



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Obszar oddziaływania obiektu

W myśl znowelizowanego Art. 20 Prawa budowlanego, od 28 czerwca 2015 r. do obowiązków projektanta będzie należało:

określenie obszaru oddziaływania obiektu.

Art. 3 Ustawy w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: **należy przez to rozumieć teren wyznaczony¹ w otoczeniu obiektu budowlanego² na podstawie przepisów odrębnych³, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia⁴ w zagospodarowaniu⁵, w tym zabudowy⁶, tego terenu.**

Art. 3 Ustawy w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: należy przez to rozumieć **teren wyznaczony**¹ w otoczeniu obiektu budowlanego² na podstawie przepisów odrębnych³, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia⁴ w zagospodarowaniu⁵, w tym zabudowy⁶, tego terenu

1 **teren wyznaczony** w otoczeniu obiektu budowlanego określany jest w projekcie budowlanym w formie opisowej. Opis zawiera numery działek, lub części działek, z podaniem podstawy formalno-prawnej uznania ich za objęte oddziaływaniem. Opis ten stanowi element projektu zagospodarowania terenu.

Układ tabeli dotyczącej obszaru oddziaływania obiektu:

Nr ewidencyjny działki	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwagi

Art. 3 Ustawy w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: należy przez to rozumieć teren wyznaczony¹ **w otoczeniu obiektu budowlanego²** na podstawie przepisów odrębnych³, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia⁴ w zagospodarowaniu⁵, w tym zabudowy⁶, tego terenu

²otoczenie obiektu budowlanego stanowi obszar obejmujący **działki budowlane, poddane analizie** w zakresie możliwości oddziaływania tego obiektu

Art. 3 Ustawy w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: należy przez to rozumieć teren wyznaczony¹ w otoczeniu obiektu budowlanego² na podstawie **przepisów odrębnych**³, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia⁴ w zagospodarowaniu⁵, w tym zabudowy⁶, tego terenu

3przepisy odrębne, jest to **zbiór unormowań**, mających związek z zagospodarowaniem, w tym zabudową terenu. Zbiór najczęściej stosowanych przepisów zawiera część IV B komunikatu. Nie jest to katalog skończony, lecz wykaz przepisów prawa materialnego, które wg. urzędów administracji architektoniczno-budowlanej są najczęściej stosowane przy określaniu obszaru oddziaływania obiektu

Art. 3 Ustawy w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: należy przez to rozumieć teren wyznaczony¹ w otoczeniu obiektu budowlanego² na podstawie przepisów odrębnych³, wprowadzających związane z tym obiektem **ograniczenia**⁴ w zagospodarowaniu⁵, w tym zabudowy⁶, tego terenu

4ograniczenie, dla terenów niezabudowanych oznacza **wykluczenie lub częściowe wykluczenie** możliwości lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych, natomiast dla terenów zabudowanych, dodatkowo oznacza **zmianę warunków użytkowania** określonych w przepisach techniczno-budowlanych (w czasie przeprowadzania analizy).

Art. 3 Ustawy w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: należy przez to rozumieć teren wyznaczony¹ w otoczeniu obiektu budowlanego² na podstawie przepisów odrębnych³, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia⁴ w **zagospodarowaniu**⁵, w tym zabudowy⁶, tego terenu

⁵**zagospodarowanie**, w tym zabudowę terenu, należy wiązać z realizacją **obiektów lub urządzeń budowlanych**, ponieważ tylko tego rodzaju działalność podlega regulacjom ustawy Prawo budowlane (Art. 1 ustawy Prawo budowlane).

Art. 3 Ustawy w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: należy przez to rozumieć teren wyznaczony¹ w otoczeniu obiektu budowlanego² na podstawie przepisów odrębnych³, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia⁴ w zagospodarowaniu⁵, **w tym zabudowy⁶**, tego terenu

6zabudowa terenu oznacza **możliwość lokalizacji obiektów** budowlanych lub urządzeń budowlanych, bez odniesienia do kształtowania ich formy architektonicznej.

