

## Parking przebiega przez pas drogowy i działkę budowlaną

Odpowiada **mgr inż. Anna Sas-Micuń** – ekspert Stowarzyszenia Nowoczesne Budyunki

*Zwracam się z prośbą o odpowiedź na pytanie dotyczące usytuowania miejsc parkingowych w następującym przypadku:*

*Na planie zagospodarowania terenu zaplanowano 14 miejsc postojowych, po których przebiega granica dwóch działek. Tak więc parking znajduje się częściowo w pasie drogi publicznej, jak również na działce budowlanej. Z uwagi na charakter działki (budowlana) oraz liczbę miejsc postojowych na działce drogowej (powyżej 10) wystąpiono z wnioskiem o pozwolenie na budowę.*

*Po rozpatrzeniu wniosku przez właściwy organ zostałam zmuszona wycofać wniosek z powodu (zdaniem starostwa) nieprzestrzegania zapisu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – par. 19 ust. 2, w którym jest mowa o zachowaniu odległości 6 m od granicy działki budowlanej. Pomimo przedstawienia swoich racji i argumentu, że przepis ten nie dotyczy działki budowlanej graniczącej z drogową, lecz samych działek budowlanych, by nie ograniczać możliwości zabudowy sąsiednich działek, nie udało się przekonać rozpatrujących wniosek.*

*Z powodu zaistniałej sytuacji musieliśmy zmienić projekt wraz ze zmianą usytuowania parkingu, co opóźniło realizację obiektu.*

*Biorąc pod uwagę sporą liczbę wniosków o pozwolenie na budowę oraz wniosków na zgłoszenie, które składam do starostwa, chcąc uniknąć w przyszłości tego typu przeszkód, proszę o wyjaśnienie powyższego zapisu rozporządzenia i odpowiedź na pytanie, czy podane tam odległości dotyczą przypadku, gdzie parking przebiega przez pas drogowy i działkę budowlaną, czy tylko odnosi się do działek budowlanych?*

*Nadmieniam, że pozostałe wymagane odległości (np. do okien pomieszczeń 10 m i inne parametry techniczne) były oczywiście zachowane.*

Paragraf 19 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) ustala minimalne odległości miejsc postojowych lub otwartego garażu wielopoziomowego dla samochodów osobowych od granicy działki budowlanej w zależności od liczby stanowisk. W przepisie użyto pojęcia „granica działki budowlanej”, a nie „granica z sąsiednią działką budowlaną”, co powoduje, że ma on zastosowanie do wszystkich możliwych granic działki budowlanej. Tak stanowi przepis, można przy tym kwestionować jego zasadność, ale należy go spełnić. Paragraf 19 po 2002 r. był kilkakrotnie nowelizowany, jednakże nigdy nie doszło do doprecyzowania ust. 2, które miałyby wskazywać, że wymaganie ust. 2 dotyczy granicy między sąsiadującymi działkami budowlanymi. Dopiero obecnie realizowana nowelizacja rozwiązuje ten problem. W myśl proponowanych przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa zapisów, w dostępnym na stronie Rządowego Centrum Legislacji projekcie z 12 kwietnia 2017 r., dodany ust. 7 w § 19 miałoby otrzymuje brzmienie:

*7. Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 2 nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową (...).*

Ponadto zgodnie z projektem nowelizacji wymienionego rozporządzenia w § 3 dodano pkt 25, zawierający definicję pojęcia „parking”. W myśl tej definicji przez parking rozumie się wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych.

Proces legislacyjny związany z nowelizacją rozporządzenia nie został jeszcze zakończony. Po publikacji rozporządzenia zmieniającego trzeba się jeszcze liczyć z określonym *vacatio legis*.

Jednak do tego czasu, zgodnie z obowiązującym ust. 2 § 19, odległość od granicy działki budowlanej jest wiążąca bez względu na to, czy sąsiednia działka jest działką budowlaną czy też nie. Z tego względu organ administracji architektoniczno-budowlanej słusznie wymaga spełnienia tej odległości i kwestionuje poprawność sporządzanego projektu jako niezgodny z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. ■