

# Brandenburskie prawo o obszarach dopuszczalnego zasięgu

wg brandenburskiej ustawy budowlanej (*niem. BgBBO*) w nowym brzmieniu z dnia 17 września 2008r.

zmienione ostatnio artykułem 1 ustawy z dnia 11 marca 2010r. (Dz. U. i Rozp. I/10, nr 14)

## Wstęp

Od około 1998r. rynek działek budowlanych w Brandenburgii przeżywa stagnację. Na obszarach ścisłej integracji Berlina-Brandenburgii odnotować można nawet tendencję regresywną (patrz aktualny raport odnośnie rynku działek sporządzony przez wyższą komisję rzeczoznawców). Zagospodarowanie terenów budowlanych staje się też coraz mniej atrakcyjne dla deweloperów budowlanych, gdyż wiążą się z nim wysokie koszty wynikające z niewykorzystanej infrastruktury.

Potencjalni inwestorzy budowlani uciekają w coraz większym stopniu w już uzbrojone tereny w obszarze posiadającym plan zabudowy (§34 niemieckiego kodeksu budowlanego). Często można tu znaleźć na znacznie korzystniejszych warunkach w pełni uzbrojone działki. Rozbudowa tego obszaru leży również w interesie gmin, dzięki temu istniejąca infrastruktura jest wykorzystywana w intensywniejszy sposób. Z tego powodu przy planowaniu urbanistycznym wzrasta znaczenie prawa o obszarach dopuszczalnego zasięgu, główną jednak rolę w budowaniu na obszarze wewnętrznym odgrywa aspekt wyważenia interesów.

Zadaniem obszarów dopuszczalnego zasięgu jest przede wszystkim ochrona terenów sąsiadujących. Powinny one zapewniać wystarczające oświetlenie, wentylację oraz nasłonecznienie pomieszczeń i przyczyniać się do zachowania pomiędzy sąsiadami pokoju społecznego. Dlatego obszary dopuszczalnego zasięgu określa się też koniecznym **dystansem społecznym**.

Nowa brandenburska ustawa budowlana z dnia 16 czerwca 2003r. na nowo określa obliczanie obszarów dopuszczalnego zasięgu. Przepisy zostały ujęte w sposób jednoznaczny, a wiele regulacji szczególnych zostało skreślonych na rzecz klauzuli generalnej.

*Ustawa zmieniająca brandenburską ustawę budowlaną z dnia 14 czerwca 2008r.* spowodowała dalsze uelastycznienie przepisów dotyczących postępowania z garażami i wiatami dla samochodów.

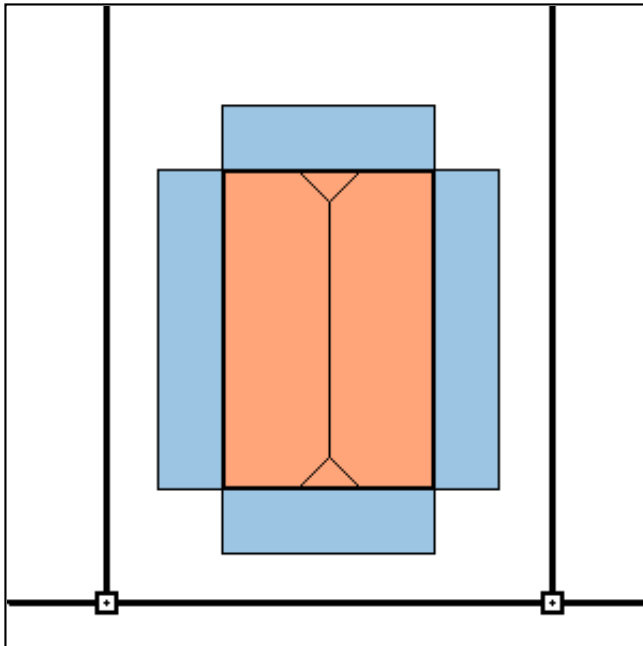
Brandenburskie prawo o obszarach dopuszczalnego zasięgu zostało poniżej przedstawione i zilustrowane przykładami.

## Treść

- Regulacje ogólne
- Regulacje sprawie powierzchni blachy
- Prawne zabezpieczenie przekroczenia granicy
- Zakaz przekraczania przy obliczaniu obszarów dopuszczalnego zasięgu
- Uprzywilejowane budynki mieszkalne o niskiej wysokości
- Obszary dopuszczalnego zasięgu podporządkowanych elementów budynków
- Obliczanie głębokości obszarów dopuszczalnego zasięgu
- Uprzywilejowane przybudówki
- Zmiana budynków
- Obszary dopuszczalnego zasięgu elektrowni wiatrowych
- Zezwolenie na odstępstwa
- Obszary dopuszczalnego zasięgu przy podziałach działek
- Prawo sąsiedzkie w odniesieniu do okien i dostępie światła

## Regulacje ogólne

*Brandenburska ustawa budowlana §6 (1) zdanie 1: Przed ścianami zewnętrznymi budynków naziemnych należy zachować obszary dopuszczalnego zasięgu.*

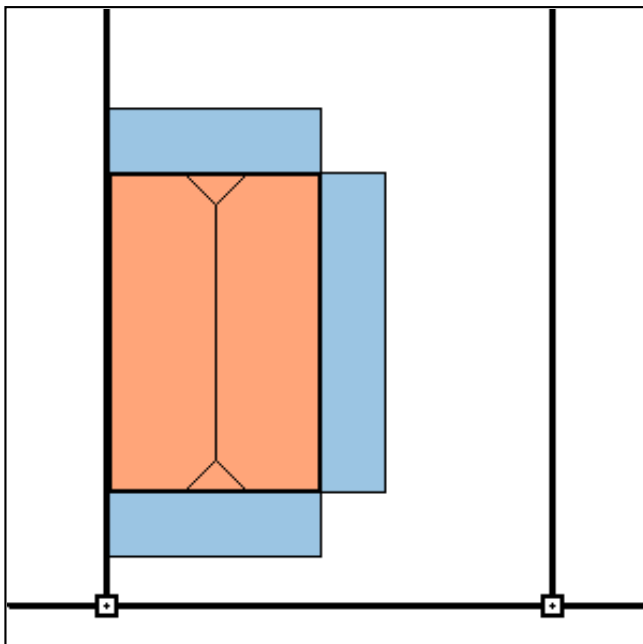


Rys. 1 Budynek ze swoimi obszarami dopuszczalnego zasięgu

Zachowanie obszarów dopuszczalnego zasięgu ze wszystkich stron budynku do każdej granicy działki oraz następnych budynków jest podstawową zasadą. Niezastawione powierzchnie (obszary dopuszczalnego zasięgu) muszą zasadniczo znajdować się na działce budowlanej i nie mogą pokrywać się z obszarami dopuszczalnego zasięgu innych budynków (zakaz pokrywania się).

Odległość budynku do granic działek niepublicznych, którą należy zachować, nazywana jest również **prześciąmią między budynkami**.

*Brandenburska ustawa budowlana §6 (1) zdanie 2: Obszar dopuszczalnego zasięgu nie jest wymagany przed ścianami zewnętrznymi zbudowanymi na granicach działki, jeśli zgodnie z przepisami urbanistycznymi budynek musi lub może być zbudowany na granicy działki.*



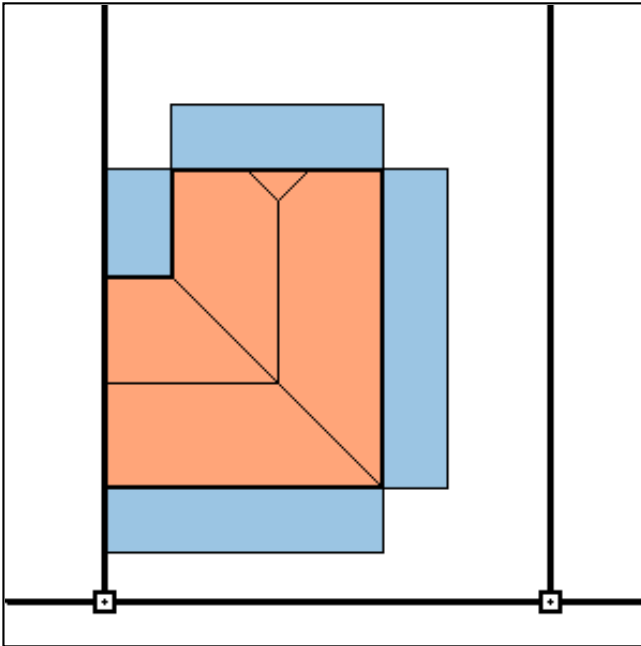
Rys. 2 Obszary dopuszczalnego zasięgu przy uzasadnionej przepisami urbanistycznymi zabudowie granicznej

Obszary dopuszczalnego zasięgu nie są konieczne, jeżeli ściana zewnętrzna budynku może lub musi zostać zbudowana bezpośrednio na granicy działki. Dotyczy to szczególnie przypadku, kiedy plan zabudowy przewiduje budowę domów bliźniaczych lub szeregowych wzgl. zabudowę blokową (zabudowa zwarta).

Budynek może lub musi być zbudowany na granicy działki bez obszarów dopuszczalnego zasięgu również w niezaplanowanym obszarze wewnętrznym (§34 ustawy budowlanej), jeżeli w bliższej okolicy przeważa taki sposób budowania.

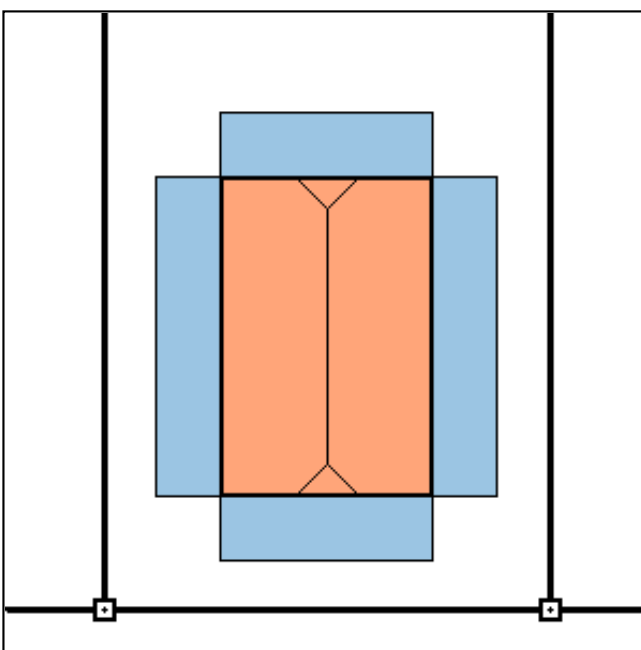
O ile planowanie budowy zezwala z prawnego punktu widzenia zabudowę graniczną, ale jej nie nakazuje, inwestor budowlany ma prawo wyboru, czy będzie budował na granicy, czy zachowa wynikający obszar dopuszczalnego zasięgu. Z prawa wyboru może w zasadzie korzystać obydwu właścicieli sąsiadujących działek. Porozumienie obydwu sąsiadów w sprawie rodzaju zabudowy w odniesieniu do granicy działki jest konieczne. Jeżeli osiągnięcie porozumienia w sprawie wspólnej zabudowy granicy działek jest niemożliwe, należy zachować obszar dopuszczalnego zasięgu.

Jeżeli tylko część budowanego budynku będzie znajdowała się w zabudowie granicznej, dla pozostałych części budynku należy zachować odstęp od granicy wynikający z obszaru dopuszczalnego zasięgu.



Rys. 2a Obszary dopuszczalnego zasięgu dla części budynków bez zabudowy granicznej

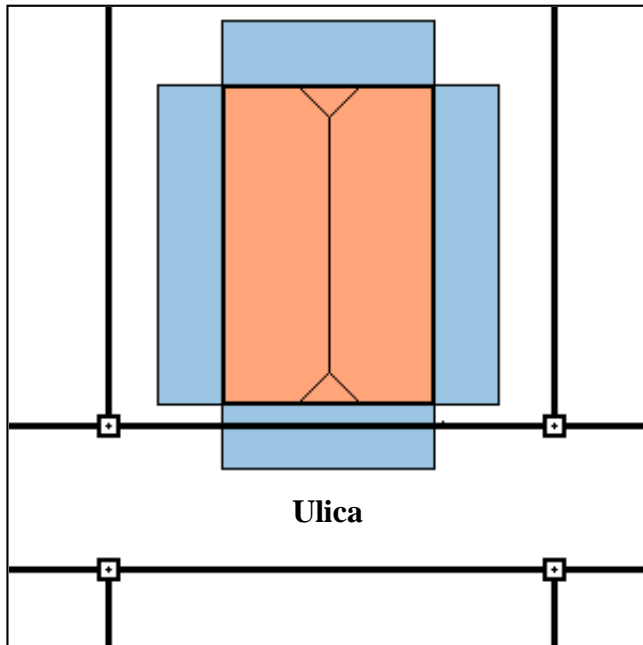
**Brandenburska ustawa budowlana §6 (2) zdanie 1:** *Obszary dopuszczalnego zasięgu muszą znajdować się na działce.*



Rys. 3 Obszary dopuszczalnego zasięgu muszą znajdować się na działce.

Tym samym obszary dopuszczalnego zasięgu budowanego budynku nie mogą przekraczać granic działki budowlanej. Za wyjątkiem wymienionych w następnym zdaniu publicznych obszarów komunikacyjnych, zielonych lub wodnych, zasada ta dotyczy również granic działek przy obszarach (jeszcze) nie nadających się pod zabudowę, jak np. rolnicze lub leśne powierzchnie użytkowe.

*Brandenburska ustawa budowlana §6 (2) zdanie 2: Obszary dopuszczalnego zasięgu mogą leżeć na publicznych obszarach komunikacyjnych, publicznych obszarach zielonych lub publicznych obszarach wodnych, ale tylko do ich połowy.*

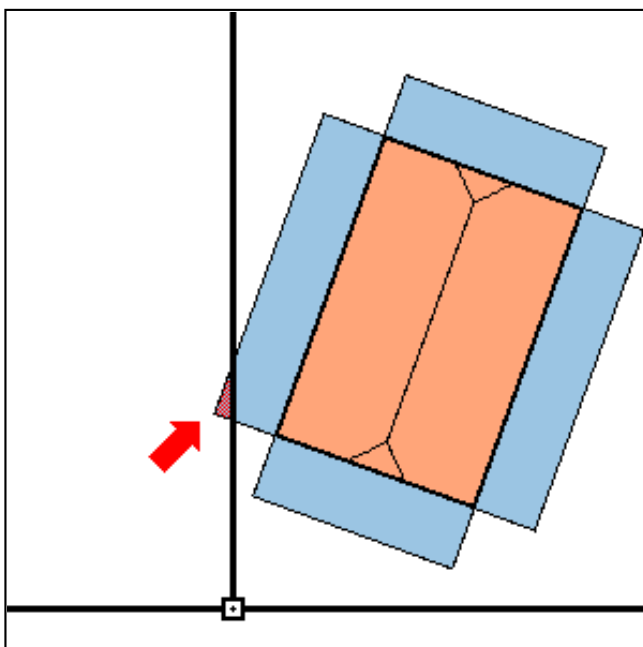


Rys. 3 Dopuszczalny obszar dopuszczalnego zasięgu na drodze publicznej

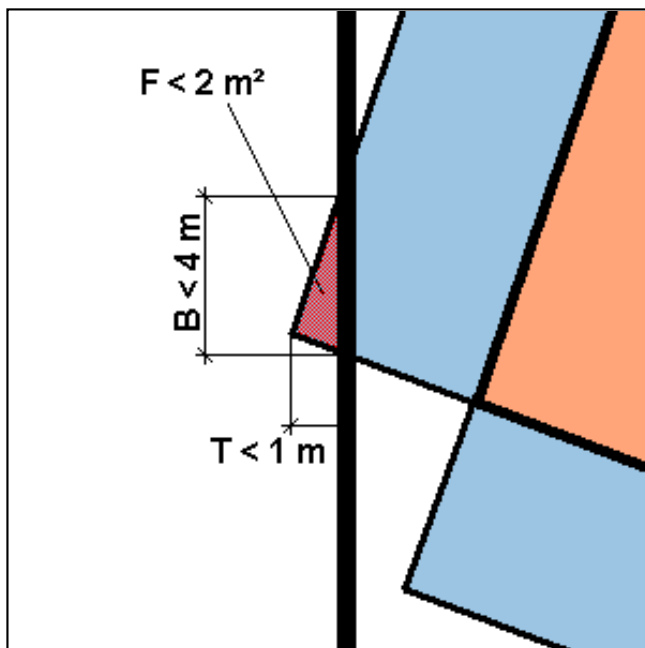
Na powierzchniach przeznaczonych statutowo pod publiczne obszary komunikacyjne, zielone lub obszary wodne, obszary dopuszczalnego zasięgu budynku mogą się rozciągać maksymalnie do ich środka. Tym samym zagwarantowane zostaje, że obszary dopuszczalnego zasięgu zabudowy leżącej po przeciwległej stronie nie będą się z nimi pokrywać.

