

Mały kodeks budowlany

Ustawa z dnia

Rozdział I Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa - Mały kodeks budowlany, zwana dalej Kodeksem, reguluje działalność obejmującą sprawy projektowania i uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę:

- 1) **budynków mieszkalnych** jednorodzinnych - o wysokości bryły obiektu do 11 m;
 - 2) **budynków mieszkalnych** w zabudowie zagrodowej - o wysokości bryły obiektu do 11 m;
 - 3) **budynków rekreacji indywidualnej** - o wysokości bryły obiektu do 11 m;
 - 4) **budynków: garażowych i gospodarczych oraz wiat** - każdy z obiektów o wysokości bryły do 7 m, z warunkiem, iż związany jest z obsługą budynku mieszkalnego lub budynku rekreacji indywidualnej, zlokalizowanego na tej samej nieruchomości;
 - 5) związanych z obsługą obiektów wymienionych w pkt. 1-4: stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, dojazdów, dojeżdź, miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych, zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³ oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, jeżeli ilość ścieków nie przekracza 5 m³ na dobę.
- 2.** Inwestor zamierzający realizować inwestycje, o których mowa w ust. 1. - zamiast wystąpienia o pozwolenie na budowę w oparciu o przepisy niniejszego Kodeksu, może wystąpić o wydanie pozwolenia na budowę albo dokonać zgłoszenia w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2016.290 z późn. zm.).
- 3.** W zakresie uregulowanym niniejszym Kodeksem nie stosuje się:
- 1) artykułów: 28, 33, 34, 35, 36a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2018.1202 z późn. zm.);
 - 2) Rozporządzenia z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2018.poz.1935);
 - 3) §12, §13, §19, §22, §28, §36, §60 Rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422).
- 4.** Do budowy, przebudowy oraz remontu **przyłączy** i odcinków **sieci** elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych, związanych z obsługą obiektów wymienionych w pkt. 1-4. - stosuje się przepisy ustawy Prawo budowlane.

Art. 2. Ilekroć w Kodeksie jest mowa o:

- 1. wysokości bryły obiektu: budynku lub wiaty** – należy przez to rozumieć wysokość, mierzoną od średniego poziomu projektowanego terenu (wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu, po obwodzie obszaru zaliczonego do powierzchni zabudowy budynku lub rzutu dachu wiaty) - do poziomu najwyżej położonej górnej krawędzi budynku lub wiaty, przy czym przy ustalaniu wysokości nie bierze się pod uwagę elementów drugorzędnych takich jak: kominy, maszty antenowe, itp.
- 2. nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w art. 46 § 1. Kodeksu cywilnego.
- 3. służebności budowy w granicy lub w zbliżeniu do granicy** - należy przez to rozumieć służebność gruntową, o jakiej mowa w art. 285 § 1 Kodeksu cywilnego, polegającą na możliwości budowy budynku lub wiaty w granicy nieruchomości obciążonej taką służebnością lub w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 3 m od granicy.

Rozdział II Pozwolenie na budowę

Art. 3. 1. Roboty budowlane dotyczące budowy, w tym rozbudowy i nadbudowy oraz przebudowy obiektów budowlanych, dla których zastosowano procedury uregulowane w Kodeksie, można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanej na podstawie Kodeksu.

2. Decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej.
3. Jeżeli **inwestor jest właścicielem nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja oraz inwestycja sytuowana jest zgodnie z art. 12 ust. 1 Kodeksu - to inwestor jest jedyną stroną postępowania**. W przypadku, gdy inwestor nie jest właścicielem nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja oraz inwestycja jest sytuowana zgodnie z art. 12 ust. 1 Kodeksu, to stronami postępowania są inwestor oraz właściciel terenu inwestycji.
4. Decyzja o pozwoleniu na budowę **podlega wykonaniu** od dnia wydania, w sytuacji gdy inwestor jest jedyną stroną postępowania, a decyzja jest zgodna z jego żądaniem.
5. **Stronami postępowania są:** inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy tych nieruchomości, do których nastąpić ma zbliżenie projektowanego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 12 ust. 3., 4., 6. Kodeksu.

