

Propozycja zmian § 19 i § 20

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

04.04.2016 r.

Autorzy opracowania:

- **architekci z Zespołu Rzecznawców MOIA:** Wojciech Dobrzański, Marta Bruzda, Piotr Chuchacz, Jarosław Wilk, Witold Zieliński
- **architekci z Zespołu ds. Legislacji MPOIA:** Bożena Nieroda, Anna Serafin, Grzegorz Jachym, Maciej Nitka, Robert Techmański, Olaf Jasnorzewski, Baranek-Stach Joanna, Piotr Loch, Stanisław Pałka

§ 19

~~ust. 1. Odległość wydzielonych miejsc postojowych, w tym również zadaszonych, lub otwartego garażu wielopoziomowego dla samochodów osobowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem hotelu, budynku opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania, a także od placu zabaw i boiska dla dzieci i młodzieży, nie może być mniejsza niż:~~

- ~~1) 7 m - w przypadku do 4 stanowisk włącznie,~~
- ~~2) 10 m - w przypadku 5 do 60 stanowisk włącznie,~~
- ~~3) 20 m - w przypadku większej liczby stanowisk, z uwzględnieniem § 276 ust. 1.~~

ust. 1 - Odległość miejsc postojowych dla **wszelkich pojazdów mechanicznych** od **otwieralnych otworów** do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zamieszkania zbiorowego, w budynku szpitala, oświaty i wychowania, a także od placu zabaw i boiska dla dzieci i młodzieży, **nie może być mniejsza niż 6 m.**

ust. 1 a - **Dopuszcza się zmniejszenie odległości** miejsc postojowych od **otwieralnych otworów** do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym wielorodzinnym i zamieszkania zbiorowego - do **3 m** - w przypadku samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej **nie większej niż 3,5 t.**

ust. 1 b - Na terenie działki, na której istnieje lub jest projektowana wyłącznie **zabudowa jednorodzinna**, **nie wymaga się zachowania odległości miejsc postojowych od zabudowy oraz od granic działki.**

ust. 1 c - Odległość, o której mowa w ust. 1 - **jest rzeczywistą, najmniejszą odległością, wyznaczaną wzdłuż linii poziomej lub skośnej**, od krawędzi miejsc postojowych wyznaczonych na projekcie zagospodarowania terenu do krawędzi otwieranego otworu wymienionych budynków oraz do krawędzi placu zabaw i boiska dla dzieci i młodzieży.

~~ust. 2. Odległość wydzielonych miejsc postojowych lub otwartego garażu wielopoziomowego dla samochodów osobowych od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż:~~

- ~~1) 3 m - w przypadku do 4 stanowisk włącznie,~~
- ~~2) 6 m - w przypadku 5-60 stanowisk włącznie,~~
- ~~3) 16 m - w przypadku większej liczby stanowisk.~~

ust. 2 - Odległość miejsca postojowego **od granicy działki budowlanej, na której projektowane jest miejsce postojowe** - nie może być mniejsza niż **2m**, z zastrzeżeniem ust. 1 b

ust. 2a - Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 2 **nie jest wymagane** przy sytuowaniu miejsc postojowych **na takim odcinku granicy działki:**

- 1) przy którym, na sąsiedniej działce zlokalizowana jest droga **w odległości mniejszej niż 2 m od tej granicy lub** bezpośrednio przy tej granicy
- 2) przy którym, na sąsiedniej działce, w takim samym zbliżeniu - istnieją lub są projektowane miejsca postojowe
- 3) przy którym, na sąsiedniej działce zlokalizowana jest w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy - ściana budynku - nie zawierająca otwieranych okien.

ust. 3 - Odległości, o których mowa w ust. 1 i 2, stosuje się do sytuowania wjazdów do zamkniętego garażu w stosunku do otwieralnych otworów drzwiowych i okiennych budynku szpitala, oświaty i wychowania, a także placu zabaw i boisk dla dzieci i młodzieży. Odległość należy wyznaczać mierząc ją od krawędzi bramy wjazdowej do garażu do granicy placu zabaw wyznaczonej na projekcie zagospodarowania terenu.

ust. 4 - Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1 i 2, nie jest wymagane przy sytuowaniu miejsc postojowych między liniami rozgraniczającymi ulicę.