## Regulacje odnośnie powierzchni błahych

*Brandenburska ustawa budowlana §6 (2) zdanie 3: Nieznaczne rozciągnięcie obszarów dopuszczalnego zasięgu na sąsiednią działkę jest dopuszczalne, jeśli jego szerokość nie przekracza 4 m, głębokość 1 m, a cała powierzchnia 2 m<sup>2</sup>.*



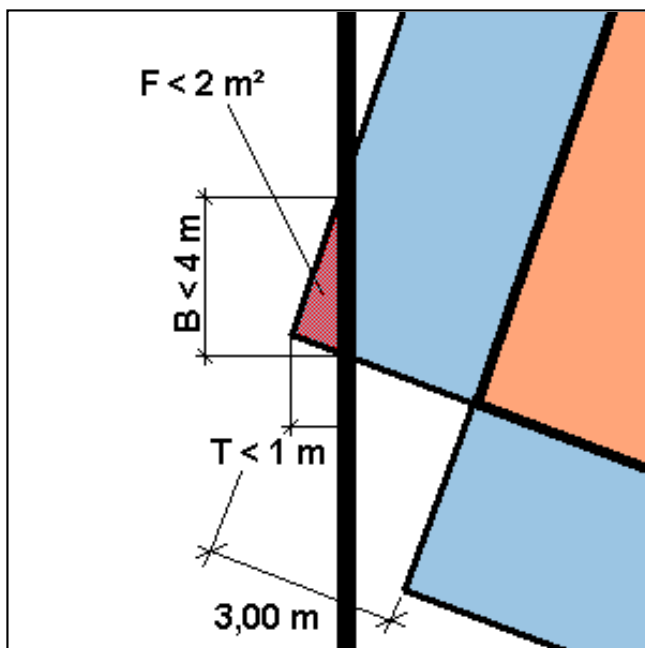
Rys. 4 Dopuszczalne nieznaczne przekroczenie granicy działki



**Rys. 4a** Wartości maksymalne dla dopuszczalnego nieznacznego przekroczenia granicy

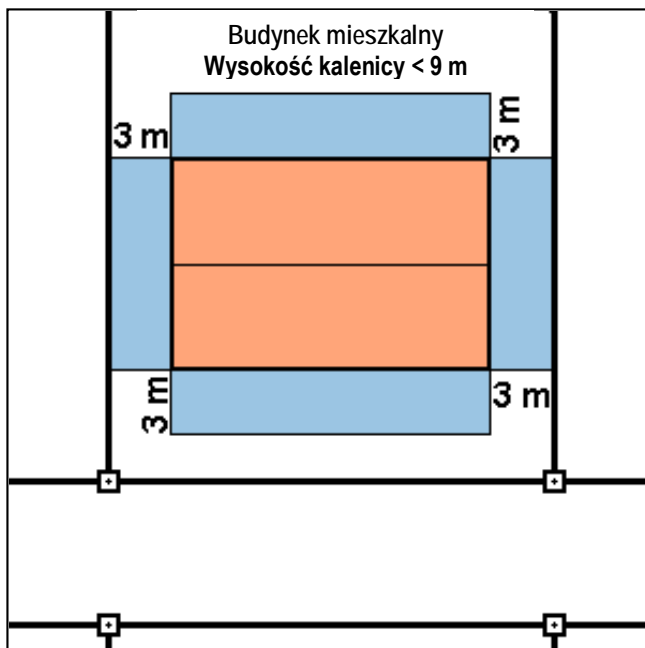
Dzięki niniejszej regulacji możliwe jest nieznaczne przekroczenie granicy działki w ramach podanych wartości granicznych. W takim przypadku zabezpieczenie prawne nie jest konieczne. Z reguły zasada ta dotyczy tych obszarów dopuszczalnego zasięgu, które powstają w wyniku zbudowania ścian szczytowych, nadbudówek dachowych (więcej szczegółów na ten temat później) lub w wyniku przebiegającej ukośnie do budynku granicy działki.

Regulacja ta może zostać zastosowana również dla minimalnych obszarów dopuszczalnego zasięgu wynoszących 3 m (ust. 5 zdanie 2).

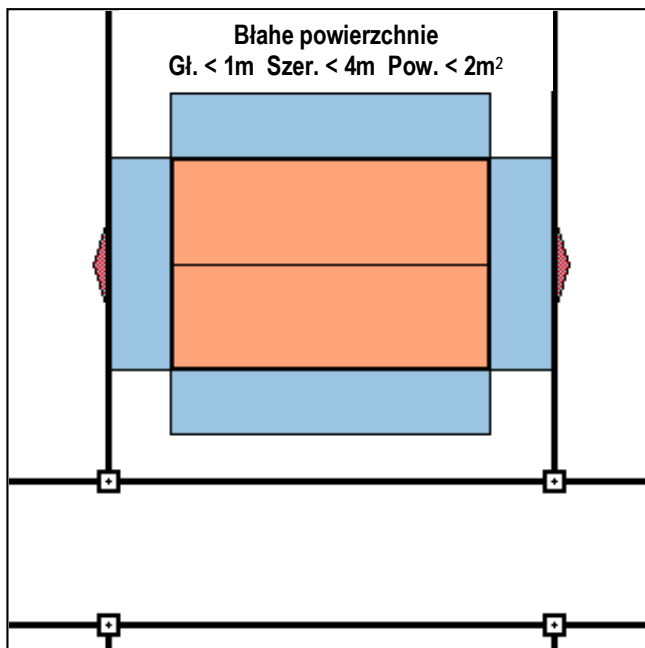


**Rys. 4b** Regulacja odnośnie powierzchni błahych w odniesieniu do minimalnych obszarów dopuszczalnego zasięgu wynoszących 3 m

Regulacji tej nie można zastosować w przypadku ust. 6 (uprzywilejowany budynek mieszkalny). Oba przywileje wykluczają się wzajemnie. Inwestor budowlany musi w przypadku danego przedsięwzięcia budowlanego zdecydować, jakie obszary dopuszczalnego zasięgu wykazać, może wybrać wariant obliczenia obszaru dopuszczalnego zasięgu korzystniejszy dla przedsięwzięcia budowlanego.

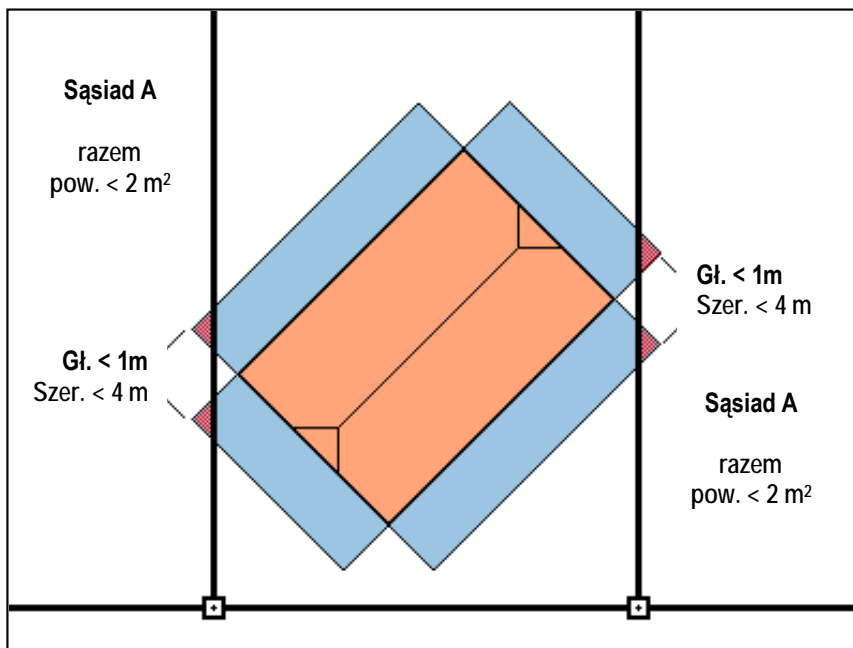


**Rys. 4c** Zredukowane do 3 m obszary dopuszczalnego zasięgu przy budynkach mieszkalnych niskiej wysokości...



**Rys. 4d** ... lub dopuszczalne nieznaczne przekroczenia obszarów dopuszczalnego zasięgu w stosunku do działki sąsiadującej

Sztukowanie powierzchni blahych jest tak samo dopuszczalne, jak obciążenie więcej niż jednego sąsiada. Każda powierzchnia przekraczająca granicę działki nie może przekroczyć maksymalnej głębokości 1m i maksymalnej szerokości 4m. Wykorzystana powierzchnia działki sąsiadującej nie może przekroczyć 2 m<sup>2</sup>.

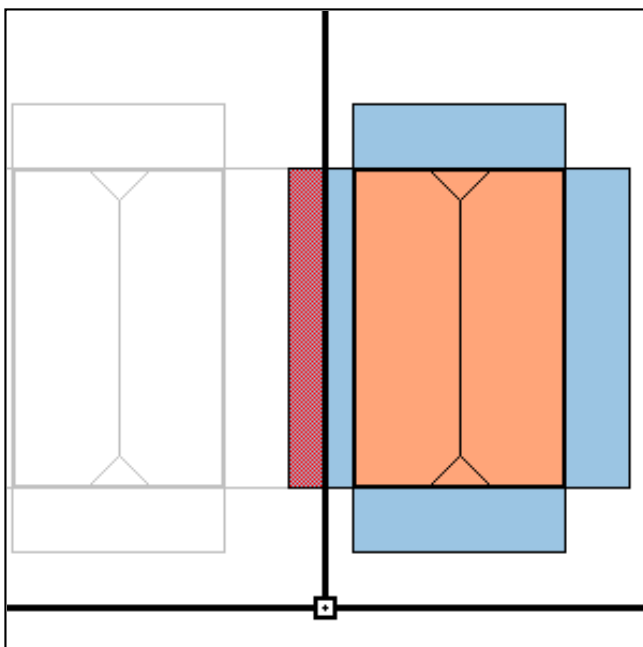


Rys. 4e Dopuszczalne wielokrotne wykorzystanie powierzchni blahych

Jeżeli obszar dopuszczalnego zasięgu przypadający na sąsiadującą działkę przekracza wartości maksymalne podane w zdaniu 3, należy całą wykorzystaną powierzchnię sąsiadującej działki zabezpieczyć pod względem prawnym w opisanym poniżej postępowaniu.

## Prawne zabezpieczenie przekroczenia granicy

*Brandenburska ustawa budowlana §6 (2) zdanie 4: Jako odstępstwo od zdania 1, obszary dopuszczalnego zasięgu mogą rozciągać się częściowo lub całkowicie na sąsiadującą działkę, jeżeli prawnie zabezpieczono, że nie zostaną one zabudowane lub nie pokrywają się z innymi obszarami dopuszczalnego zasięgu.*



Rys. 5 Przekroczenie granicy z sąsiadującą działką

Zabezpieczenie prawne odbywa się poprzez wpisanie **służebności gruntowej** do księgi wieczystej sąsiada, oczywiście tylko za jego zgodą. **Służebna** działka (tu niezabudowana działka z lewej strony) odstępuje na rzecz działki **panującej** od prawa wykorzystania oznaczonej powierzchni przez budynek lub obszar dopuszczalnego zasięgu. Działka służebna traci tą powierzchnię jako powierzchnię nadającą się pod zabudowę. Z reguły zainteresowani właściciele działek uzgadniają jednorazowe odszkodowanie finansowe lub świadczenie emerytalne w celu zagwarantowania tego prawa.

Dodatkowo oprócz służebności gruntowej do księgi wieczystej działki służebnej wpisana zostaje **ograniczona służebność osobista** na korzyść okręgu (powiatu) lub miasta na prawach powiatu.

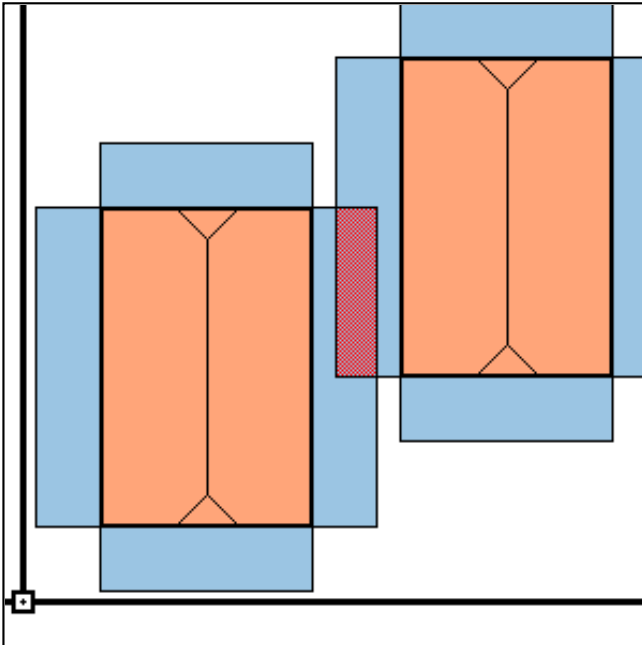
Tym samym zostaje zapewnione, że zachowanie obszaru dopuszczalnego zasięgu może zostać narzucone ze strony urzędu budowlanego, również wówczas, gdy służebność gruntowa zostanie w późniejszym czasie anulowana przez zainteresowanych właścicieli gruntów.

Urząd budowlany będzie wymagał w trakcie postępowania o wydanie zezwolenia na budowę, o ile to konieczne, jedynie ustanowienia ograniczonej służebności osobistej. Służy ona wyłącznie zabezpieczeniu publiczno-prawnych roszczeń. Doradza się inwestorowi budowlanemu, aby dokonał zabezpieczenia swoich prywatnych praw poprzez wpisanie do księgi wieczystej służebności gruntowej. Urząd budowlany skorzysta z praw wynikających z ograniczonej służebności osobistej tylko wtedy, gdy zagrożone zostaną cenne publiczno-prawne interesy. Roszczeń z tytułu służebności gruntowej inwestor budowlany może dochodzić również na drodze cywilnoprawnej.

Postępowanie w sprawie prawnego zabezpieczenia poprzez ograniczoną służebność osobistą oraz niezbędne formularze opublikowane są w rozporządzeniu o służebności.

## Zakaz pokrywania się

*Brandenburska ustawa budowlana §6 (3) zdanie 1: Obszary dopuszczalnego zasięgu nie mogą się pokrywać; ...*



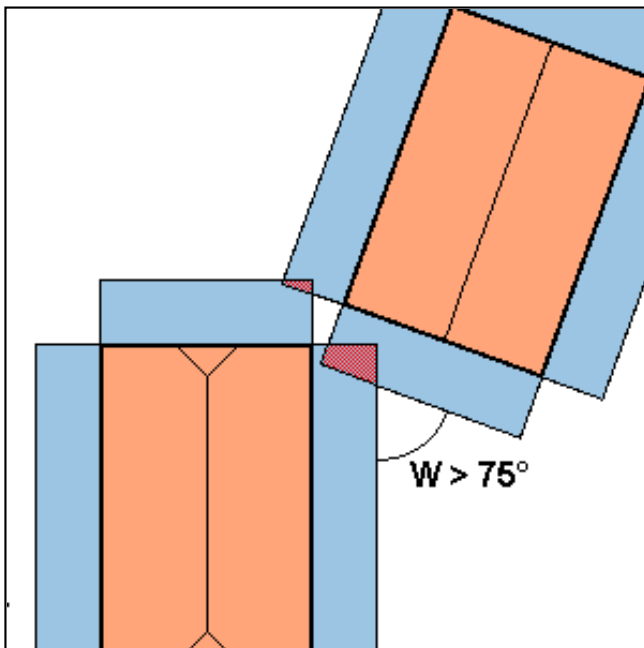
Rys. 6 Niedopuszczalne pokrywanie się dwóch obszarów dopuszczalnego zasięgu

Zasadniczo obszary dopuszczalnego zasięgu nie mogą się pokrywać. Druga część zdania określa wyjątki:

*... nie dotyczy to*

*1. ścian zewnętrznych stojących w stosunku do siebie pod kątem większym niż 75°,*



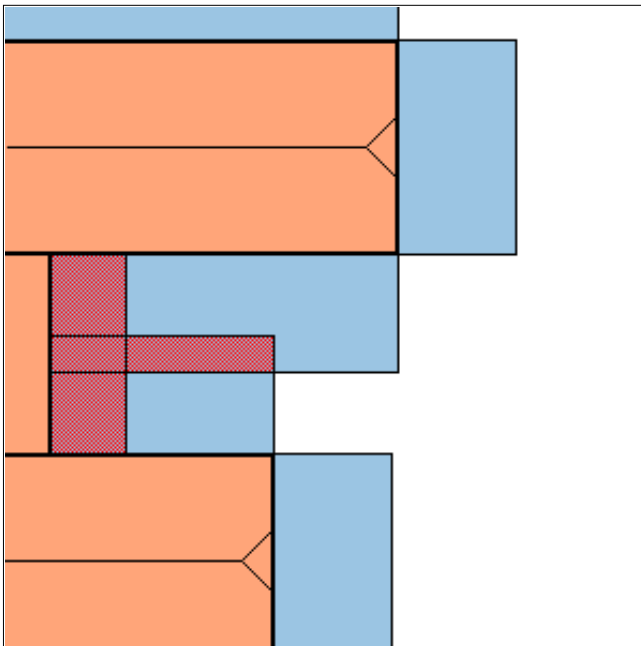


**Rys. 7** Dopuszczalne pokrywanie się przy kącie  $> 75^\circ$

Dzięki temu przepisowi możliwe jest budowanie budynków przesuniętych względem siebie oraz dobudowywanie budynków za rogiem.

*... nie dotyczy to*

*2. ścian zewnętrznych od strony wewnętrznego dziedzińca przy budynkach mieszkalnych z nie więcej niż dwoma mieszkaniami i*

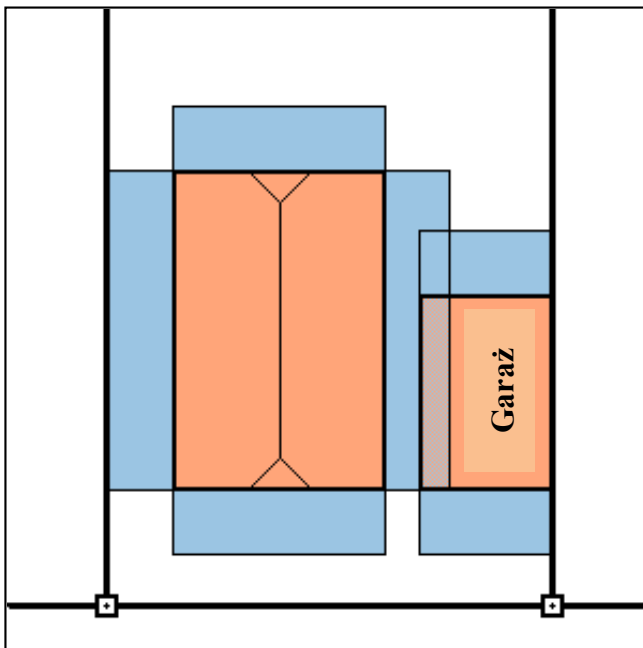


**Rys. 8** Dopuszczalne przekroczenie na dziedzińcu wewnętrznym

Przywileju wg nr 2 nie można jednak wykorzystywać aż tak, że ściany zewnętrzne będą leżały w obszarze dopuszczalnego zasięgu przeciwległej ściany.