Proces **określenia obszaru oddziaływania** obiektu budowlanego
można podzielić na **dwie części:**

Analizę **objektu kubaturowego**.

Analizę innych **uwarunkowań formalno-prawnych** mogących mieć
wpływ na określenie obszaru oddziaływania.

Analiza oddziaływania **obiektu kubaturowego** obejmuje:

- Oddziaływanie **obiektu kubaturowego** w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu, takich jak: przepisy pożarowe, sanitarne, itd.
- Oddziaływanie **obiektu kubaturowego** w zakresie bryły (formy):
 - przesłanianie. §13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - zacienianie. §60 oraz §40 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

przesłanianie. Zjawisko przesłaniania analizuje się na podstawie §13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Analiza spełnienia minimalnych wymagań w zakresie przesłaniania, **jest niezbędna** zarówno w odniesieniu do terenów **zabudowanych jak i niezabudowanych.**

zacienianie. Zjawisko zacieniania reguluje §60 oraz §40 (dla placów zabudowie wielorodzinnej) rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Analiza spełnienia minimalnych wymagań w zakresie zacieniania, **jest niezbędna w odniesieniu do terenów zabudowanych.**

Analiza zacienienia w odniesieniu do terenów niezabudowanych jest uzależniona od szczególnych, indywidualnych uwarunkowań lokalizacji. Decyzja w tej sprawie pozostaje w gestii projektanta.

Analiza przesłaniania i zacielenia obejmuje
dwie grupy uwarunkowań:

- a) Uwarunkowania wynikające z **ogólnych przepisów techniczno-budowlanych**, które regulują warunki lokalizacji i realizacji inwestycji.
- b) Uwarunkowania, wynikające z **przesłanek lokalnych**, dotyczących regulacji Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub możliwości uzyskania Warunków Zabudowy (kontynuacja funkcji i formy).

a) Uwarunkowania wynikające z **ogólnych przepisów techniczno-budowlanych**, które regulują warunki lokalizacji i realizacji inwestycji (§13.1, §60 oraz §40 Warunków technicznych).

Dla terenów **niezabudowanych**, analiza powinna rozstrzygnąć **czy następuje wykluczenie lub częściowe wykluczenie** w zakresie lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych.

Dla terenów **zabudowanych**, analiza powinna rozstrzygnąć **czy w zakresie istniejącego zainwestowania, następuje zmiana warunków użytkowania, realizowanych obecnie na pograniczu wymagań** określonych w przepisach techniczno-budowlanych lub **w sposób zasadniczy zmieniająca** istniejący standard użytkowy (w okresie przeprowadzania analizy).

b) Uwarunkowania, wynikające z przesłanek lokalnych, dotyczących regulacji **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego** lub możliwości uzyskania **Warunków Zabudowy** (kontynuacja funkcji i formy).

Czy po realizacji planowanej inwestycji, na sąsiednich działkach, będzie możliwe:

- **uzyskanie wskaźnika intensywności** zabudowy oraz **funkcję** zabudowy określoną w MPZP,
- **uzyskanie Warunków Zabudowy** o parametrach właściwych dla rejonu lokalizacji, itp.

B. Analiza uwarunkowań formalno-prawnych obejmuje **przepisy techniczno-budowlane** oraz **pozostałe przepisy**, których unormowania mogą mieć wpływ na określenie obszaru oddziaływania obiektu.

Analiza Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu (definicja obszaru oddziaływania obiektu na podstawie zapisów art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane -Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zmianami) odniesienia szczegółowe do przepisu

Dział II. Zabudowa i zagospodarowanie działki

- **Rozdział 1**, Usytuowanie budynku § 13.1. *Naturalne oświetlenie – przestanianie* (patrz część A, pkt 2).
- **Rozdział 3**, Miejsca postojowe dla samochodów osobowych §18, 19.
- **Rozdział 4**, Miejsca gromadzenia odpadów stałych § 23.1. *Usytuowanie kontenerów na odpady zgodne z WT czyli 3 m od granicy z sąsiednią działką przy jednoczesnym warunku odległości 10 m od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi może powodować ograniczenie możliwości zabudowy sąsiedniej działki;*

