.

Eksperyment prawodawcy

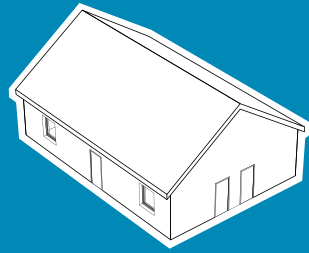
W ostatnim czasie nasi prawodawcy uznali, że do grupy inwestycji w niewielkim stopniu oddziałujących na otoczenie należą także „przydomowe ganki”. Następnym takich poglądów jest uchwalona przez Sejm RP ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw. Ustawa ta wśród wielu eksperymentalnych nowinek – wprowadza pomysł, aby **„przydomowe ganki”** można było budować bez pozwolenia na budowę, tylko po zgłoszeniu właściwemu organowi, a więc w trybie uproszczonej procedury (art. 30. ust. 1. pkt. 1.).

W tym celu zmieniono punkt 2 w ust. 1 art. 29 i według znowelizowanego brzmienia – pozwolenia na budowę nie wymaga budowa: „2) wolno stojących parterowych budynków gospodarczych w tym garaży, altan oraz przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki”.

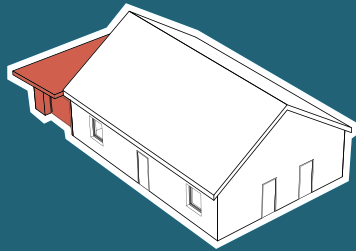
Według tak zredagowanego przepisu – **przydomowe ganki mogą mieć dowolną wysokość** (żaden przepis nie wprowadza ograniczeń ich wysokości), a powierzchnię zabudowy aż do 35 m². Warunkiem jest tylko, aby łączna liczba tych obiektów na działce nie przekraczała dwóch na każde 500 m² powierzchni działki.

Ganki mogą też mieć dowolną funkcję (art. 3. pkt. 2a ustawy Prawo budowlane pozwala, aby w budynku mieszkalnym jednorodzinym można było wydzielić lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku).

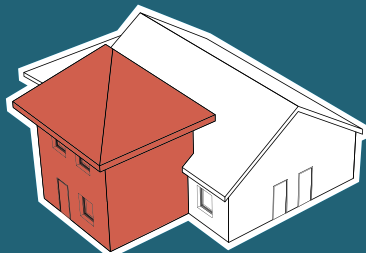
Według uproszczonej procedury wskazanej ustawą – do zgłoszenia należy dołączyć odpowiednie szkice lub rysunki (art. 30. ust. 2), **nie jest potrzebny ani projekt budowlany, ani architekt**. W sytuacji braku planu miejscowego – **nie jest także potrzebna decyzja o warunkach zabudowy** (ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych



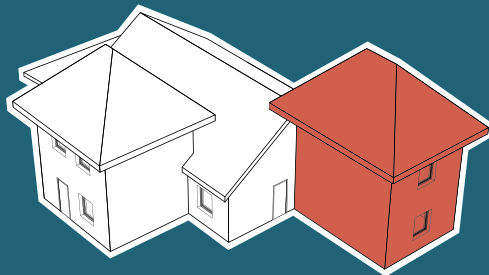
ISTNIEJĄCY BUDYNEK JEDNORODZINNY
o powierzchni zabudowy około 100 m²
na działce o powierzchni ponad 1000 m²



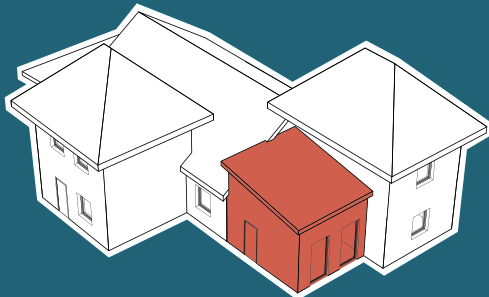
GARAŻ
o powierzchni zabudowy do 35 m²
– art. 29 ust. 1 pkt 2



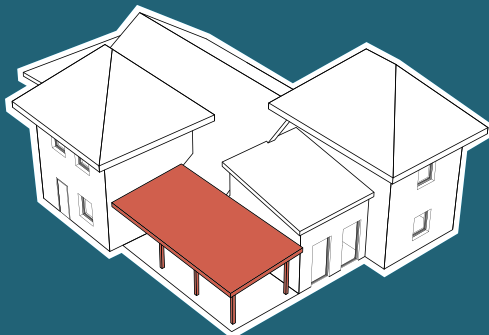
PRZYDOMOWY GANEK
o powierzchni zabudowy do 35 m²
– art. 29 ust. 1 pkt 2