*... nie dotyczy to*

*3. budynków oraz innych konstrukcji budowlanych dopuszczalnych bądź dozwolonych w obszarach dopuszczalnego zasięgu,*

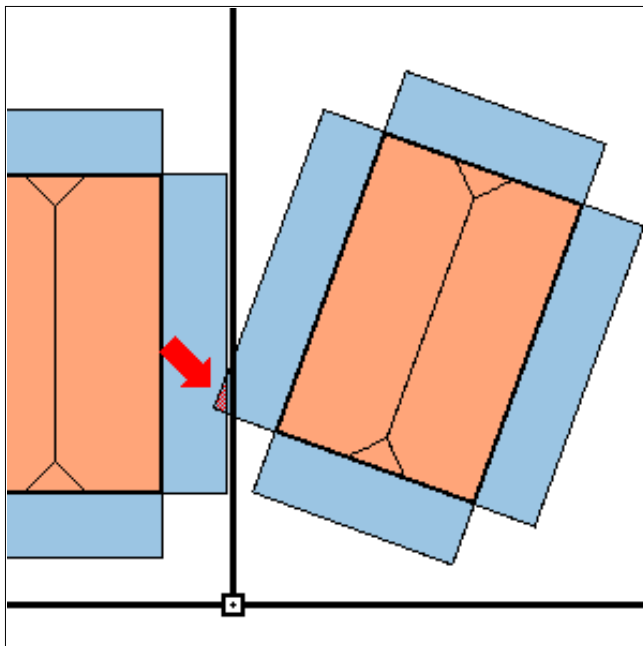


Rys. 9 Budowla dozwolona w obszarze dopuszczalnego zasięgu

Zgodnie z ust. 11 budowle w rozumieniu ust. 9 i 10 są dozwolone w obszarze dopuszczalnego zasięgu (więcej informacji na ten temat później)

*... nie dotyczy to*

*4. nieznacznego rozciągnięcia obszaru dopuszczalnego zasięgu na działkę sąsiadującą zgodnie z ustępem 2 zdanie 3.*

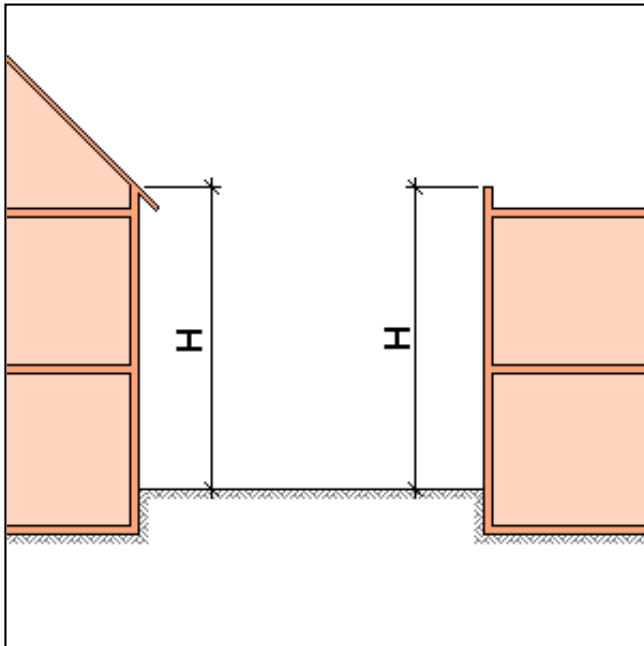


Rys. 10 Dozwolone pokrywanie się obszarów dopuszczalnego zasięgu w przypadku powierzchni białych

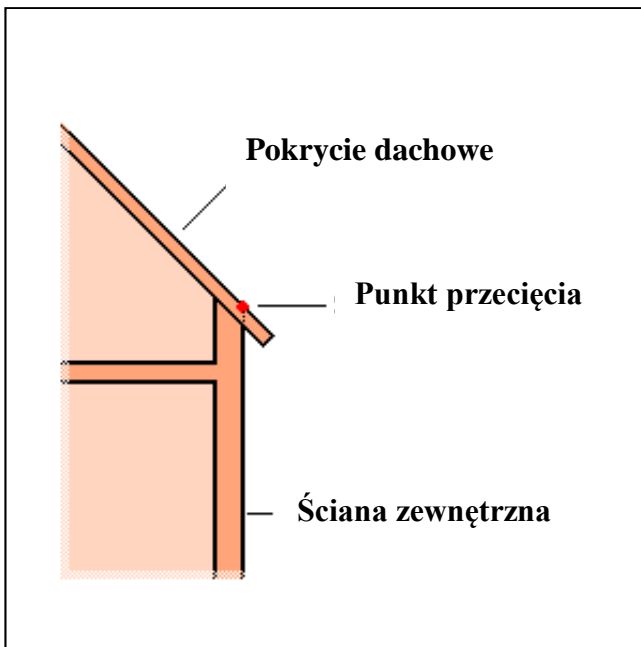
Zgodnie z ust. 2 zdanie 3 obszary dopuszczalnego zasięgu mogą nieznacznie przekraczać granicę działki, o ile zachowane zostają ustalone wartości graniczne. Zastosowana tutaj regulacja stwierdza jasno, że dopuszczalne nieznaczne przekroczenie granicy może pokrywać się również z obszarem dopuszczalnego zasięgu sąsiedniego budynku. Tym samym właściciel sąsiedniej działki nie zostaje obciążony żadnymi ograniczeniami w budowlanym wykorzystaniu powierzchni swojego gruntu.

## Obliczanie obszaru dopuszczalnego zasięgu

**Brandenburska ustawa budowlana §6 (4) zdanie 1-3:** *Głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu oblicza się na podstawie wysokości ściany od powierzchni terenu do jej górnego końca. Górnym końcem ściany jest linia przecięcia powierzchni zewnętrznej ściany z pokryciem dachowym. Przy częściach budowli wysuniętych bądź cofniętych w stosunku do ściany zewnętrznej jako wysokość ściany obowiązuje wysokość górnego końca części budowli nad powierzchnią terenu.*

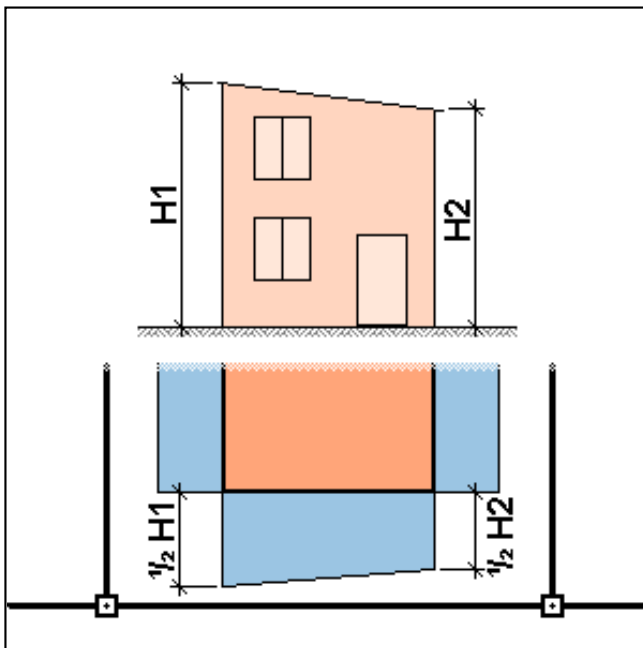


**Rys. 11** Ustalenie wysokości ściany H

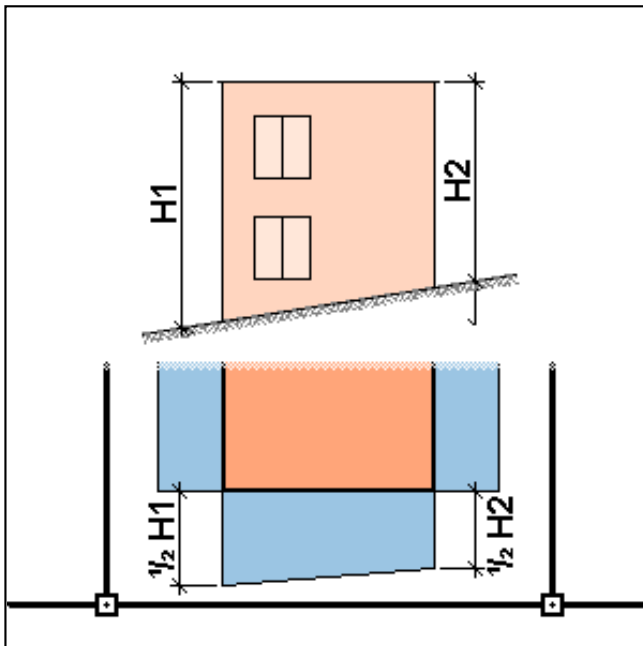


**Rys. 11a** Miejsce przecięcia ściany zewnętrznej z pokryciem dachowym.

Decydującą jest wysokość danego odcinka ściany nad terenem. Nie ma przy tym znaczenia, czy różne wysokości ścian wynikają ze pochylonej powierzchni dachu czy powierzchni terenu.

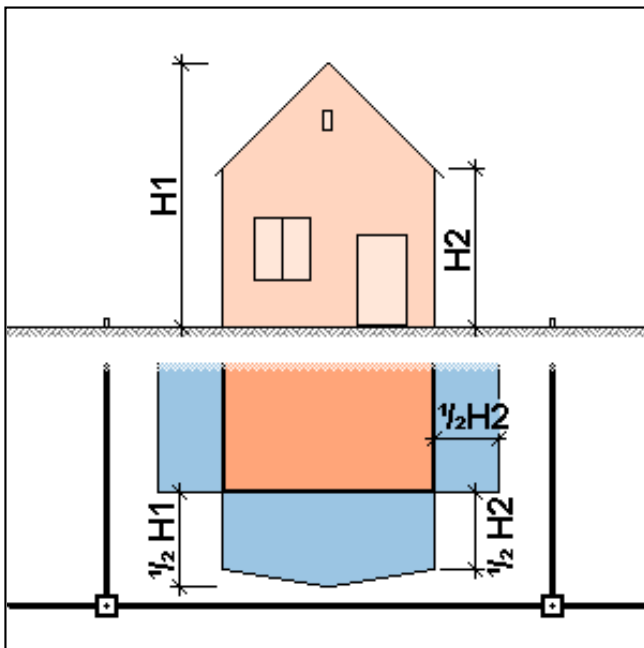


Rys. 11b Obszar dopuszczalnego zasięgu przy spadku dachu

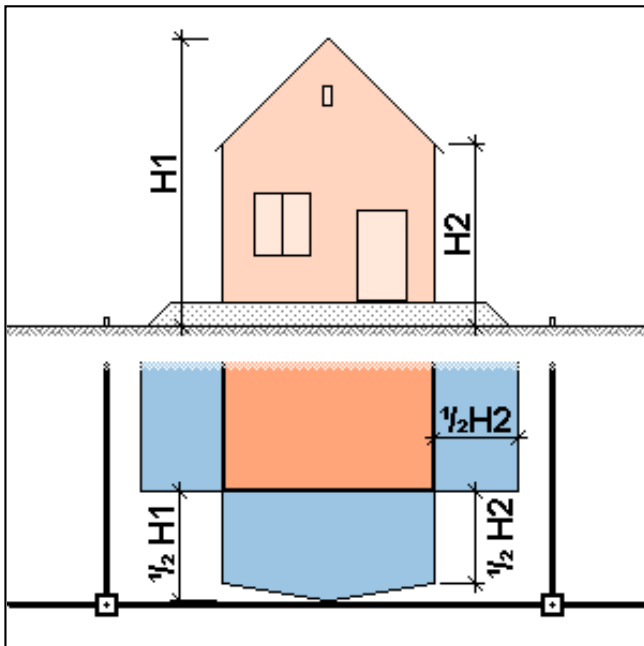


Rys. 11c Obszar dopuszczalnego zasięgu przy pochyłości terenu

Jako najniższe odniesienie dla ustalenia obszarów dopuszczalnego zasięgu, rozciągających się w kierunku granicy z sąsiednią działką, decydująca jest pierwotna naturalna powierzchnia terenu. Również dopuszczona pozwoleniem na budowę zmiana terenu nie ma żadnego wpływu na wysokość odniesienia przy obliczaniu niniejszych obszarów dopuszczalnego zasięgu, ponieważ manipulacja na niekorzyść właściciela sąsiedniej działki jest niedozwolona. Pierwotna powierzchnia terenu wykazana jest w sporządzonym przez publicznie ustanowionego geodetę urzędowym planie sytuacyjnym, stanowiącym integralną część dokumentów budowlanych.

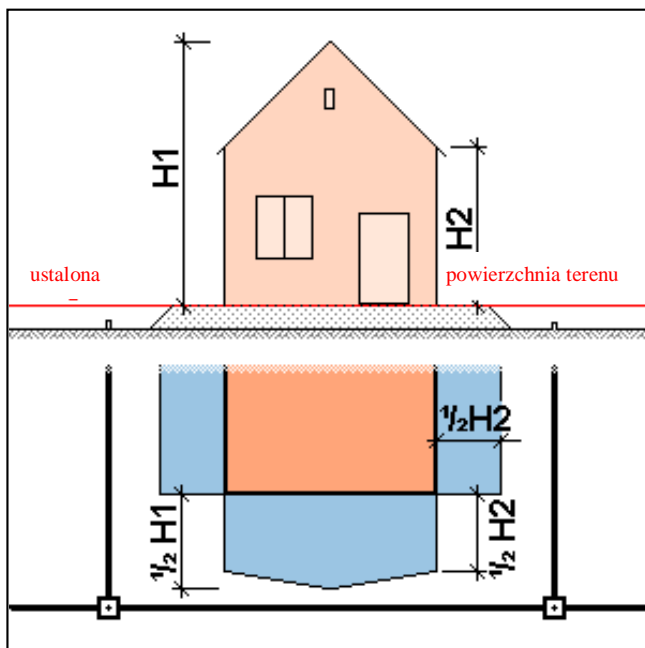


Rys. 11d Pierwotna powierzchnia terenu jako powierzchnia odniesienia, ...



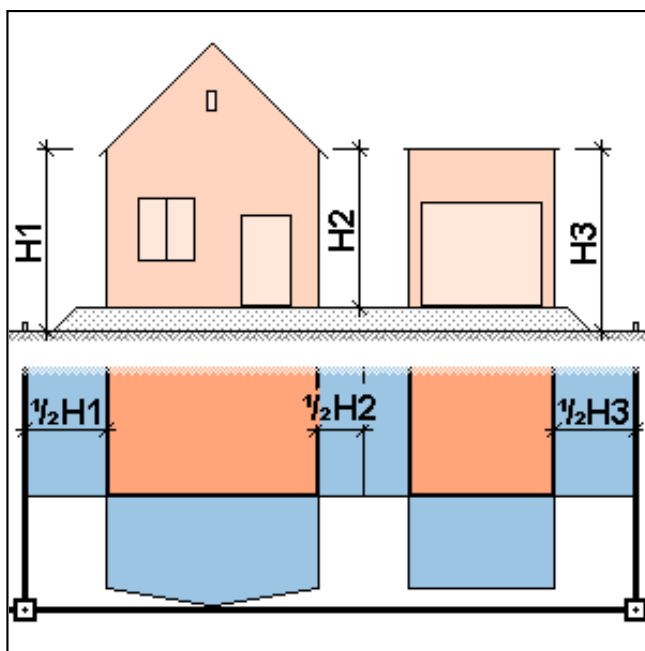
Rys. 11e ... to samo obowiązuje również w przypadku zmian terenu

Jeżeli w planie zabudowy określono przyszłą powierzchnię terenu, stanowi ona odniesienie dla obliczenia obszarów dopuszczalnego zasięgu.



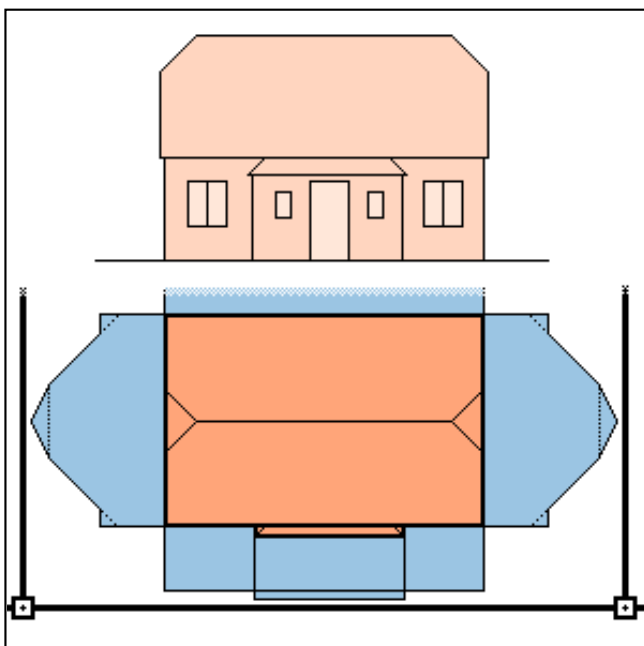
Rys. 11f Ustalona powierzchnia terenu jako odniesienie

Na terenach bez ustalonej powierzchni terenu zatwierdzona zmieniona powierzchnia terenu obowiązuje jako odniesienie tylko dla obszarów dopuszczalnego zasięgu, które nie są skierowane w stronę działki sąsiedniej, czyli które na samej działce budowlanej określają odstępy pomiędzy budynkami.



