

Żądanie starosty uzyskania odstępstwa od przepisów technicznych

Odpowiada inż. **Anna Sas-Micuń** – Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki

Bardzo proszę o wyjaśnienie par. 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tj. przepisu mówiącego, że sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Czy starosta może żądać odstępstwa od przepisów technicznych, jeżeli jest zapis w decyzji o warunkach zabudowy o lokalizacji budynku w granicy bądź 1,50 m, jak to określa rozporządzenie?
2. Z decyzji o warunkach zabudowy wynika, że można rozbudować budynek mieszkalny, dobudowując garaż w odległości ok. 1,80–2,20 m. Czy starosta może żądać odstępstwa od przepisów technicznych w tym zakresie. A jaka jest sytuacja przy odległości 1,50 m lub w granicy działki?

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), w § 12 ustala wszelkie możliwe przypadki lokalizacji budynku na działce budowlanej. Przykłady te należy rozpatrywać, biorąc pod uwagę stosunki dobrosąsiedzkie, stąd warunki lokalizacji budynku względem granicy z sąsiednią działką budowlaną (§ 12 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2–7 rozporządzenia), a także ze względu na spełnienie wymogu nieprzesłania (§ 13) oraz odpowiedniego nasłonecznienia. Ponadto sytuując budynek na działce, należy mieć na względzie wymogi odległościowe między budynkami, ze względu na bezpieczeństwo pożarowe, o których mowa w § 271–273.

Z zapisu zawartego w ust. 2 § 12 wynika, że dopuszcza się usytuowanie ściany bez otworów, sytuowanego budynku względem granicy działki budowlanej, w konkretnej odległości – 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zapis ten stanowi subdelegację kompetencji do ustalenia lokalizacji budynku. Warunkiem niespełnienia ww. przepisu techniczno-budowlanego, w świetle ustaleń art. 9 ustawy – Prawo budowlane, jest przejście procedury uzyskiwania zgody na odstąpienie od spełnienia przepisów, w tym przypadku ust. 2 § 12.

Skoro przepis ust. 2 w § 12 jednoznacznie określa możliwość lokalizacji

w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy, występowanie o uzyskanie zgody na odstępstwo dla takiej lokalizacji należy uznać za bezzasadne i bezprzedmiotowe. Z wytycznych dla inwestora, a w konsekwencji dla projektanta wynika konieczność zrealizowania zapisów, zawartych w planie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób ścisły.

Obowiązek art. 9 ustawy – Prawo budowlane musi natomiast zostać spełniony ze względu na brak warunku dopuszczającego, odwołującego się do planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie lokalizacji budynku w innej odległości od granicy działki budowlanej, np. w odległości od 1,80 do 2,20 m.

Przywołana wyżej kompetencyjna subdelegacja lokalizacyjna odnosi się do sytuowania budynku, a nie do sytuacji prawnych dotyczących obowiązywania WT. Powinna mieć zatem zastosowanie do budowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 w § 12 dotyczącego szczególnego przypadku rozbudowy budynku istniejącego w zabudowie jednorodzinnej.

W przypadku rozbudowy budynku, w świetle ustaleń ust. 3 pkt 3 w § 12, dopuszczalna jest rozbudowa w pasie między 3–4 m od granicy działki budowlanej, pod warunkiem że w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary. Ustalenie to dotyczy wyłącznie przypadku rozbudowy budynku istniejącego,

usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1. Inne sytuacje lokalizacyjne, zbliżenia rozbudowy do granicy działki budowlanej, wymagają zastosowania procedury przewidzianej art. 9 ustawy – Prawo budowlane.

W świetle powyższego skoro wymagania § 12 nie przewidują możliwości lokalizacji budynku czy też jego rozbudowy w pasie od 1,80 do 2,20 m od granicy działki budowlanej, zaprojektowanie takiego usytuowania nowo wznoszonego budynku lub też rozbudowy istniejącego, bez względu na wskazanie odległości w miejscowym planie czy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaga zastosowania trybu art. 9 ustawy – Prawo budowlane.