PRZYDOMOWY GANEK
o powierzchni zabudowy do 35 m²
– art. 29 ust. 1 pkt 2



ORANŻERIA
o powierzchni zabudowy do 35 m²
– art. 29 ust. 1 pkt 2



WIATA
o powierzchni zadaszenia do 50 m²
– art. 29 ust. 1 pkt 2c

ZGŁOSZENIE
bez konieczności
uzyskiwania
decyzji o warunkach
zabudowy

**Tryumfalny pochód przybudówek.
Czy jest to przykład jak będzie
wyglądała nasza codzienna
rzeczywistość inwestycyjna?**

Na rysunku zobrazowano proces dobudowywania do niewielkiego budynku mieszkalnego kolejnych przybudówek w oparciu o procedury ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw.

1
Przykład tradycyjnego ganku. Plebania z Benczyna – Nadwiślański Park Etnograficzny w Wygietzowie



2
Przykład tradycyjnego ganku. Dwór z Drogini – Nadwiślański Park Etnograficzny w Wygietzowie



>> innych ustaw – znowelizowała także ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zmieniła w niej art. 59. dodając ust. 2a stanowiący, że tylko obiekty wymienione w art. 29. ust. 1 pkt 1a i 2b ustawy Prawo budowlane wymagać będą uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie obejmując tym obowiązkiem ganków przydomowych).

Będzie sukces?

Eksperymenty mają to do siebie, że tylko niektóre kończą się sukcesem. Wprowadzenie procedury zgłoszenia dla przydomowych ganków mieć będzie konkretne konsekwencje. **Projektowane bez architektów i konstruktorów ganki, oddziaływać będą na przestrzeń publiczną i prywatną.** Tam, gdzie nie obowiązują plany miejscowe, ganki pojawiać się

mogą przed linią zabudowy wyznaczoną przez istniejące w sąsiedztwie obiekty (decyzja o warunkach zabudowy nie będzie wymagana). Na etapie realizacji lub po zakończeniu inwestycji – niektóre ganki, zwłaszcza mające kilka kondygnacji (przepisy nie wprowadziły limitu wysokości) i zbliżone do granicy nieruchomości, ocenione zostaną przez sąsiadów jako nadmiernie ingerujące w otoczenie,

przynosząc trudno rozwiązywalne konflikty (dialogu z sąsiadami na etapie procedury zgłoszenia – przepis nie przewiduje).

Pojawianie się negatywnych skutków wprowadzenia tak zliberalizowanych przepisów wydaje się oczywiste. Jednak czy będą to tylko sporadycznie przypadki czy masowe zjawisko? Odpowiedź zależy będzie od możliwości skonkretyzowania, czym są „przydomowe ganki” i w ślad za tym stwierdzenia, o jakich właściwie mówimy inwestycjach. Pozwoliłoby to wyjaśnić, **w jakich sytuacjach stosować można specjalny przywilej** budowania bez prawie żadnych ograniczeń.

Co znaczyć może „przydomowy ganek”

Wszędzie tam, gdzie pojawiają się przywileje, powstaje problem stwierdzenia jakich sytuacji mogą dotyczyć. **Jeżeli prawodawca wprowadza uproszczoną ścieżkę tylko dla niektórych inwestycji, to temu działaniu winien towarzyszyć przepis precyzyjnie wskazujący, jakie to mogą być inwestycje.**

Niestety ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw – zwalniając przydomowe ganki z obowiązku posiadania pozwolenia na budowę, nie skonkretyzowała tego pojęcia. **W ustawie zabrakło definicji „przydomowego ganku”,** a pojęcie to jednoznaczne nie jest i trudno jest bezdyskusyjnie wskazać, do jakich odnosi się obiektów. Nie wiadomo, czy ganek ma być rodzajem zadaszania przed wejściem, czy kubaturą wydzieloną z przestrzeni przegrodami... a może jednym i drugim. Nie wiadomo więc, czy mówimy o budynku czy budowli. Jest to kolejny przykład odwiecznego problemu naszych przepisów, które „mają talent” posługiwania się pojęciami tylko z pozoru oczywistymi. Próbując rozszyfrować co prawodawca miał na

myśli – sięgnęliśmy do kilku zamieszczonych w różnych źródłach definicji.