Rys. 11g Planowana powierzchnia terenu jako odniesienie dla obszarów dopuszczalnego zasięgu na działce ( H2 )

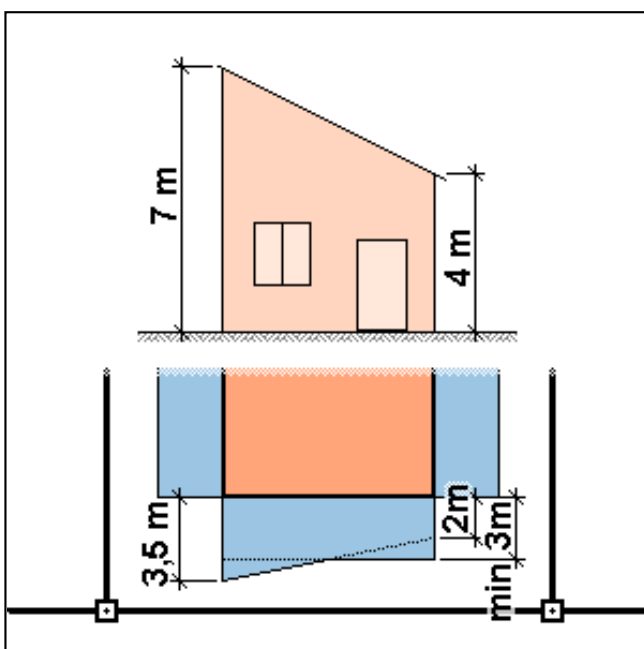
**Brandenburska ustawa budowlana §6 (4) zdanie 4+5:** Przy stopniowanych ścianach, dachach bez nadbudówek oraz części budynku lub występow konstrukcyjnych budynku przed ich ścianą zewnętrzną, wysokość ściany należy ustalić oddzielnie dla danego fragmentu ściany, nadbudówki dachowej, występu konstrukcyjnego budynku oraz danej części budynku. Uzyskany wymiar jest H.



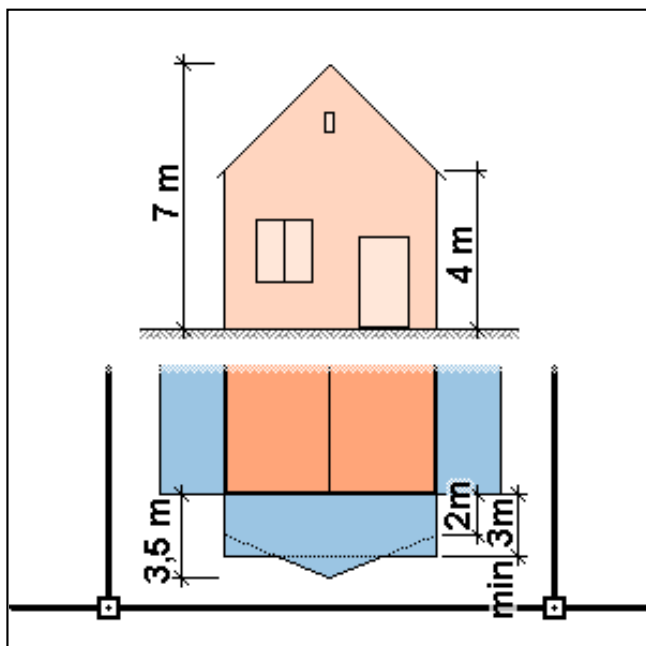
**Rys. 12** Ustalanie obszarów dopuszczalnego zasięgu dla poszczególnych elementów budynku

W celu obliczenia obszaru dopuszczalnego zasięgu należy określić wysokość ściany budynku. Dla elementów budynku, które nie kończą się ścianą sięgającą powierzchni gruntu, należy ustalić fikcyjną wysokość ściany. Dotyczy to szczególnie kalenicy i nadbudówek dachowych. Przy ścianach stopniowanych możliwe jest ustalenie wysokości ściany i wynikającego z niej obszaru dopuszczalnego zasięgu dla każdego punktu górnego krańca budynku. Jeżeli obszary się pokrywają, decydującą dla określenia przepisowych obszarów dopuszczalnego zasięgu jest największa ustalona głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu.

***Brandenburska ustawa budowlana §6 (5) zdanie 1: Głębokość obszarów dopuszczalnego zasięgu wynosi 0,5 H, co najmniej 3 m.***



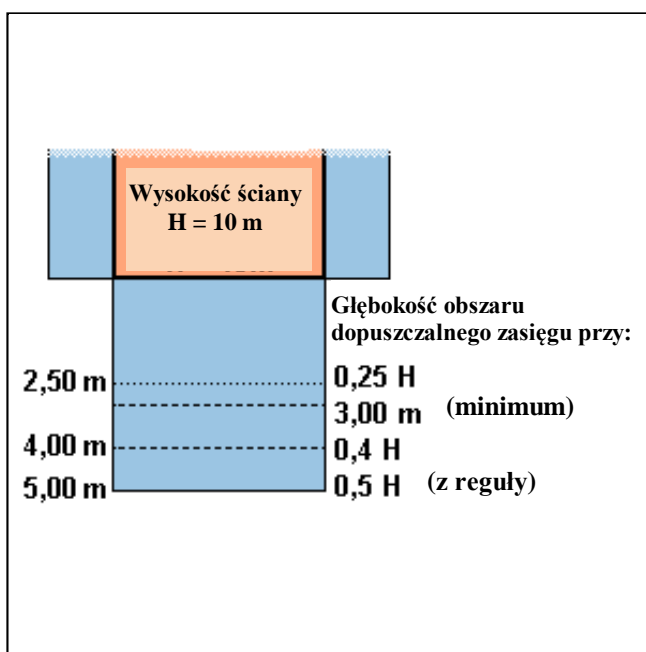
**Rys. 13a** Obszar dopuszczalnego zasięgu przy ścianie szczytowej dachu jednospadowego



Rys. 13b Obszar dopuszczalnego zasięgu przy ścianie szczytowej dachu dwuspadowego

W celu utworzenia obszaru dopuszczalnego zasięgu daną wysokość ściany należy pomnożyć przez 0,5 i odmierzyć prostopadłe od fragmentu ściany. Ponieważ minimalny wymiar obszaru dopuszczalnego zasięgu wynosi w każdym przypadku wynosi 3 m, obszar dopuszczalnego zasięgu wynika z przecięcia obrazu ściany i głębokiej na 3 m powierzchni minimalnej.

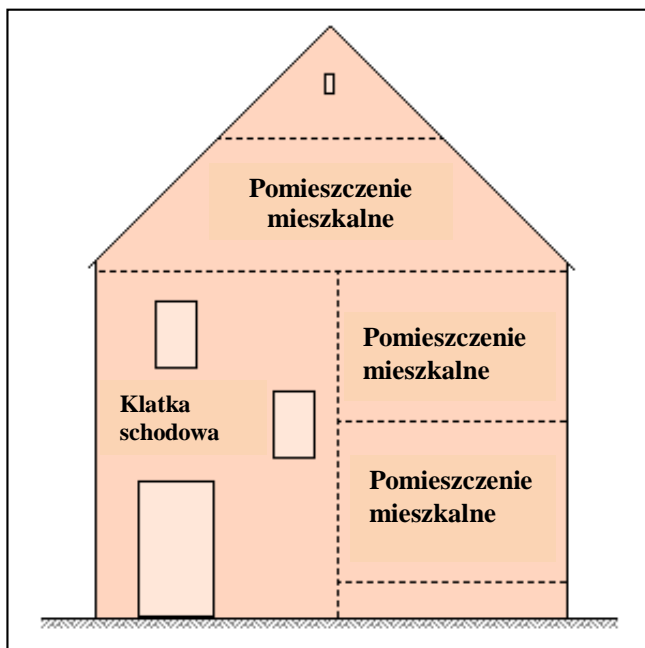
**Brandenburska ustawa budowlana §6 (5) zdanie 2+3:** *Przed ścianami zewnętrznymi bez okien pomieszczeń pobytowych głębokość obszarów dopuszczalnego zasięgu wynosi 0,4 H, minimum 3 m. Na obszarach przemysłowych i działalności gospodarczej oraz na terenach specjalnych, nie przeznaczonych do odpoczynku, głębokość obszarów dopuszczalnego zasięgu wynosi 0,25 H, minimum 3 m.*



Rys. 14 Głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu

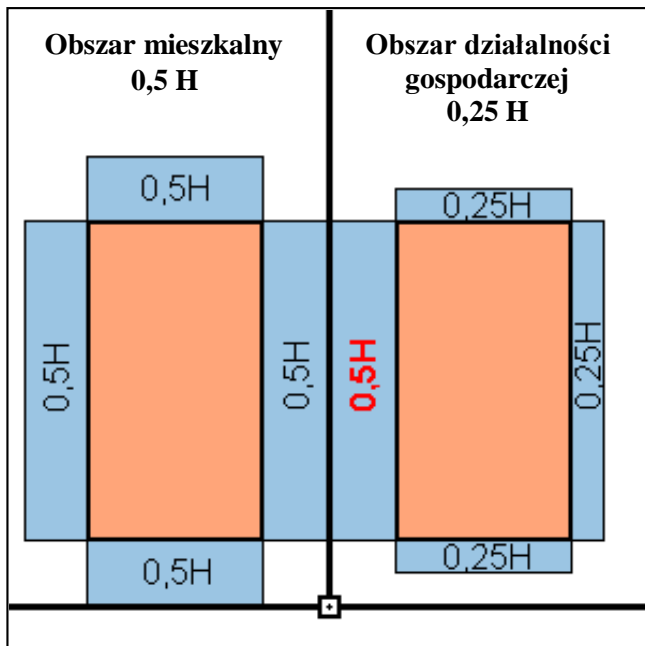
Zgodnie ze zdaniem 2 ściany bez okien tworzą zmniejszony obszar dopuszczalnego zasięgu wynoszący 0,4 H. Regulacja ta faworyzuje również ściany pomieszczeń, które nie są pomieszczeniami pobytowymi, np. klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, szopy czy garaże. To, czy pomieszczenia te posiadają okna, jest przy tym bez znaczenia.





Rys. 14a Ściana zewnętrzna o pomniejszonym obszarze dopuszczalnego zasięgu  $0,4 H$

Na obszarach przemysłowych, działalności gospodarczej oraz obszarach specjalnych nie służących wypoczynkowi, głębokość obszarów dopuszczalnego zasięgu wynosi jedynie jedną czwartą zasadniczej wysokości budynku, ponieważ do funkcji tych obszarów, mającej na celu ochronę sąsiadów, przywiązuje się tu mniejszą wagę. Na granicach obszarów budowlanych o różnych możliwościach użytkowania należy wyjść od tego współczynnika obliczania, który daje największą głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu. Dotyczy to również obszarów budowlanych po przeciwległych stronach, które oddzielone są od siebie jedynie publicznym ciągiem komunikacyjnym.



Rys. 14b Obszar dopuszczalnego zasięgu na granicy obszarów budowlanych o różnym użytkowaniu

**Brandenburska ustawa budowlana §6 (5) zdanie 4:** Jeżeli miejscowy przepis budowlany określa wg §81 mniejszą lub większą głębokość obszarów dopuszczalnego zasięgu, niniejsza głębokość jest obowiązująca.

Odpowiedni do tego przepis prawny:

**Brandenburska ustawa budowlana §81 (2)** Lokalnymi przepisami budowlanymi gmina może ustalić inne obszary dopuszczalnego zasięgu niż te, określone w §6 ust. 5. Ustalenia odnośnie nadających się pod zabudowę powierzchni działek oraz wysokości konstrukcji budowlanych muszą być tak dokonane, aby można było rozważyć dobrosąsiedzkie interesy, uwzględniane zgodnie z §6. Mniejszą głębokość obszarów dopuszczalnego zasięgu można zastosować w szczególności do zachowania godnej

uwagi oryginalności i urbanistycznego projektowania określonej dzielnicy miejscowości.

Jeżeli lokalne przepisy budowlane zawierają obligatoryjne ustalenia odnośnie mniejszych lub większych głębokości obszarów dopuszczalnego zasięgu, ustalenia te mają na mocy ustawy pierwszeństwo przed zasadami ogólnymi.

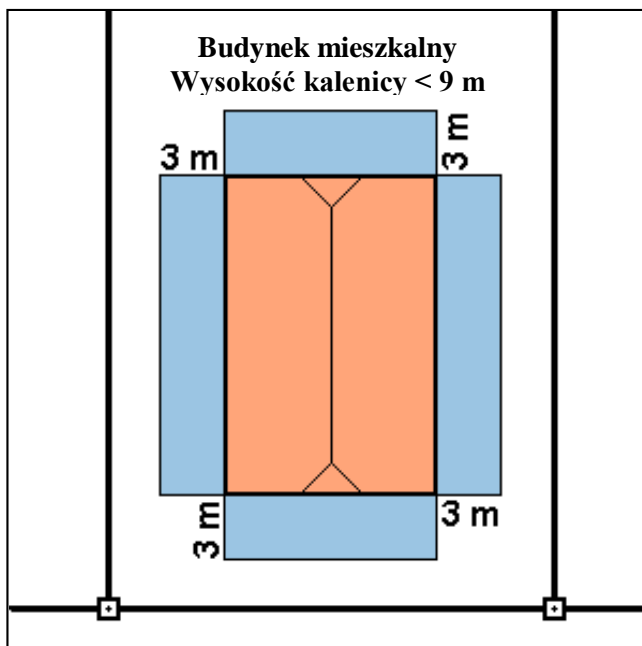
Przykład przepisu odnośnie obszarów dopuszczalnego zasięgu:

*W celu zachowania budowlano-historycznego znaczenia oraz oryginalności centrum Nowego Miasta dla wymienionych poniżej ulic bądź fragmentów ulic ustala się mniejsze głębokości obszarów dopuszczalnego zasięgu (H) od strony publicznych powierzchni komunikacyjnych, o ile nie stoją temu na przeszkodzie uwarunkowania ochrony przeciwpożarowej, zapewnienie oświetlenia i wentylacji oraz inne interesy porządku i bezpieczeństwa publicznego:*

- zachodnia strona ulicy Kirchstraße od ulicy Marktstraße do ulicy Bahnhofstraße 0,35 H
- ...

## Uprzywilejowane budynki mieszkalne o niskiej wysokości

**Brandenburska ustawa budowlana §6 (6):** *Przed ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych o nie więcej niż dwóch naziemnych kondygnacjach i wysokości budynku nie przekraczającej 9 m, jako głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu wystarczą 3 m. Ustęp 2 zdanie 3 nie znajduje zastosowania.*

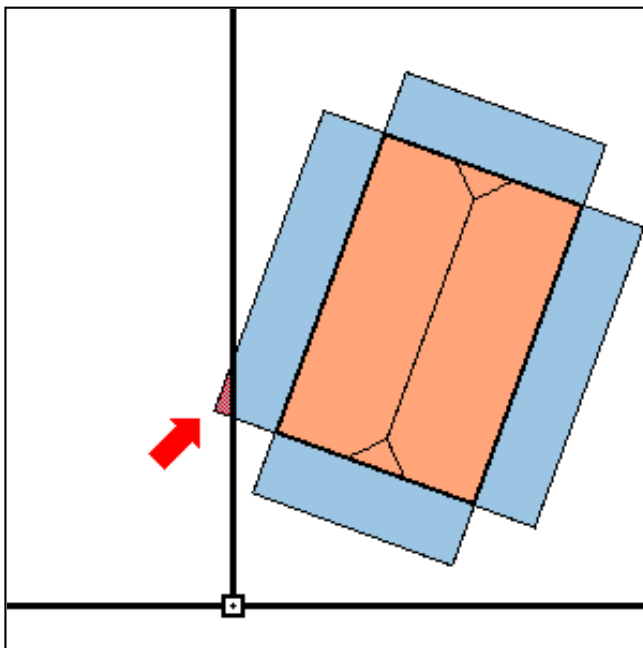


**Rys. 15** Przepis szczególny dla budynków mieszkalnych o niskiej wysokości

Ta szczególna regulacja wg ustępu 6 stanowi znaczne uproszczenie obliczania obszaru dopuszczalnego zasięgu, przecież przeważająca część przedsięwzięć budowlanych w Brandenburgii spełnia sformułowane tu wymagania. Obszary dopuszczalnego zasięgu zmniejszają się zasadniczo do minimalnej głębokości 3 m, nie trzeba przedstawiać dla tych budynków szczególnego dowodu.

Maksymalna wysokość budynku, jak widoczne jest to na rysunku 15, nie może przekraczać 9 m, jeśli planuje się skorzystać z uogólniającej regulacji ustępu 6. Budynek nie może posiadać więcej niż dwie kondygnacje naziemne, należy do tego wliczyć również możliwe do zabudowy poddasze.

Nie można skorzystać również z przywileju ustępu 2 zdanie 3 dotyczącego nieznacznego rozciągnięcia obszarów dopuszczalnego zasięgu na sąsiednią działkę. Obszary dopuszczalnego zasięgu, pomniejszone zgodnie z ust. 6, muszą leżeć na ich własnej działce.



Rys. 15a Niedopuszczalne tutaj przekroczenie granicy działki

## Obszary dopuszczalnego zasięgu podporządkowanych elementów budynku

**Brandenburska ustawa budowlana §6 (7)** Przy obliczaniu obszarów dopuszczalnego zasięgu nie uwzględnia się następujących podporządkowanych elementów budynku:

1. filary, gzymsy i występy dachu oraz inne elementy konstrukcyjne, które nie wychodzą na więcej niż 1m przed ścianę zewnętrzną,
2. schody, podesty i zadaszenia wejść do domów, które nie wychodzą na więcej niż 1,5m przed ścianę zewnętrzną.
3. podporządkowane występy konstrukcyjne budynku, jak
  - a. ogrody zimowe o szerokości nie większej niż 5 m, jeśli nie sięgają wyżej niż dwie kondygnacje i nie wystają na więcej niż 3 m,
  - b. balkony o szerokości nie większej niż 5 m, jeśli nie wystają na więcej niż 2 m,
  - c. inne występy konstrukcyjne budynku o szerokości nie większej niż 3 m, jeśli nie sięgają wyżej niż dwie kondygnacje i nie wystają więcej niż 1 m,
4. wykonane w późniejszym czasie na istniejących budynkach obicia ścian zewnętrznych, służące termoizolacji.