Podsumowując:

1. Starosta nie ma podstaw do żądania uzyskania odstąpienia, jeżeli w decyzji o warunkach zabudowy jest zapis o lokalizacji budynku w granicy bądź 1,5 m od granicy działki budowlanej.
2. Bez względu na zapis w decyzji o warunkach zabudowy, dotyczący możliwości zlokalizowania rozbudowy budynku mieszkalnego o garaż w odległości ok. 1,80–2,20 m, taka lokalizacja powinna być poprzedzona wystąpieniem inwestora o uzyskanie zgody do organu na odstąpienie od spełnienia warunków technicznych, żądanie starosty uzyskania odstąpienia od przepisów technicznych w tym zakresie jest całkowicie zasadne. Z kolei w przypadku zapisu w decyzji o warunkach zabudowy, dotyczącego możliwości zlokalizowania rozbudowy budynku mieszkalnego o garaż w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, żądanie starosty uzyskania odstąpienia na potrzeby takiego usytuowania części rozbudowywanej należy uznać za bezzasadne. ■

PROMOCJA WSZYSTKICH PROMOCJI na Święta



Firma INTERsoft - ma już 18 lat!

Z tej okazji w 2015 roku proponowaliśmy Państwu szereg atrakcyjnych promocji. Koniec roku i zbliżające się Święta chcemy uczcić **PROMOCJĄ WSZYSTKICH PROMOCJI**. Od 10 listopada 2015 do 31 grudnia 2015 możecie Państwo wybierać spośród naszych dotychczasowych, wyjątkowych ofert:

- WYBIERZ ZA **5000,-** ZAPŁAĆ **1000,-**
- JESIENNA PROMOCJA **50%**
- I INNE

szczegóły promocji na: www.intersoft.pl

**ZAPOZNAJ SIĘ
Z NASZYM
WSZYSTKIMI
PROMOCJAMI:**

www.intersoft.pl

tel. 42 689 11 11



Zeskanuj kod QR i wejdź na stronę www.intersoft.pl



Zeskanuj kod QR i połącz się z naszym konsultantem

W naszej ofercie mamy programy dla Inżynierów, Instalatorów i Architektów, m.in.:

Programy tworzące system ArCADia BIM:

- ArCADia-START
- ArCADia-ARCHITEKTURA
- ArCADia-INWENTARYZATOR
- ArCADia-INSTALACJE ELEKTRYCZNE
- ArCADia-INSTALACJE ELEKTRYCZNE PLUS
- ArCADia-SIECI ELEKTRYCZNE
- ArCADia-TABLICE ROZDZIELCZE
- ArCADia-SIECI TELEKOMUNIKACYJNE
- ArCADia-INSTALACJE WODOCIĄGOWE
- ArCADia-INSTALACJE KANALIZACYJNE
- ArCADia-SIECI KANALIZACYJNE
- ArCADia-INSTALACJE GAZOWE
- ArCADia-INSTALACJE GAZOWE ZEWN.
- ArCADia-DROGI EWAKUACYJNE
- ArCADia-SŁUP ŻELBETOWY
- ArCADia-PŁYTA ŻELBETOWA

Inne:

- Konstruktor - modułowy system wspomagający pracę projektanta konstrukcji. Składa się z 28 modułów obliczeniowych i 6 rysunkowych.
- R3D3-Rama 3D, R2D2-Rama 2D - programy do przeprowadzania obliczeń statycznych i wymiarowania płaskich i przestrzennych układów prętowych.
- ArCADia-TERMO - naszym zdaniem najlepszy, najbardziej uniwersalny i najczęściej używany program do obliczeń świadectw charakterystyki energetycznej.

INTERsoft sp. z o.o., generalny dystrybutor ArCADiasoft – producenta systemu ArCADia BIM
90-057 Łódź, ul. Sienkiewicza 85/87, tel. 42 689 11 11, SKLEP INTERNETOWY: www.intersoft.pl