- **Rozdział 6, Studnie § 31.**

- *Usytuowanie studni zgodne z WT czyli 5 m od granicy działki (co do zasady – z zastrzeżeniem § 31 ust. 2) przy jednoczesnych warunkach odległości studni od:*
 - a) *osi rowu przydrożnego – 7.5 m*
 - b) *budynków inwentarskich, silosów, zbiorników szczelnych itd. – 15 m*
 - c) *do najbliższego przewodu kanalizacji rozsączającej dla ścieków wstępnie oczyszczonych biologicznie – 30 m*
 - d) *do nieutwardzonych wybiegów dla zwierząt hodowlanych, do najbliższego przewodu kanalizacji rozsączającej dla ścieków bez biologicznego oczyszczania, do granicy pola filtracyjnego – 70 m, powoduje ograniczenie możliwości zabudowy sąsiedniej działki jak również sytuowanie na działce obiektów budowlanych jak budynki inwentarskie, silosy, zbiorniki szczelne, kanalizacja rozsączająca itd. jak wyżej – limituje odległość studni na sąsiedniej działce,*

- **Rozdział 7, Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe, § 36.1.**

Odległość pokryw i wylotów wentylacji ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, dołów ustępów nieskanalizowanych o liczbie miejsc nie większej niż 4 i podobnych urządzeń sanitarno-gospodarczych o pojemności do 10 m³ zgodnie z WT czyli 7,5 m od granicy działki sąsiedniej przy jednoczesnym warunku odległości od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz do magazynów produktów spożywczych - 15 metrów , powoduje ograniczenie możliwości zabudowy sąsiedniej działki . Strefę oddziaływania wyznaczamy w odległości 15 metrów od zbiornika.

W zabudowie jednorodzinnej , zagrodowej i rekreacji indywidualnej odległość pokryw i wylotów wentylacji ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³ od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wynosi 5 metrów, przy jednoczesnym warunku odległości takich urządzeń sanitarno-gospodarczych 2 metry od granicy działki sąsiedniej. Z analizy tego zapisu wynika, że usytuowanie zgodne z WT zbiornika bezodpływowego do 10 m³ na nieczystości ciekłe w zabudowie jednorodzinnej nie ogranicza możliwości zabudowy działki sąsiedniej. Ograniczenie takie wprowadzić może określona w § 36.4. możliwość zmniejszenia tych odległości w porozumieniu z państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym.

Przy ilości pokryw i wylotów większej niż 4 oraz zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i kompostowników o pojemności powyżej 10m³ do 50m³ strefa oddziaływania wynosi 30 metrów.

- **Rozdział 7, Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe, §38 .**

- **Rozdział 8**, Zieleń i urządzenie rekreacyjne, § 40.

Usytuowanie placu zabaw dla dzieci zgodne z WT czyli co najmniej 10 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów przy braku warunku odnośnie odległości od granicy działki może powodować ograniczenia w zakresie zabudowy sąsiedniej działki.

Dział III. Budynki i pomieszczenia

- **Rozdział 2**, Oświetlenie i nasłonecznienie § 60. (patrz część A, pkt 2)

Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe

- **Rozdział 7**, Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, § 271.

Rodzaj projektowanego budynku oraz dla budynku PM maksymalna gęstość obciążenia ogniowego strefy pożarowej PM przy usytuowaniu w sąsiedztwie działek niezabudowanych może powodować ograniczenie zabudowy sąsiedniej działki, strefę oddziaływania wyznaczamy zgodnie z tabelą § 271 oraz zgodnie z przepisami szczególnymi zawartymi w § 272 i § 273.

Listę najczęściej stosowanych przepisów mogących mieć zastosowanie przy określaniu obszaru oddziaływania obiektu zawiera:

Komunikat nr MP 01

Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP
(20150701_MP 01_nowelizacja PB)



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Niniejszy dokument nie stanowi wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Niniejsze propozycje należy traktować jako materiał pomocniczy.

Określenie obszaru oddziaływania jest właściwością projektanta.