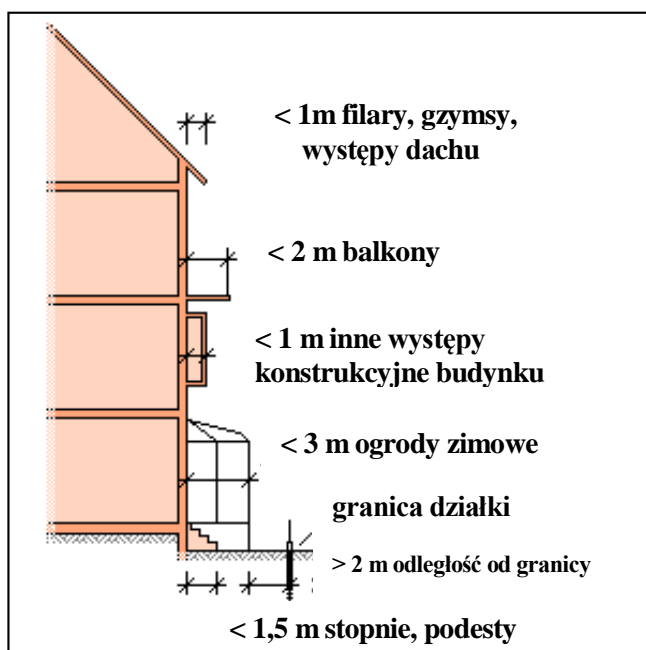
Występy konstrukcyjne budynku są podporządkowanymi elementami, jeśli ich całkowita szerokość nie przekracza jednej trzeciej szerokości danej ściany zewnętrznej. Elementy konstrukcyjne bądź występy konstrukcyjne budynku muszą być oddalone od granicy z sąsiednią działką lub od obszarów dopuszczalnego zasięgu innych budynków na co najmniej 2 metry.

Uprzywilejowane podporządkowane elementy konstrukcyjne, jak filary, gzymsy i występy dachu nie mają wpływu na wymagane obszary dopuszczalnego dostępu, jeśli nie wychodzą dalej niż na 1 m przed ścianę zewnętrzną. Stopnie, podesty i zadaszenia wejść do domów są dla obszarów dopuszczalnego zasięgu bez znaczenia tylko wówczas, jeśli nie wystają z powierzchni ściany dalej niż na 1,5 m. Tak samo wykonana w późniejszym czasie okładzina termoizolacyjna ścian nie ma wpływu na obliczanie obszaru dopuszczalnego zasięgu.

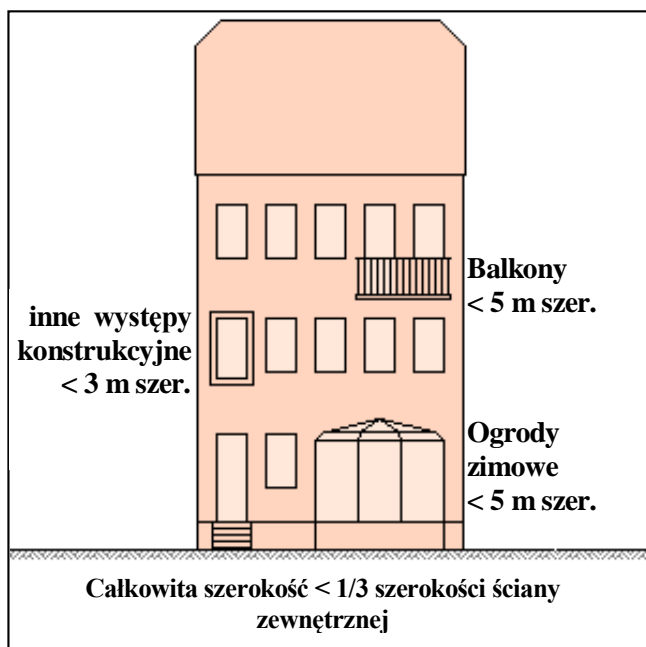
Dodatkowo do minimalnych głębokości, podporządkowane występy konstrukcyjne budynku należy zasadniczo ograniczyć również w szerokości, jeżeli przy obliczaniu obszarów dopuszczalnego zasięgu mają być traktowane jako uprzywilejowane elementy konstrukcyjne. Obok maksymalnych poszczególnych szerokości, całkowita szerokość fragmentu ściany wykorzystanego na występ konstrukcyjny budynku, nie może wynosić więcej niż jedną trzecią szerokości całej ściany. Za występy konstrukcyjne budynku należy uznać elementy budynków, spełniające typowe cele takich występów, jak np. balkony, wykusze, lodzie, witryny.

Jako występy konstrukcyjne budynku należy traktować również ogrody zimowe, jeśli nadają się do samodzielnego użytku i nie stanowią funkcjonalnego poszerzenia znajdujących się za nimi pomieszczeń. Pod tym względem należy szczególnie uważać, ponieważ nowoczesne zbudowane ogrody zimowe nie służą z reguły, zgodnie ze swoim pierwotnym znaczeniem, przezimowaniu roślin, lecz budowane są jako pomieszczenia pobytowe i tym samym nie mogą być traktowane jak podporządkowane elementy konstrukcyjne w rozumieniu ustępu 7.

Wszystkie podporządkowane elementy konstrukcji i występy konstrukcyjne budynku muszą zachować od granicy sąsiadującej działki lub obszarów dopuszczalnego zasięgu minimalny odstęp 2 m.



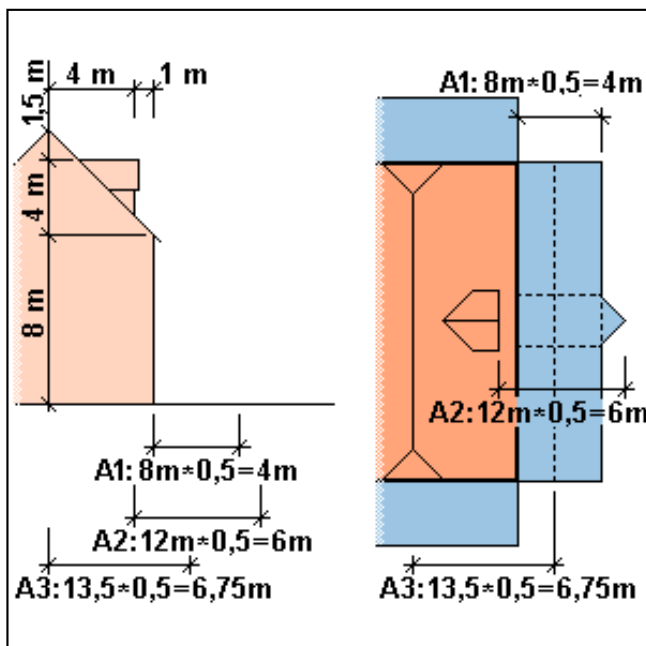
Rys. 15b Maksymalne głębokości uprzywilejowanych podporządkowanych elementów konstrukcyjnych lub występów konstrukcyjnych budynku



Rys. 15b Maksymalne szerokości uprzywilejowanych podporządkowanych występów konstrukcyjnych budynku

## Pomiar głębokości obszarów dopuszczalnego zasięgu

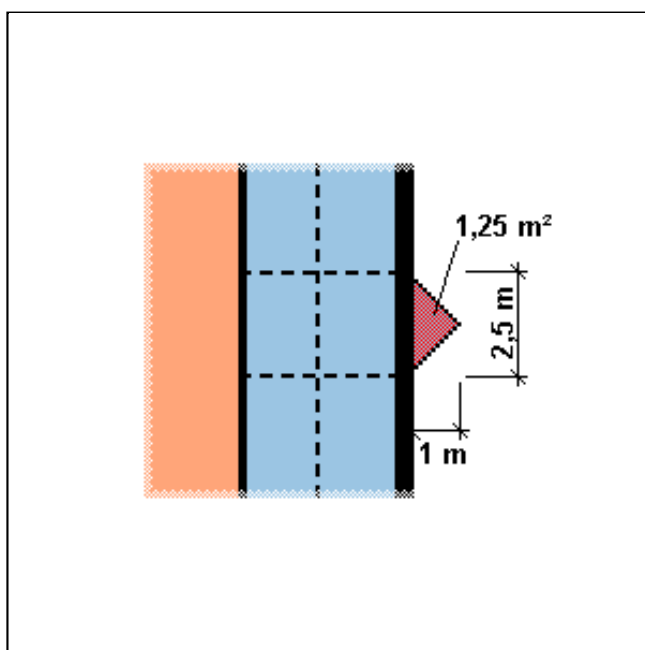
*Brandenburska ustawa budowlana §6 (8) Głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu mierzona jest od punktu podstawy leżącego pionowo pod górnym końcem ściany, fragmentu ściany, dachu, konstrukcji dachu, występu konstrukcyjnego budynku lub danego elementu konstrukcyjnego pod kątem prostym do przebiegu ściany i w kierunku poziomym.*



Rys. 16 Obliczanie obszarów dopuszczalnego zasięgu nadbudówek dachowych

W powyższym przykładzie (rys. 16) od strony okapu mamy 3 obszary dopuszczalnego zasięgu. Obszar dopuszczalnego zasięgu A1 wynika z wysokości ściany wynoszącej 8 m. Zostaje on pomniejszony o czynnik 0,5 i wyrównany pionowo i poziomo względem punktu podstawy ściany. Lukarna tworzy obszar dopuszczalnego zasięgu A2. Wysokość kalenicy lukarny – 12 m – zostaje ponownie pomniejszona o czynnik 0,5. Powstała w ten sposób 6 m głębokość odmierzana jest od punktu podstawy lukarny, który tutaj znajduje się w budynku. Obszar dopuszczalnego zasięgu A2 pokrywa się w tym przypadku prawie całkowicie z obszarem dopuszczalnego zasięgu ściany okapu, poza ten obszar wystaje jedynie wierzchołek. Również kalenica dachu czterospadowego tworzy obszar dopuszczalnego zasięgu po stronie okapu. Wysokość pomniejszona do 6,75 m odmierzana jest od pionu podstawy kalenicy. Wynikający z tego obszar dopuszczalnego zasięgu A3 leży całkowicie w obszarze dopuszczalnego zasięgu A1.

Obszar dopuszczalnego zasięgu A2 byłby typowym przypadkiem dopuszczalnego nieznacznego przekroczenia granicy działki w rozumieniu ust. 2 zdanie 3.



Rys. 16a Nieznaczne przekroczenie granicy działki

Przedstawiony w powyższym przykładzie budynek (rys. 16a) może być zatem zbudowany w odległości 4 m (głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu A2) od granicy działki. Obszar dopuszczalnego zasięgu A2 nie ma żadnego wpływu na układ budynku względem granicy działki, ponieważ nie maksymalnie przekracza dopuszczalnych wartości szer. < 4 m, głęb. < 1 m i obszar dopuszczalnego zasięgu < 2 m<sup>2</sup>.

*Brandenburska ustawa budowlana §6 (9) Konstrukcji budowlanych, innych konstrukcji i budowli, skutkujących jak budynki, dotyczą odpowiednio ustępy 1 do 8. Mury oporowe oraz zamknięte ogrodzenia o wysokości nie większej niż 2 m dopuszczalne są bezpośrednio na granicy działki bez*

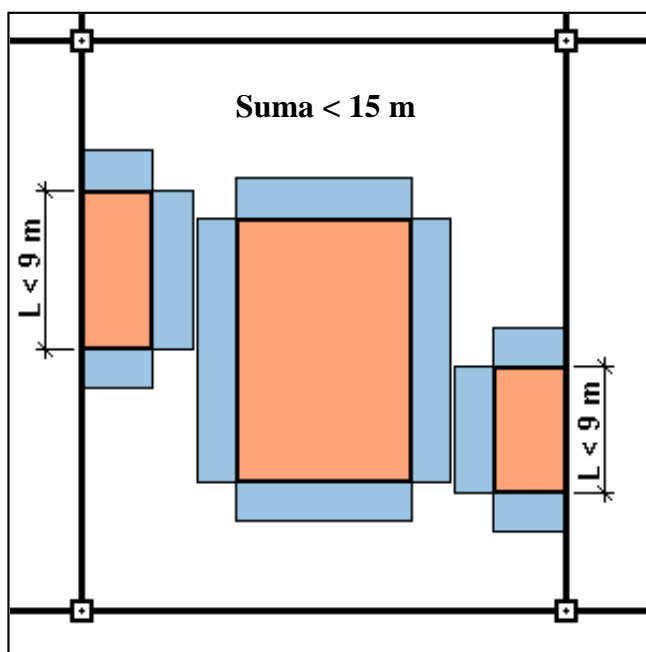
*zachowania obszarów dopuszczalnego zasięgu.*

Konstrukcje budowlane, które wprowadzie nie spełniają pojęcia budynków, ale odnośnie oświetlenia, wentylacji i nasłonecznienia przejawiają takie same efekty, należy również traktować zgodnie z przepisami ustępów 1 do 8. Do konstrukcji budowlanych można zaliczyć zlewnie, silosy, ale również mury, wały, nasypy, billboardy, displaye reklamowe, automaty sprzedające towar, o ile przekraczają wysokość 2 m. Dla tarasów wyższych niż 1 m również obowiązują przepisy prawa o obszarach dopuszczalnego zasięgu; przy obliczaniu wysokości tarasu nie uwzględnia się poręczy i balustrad.

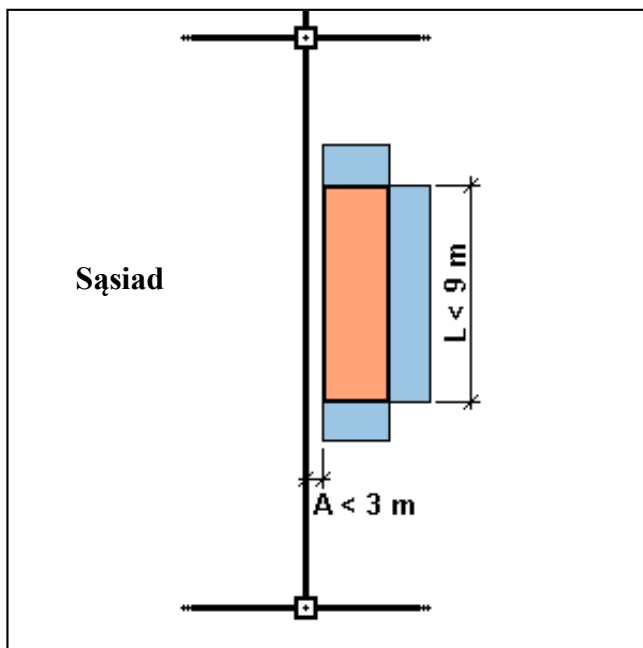
Takimi samymi działaniami jak budynki mogą skutkować również boksy dla psów i woliery, w przypadku pergoli, urządzeń do zabawy, przyziemnych niezadaszonych miejsc postojowych, miejsc na wolnym powietrzu przeznaczonych do krótkiego lub dłuższego pobytu (np. wiaty z ławostołami) i basenów otwartych z reguły kwestionuje się działanie podobne do skutków wywołanych budynkami. Ocenę takich konstrukcji należy przeprowadzać zawsze z uwzględnieniem szczególnych okoliczności danego przypadku. Zawsze natomiast należy uwzględniać obszary dopuszczalnego zasięgu w przypadku masztów radiowych i turbin wiatrowych.

## Uprzywilejowane przybudówki

**Brandenburska ustawa budowlana §6 (10)** Garaże i przybudówki bez pomieszczeń pobytowych o wysokości nie większej niż 3 m mogą być budowane bez zachowania obszarów dopuszczalnego zasięgu również bezpośrednio na granicy działki (zabudowa graniczna). Ściany zewnętrzne zbudowane wzdłuż granic działki nie mogą przekraczać łącznie długości 15 m, a wzdłuż jednej granicy długości 9 m. Włączenie zabudowy granicznej pod dach budynku głównego jest niedopuszczalne. Paleniska są w zabudowie granicznej zabronione.



Rys. 17 Dopuszczalna zabudowa graniczna



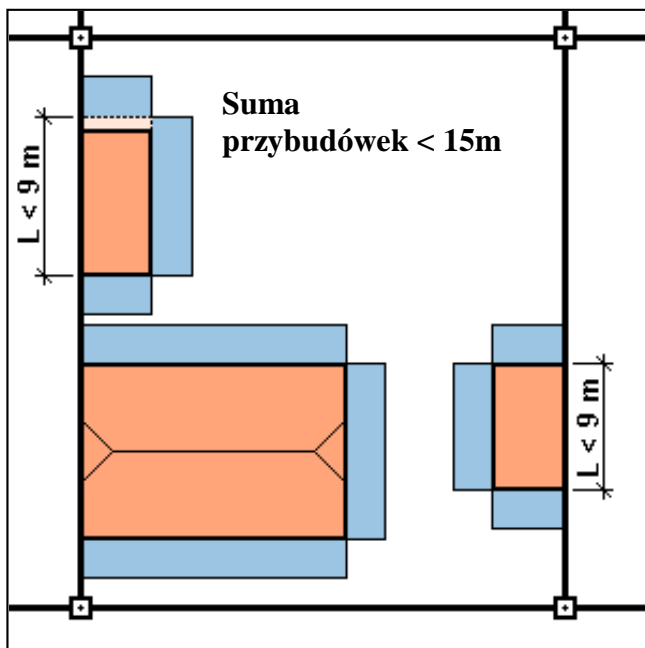
Rys. 17a Dopuszczalna zabudowa przy granicy

Starsze brzmienia ustawy budowlanej dopuszczają uprzywilejowanie ust. 10 tylko wówczas, jeśli budynek został wzniesiony bezpośrednio na granicy. Nowe brzmienie obecnej ustawy zniósło ten przepis. Teraz dane budynki mogą być odsunięte od granicy bez konieczności zachowania obszaru dopuszczalnego zasięgu.