~~§ 20 - Miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 5 m od okien budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego oraz zbliżone bez żadnych ograniczeń do innych budynków. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania.~~

§ 20 - Miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne - mogą być zbliżone bez żadnych ograniczeń do okien budynków. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania.

Uzasadnienie

Obowiązujące regulacje zawarte w § 19 § 20 są nieracjonalne, anachroniczne i niejednoznaczne. Cały rozdział 3 Rozporządzenia, według tytułu odnosi się wyłącznie do samochodów osobowych, a przepisy winny dotyczyć miejsc postojowych dla wszelkich pojazdów mechanicznych - z dodatkowym założeniem, iż odległość miejsc postojowych od innych obiektów winna zależeć od cech pojazdów oraz od funkcji obiektów, od których są one odsuwane.

Przy ustalaniu prawidłowych odległości miejsc postojowych należy brać pod uwagę fakt, iż uciążliwość samochodów wraz z rozwojem techniki i udoskonalaniem silników ulega redukcji. Proces ten odzwierciedlają zmieniające się przepisy prawa. Regulacje dotyczące odległości miejsc postojowych od okien zmieniły się w czasie i sukcesywnie zezwalały na coraz większe zbliżenia. W 1994 r. nakazywały odsuwać nawet pojedyncze miejsca postojowe na odległość 10m. W 2002 r. (18 lat później) przepisy nakazywały odsuwać grupę do 4 stanowisk włącznie - już tylko na odległość 7m. Współczesne samochody, które sukcesywnie wypierają starsze, są po wielokroć bardziej przyjazne środowisku i ludziom a ich szkodliwość mniejsza niż tych z 2002 r. (w 2002 r. sformułowano § 19) i dlatego należy zezwolić na jeszcze większą redukcję odległości.

Prawo powinno być dostosowane do istniejących realiów i kierować się zasadami logiki. Szkodliwość samochodów stojących na parkingach, jest prawie zerowa. Szkodliwość samochodów parkujących lub odjeżdżających ze swoich miejsc jest niewielka (ruch trwa zaledwie kilka chwil,) w stosunku do samochodów poruszających się po drogach publicznych i wewnętrznych, gdzie natężenie ruchu a więc spalin i hałasu jest znaczne.

Wyznaczanie odległości miejsc postojowych ze względu na podniesiony poziom akustyczny też nie ma większego znaczenia, ponieważ odgłos silnika słyszany z odległości 4m czy 10 metrów jest dla ucha ludzkiego praktycznie taki sam, a w sytuacji miejsc postojowych np. usytuowanych między budynkami, gdzie akustyka jest spotęgowana odbiciami fal od ścian budynków, odległości miejsc postojowych nie mają żadnego znaczenia dla efektu akustycznego. Warto również zauważyć, że przy dzisiejszym rozwoju technologicznym, produkowane obecnie okna, drzwi inne przeszklenia, posiadają kilkakrotnie lepsze właściwości izolacyjne akustyczne, niż dwie dekady temu.

W tym kontekście konieczność sytuowania miejsc postojowych w odległościach od okien nawet większych niż dopuszczono ustawą o drogach publicznych (najmniejsza odległość budynków od dróg gminnych - 6,0 m) - jest nielogiczna i prowokująca do omijania przepisów przez różnorakie wybiegi (mniej lub więcej formalne). Brak jest podstaw aby przyjąć, że odległość miejsc postojowych od okien musi być większa niż standardowa odległość krawędzi jezdni dróg lokalnych (po których poruszają się pojazdy mechaniczne o różnych cechach) od budynków wynosząca 6,0 m. W związku z powyższym - odległość 6,0 m można przyjąć jako wystarczającą - dla wszelkich pojazdów mechanicznych).

Natomiast, ponieważ część pojazdów mechanicznych, zwłaszcza o dopuszczalnej masie nie większej niż 3,5 t generuje mniejsze uciążliwości, to mając na względzie realnie mniejsze niedogodności dla otoczenia oraz potrzebę realizacji coraz większej liczby miejsc postojowych, zwłaszcza na terenach zabudowy mieszkaniowej uznać należy, iż miejsca postojowe przeznaczone dla takich mniej uciążliwych samochodów - winny być odsunięte od okien budynków mieszkalnych -na odległość co najmniej 3,0 m (odległość zmniejszona z 6,0 m do 3,0 m - tj. o 50%).

