



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

Harce przygraniczne i wieżowce w granicy

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

Zadaniem prawodawcy jest takie kształtowanie regulacji, aby za ich pośrednictwem realizowane były założone cele. W terenach zabudowy jednorodzinnej takimi są: harmonizacja relacji przestrzennych i sąsiedzkich. Wobec takich założeń – czy możliwa jest sytuacja, iż pomimo „dobrych” intencji autorów prawa - przepisy przynieść mogą efekty sprzeczne z deklarowanymi?

Konfliktogenne regulacje?

Prawo winno pomagać rozstrzygać precyzyjnie kwestie sporne oraz czynić to jednoznacznie i czytelnie. Zasada ta dotyczy także prawa inwestycyjnego. Ponieważ praktyka pokazuje jak bardzo **konfliktogennymi są kwestie zbliżeń obiektów kubaturowych do granic działek sąsiednich – to te właśnie relacje przestrzenne wymagają szczególnej troski prawodawcy.**

Przepisami regulującymi sposób sytuowania budynków są przede wszystkim paragrafy zawarte w *Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U.2015.1422 z dnia 2015.09.18). Czy w sytuacji zamiaru realizacji zabudowy w znacznych zbliżeniach do granic prywatnych nieruchomości – regulacje te zapobiegają powstawaniu antagonizmów sąsiedzkich, a jeżeli się one pojawiają – to pomagają je sprawiedliwie rozstrzygać?

Odpowiedź należałoby sformułować po analizie § 12 ww. rozporządzenia, ponieważ wszystkie inwestycje kubaturowe realizowane są pod dyktando tego paragrafu. W § 12 prawodawca najpierw ustala generalną regułę, według której budynek sytuuje się w odległości od granicy nie mniejszej niż 3 m (ściana bez otworów), a następnie wprowadza możliwość

odstąpienia od takiej zasady – dopuszczając zbliżenie do sąsiedniej działki, w kolejno wymienionych przypadkach. Jednym z nich jest **zabudowa jednorodzinna**, dla której w ust. 3 pojawia się dyspozycja, iż zwolnienie od generalnej reguły 3 m – przysługuje w pięciu przypadkach:

- w sytuacji, w której działka, na której projektowana jest inwestycja – ma szerokość mniejszą niż 16 m (§ 12 ust. 3 pkt 1),
- w sytuacji przylegania projektowanego budynku do budynku istniejącego lub takiego, dla którego wydano już decyzję o pozwoleniu na budowę (§ 12 ust. 3 pkt 2),
- w sytuacji rozbudowy budynku usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ww. generalnej regule (§ 12 ust. 3 pkt 3),
- **w sytuacji nadbudowy budynku usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ww. generalnej regule – o nie więcej niż jedną kondygnację** (§ 12 ust. 3 pkt 3),
- **w sytuacji budowy budynku gospodarczego i garażu o wysokości mniejszej niż 3 m** (§ 12 ust. 3 pkt 4).

Powyższe przepisy mogą budzić wiele wątpliwości, zwłaszcza u właścicieli takich nieruchomości, które sąsiadują z działkami mającymi szerokość mniejszą niż 16 m, lub na

których w granicy stoją już jakieś budynki, na przykład wzniesione na podstawie § 12 ust. 3 pkt 4. Czy są to jedyne przyczyny możliwych frustracji właścicieli działek? Dodajmy do tego jeszcze zawartą w § 12 ust. 7 **dodatkową generalną regułę dotyczącą budowy podziemnych części budynku: odległości od granicy nie ustala się.**

Urbanistyka wegetatywna

Wśród przywołanych powyżej regulacji trzy zaznaczyliśmy pogrubieniem – to one bowiem w połączeniu ze sobą umożliwić mogą tytułowe „harce”. Przyjrzyjmy się ich tekstowi w pełnym brzmieniu.