Ustawy budowlane innych krajów związkowych nakazują zachowanie minimalnego odstępu, jeżeli następuje odsunięcie od granicy działki. Brandenburska ustawa budowlana takiego zapisu nie zawiera. Inwestor budowlany powinien jednak mieć na względzie, że ze swojej strony sąsiad może budować aż do wspólnej granicy. Wybór zbyt małego odstępu od granicy może uniemożliwić konserwację ściany wychodzącej na sąsiednią działkę.

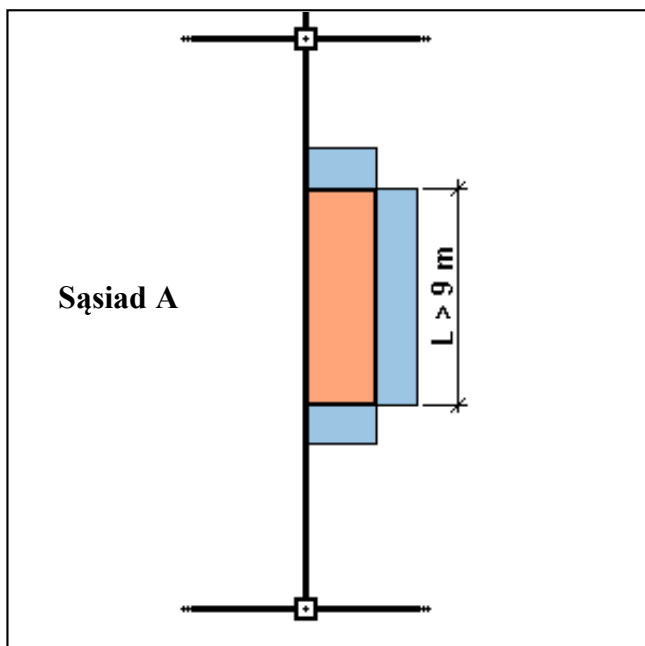
Budowa na granicy działki garaży, wiat na samochody i przybudówek jest dopuszczalna, jeżeli nie przekroczone zostaną wartości maksymalne zawarte w ust. 10. Przebieg **granicy działki** jest określony z punktu widzenia działki budowlanej. W przybliżeniu prosty przebieg granicy działki budowlanej w stosunku do graniczących z nią działek jest traktowany jako *jedna* granica, niezależnie od liczby graniczących działek. Zabudowa graniczna, obejmująca jeden lub kilka budynków, przyporządkowana *jednej* granicy działki nie może przekraczać długości 9m. Całkowita długość *wszystkich* zabudów granicznych istniejących na działce nie może wynosić więcej niż 15m. W przeciwieństwie do przepisów w innych krajach związkowych przy obliczaniu sumy należy do niej wliczyć również zabudowę graniczną od strony działek publicznych.

Przy obliczaniu sumy dopuszczalnej zabudowy granicznej należy uwzględnić tylko takie ściany zewnętrzne, które zostały wzniesione w sposób uprzywilejowany zgodnie z przepisami ustępu 10. Nie wlicza się zabudowy granicznej wzniesionej w sposób dopuszczalny zgodnie z prawem planowania przestrzennego. Nie ma znaczenia tutaj również czas powstania budynku granicznego. Do długości poszczególnych zabudów granicznych, tak jak przy ustalaniu dopuszczalnej długości całkowitej, należy doliczyć również zazwyczaj nie uwzględniane nieznaczne występy dachu lub elementy konstrukcyjne, jeżeli pozostają w związku z granicą działki.



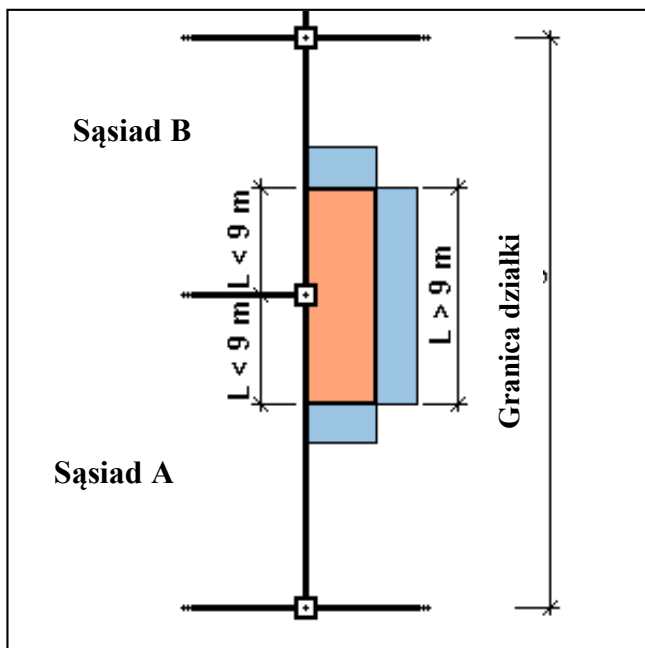
Rys. 17b Dopuszczalna uprzywilejowana przybudówka przy istniejącej dopuszczalnej prawem planowania przestrzennego zabudowie granicznej

Zasadniczo nie istnieje **żaden obowiązek** dobudowywania do już znajdującej się na sąsiedniej działce zabudowy granicznej nawet, jeśli taki układ jest najsensowniejszym rozwiązaniem dla obydwu sąsiadujących działek pod kątem oświetlenia i nasłonecznienia. W zasadzie obowiązujący przy planowaniu budowy nakaz respektowania jest wyczerpany, jeżeli warunki narzucone ustawą budowlaną (maksymalna wysokość i maksymalne długości) zostają dotrzymane. Jednakże w poszczególnych przypadkach respektowanie może być wymagane przez sąsiada, jeżeli wymagane przepisami §34 kodeksu budowlanego zdrowe relacje mieszkaniowe są w znacznej mierze ograniczone.

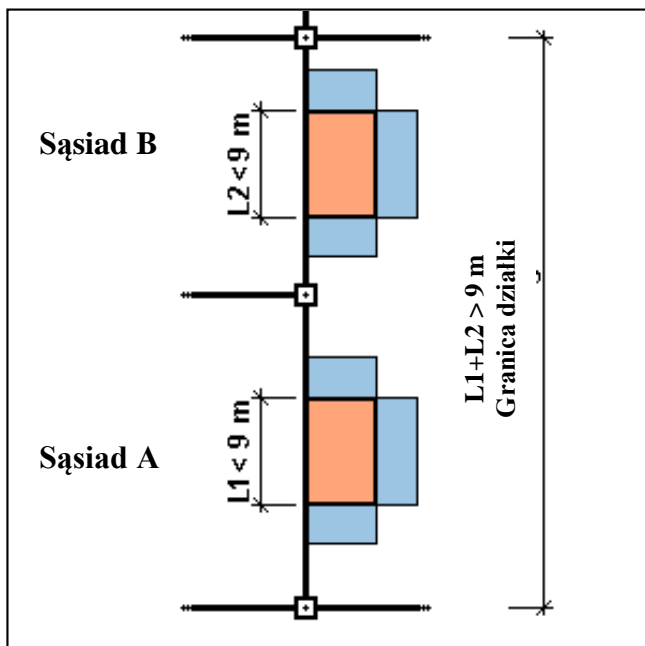


Rys. 17c **Niedopuszczalna** uprzywilejowana zabudowa graniczna przekroczona długość budynku

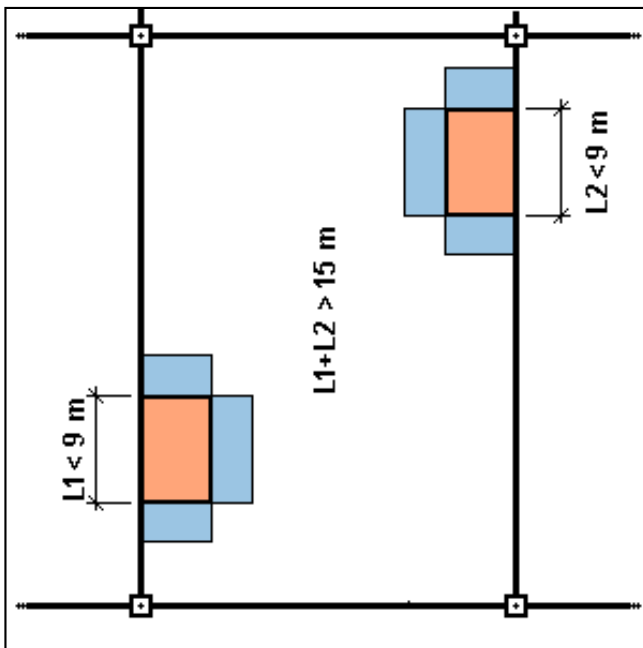




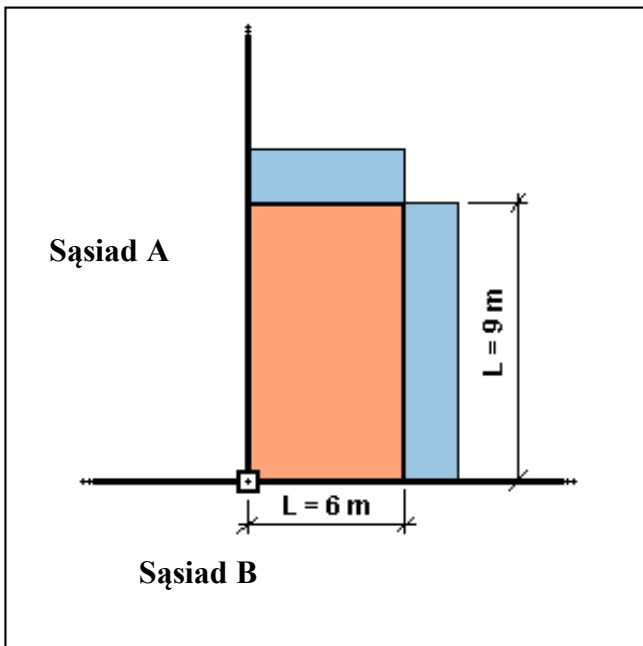
Rys. 17d **Niedopuszczalna** uprzywilejowana zabudowa graniczna, przekroczona długość budynku na *jednej* granicy działki



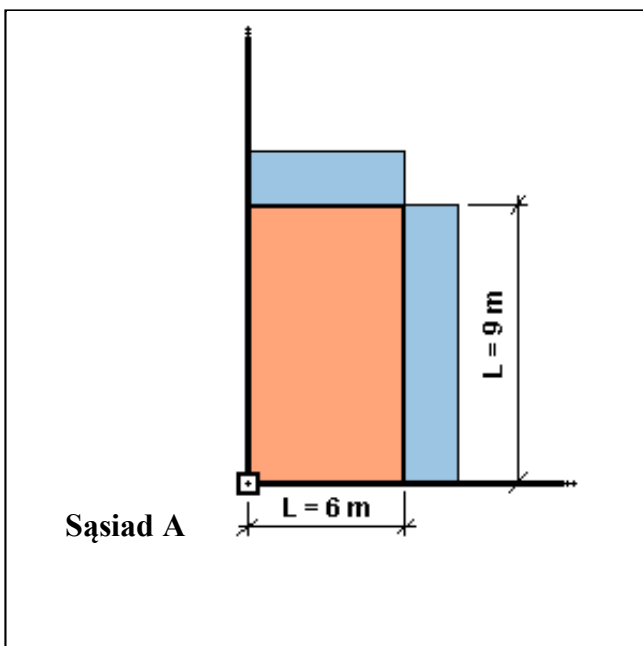
Rys. 17e **Niedopuszczalna** uprzywilejowana zabudowa graniczna, przekroczona suma długości budynku na *jednej* granicy działki



Rys. 17f **Niedopuszczalna** uprzywilejowana zabudowa graniczna, przekroczona suma długości budynku na działce budowlanej



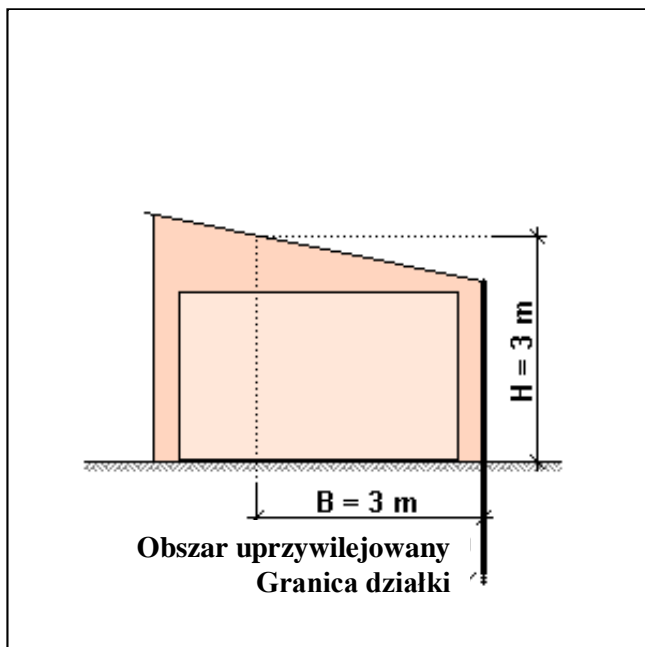
Rys. 17g **Dopuszczalna** uprzywilejowana zabudowa graniczna



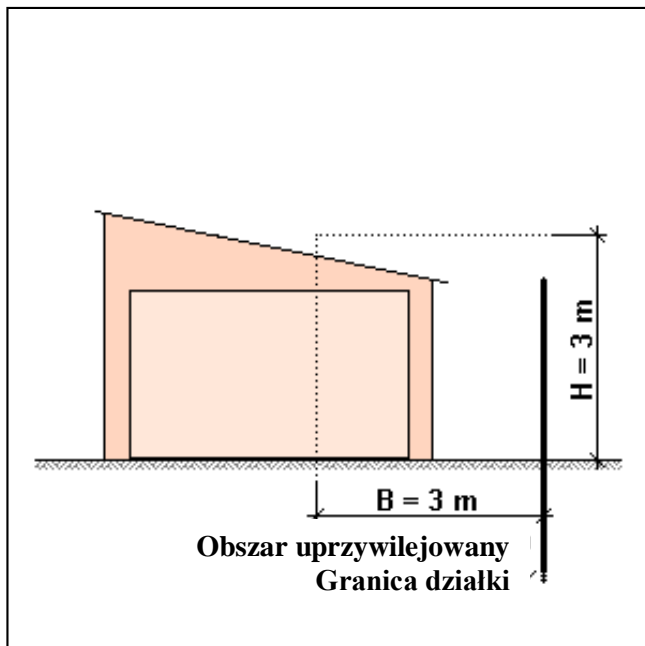
**Rys. 17h** Również dopuszczalna uprzywilejowana zabudowa graniczna, ponieważ zabudowa znajduje się na dwóch granicach działek

Celem niniejszego przepisu jest zwiększenie użyteczności działek budowlanych, przy jednoczesnym utrzymaniu obciążenia poszczególnych sąsiadów w dostosowanych do ich możliwości ramach oraz zapobieżenie **efektowi otaczania murem** samej działki budowlanej oraz działki sąsiadującej.

Budynek przewidziany do zabudowy granicznej bądź przygranicznej nie może w uprzywilejowanym obszarze przekraczać wysokości 3 m. Oznacza to, że należy określić wysokość ściany nie tylko na granicy działki, lecz przy dachach ustalić fikcyjne wysokości ścian również dla kalenicy lub nadbudówek dachowych. Żadna z wysokości ścian znajdujących się w chronionym 3 m obszarze, zarówno wysokość ściany zewnętrznej, jak również fikcyjnych ścian wewnętrznych, nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości 3 m.



**Rys. 17i** Dopuszczalna wysokość budynku w uprzywilejowanych zabudowach granicznych



**Rys. 17k** Dopuszczalna wysokość budynku uprzywilejowanego przy odstepie od granicy

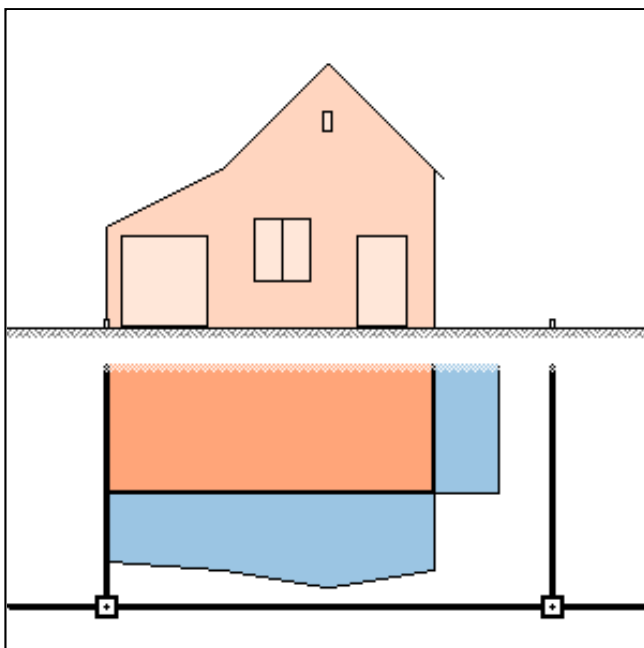
Ograniczenie dopuszczalnej zabudowy granicznej do garaży i przybudówek bez pomieszczeń pobytowych wyklucza wszelkie inne zastosowania. Nie można również udzielić zezwolenia na późniejszą zmianę sposobu użytkowania bez szczególnych regulacji odnośnie powstałych w ten sposób nowych obszarów dopuszczalnego zasięgu. Niedopuszczalne jest szczególnie częściowe wykorzystanie znajdującego się na granicy budynku jako tarasu dachowego czy balkonu.

