

Ustawodawca w § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wprowadził powszechną zasadę sytuowania obiektów budowlanych.

Wskazuje ona, że obiekt może być usytuowany w odległości nie mniejszej niż: 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy (pkt 1), 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy (pkt 2).

W przepisie § 12 ust. 1 rozporządzenia ustanowiono ogólną zasadę sytuowania budynków na działce budowlanej, przy czym prawodawca jednocześnie zastrzega, iż zasada ta doznaje pewnych wyjątków, a czyni to w § 12 ust. 2 i 3 pkt 1- 4 rozporządzenia. W myśl § 12 ust. 3 tego rozporządzenia w zabudowie jednorodzinnej, uwzględniając przepisy odrębne oraz inne przepisy rozporządzenia, dopuszcza się:

- sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 pkt 2, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m (pkt 1);

- sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał 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 istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej (pkt 2);

- rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych (pkt 3).

A zatem, ustawodawca w § 12 ust. 3 pkt 3 rozporządzenia uregulował dwie sytuacje. Pierwsza dotyczy rozbudowy budynku, usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy z sąsiednią działką budowlaną. Rozbudowa taka jest możliwa, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane dotychczasowe wymiary budynku. Druga sytuacja określa możliwość dokonania nadbudowy tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, pod warunkiem, że w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie będzie otworów okiennych lub drzwiowych.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 17 maja 2017 r. (II OSK 2357/15) rozważając relację pomiędzy przepisem § 12 ust. 3 pkt 1, a przepisem § 12 ust. 3 pkt 3 powołanego wyżej rozporządzenia, w pełni podziela stanowisko zajęte przez Naczelny Sąd Administracyjny m.in. w wyrokach z dnia 26 lutego 2013 r. sygn. akt II OSK 2024/11 i z dnia 25 stycznia 2017r., sygn. akt II OSK 1119/15. A mianowicie, przepis § 12 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia reguluje możliwość budowy nowego budynku na działce o szerokości mniejszej niż 16 m, natomiast § 12 ust. 3 pkt 3 tego rozporządzenia reguluje określone w nim rodzaje inwestycji, tj. nadbudowę i rozbudowę, które są prowadzone zarówno na działkach szerokich, jak i na działkach, które mają szerokość mniejszą niż 16 m.

Warunki techniczne a rozbudowa i nadbudowa

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 02, grudzień 2017 11:42

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 13941

Z dyspozycji § 12 ust. 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wynika, że szerokość działki, na której jest usytuowany istniejący budynek, którego dotyczy planowana rozbudowa czy nadbudowa, bądź rozbudowa i nadbudowa (jak w powołanej sprawie) nie ma znaczenia.

Do takiego wniosku prowadzi nie tylko wykładnia językowa, ale także wykładnia celowościowa powyższych przepisów uzasadnia stanowisko, że przepis § 12 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia nie wyklucza stosowania § 12 ust. 3 pkt 3 tego rozporządzenia w odniesieniu do działek o szerokości mniejszej niż 16 m. Przyjęcie odmiennego poglądu, co do wykładni tych przepisów rozporządzenia, mogłoby umożliwić nadbudowę budynków zlokalizowanych na takich działkach tuż przy granicy o dowolną ilość kondygnacji istniejącego już budynku. NSA podzielił pogląd, że **§ 12 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia reguluje możliwość budowy nowego budynku, zaś warunki rozbudowy i nadbudowy istniejącego już budynku normuje § 12 ust. 3 pkt 3 rozporządzenia.**

Źródło: [CBOSA](#)