Wprowadzenie przepisu zezwalającego na zmniejszenie odległości z 6,0 m do 3,0 m pozwoli realizować większą ilość miejsc postojowych na terenie na którym zamieszkują użytkownicy samochodów, zgodnie z ich realnymi potrzebami, wynikającymi z wymagań współczesnych czasów - a równocześnie wykluczy parkowanie w bliskim sąsiedztwie okien - dużych, mocno oddziałujących samochodów.

Zaproponowana odległość 3,0 m pozwoli stworzyć pas izolacyjny pomiędzy parkingiem i oknami - z gwarancją, że nie będzie przeznaczony na zlokalizowanie drogi dla samochodów, bo będzie na to za wąski (droga pod samymi oknami - choć legalna, jest zawsze bardziej uciążliwa niż miejsca postojowe). Tym samym droga dojazdowa m.in. do miejsc postojowych, zlokalizowana będzie z drugiej strony takich miejsc postojowych, w większym odsunięciu od okien budynku. Stworzy to sytuację, w której miejsca postojowe staną się częścią strefy buforowej dla przestrzeni ruchu kołowego, natomiast pas o szerokości 3,0 m przeznaczony może być na zrealizowanie dodatkowej izolacji - np. w formie chodnika lub zieleńca.

Ponadto - przy wprowadzaniu nowych regulacji dotyczących odległości miejsc postojowych należy także wziąć pod uwagę fakt, iż realnie w uciążliwej odległości od konkretnego okna znajduje się nie więcej niż kilka samochodów korzystających z parkingu, dlatego mniej istotna jest wielkość zgrupowania samochodów a bardziej rzeczywista odległość, jaką muszą przebyć dźwięk lub aromat emitowane przez pojazd, aby dotrzeć do otworu okiennego lub drzwiowego. Dlatego zasadnym jest mierzenie rzeczywistej odległości od uciążliwości czyli mierzenie w zależności od usytuowania: wzdłuż linii poziomej lub skośnej prowadzonej najkrótszą drogą od miejsca postojowego do okna.

Przy ustalaniu prawidłowych odległości miejsc postojowych od okien należy zaznaczyć, iż restrykcje winny dotyczyć tylko otwieralnych otworów i nie odnosić się do nieotwieranych wypełnień otworów okiennych w tym wypełnień o podwyższonej izolacyjności akustycznej, które znacząco redukują oddziaływanie miejsc postojowych na wnętrza pomieszczeń.

Przy ustalaniu prawidłowych odległości miejsc postojowych od budynków zamieszkania zbiorowego stwierdzić należy, iż brak jest uzasadnienia, aby zwolnić z restrykcji akurat hotele i mniej dbać o komfort ich użytkowników, niż innych budynków zbiorowego zamieszkania (według obowiązującego przepisu samochody mogą parkować pod oknami hoteli a przed oknami moteli już nie).

Przy ustalaniu prawidłowych odległości miejsc postojowych od budynków opieki zdrowotnej stwierdzić należy, iż brak jest uzasadnienia dla wyznaczania odległości miejsc postojowych od wszystkich budynków opieki zdrowotnej tj. np. gabinetów i przychodni lekarskich (jak w obowiązującym § 19). Są to budynki tak samo usługowe jak inne, a czas przebywania w nich pacjentów jest niedługi (podobnie jak klientów w innych budynkach usługowych). Większa odległość miejsc postojowych może być potrzebna tylko w szpitalach, bo w takich miejscach pacjenci nocują lub przebywają cały dzień (szpitale jednodniowe) i nie powinni być narażani na jakiegokolwiek uciążliwości.

Ponadto, z uwagi na specyfikę zabudowy jednorodzinnej uznać należy, że z ogólnych regulacji należy wyłączyć zabudowę jednorodzinną, ponieważ przepis zakazujący właścicielom i użytkownikom budynków jednorodzinnych swobodnego parkowania blisko okien własnych budynków jest nieracjonalny, bowiem organy państwa nie powinny ingerować w takie przestrzenne relacje.

Natomiast z uwagi na znikomą liczbę miejsc postojowych na terenie działki z zabudową jednorodzinną, zagadnienie odległości takich miejsc od granic działki, także można uznać za niewymagające reglamentacji.