Z uprzywilejowanych budynków należy korzystać w ostrożny sposób. Decyzje sądów administracyjnych oceniają ich zarobkowe użytkowanie lub użytkowanie granicznego garażu jako warsztatu hobbystycznego za niepożądane obciążenie sąsiada.

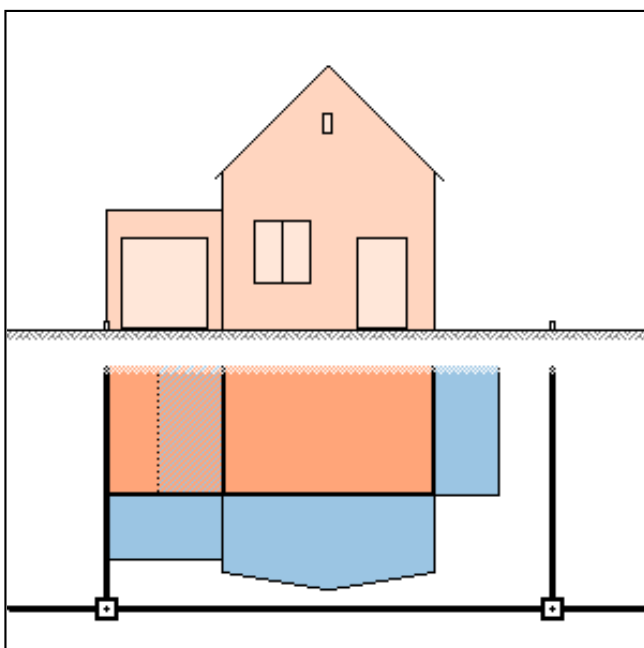
Zgodnie z brandenburskim prawem budowlanym, elementy konstrukcyjne przekraczające dopuszczalną maksymalną wysokość, jak np. instalacje solarne czy anteny satelitarne, są również niedopuszczalne. Należy również zaniechać ustawiania na dachu budynku granicznego obiektów ruchomych, ponieważ mogą one dodatkowo zacieniać sąsiadującą działkę i tym samym naruszać zasadę respektowania.

Ugruntowaną formą dachu w przypadku uprzywilejowanej zabudowy granicznej jest z reguły dach płaski względnie dach ze spadkiem w kierunku własnej działki. W przypadku dachów, których spadek przebiega w kierunku granicy działki (rys. 17h), należy podjąć szczególne środki zaradcze, które umożliwiają jego odwodnienie na własnej działce. Rynna dachowa przeprowadzona poza granicą działki jest niedopuszczalna.

Włączenie zabudowy granicznej pod dach budynku głównego jest niedopuszczalne (rys. 17l). Jeżeli konstrukcja budowlana zostanie włączona pod dach budynku głównego, to w przypadku otwartego rodzaju zabudowy należy zachować wymagany odstęp od granicy.



Rys. 17l **Niedopuszczone** włączenie zabudowy granicznej pod dach budynku głównego



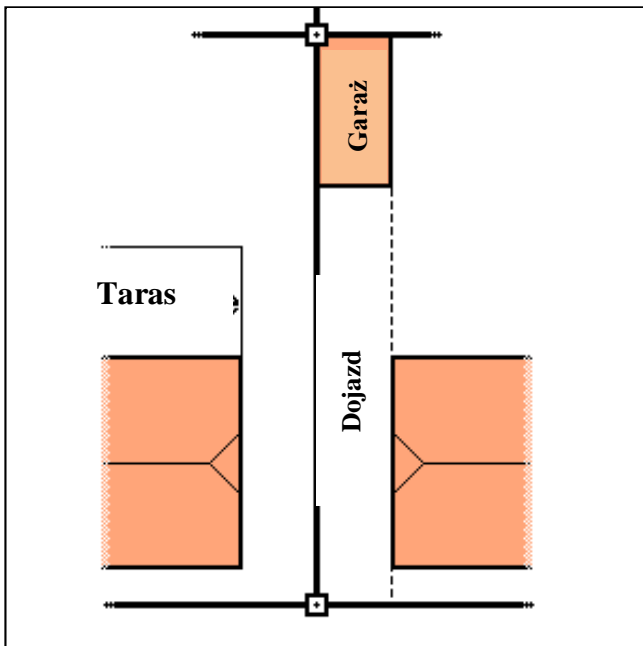
Rys. 17m **Dopuszczalna** zabudowa graniczna dobudowana do budynku głównego

Wzniesienie pomiędzy granicą działki i budynkiem głównym samodzielnej pod względem funkcjonalnym konstrukcji budowlanej, która spełnia pozostałe warunki ustępu 10, jest dopuszczalne (rys. 17m). Budynek główny musi w takim przypadku zachowywać wymagany odstęp od granicy.

Przy rozmieszczeniu na działce garaży i miejsc postojowych należy dodatkowo przestrzegać §43 ust.6:

**Brandenburska ustawa budowlana §43 (6)** *Miejsca postojowe i garaże muszą być tak rozmieszczone i wykonane, aby ich użytkowanie nie szkodziło zdrowiu oraz nie zakłócało pracy i mieszkania, spokoju i odpoczynku w otoczeniu poprzez hałas lub zapachy.*

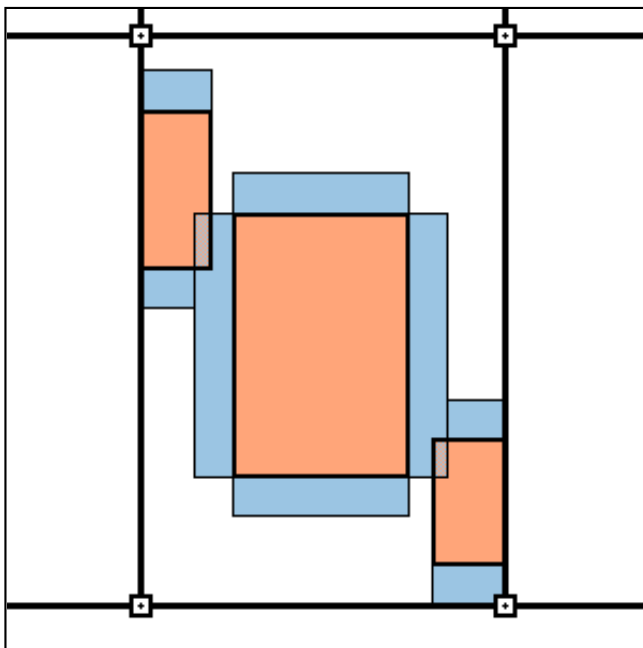
Zgodnie z tym garaże, wiaty dla samochodów i miejsca postojowe wraz z ich wjazdami należy wznieść na części działki zwróconej do ulicy, aby położone z tyłu powierzchni działki sąsiadującej, które z reguły służą odpoczynkowi i spokojowi, nie były obciążane w sposób niedopuszczalny. To samo dotyczy również miejsc postojowych dla rowerów.



**Rys. 17n** W pojedynczych przypadkach **niedopuszczalne** rozmieszczenie garażu z dojazdem

Poza tym, zgodnie z *Brandenburskim rozporządzeniem w sprawie garaży i miejsc postojowych* garaże muszą zachować minimalny odstęp 3 m od krawędzi publicznego ciągu komunikacyjnego, po którym pojazdy poruszają się nie tylko ze średnią prędkością.

**Brandenburska ustawa budowlana §6 (11)** *Zabudowa wg ustępów 9 i 10 w obszarze dopuszczalnego zasięgu budynku na tej samej działce bez zachowania własnego obszaru dopuszczalnego zasięgu względem tego budynku jest dopuszczalna, jeżeli oświetlenie pomieszczeń pobytowych nie zostanie ograniczone.*



Rys. 18 Dopuszczalna zabudowa w obszarze dopuszczalnego zasięgu budynku głównego

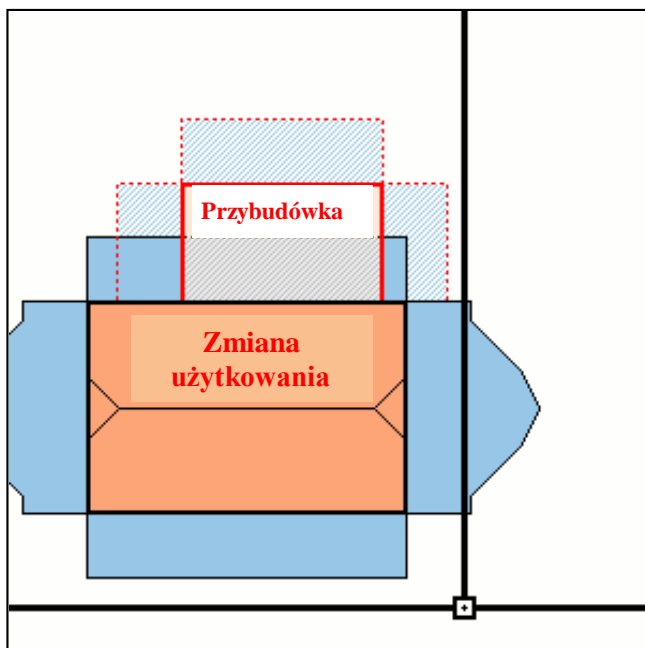
Decydujące dla zastosowania niniejszej wyjątkowej regulacji ust. 11 jest rozmieszczenie okien pomieszczeń pobytowych. Nie powinny one leżeć w obszarze pokrywających się obszarów dopuszczalnego zasięgu.

## Zmiana budynków

**Brandenburska ustawa budowlana §6 (12)** *Obszary dopuszczalnego zasięgu wynikające ze zmiany zbudowanego zgodnie z prawem budynku nie mają znaczenia, o ile obszary dopuszczalnego zasięgu ustalone dla stanu budynku nie zostają przekroczone lub części budynku same w sobie zachowują obszary dopuszczalnego zasięgu. Zdanie 1 dotyczy zmiany sposobu użytkowania postawionych zgodnie z prawem budynków, za wyjątkiem garaży i przybudówek w rozumieniu ustępu 10 zdanie 1, jeżeli zmienione budowlane użytkowanie jest dopuszczalne pod względem rodzaju i rozmiaru. Przed wygaśnięciem ochrony stanu faktycznego wzniesionego zgodnie z prawem budynku obowiązuje on, co do zastosowania zdań 1 i 2, nadal jako zbudowany zgodnie z prawem.*

Ustęp 12 dotyczy zmian istniejących budynków, jeśli ich obszaru dopuszczalnego zasięgu przekraczają granicę działki lub pokrywają się z innymi obszarami dopuszczalnego zasięgu. Zgodnie z uchwaloną tutaj regulacją, późniejsze zabezpieczenie obszarów dopuszczalnego zasięgu wg ust. 2 zdanie 4 nie jest konieczne, jeśli zmieniony obszar dopuszczalnego zasięgu nie przekracza obszaru już istniejącego. Nie wymaga to również specjalnego zezwolenia w myśl §60 brandenburskiej ustawy budowlanej. Sąsiad musi zgodzić się na budowlaną zmianę, jeśli jako stan budynku nie obciąża go zbyt mocno lub w inny niż dotychczas sposób.

Zmiana sposobu użytkowania granicznych garaży i przybudówek bez obszarów dopuszczalnego zasięgu jest jednak niedozwolona, ponieważ straciłyby przez to swoje uprzywilejowanie dopuszczalnej zabudowy granicznej.



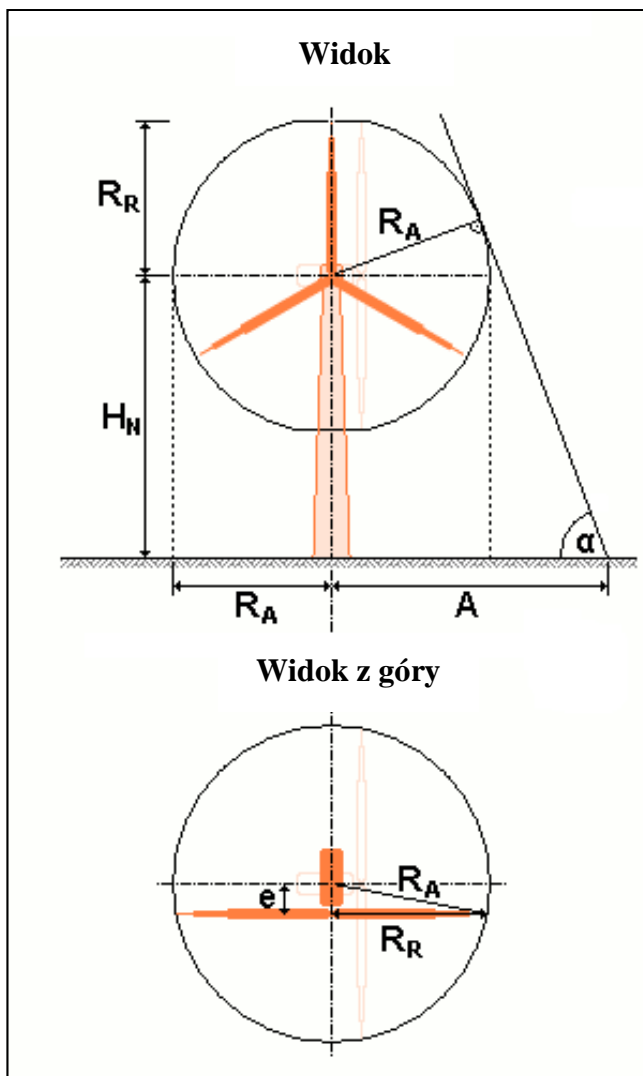
Rys. 19 Dopuszczalna przybudówka i zmiana użytkowania przy nie zachowanym obszarze dopuszczalnego zasięgu budynku głównego

## Obszary dopuszczalnego zasięgu elektrowni wiatrowych

Elektrownie wiatrowe, a w szczególności łopaty ich wirników, skutkują takim samym działaniem jak budynki. Tym samym również dla tych konstrukcji budowlanych należy zachować względem granic działki obszary dopuszczalnego zasięgu.

Jako odniesienie brana jest (spłaszczona u góry i u dołu) powierzchnia kuli, kreślonej przez obracający się czubek wirnika. Promień  $R_A$  kuli wokół osi wieży wyliczany jest wzorem 20.1 z mimośrodami wirnika  $e$  i z długości łopaty wirnika  $R_R$ . Wychodząc od osi wieży promień  $R_A$  kreśli jednocześnie powierzchnię rzutowania wirnika (promień projekcji elektrowni wiatrowej).

Wychodząc z obowiązującej zgodnie z ustępem 5 głębokości obszaru dopuszczalnego zasięgu, powstaje kąt wzniosu  $\alpha$ . Z tego wynika również stała w trzecim członie wzorów 20.22, 20.32 i 20.42, za pomocą których obliczany jest promień głębokości obszaru dopuszczalnego zasięgu wokół osi wieży.



Rys. 20 Obszary dopuszczalnego zasięgu elektrowni wiatrowych



$R_A$  = promień fikcyjnej kuli  
 $R_A$  = promień koła wirnika  
 $e$  = mimośród wirnika  
 $H_N$  = wysokość piasty  
 $A$  = głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu wokół osi wieży

Obliczanie promienia kuli:

$$20.1 \quad R_A = \sqrt{R^2 + e^2}$$

Głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu przy 0,25 H:

$$20.21 \quad \alpha = 75,96^\circ$$

$$20.22 \quad A = 0,25 \cdot H_N + 1,03078 \cdot R_A$$

Głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu przy 0,4 H:

$$20.31 \quad \alpha = 68,20^\circ$$

$$20.32 \quad A = 0,4 \cdot H_N + 1,07704 \cdot R_A$$

Głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu przy 0,5 H:

$$20.41 \quad \alpha = 63,43^\circ$$

$$20.42 \quad A = 0,5 \cdot H_N + 1,11804 \cdot R_A$$

Rys. 20a Wzory obliczeniowe

Elektrownie wiatrowe znajdują się z reguły na obszarach specjalnych w obszarze zewnętrznym. Pod pewnymi warunkami możliwe jest ewentualne zmniejszenie obszarów dopuszczalnego zasięgu do powierzchni rzutowanej przez wirnik poprzez uzyskanie opisanego w następnym ustępie specjalnego zezwolenia na odstępstwo.