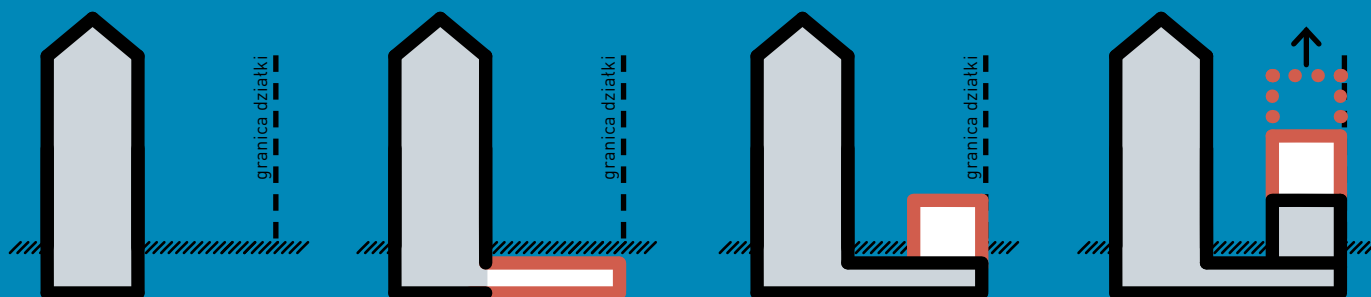
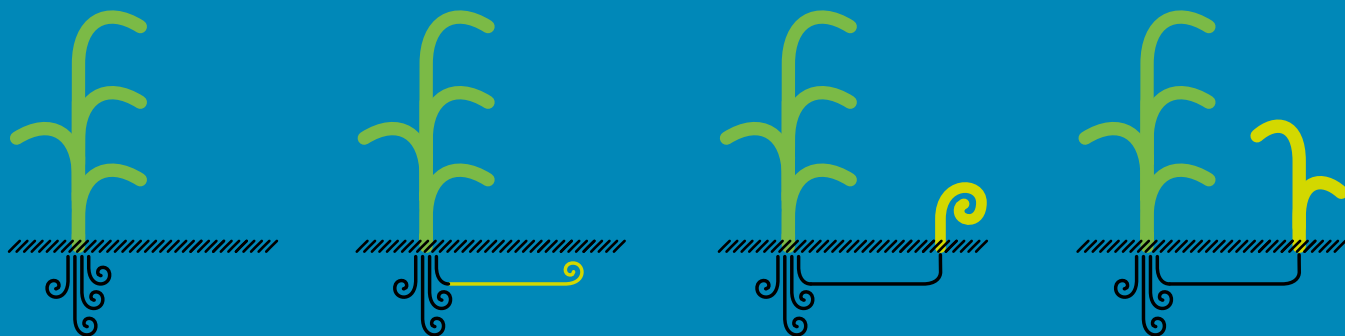
Według dyspozycji § 12 ust. 3 pkt 3 oraz pkt 4 – w *zabudowie jednorodzinnej, uwzględniając przepisy odrębne oraz zawarte w § 13, 60 i 271-273, dopuszcza się:*

3) *rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych;*

5

WEGETATYWNE ROZMNAŻANIE ROŚLIN

Według Encyklopedii PWN – rozmnażanie wegetatywne roślin to: rozmnażanie bezpłciowe przez podział, pączkowanie, fragmentację, wytwarzanie rozmnózek, urwisków, rozłogów-bulw, kłączy, cebul i inne, także przez sadzonki, szczepienie (w sadownictwie, ogrodnictwie); organizmy potomne uzyskane w wyniku rozmnażania wegetatywnego roślin są genetycznie identyczne z organizmem macierzystym

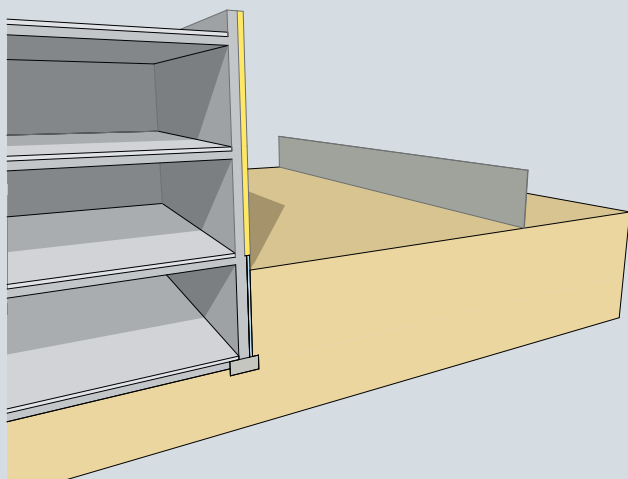


W sprzyjających warunkach przyrodniczych niektóre rośliny zdolne są do rozmnażania poprzez różnego rodzaju rozłogi i kłącza (rozmnażanie wegetatywne).

Czy niefortunne przepisy prawa sprowokować mogą do stosowania podobnej metody, by umożliwić swobodne rozprzestrzenienie się zabudowy przy granicy działki?