Art. 4. Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor winien dołączyć:

- 1) cztery egzemplarze **projektu podlegającego zatwierdzeniu** wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi;
- 2) oświadczenie o posiadanym **prawie do dysponowania nieruchomością** na cele budowlane oraz stosownie do potrzeb **wypis z księgi wieczystej**, zawierający **wpis służebności budowy w granicy** nieruchomości lub w zbliżeniu do granicy albo akt notarialny, zawierający oświadczenie właściciela nieruchomości obciążonej, o ustanowieniu służebności budowy w granicy lub w zbliżeniu do granicy;
- 3) ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) zaświadczenie o wpisie projektantów na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, wydane przez tę izbę, aktualne na dzień opracowania projektu;

Art. 5. 1. Właściwy organ, po zbadaniu kompletności wniosku - przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę - **sprawdza:**

- 1) zgodność projektu, o którym mowa w art. 4. pkt 1. - z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania terenu, na którym projektowana jest inwestycja - z przepisami, w tym z art. 12. Kodeksu;
- 3) posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń;
- 4) wykonanie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego;
- 5) prawidłowość oświadczenia o posiadanym przez inwestora **prawie do dysponowania nieruchomością** na cele budowlane oraz - stosownie do potrzeb **wypis z księgi wieczystej**, zawierający **wpis służebności budowy w granicy nieruchomości** lub w zbliżeniu do granicy albo akt notarialny, zawierający oświadczenie właściciela nieruchomości obciążonej, o ustanowieniu służebności budowy w granicy lub w zbliżeniu do granicy.

2. W razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ **nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości**, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

3. W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 - właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Art. 6. Projekt, o którym mowa w art. 4. pkt 1. **podlega zatwierdzeniu** w decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym zatwierdzeniu podlegają cztery egzemplarze projektu, z których dwa egzemplarze przeznaczone są dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Art. 7. 1. **Odstąpienia od zatwierzonego projektu są możliwe** pod warunkiem:

- 1) uzyskania wymaganych prawem opinii, uzgodnień i decyzji;
- 2) nie naruszania ustaleń planu miejscowego i innych aktów prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego;

- 3) zgodności z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - z wyłączeniem §12, §13, §19, §22, §28, §36, §60, o których mowa w art. 1. ust. 3 pkt 3 niniejszego Kodeksu oraz **zgodności z przepisami tego Kodeksu**.
- 2. Istotne odstępianie** od zatwierdzonego projektu lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, wydanej w zakresie dotyczącym zamierzonego odstępiania.
- 3. Za istotne** uznaje się takie odstępianie, które polega na:
- 1) zmianie lokalizacji każdego z zatwierdzonych obiektów o więcej niż 1 m.
 - 2) zmianie wysokości, długości, szerokości, kubatury i powierzchni zabudowy, każdego z zatwierdzonych obiektów o więcej niż 5%;
 - 3) zmianie wysokości, długości, funkcji i liczby obiektów, sytuowanych w oparciu o art. 12. ust. 4, 5, 6 Kodeksu.
- 4.** Odstępianie zakwalifikowane przez projektanta jako nieistotne - wymaga dołączenia do jednego z zatwierdzonych egzemplarzy projektu o którym mowa w art. 4. pkt 1. i będących w posiadaniu inwestora - odpowiednich informacji (rysunek i/lub opis).

Rozdział III

Projekt podlegający zatwierdzeniu

Art. 8. 1. Projekt, o którym mowa art. 4. pkt 1. sporządzany **na potrzeby uzyskania pozwolenia na budowę**, określa usytuowanie obiektów budowlanych na terenie nieruchomości oraz rozwiązania architektoniczno-budowlane.

2. Obowiązkiem projektanta jest sporządzenie projektu, o którym mowa w ust. 1 - zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w dacie opracowania dokumentacji.

3. W przypadku zmiany przepisów prawa, która nastąpiła po dacie, o której mowa w ust. 2 - **obowiązkiem inwestora** jest zapewnienie doprowadzenia projektu, o którym mowa w art. 4. pkt 1. - do zgodności z przepisami obowiązującymi w dacie złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

4. Dodatkowe opracowania projektowe, precyzujące rozwiązania architektoniczne i techniczne obiektu, które za konieczne do wykonania uzna projektant - nie podlegają zatwierdzeniu przez organ administracji publicznej.