Natomiast szczególną uwagę należy zwrócić na zagadnienie odległości miejsc postojowych od granicy działki, na której realizowana jest zabudowa inna niż jednorodzinna. Celem takiej regulacji winno być zabezpieczenie właścicieli sąsiednich działek przed nadmiernymi oddziaływaniami, które mogłyby nastąpić z powodu parkowania samochodów w bliskim sąsiedztwie granicy. Obowiązujący w tej materii przepis jest niedoskonały, niesie dwa problemy i winien być zmieniony.

Pierwszym problemem są ustalone zbyt duże odległości od granicy działki, które winny być zredukowane z powodu zmniejszającej się sukcesywnie z upływem lat szkodliwości samochodów. Stosowną zmianę w tym zakresie zaproponowano w ust. 2 oraz ust. 2a (w ust. 2a wprowadzono wyjątki od ogólnej reguły, celem zwiększenia możliwości inwestycyjnych, przy poszanowaniu praw osób trzecich). Wprowadzenie minimalnej odległości 2,0 m - mierzonej od miejsc postojowych do granicy działki, zapewni proponowaną w ust. 1 standardową odległość 6,0 m - mierzoną od tych miejsc postojowych do okien budynków na sąsiedniej działce, zrealizowanych w odległości 4,0 m od granicy działki (2,0 m + 4,0m = 6m).

Drugim problemem jest niejednoznaczność przepisu z uwagi na posługiwanie się niedookreślonym pojęciem "działka budowlana". (Sformułowanie "działka budowlana" jest pojęciem, które nie jest zdefiniowane ani w ww. rozporządzeniu ani w ustawie Prawo budowlane i w przywołanym w § 19 kontekście - bywa różnie rozumiane. Pojęcie "działka budowlana" posiada dwie definicje, jednakże przyjęte w innych ustawach i tylko na potrzeby tamtych ustaw. Te inne ustawy to: ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawa o gospodarce nieruchomościami).

Niektórzy interpretatorzy uznają za "działki budowlane" te, które już są zabudowane. Inni posiłkują się ustaleniami planów miejscowych i za "działki budowlane" uznają takie nieruchomości, które w obowiązujących planach przeznaczone są pod zabudowę - ale tylko obiektami kubaturowymi.

W ślad za drugą interpretacją pojawia się konkluzja, że w sytuacji, w której działka sąsiednia poprzez ustalenia planistyczne jest czasowo wykluczona z zabudowy kubaturowej - to przestaje być "działką budowlaną" i miejsca postojowe mogą się dowolnie do takiej działki zbliżać. Jednakże praktykowanie takiej zasady to umniejszanie potencjału działki sąsiada, co generuje konflikty i stwarza efekt "rabunkowej gospodarki", ponieważ w sytuacji zmiany ustaleń planu miejscowego wprowadzenie inwestycji na taki teren może być niewykonalne lub znacząco utrudnione - z powodu np. zaistniałego już zbliżenia do granicy "cudzych" miejsc postojowych.

Proponowana zmiana § 19 ust. 2 to zastąpienie słów "od granicy działki budowlanej" - na słowa "od granicy działki budowlanej, na której projektowane jest miejsce postojowe". Intencją jest wprowadzenie nakazu odsunięcia miejsc postojowych od granicy "własnej" działki inwestora - a nie od granicy "cudzej" działki budowlanej, a więc niezależnie od statusu działki sąsiedniej, bo status działki sąsiedniej stabilny nie jest.

Generalnie - przyjęć należałoby, iż przepisy winny zabezpieczać "z urzędu" interes sąsiada (strony trzeciej) i nie powinno być istotne aktualne (chwilowe) przeznaczenie terenu (także za pośrednictwem ustaleń planów miejscowych), ponieważ świat się zmienia, potrzeby się zmieniają a ograniczenia dla działki poprzez wprowadzone inwestycje w jej sąsiedztwie pozostają na często długi czas ich istnienia. Wprowadzenie przejrzystych regulacji zabezpieczających interesy inwestora i jego sąsiadów "z urzędu" - pozwoliłoby zrezygnować z biurokratycznej procedury "zawiadamiania stron" w ramach postępowania administracyjnego, w którym sąsiedzi zmuszeni są do samodzielnego badania prawidłowości cudzych inwestycji.

Ostatnim zagadnieniem jest potrzeba wprowadzenia zmian w § 20, jako konsekwencją zmian w § 19.

Propozycja zmian § 19 i § 20
zaakceptowana została przez Radę MPOIA
na posiedzeniu w dniu 06.04.2016 r.