Warunki zabudowy pomieszczeń gospodarczych

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

Proszę uprzejmie o pomoc w interpretacji przepisów dotyczących warunków zabudowy pomieszczeń gospodarczych, a w szczególności możliwości usytuowania budynku gospodarczego w granicy działki.

Zasadniczy wpływ na warunki sytuowania budynków na działce budowlanej względem granicy z sąsiednią działką budowlaną mają wymogi określone w § 12, 13, 60 oraz § 271–273 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). Dla ustalenia szczegółowego zakresu ich stosowania istotne znaczenie ma stwierdzenie, czy przedmiotem odniesienia jest budynek o innym przeznaczeniu (np. mieszkalny), lecz z pomieszczeniem gospodarczym, czy też jest to budynek gospodarczy. Jeśli mamy do czynienia, w szczególności, z budynkiem gospodarczym, to do takiego budynku mają zastosowanie ustalenia ust. 2 i pkt 2 i 4, ust. 3 § 12. Wynikają z nich trzy możliwe przypadki usytuowań budynku gospodarczego, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną:

1) realizowane ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (ust. 2 § 12),

lub

2) realizowane, w zabudowie jednorodzinnej, na zasadzie przylegania całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejących lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej (pkt 2 ust. 3 § 12),

lub

3) realizowane, w zabudowie jednorodzinnej, ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, a budynek charakteryzuje się mniejszą długością niż 5,5 m i mniejszą wysokością niż 3 m – bez względu na zabudowę działki sąsiedniej (pkt 4 ust. 3 § 12).

Dla wymienionych przypadków muszą być jednocześnie spełnione warunki nieprzesłaniania (§ 13), odpowiedniego nasłonecznienia (§ 60) oraz bezpieczeństwa pożarowego ze względu na usytuowanie budynku na działce budowlanej oraz wynikające z charakteru zabudowy działki sąsiedniej (§ 271, § 272 ust. 2 i 3 oraz § 273), a także przepisy odrębne określające dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków.

W uzupełnieniu powyższych wyjaśnień należy wskazać, że przepisy zawarte w przywoływanych § 12, 13, 60 oraz § 271 niebawem ulegną zmianie, która ma wejść w życie od 1 stycznia 2018 r. Prace legislacyjne znajdują się na ukończeniu, trwa bowiem proces ich notyfikacji. W myśl projektowanych regulacji (wersja projektu udostępniona na stronie Rządowego Centrum Legislacji – lipiec 2017 r.) będą możliwe trzy przypadki usytuowań budynku gospodarczego, bezpośrednio przy granicy:

1) realizowane ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość (ust. 2 § 12),

lub

2) realizowane na zasadzie przylegania ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce oraz jego wysokość będzie zgodna z obowiązującym na danym terenie planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i § 271–273 (przy uwzględnieniu ust. 3 § 12),

lub

3) realizowane, w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, przy uwzględnieniu przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 oraz § 271–273, ścianą bez okien i drzwi – na działce budowlanej o szerokości 16 m lub mniejszej (pkt 1 ust. 4 § 12).

Jednocześnie w nowym ust. 10 § 12 doprecyzowuje się, że zachowanie wymaganych odległości od granicy działki, o których mowa w tym paragrafie, nie jest wymagane, gdy sąsiednia działka jest działką drogową. Oznacza to, że w przypadku innego przeznaczenia sąsiedniej działki wymogi ustalone w § 12, dotyczące warunków sytuowania budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy, nie będą musiały być respektowane.

Projektowane zmiany w § 271 dotyczyć będą doprecyzowania lokalizacji budynków gospodarczych w odniesieniu do granicy (konturu) lasu. Zgodnie z proponowanym nowym brzmieniem ust. 8 § 271 najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN, w tym budynków gospodarczych, od granicy (konturu) lasu – rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony na mapie ewidencyjnej lub teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako leśny – przyjmować się będzie jako odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień. W myśl ustaleń dodawanego ust. 8a w powiązaniu z nowym brzmieniem § 213 pkt 2a najmniejsza odległość budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej oraz w gospodarstwach leśnych wykonanych z elementów nierozprzestrzeniających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212 od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej na:

1) sąsiedniej działce – będzie wynosiła 4 m,

2) działce, na której sytuuje się budynek – nie będzie określona, jeżeli teren, na którym się znajduje granica (kontur) lasu, przeznaczony będzie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, a w przypadku braku planu miejscowego grunty leśne będą objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc na podstawie art. 1 lit. a) ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2001 r. poz. 1804) oraz art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1703). ■

krótko

Rynek mieszkaniowy w Polsce nie hamuje

Na początku tego roku deweloperzy mieszkaniowi mocno docisnęli pedał gazu i wydaje się, że nie zamierzają go w najbliższym czasie zwalniać. Jak wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego, na rynku padły rekordy pod względem podaży – zarówno jeśli chodzi o lokale oddane do użytku, jak też te, których budowę rozpoczęto lub na które uzyskano pozwolenie.

Według GUS przez pierwsze 6 miesięcy tego roku klucze do nowo wybudowanych mieszkań otrzymać mogło ponad 37,4 tys. inwestorów. Jeśli chodzi o analogiczny okres w latach ubiegłych, jest to najwyższy wynik w historii polskiego budownictwa.

Na wyniki wpływają różne zmienne, w tym regularna sezonowość na rynku. I tak w stosunku do poprzedniego półrocza (lipiec–grudzień 2016 r.) wielkość ukończonych inwestycji spadła o 14%. Dane dotyczące najbliższej przyszłości rozwiewają jednak wątpliwości.

– Porównując tegoroczne dane z wynikami za dwa poprzednie półrocza, średnio o jedną czwartą wzrosła liczba mieszkań, których realizację rozpoczęto – wyjaśnia Andrzej Szczepanik z firmy OPG Property Professionals. – Jeszcze większe wrażenie robią dane dotyczące lokali, na budowę których wydano pozwolenie bądź dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. W ujęciu „półrocze do półrocza" rynek zaliczył wzrost na poziomie aż 45% – dodaje.



Osiedle mieszkaniowe Art Modern w Łodzi