## Zezwolenie na odstępstwa

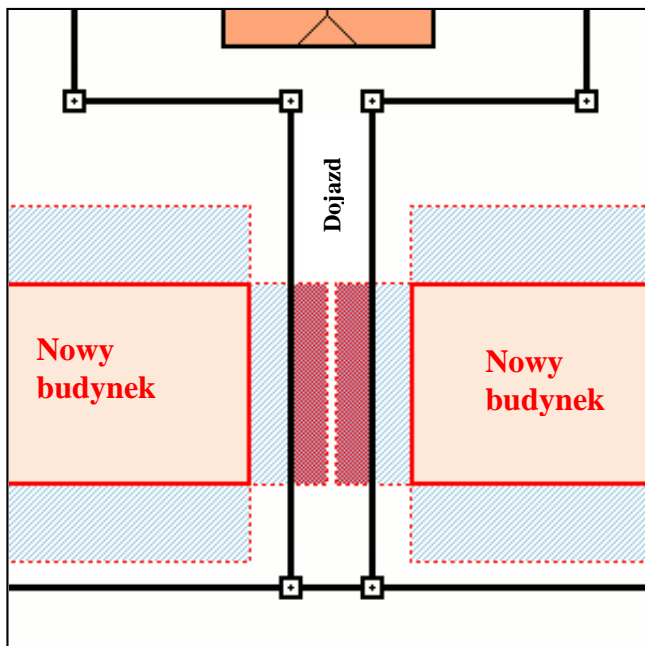
**Brandenburska ustawa budowlana §60 (1)** *Na wniosek, urząd nadzoru budowlanego może zezwolić na odstępstwa od wymogów niniejszej ustawy i przepisów uchwalonych na mocy niniejszej ustawy, jeśli odstępstwa te*

- 1. są zgodne z ochronnymi celami danego wymogu,*
- 2. uwzględniając chronione prawem interesy sąsiedzkie są możliwe do pogodzenia z interesami publicznymi, w szczególności z wymogami §3 ust. 1. Zdanie 1 dotyczy odpowiednio podziału działki, nadającej się pod zabudowę lub posiadającej zezwolenie na zabudowę.*

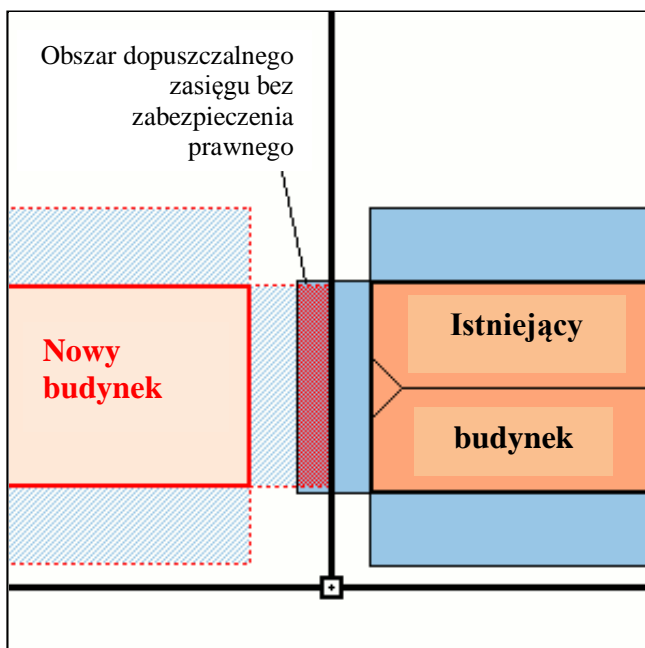
Odstępstwa od postanowień prawa budowlanego mogą być dopuszczone na wniosek. Wniosek o zezwolenie na odstępstwa należy złożyć oddzielnie również w ramach procedury wydawania zezwolenia na budowę.

Odstępstwo musi w jednakowy sposób odpowiadać ochronnym celom danego wymogu budowlanego, chronione prawnie interesy sąsiedzkie nie mogą być ograniczone, a odstępstwo to musi być do pogodzenia z interesami publicznymi. Ponieważ przepis § 6 odnośnie obszarów dopuszczalnego zasięgu szczegółowo określa ramy możliwości wymagań zainteresowanego sąsiada, dopuszczenie bez zgody zainteresowanego sąsiada jest usprawiedliwione tylko w wyjątkowych sytuacjach.

Szczególnie wtedy, gdy utrudnienie wynikające z odstępstwa jest takie samo, jak przy zabudowie bez odstępstw, dopuszczenie jest w poszczególnych przypadkach możliwe. Pozwolenie na odstępstwa może być wydane również, gdy utrudnienie wynika tylko z tego, że sąsiad ze swojej strony stworzył stan sprzeczny z aktualnym prawem budowlanym. Nie ma przy tym znaczenia, czy sąsiedni budynek został wzniesiony zgodnie ze starszymi przepisami prawnymi i tym samym podlega ochronie stanu faktycznego.



Rys. 21a Przykład przypadku 1 dla odstępuwa możliwego w poszczególnym przypadku



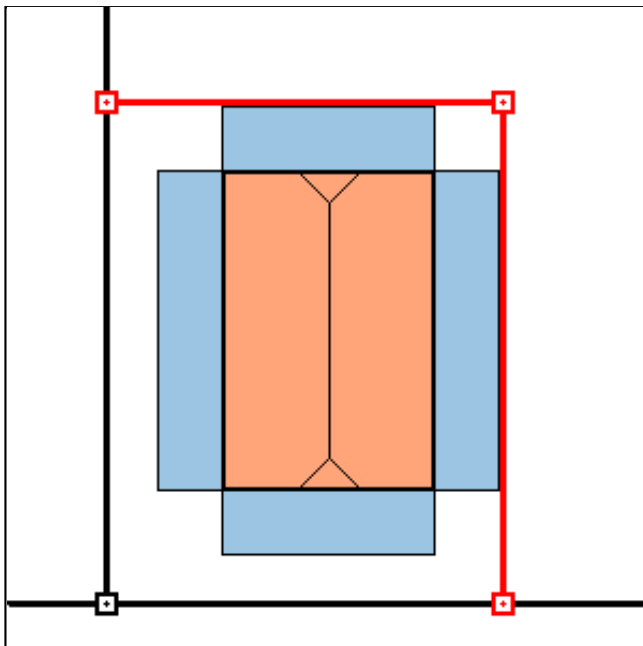
Rys. 21b Przykład przypadku 2 dla odstępuwa możliwego w poszczególnym przypadku

W przykładzie przypadku 1 (rys. 21a) odstępowo od reguły jest możliwe, jeżeli obszary dopuszczalnego zasięgu będą znajdować się na samej działce. Część działki leżącej z tyłu zajęta przez obszary dopuszczalnego zasięgu nie może w żadnym możliwym przypadku podlegać zabudowie lub być wykorzystywana dla własnych obszarów dopuszczalnego zasięgu; dana powierzchnia służy jedynie niezbędnemu dojazdowi do budynku. W przykładzie 2 (rys. 21b) możliwe jest dopuszczenie odstępuwa od zakazu pokrywania się, ponieważ sąsiad z własnej strony nie zachowuje obszarów dopuszczalnego zasięgu. Nie ma przy tym znaczenia, czy istniejący już budynek został wzniesiony zgodnie z obowiązującymi w czasie jego budowy przepisami odnośnie obszarów dopuszczalnego zasięgu.

## Obszary dopuszczalnego zasięgu przy podziałach działki

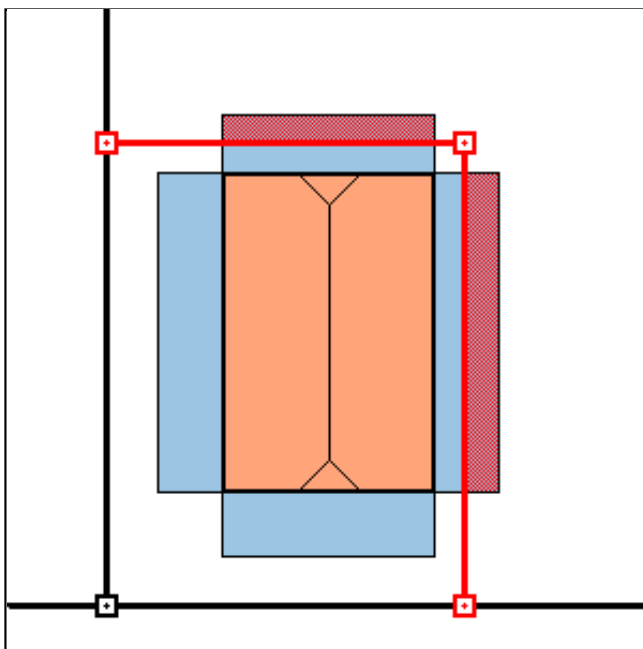
Prawa odnośnie obszarów dopuszczalnego zasięgu należy przestrzegać nie tylko przy planowaniu przedsięwzięcia budowlanego. Przepisy te są również rozstrzygające przy podziale działek

*Brandenburska ustawa budowlana §4 (3) Podział działki podlegającej zabudowie lub posiadającej pozwolenie na zabudowę nie może powodować sytuacji, które są sprzeczne z przepisami niniejszej ustawy lub przepisami uchwalonymi na mocy niniejszej ustawy, a w szczególności przepisami o obszarach dopuszczalnego zasięgu, ochronie przeciwpożarowej i zagospodarowaniu.*



Rys. 22 Nowe granice działki z przestrzeganiem obszarów dopuszczalnego zasięgu

Nowe granice działki muszą być między innymi tak wytyczone, aby obszary dopuszczalnego zasięgu budynku znajdowały się na działce przynależnej do tego budynku. Obszary dopuszczalnego zasięgu mogą być w wyjątkowych przypadkach przecięte nowymi granicami działki; w takim przypadku, analogicznie do §6 ust. 2 zdanie 4, konieczne jest prawne zabezpieczenie. W postępowaniu administracyjnym bierze udział urząd nadzoru budowlanego, ewentualnie konieczne jest zezwolenie urzędu nadzoru budowlanego na odstępstwa.



Rys. 23 Nowe granice działki po udzieleniu zezwolenia na odstępstwa

Do złożenia wniosku o zezwolenie na odstępstwa wymagane jest z reguły przedłożenie urzędowego planu sytuacyjnego, przedstawiającego sytuację działki, budynku i ich obszary dopuszczalnego zasięgu oraz wnioskowane nowe granice działki ewidencyjnej. e

## Prawo sąsiedzkie w odniesieniu do okien i dostępu światła

W odróżnieniu od prawa o obszarach dopuszczalnego zasięgu, które z publiczno-prawnego punktu widzenia ma w szczególności na celu zapewnienie zdrowych warunków życiowych i pracy, przepisy w sprawie okien **brandenburskiego prawa sąsiedzkiego** chcą ograniczyć dokuczliwości związane z możliwością wglądu z sąsiedniej działki. Prawo o dostępie światła ma zagwarantować, że wzniesienie sąsiedniego nowego budynku pozostawi znajdującym się w pobliżu granicy oknom wymaganą ilość światła.

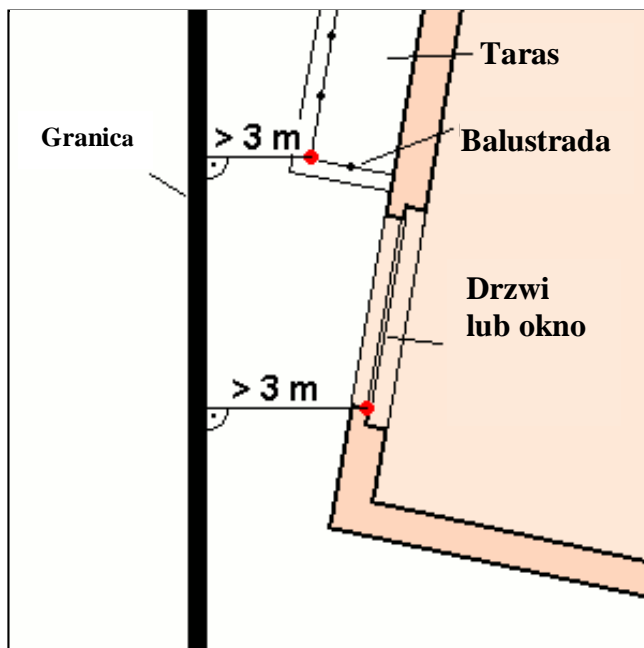
## **Prawo o oknach i dostępie światła brandenburskiego prawa sąsiedzkiego §20**

### **Treść i zakres**

(1) W lub na ścianie zewnętrznej budynku, przebiegającej do granicy sąsiedniej działki równoległe lub pod kątem do  $60^{\circ}$ , okna, drzwi lub elementy konstrukcyjne przeznaczone do dostępu, jak balkony i tarasy, mogą być umieszczone tylko za zgodą właściciela działki sąsiadującej.

(2) Od okna lub elementu konstrukcyjnego przeznaczonego do dostępu, na które właściciel sąsiedniej działki wyraził pisemną zgodę lub które zostało umieszczone zgodnie z dotychczasowym prawem, on i jego następcy prawni muszą przy późniejszym wznoszeniu budynku zachować odstęp minimum 3 m. Nie obowiązuje to, jeśli wzniesiony później budynek nie ogranicza dostępu światła lub ogranicza go tylko w nieznaczny sposób.

**Prawo o oknach** ustępu 1 określa odległość od granicy okien, drzwi i elementów konstrukcyjnych, jak balkony, lodżie, galerie, werandy, wykusze, tarasy i inne konstrukcje, jeśli zapewniają widok na sąsiadującą działkę. Wymienione elementy konstrukcyjne muszą zasadniczo zachować **odstęp od granicy sąsiedniej działki wynoszący 3 m**. Punktem odniesienia jest miejsce elementu konstrukcyjnego, znajdujące się najbliżej granicy, w przypadku okien i drzwi nie jest to mur otworu w ścianie, lecz futryna okienna lub drzwiowa. W przypadku balkonów i tarasów punktem odniesienia jest zewnętrzna krawędź dostępnej powierzchni. Odstęp od granicy określa się poziomo i prostopadłe do granicy działki. Regulacja ta obejmuje tylko te elementy konstrukcyjne, które w stosunku do granicy sąsiada przebiegają równoległe lub pod kątem do  $60^{\circ}$ .

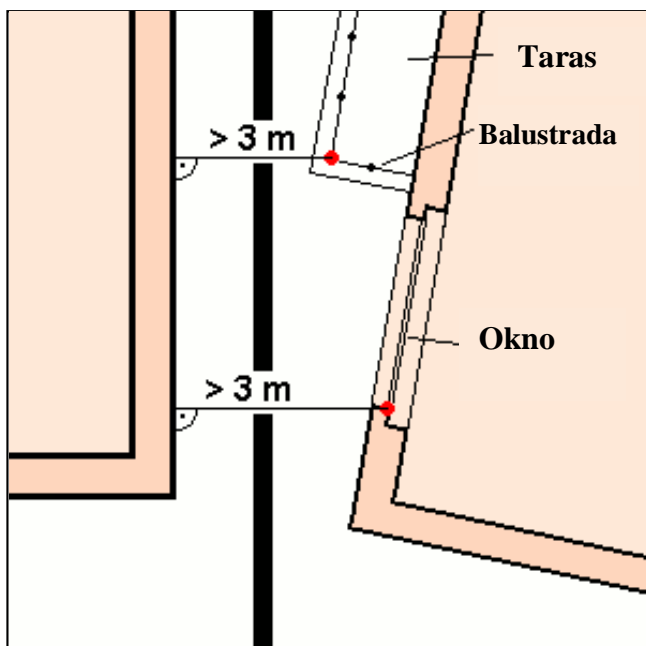


**Rys. 24** Odległość okien, drzwi i przeznaczonych do dostępu elementów konstrukcyjnych od granicy

Minimalny wymiar 3 m jest taki sam, jak minimalna głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu określonego w ustawie budowlanej. Różne odniesienia wymiarowe nie powodują z reguły żadnych konfliktów pomiędzy wymogami publiczno-prawnymi ustawy budowlanej i prywatnoprawnymi roszczeniami z tytułu prawa sąsiedzkiego. Wymogi prawa o oknach i dostępie światła należy jednak uwzględnić, jeżeli korzysta się z regulacji w sprawie powierzchni blahych, przepisów o podporządkowanych elementach konstrukcyjnych lub z zezwolenia na odstępstwa. O ile w wyniku tego nie osiągnięte zostaną wymogi prawa sąsiedzkiego, niezbędna jest pisemna zgoda sąsiada. Wystarczy również podpisanie przez sąsiada dokumentów budowlanych.

Zgodnie z **prawem o dostępie światła** ustęp 2 sąsiad jest zobowiązany, zapewnić znajdującemu się w 3m obszarze ochronnym oknu, na które wyraził zgodę, odpowiedni dostęp światła. Wznosząc w późniejszym czasie budynek musi zachować od okna **minimum 3 m odstęp**. To samo obowiązuje, jeśli chce budować przed oknem, które umieszczone zostało zgodnie z dotychczasowym prawem.

Prawo o dostępie światła dotyczy okien i dostępnych elementów konstrukcyjnych, przed drzwiami nie musi zostać zachowany obowiązkowy odstęp.



Rys. 25 Prawo o dostępie światła do okien i przeznaczonych do dostępow elementów konstrukcyjnych

### **Brandenburskie prawo sąsiedzkie §21 Wyjątki**

Zezwolenie w rozumieniu §20 nie jest konieczne

1. dla elementów konstrukcyjnych ścian przepuszczających światło, jeśli są nieprzezroczyste, dźwiękochłonne i odporne na działanie ognia,
2. dla ścian zewnętrznych, leżących po przeciwnej stronie granicy z publicznymi ciągami komunikacyjnymi, publicznymi terenami zielonymi i naziemnymi zbiornikami wodnymi, o szerokości powyżej 2 m,
3. okna i drzwi zostały umieszczone zgodnie z publicznoprawnymi przepisami
4. i jeśli nie powoduje to żadnych lub jedynie nieznaczne utrudnienia.

§ 21 określa wyjątki od prawa o oknach i dostępie światła. Zgodnie z § 3 brandenburskiego prawa sąsiedzkiego regulacje nie te obowiązują, jeśli stoją temu na przeszkodzie przepisy publicznoprawne, jak np. plan zabudowy czy prawomocne akty administracyjne, jak pozwolenie na budowę czy zezwolenie na odstępstwa.

### **Brandenburskie prawo sąsiedzkie §22 Wkluczenie roszczenia o usunięcie**

(1) Roszczenie o usunięcie konstrukcji wymagającej zgody, która posiada odstęp mniejszy niż określony §20, jest wykluczone, jeśli do momentu upływu roku kalendarzowego następującego po umieszczeniu konstrukcji nie wniesiono powództwa o jej usunięcie.

(2) Roszczenie o usunięcie konstrukcji, istniejącej w momencie wchodzenia w życie niniejszej ustawy, jest wykluczone, jeśli

1. jej odległość jest zgodna z dotychczasowym prawem lub
2. jej odległość nie jest zgodna z dotychczasowym prawem, a do momentu upływu roku kalendarzowego następującego po wejściu w życie niniejszej ustawy nie wniesiono powództwa o jej usunięcie.

(3) Jeżeli budynek, na którym znajdowała się konstrukcja lub cała budowla zostaną usunięte, dla nowej zabudowy obowiązują §§ 20 i 21.