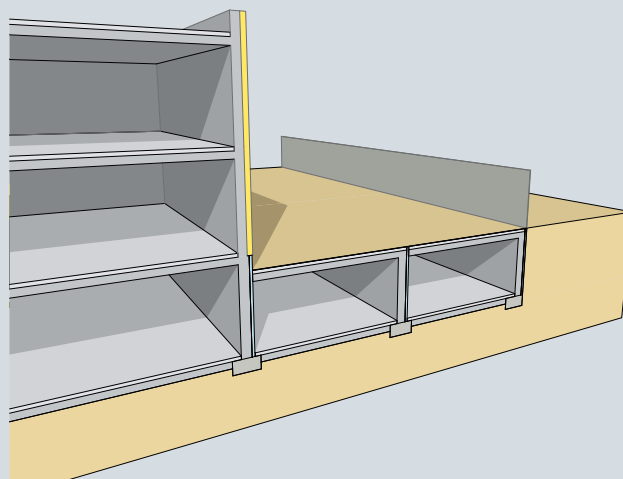
Podyskutujmy
o tym na Forum Z:A
www.zawod-architekt.pl/forum



1 REALIZACJA INWESTYCJI – ETAP I

§ 12 ust. 1. Jeżeli z przepisów § 13, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:

- 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy;
- 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy



2 REALIZACJA INWESTYCJI – ETAP II

§ 12 ust. 7. Odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną do podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, nie ustala się

>> 4) sytuowanie budynku gospodarczego i garażu o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

Jeżeli powyższe przepisy zestawimy z § 12 ust. 7 – o treści „Odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną do podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, nie ustala się.” – to widać wyraźnie, że **prawodawca dopuścił(?) sytuację, w której:**

przypadek 1:

- na bazie wybudowanego w granicy garażu lub budynku gospodarczego, inwestor może nadbudować takie obiekty o jedną kondygnację,
- po zakończeniu pierwszej nadbudowy (o jedną kondygnację) – inwestor może rozpocząć nadbudowę o kolejną kondygnację, a później proceder ten wiele razy powtarzać (zawsze w każdym odrębnym postępowaniu tylko o jedną kondygnację),

przypadek 2:

- inwestor może także rozbudować istniejący budynek o część podziemną – kierując ją w stronę granicy sąsiedniej działki (rys. 1 i 2),
- na bazie przysuniętego do granicy fragmentu podziemnej części budynku – inwestor może nadbudować obiekt stojący w granicy o jedną kondygnację – wysuwając go ponad poziom otaczającego terenu (rys. 3),
- po zakończeniu pierwszej nadbudowy (o jedną kondygnację) – inwestor może rozpocząć nadbudowę o kolejną kondygnację a później proceder ten wiele razy powtarzać – zawsze w każdym odrębnym postępowaniu tylko o jedną kondygnację (rys. 4).

W świecie roślin takie rozmnażanie nazywane jest **wegetatywnym** (rys. 5).

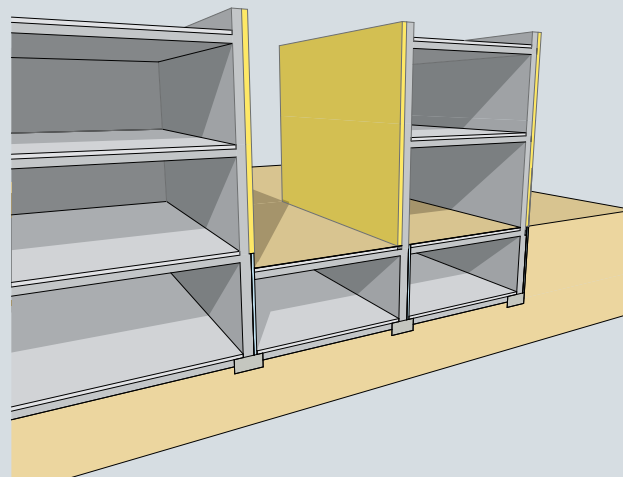
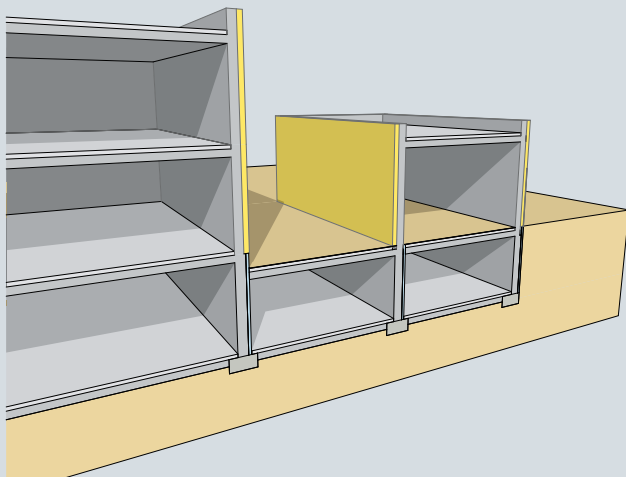
Opisując kształtowaną przez § 12 sytuację prawną i jej możliwe, całkiem realne konsekwencje w terenie – nietrudno zauważyć, że pomimo iż według generalnej prawnej zasady budynki nie mogą być budowane w granicy działki, to **pojawiają się dodat-**

kowe przepisy, które po specyficznym zastosowaniu – umożliwić mogą realizowanie pozornie zakazanych inwestycji.