Według definicji podanych w sześciotomowej **Nowej encyklopedii powszechnej PWN**

– **ganek** to

- *parterowa lub piętrowa przybudówka przed wejściem do budynku, nakryta przeważnie daszkiem dwuspadowym, wsparta na filarach, kolumnach lub słupach; charakterystyczny element polskich dworów;*
- *długie przejście na zewnątrz budynku w formie otwartego korytarza, balkonu, krużganek, wsparte bezpośrednio na murze lub filarach, słupach, wspornikach;*
- *szczyt w gł. grani Tatr Wysokich, w Słowacji, na pd.-wsch. od Rysów; wys. 2465 m; znane trasy wspinaczek wysokogórskich.*

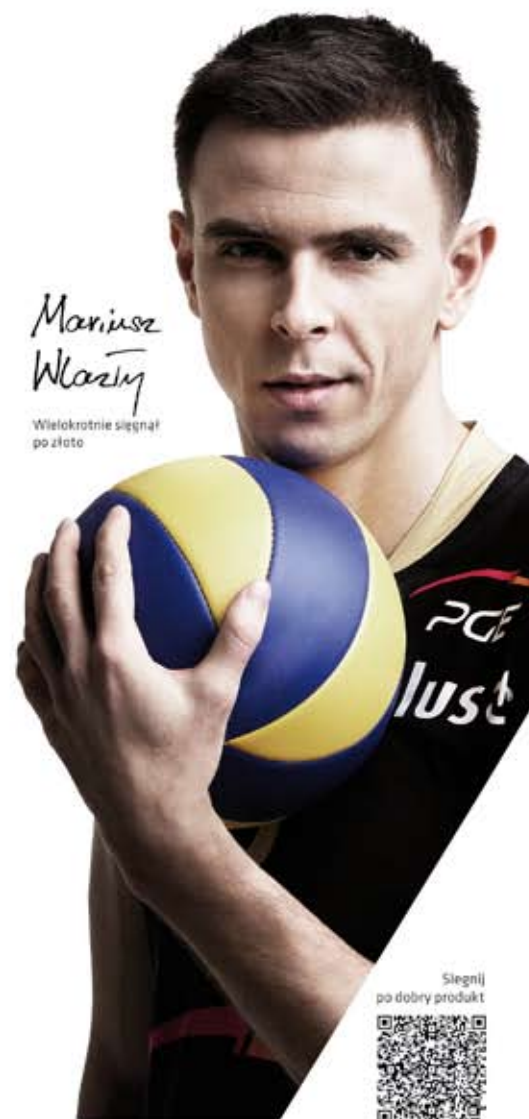
Popularna internetowa Wikipedia podaje 3 różne definicje ganku i według twórczych ją wolontariuszy – **ganek** to element budynku, występujący jako:

- *przybudówka z zewnętrznymi schodami przed wejściem do budynku, nakryta daszkiem podpartym słupkami, otwarta lub zamknięta ścianami z oknami; często na stropie ganku budowano balkon lub niewielką izbę mieszkalną; charakterystyczny dla dworów szlacheckich od XVI wieku, a później chałup wiejskich, stosowany także w willach podmiejskich z XIX i XX wieku;*
- *długi, otwarty korytarz (krużganek, balkon lub galeria) na zewnątrz budynku, łączący jego pomieszczenia, mieszczące się od strony podwórza.*
- *półotwarty taras od strony ogrodu przyległego do zabudowań.*

Natomiast **słownik dla osób lubiących krzyżówki** (www.krzyzowki.info/ganek) podaje aż 44 definicje pojęcia **ganek**, takie jak przykładowo: *weranda; wiejski portal;*



SIĘGAM WYSOKO



Sięgnij
po dobry produkt




Roben
CERAMIKA BUDOWLANA

// roben.pl

// facebook.pl/roben.polska

Jeżeli prawodawca wprowadza uproszczoną ścieżkę tylko dla niektórych inwestycji, to temu działaniu winien towarzyszyć przepis precyzyjnie wskazujący, jakie to mogą być inwestycje.

Problemem nie jest poszerzenie katalogu inwestycji, które można zwolnić z obowiązku uzyskania decyzji na budowę, a brak właściwych regulacji towarzyszących tej procedurze.

Kolejny raz zabrakło jednoznacznych i kompletnych zasad.

» szczyt w Tatrach Wysokich; sień zewnętrzna; przedsionek; przybudówka na filarach; dymnik; miara długości i gęstości nici, używana w Polsce w XV-XIX w.; krużganek; występ skalny w alpinizmie; pomost naokoło wylotu wielkiego pieca; przybudówka przed wejściem do budynku, nakryta daszkiem wspartym na słupach; długie przejście na zewnątrz budynku w formie otwartego korytarza, balkonu, galerii; wąskie przejście podziemne w kopalni; długi, półotwarty taras od strony ogrodu przyległego do zabudowań.

Zestawienia te pokazują, że nawet krótka akcja poszukiwawcza ujawnia, jak wieloznaczne jest proste słowo „gank”. Niestety nie jest to koniec kłopotów, bo za podobnie zagadkowe można traktować pojęcie „przydomowy”. Wprawdzie nosi pozory jednoznacznego, lecz jeśli zwrócimy uwagę, że słowo to występuje w prawie budowlanym także w kontekście „przydomowych oczyszczalni ścieków” oraz „przydomowych basenów i oczek wodnych” to wydaje się oczywiste, że **gank nie koniecznie musi się stykać z domem**, tak jak nikt nie oczekuje, by do domu koniecznie musiały przylegać oczyszczalnia ścieków lub przydomowy basen.

Problem „przydomowych ganków” wzmacnia niepokojąco duża powierzchnia zabudowy dozwolona przez prawodawcę (aż 35 m²) oraz możliwość realizacji kilku takich obiektów nawet na niewielkiej działce (dwóch na każde 500 m² powierzchni działki). Czy to oznacza, że będzie można wybudować np. dwa **stykające się ze sobą ganki**, wydzielone konstrukcyjnie na działce o powierzchni 500 m² bez stojącego obok budynku mieszkalnego?

Brak ustawowej definicji oraz wielość słownikowych znaczeń uruchomi wyobraźnię inwestorów i powodować będzie twórcze interpretacje odnośnie formy i funkcji. Być może zacząć pojawiać się „zgłoszenia” **piętrowych**

ganków (ustawa nie ogranicza wysokości ganków) **zawierających np. 2 pokoje** (ustawa nie określa funkcji ganków), a w budynkach jednorodzinnych mieszczących jakąś **działalność gospodarczą** (o powierzchni całkowitej do 30% powierzchni całkowitej budynku) – będzie ona lokalizowana właśnie w takich gankach.

Tryumfalny pochod przybudówek

Przepisy ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw wprowadzające możliwość budowy „przydomowych ganków” na bazie uproszczonej procedury „zgłoszenia” – **jeżeli okażą się atrakcyjne dla inwestorów, to uruchomić mogą masową produkcję różnego rodzaju dobudówek, doklepanych z przodu, z tyłu lub boku budynków**. Stanie się tak na pewno w sytuacji, w której sądy administracyjne zaczną akceptować wielopiętrowe, zamknięte ścianami i wyposażone w okna i drzwi przydomowe ganki.

Nastąpi reaktywacja rzadko ostatnio używanego słowa „gank” i pojęcie to pojawiać się zacznie w kierowanych do urzędów pismach. Jednakże prawdopodobnie obserwowalne będzie odejście od tradycyjnej formy będącej najczęściej niewielkim elementem wkomponowanym w główną bryłę budynku ❶, ❷. Wysokość, szerokość czy liczba przydomowych ganków XXI wieku towarzyszących niektórym budynkom – niejednego będzie mogła zaskoczyć. Zakłopotanie pojawiać się może zwłaszcza w sytuacjach, w których projektowane przez inwestorów i budowane metodą gospodarczą ganki, sytuowane będą przed elewacjami frontowymi.

Analogiczna sytuacja dotyczyć będzie innych przybudówek, hojną ręką oferowanych przez prawodawcę. Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane

oraz niektórych innych ustaw wprowadza opisaną wyżej możliwość „zglaszania” dla całej palety inwestycji, stanowiąc, iż dotyczyć może „*wolno stojących parterowych budynków gospodarczych w tym garaży, altan oraz przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki*” (art. 29.1.2.).

Liberalizm prawodawcy w ustawie tej posunął się jeszcze dalej, czego dowodem jest kolejny przepis (art. 29.1.2c) pozwalający rezygnować także ze „zgłoszenia” i budować bez żadnych zahamowań **dowolne wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m²** (bez limitu wysokości, tylko z warunkiem, aby były sytuowane „*na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki*”.