Tym samym prawdopodobna staje się sytuacja, w której przy granicy działki, pomimo sprzeciwu sąsiada, pojawiać się będzie co roku nowa niespodzianka w postaci nadbudowywanego sukcesywnie o kolejne kondygnacje budynku „zabudowy jednorodzinnej”. **Czy przepisy dopuszczające do takiego działania są właściwe w ocenie społecznej?**

Wnioski legislacyjne

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – z jednej strony dość rygorystycznie nakazuje odsuwanie budynków od granicy działki, z drugiej oferuje szereg sposobów pozwalających ominąć niedogodne dla inwestorów przepisy, nawet kosztem sąsiadów inwestycji. Wydaje się, że **autorzy tych regulacji zrezygnowali z roli neutralnego arbitra harmonizującego relacje przestrzenne i sąsiedzkie – i wprowadzili reguły forujące jedną ze stron.**



3

REALIZACJA INWESTYCJI – ETAP III

§ 12 ust. 3. W zabudowie jednorodzinnej, uwzględniając przepisy odrębne oraz zawarte w § 13, 60 i 271-273, dopuszcza się:

3) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych

4

REALIZACJA INWESTYCJI – ETAP IV

§ 12 ust. 3. W zabudowie jednorodzinnej, uwzględniając przepisy odrębne oraz zawarte w § 13, 60 i 271-273, dopuszcza się:

3) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych

Czy słuszne są to przepisy – należy ocenić na tle rozwiązań systemowych. Szersza analiza pozwala przywołać:

- art. 92 obowiązującej Konstytucji RP stanowiący, iż Rozporządzenia są wydawane na podstawie szczegółowego upoważnienia zawartego w ustawie i w celu jej wykonania. Upoważnienie powinno określać organ właściwy do wydania rozporządzenia i zakres spraw przekazanych do uregulowania oraz wytyczne dotyczące treści aktu,
- art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowiący, iż Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: m.in. według ust. 1 pkt. 9 poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich,
- art. 7 ustawy Prawo budowlane, który do przepisów techniczno-budowlanych zalicza (cyt.): warunki techniczne, jakim powin-

ny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie, uwzględniające wymagania, o których mowa w art. 5 ust. 1-2b (ustawy Pb) oraz wskazuje, iż warunki te określi w drodze rozporządzenia minister.

Analiza art. 92 Konstytucji oraz art. 5 i 7 ustawy Prawo budowlane – naprowadzają do postawienia tezy, iż obowiązujący § 12 ww. rozporządzenia nie w każdym aspekcie wypełnia dyspozycje nadrzędnych aktów prawa i przepis ten powinien być zmieniony. Trudno przecież uznać, że prawa właściciela działki zawsze są „poszanowane” w sytuacji, w której przy granicy na działce sąsiedniej piętrzyć się może coraz wyższa zabudowa (§13 i § 60 WT pomagają chronić przed niekorzystnymi oddziaływaniami praktycznie tylko taką sąsiednią działkę, która już jest zabudowana).

Warto zadbać, aby znowelizowany przepis zapewniał równowagę praw właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz wprowadzał odpowiedni standard jakości przestrzeni.

Okazję do odpowiedniej zmiany stwarzają prace prowadzone nad redakcją Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, którego projekt z dnia 30 września 2016 r. skierowany został do konsultacji publicznych. Niestety zaproponowany w Kodeksie art. 294 optymizmem nie napawa. Problemy, które ta regulacja może generować opisałismy w 2012 roku w artykule „Z tej mąki chleba nie będzie” (Z:A_04/2012/#28, s. 102). Niestety różnica pomiędzy ministerialną propozycją z czerwca 2012 r. i z września 2016 r. znacząca nie jest. ■

W tekście wykorzystano m.in.:
> przepisy prawa inwestycyjnego
> rysunki autorów

Bożena Nieroda
architekt IARP

> bozenanieroda@izbaarchitektow.pl



Wojciech Gwizdak
architekt IARP

> wojciech.gwizdak@2gstudio.eu