Trwać będzie tryumfalny pochod przybudówek (porównaj rysunek na stronie 117). **Z nostalgią niektórzy wspominać zaczęły dawne czasy, kiedy to polskie przepisy z 1928 r. zakazywały budowania przed frontową linią zabudowy podrzędnych budynków** (art. 266. Rozporządzenia z 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli – stanowił: „*Przeźń między budynkami frontowymi a drogą nie może być użyta na podrzędne budynki gospodarskie, lecz powinna być zużytkowana na ogródki*”).

Wnioski legislacyjne

Obowiązujący w Polsce system prawny regulujący proces prowadzenia inwestycji budowlanych składa się z wielu tysięcy przepisów i postrzegany jest jako skomplikowany, niespójny, niejednoznaczny, niestabilny, kosztowny, uciążliwy do stosowania oraz

nieskuteczny. Podejmowane próby naprawcze niestety nie przynoszą oczekiwanych rezultatów. **Opisane wyżej meandry procedury „zgłoszenia” „przydomowych ganków” – to tylko drobny przykład najnowszych działań legislacyjnych o kontrowersyjnych rezultatach.**

Chociaż prawodawca wyszedł ze słusznego założenia, iż należy upraszczać skomplikowaną materię prawa – to droga, którą wybrał, jest wątpliwa. **Problemem nie jest poszerzenie katalogu inwestycji, które można zwolnić z obowiązku uzyskania decyzji na budowę, a brak właściwych regulacji towarzyszących tej procedurze.** Kolejny raz zabrakło jednoznacznych i kompletnych zasad, określających czego w sąsiedztwie granic działki realizować nie można, a właśnie te kwestie winny zostać w trybie priorytetowym dookreślone.

Prawodawca winien skoncentrować uwagę na takim formułowaniu przepisów, aby mogły „z urzędu” skutecznie chronić przestrzeń publiczną oraz interes osób trzecich.

Warto w tym miejscu podkreślić, że przy ustalaniu przepisów regulujących relacje planowanego obiektu z przestrzenią publiczną i prywatną kluczowymi są:

- funkcja obiektu,
- jego wymiary,
- odległości od granic działek sąsiednich
- oraz jakość rozwiązań architektonicznych.

Nie jest natomiast ważne, jak nazwiemy budynki oraz ich poszczególne fragmen-

ty. Dotychczasowa formuła zgłoszenia pozwalała realizować według uproszczonej procedury tylko obiekty drugorzędne. Obecnie ustawodawca zdecydował się na zwolnienie jednego z fragmentów funkcjonalnej struktury budynku jednorodzinnego. Dlaczego wybrał ganki, a nie np. kuchnie lub sypialnie? Chyba nie w wyniku zbadania wpływu ganków na ich otoczenie. **Analiza przepisów prawa pokazuje bowiem, że oddziaływania na teren działek sąsiednich mogą w przypadku „ganków przydomowych” być bardzo odczuwalne, czasem nawet mocniej, niż oddziaływania towarzyszących im głównych brył budynków.**

Nowe przepisy wprowadzające procedurę zgłoszenia dla „przydomowych ganków” to kolejny defekt prawa inwestycyjnego, bowiem specjalnymi przywilejami objęto fragment budynku, w sposób nie mający racjonalnego uzasadnienia. Ustawodawca zdaje się najpierw pieczołowicie tworzyć szczelny system, a następnie podejmuje szereg działań, które ten system dziurawią i czynią nielogicznym i niespójnym.

Obowiązująca winna być zasada, że takie same oddziaływania różnych fragmentów obiektu budowlanego na tereny sąsiednie wywołują taki sam skutek prawny, opisany stosownym przepisem prawa inwestycyjnego.

W tekście wykorzystano m.in.:

- > obowiązujące przepisy prawa
- > zdjęcia własne autorów

Bożena Nieroda
architekt IARP



> napisz do autorki:
bozenanieroda@izbaarchitektow.pl

Wojciech Gwizdak
architekt IARP



> napisz do autora:
wojciech.gwizdak@2gstudio.eu



HOBART
CEGLA KLINKIEROWA RUSTYKALNA



**SIĘGAJ
WYSOKO**

Cegły klinkierowe rustykalne to niepowtarzalny styl, trwałość i estetyka. Śmiało sięgaj po najlepsze rozwiązania. Cegły Röben – jak dla mnie, mistrzostwo świata.

Mariusz Wlazły

Röben
CERAMIKA BUDOWLANA

// roben.pl

// facebook.pl/roben.polska