Art. 9. 1. Zakres i treść projektu, o którym mowa art. 4. pkt. 1. powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych. O wyborze odpowiedniego zakresu i treści projektu decyduje projektant, z uwzględnieniem przepisów prawa.

2. Projekt winien być opracowany w języku polskim i zaopatrzony w oznaczenia graficzne i wyjaśnienia opisowe umożliwiające jednoznaczne odczytanie, mieć uporządkowane strony zgodnie ze spisem treści i być oprawiony w okładkę przystosowaną do formatu A4.

3. Na stronie tytułowej projektu należy zamieścić:

- 1) nazwę własną identyfikującą inwestycję oraz miejsce jej lokalizacji - poprzez podanie numerów działek ewidencyjnych, obrębów, jednostek ewidencyjnych, które wchodzi w skład terenu, na którym projektowana jest inwestycja;
- 2) imię, nazwisko, numer uprawnień projektanta;
- 3) datę zakończenia opracowania.

4. Na rysunkach projektu należy umieścić metrykę zawierającą:

- 1) nazwę własną identyfikującą zamierzenie budowlane oraz-miejsce jej lokalizacji;
- 2) tytuł (nazwę), skalę i numer rysunku;
- 3) imię i nazwisko projektanta, numer uprawnień budowlanych, datę i podpis.

Art. 10. Projekt, o którym mowa w art. 4. pkt 1. powinien zawierać niżej wskazane części.

1. Spis zawartości projektu.

2. Projekt zagospodarowania terenu, na którym projektowana jest inwestycja, obejmujący całą nieruchomość, którą inwestor dysponuje na cele budowlane, lub część tej nieruchomości - zawierać powinien:

- 1) **część opisową** określającą stosownie do potrzeb:
 - istniejący stan zagospodarowania terenu nieruchomości z opisem projektowanych zmian, w tym rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania;

- zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu, jak: powierzchnia zabudowy projektowanych oraz istniejących obiektów budowlanych, powierzchnia biologicznie czynna oraz powierzchnie innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - informację czy teren, na którym projektowany jest obiekt budowlany, jest wpisany do rejestru zabytków oraz czy podlega ochronie na podstawie ustaleń planu miejscowego;
 - dane określające wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego – jeśli znajduje się on w granicach terenu górniczego;
 - informację i dane o charakterze i cechach występujących na terenie inwestycji istniejących zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników;
 - sposób zaopatrzenia w media, w tym sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków;
- 2) **część rysunkową** sporządzoną na kopii aktualnej mapy do celów projektowych, poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta – zawierającą:
- granice **terenu**, na którym projektowana jest inwestycja, usytuowanie istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, jeżeli objęte są wnioskiem o pozwolenie na budowę, układ komunikacyjny z oznaczeniem wejść i wjazdów - ze wskazaniem charakterystycznych wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz ich przeznaczenia, **w nawiązaniu do granic nieruchomości**, którą dysponuje inwestor na cele budowlane oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy nieruchomości sąsiednich;
 - projektowane ukształtowanie terenu;
 - ukształtowanie zieleni, z oznaczeniem zadrzewienia podlegającego likwidacji;
 - stosownie do potrzeb wynikających z przepisów rodzaj i zasięg uciążliwości, w zakresie możliwym do przedstawienia w formie graficznej, takich jak uciążliwości od: sieci elektroenergetycznych i gazowych, oraz terenów zalewowych, osuwisk i szkód górniczych, których dane zawarte są w planach miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, w sytuacji braku planu miejscowego.

3. Projekt architektoniczno-budowlany zawierający:

- 1) zwięzły **opis techniczny** określający:
- przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego oraz jego parametry techniczne umożliwiające sprawdzenie zgodności z wymaganiami urbanistycznymi i przepisami odrębnymi oraz wysokość, długość, szerokość, kubaturę brutto;
 - zestawienie powierzchni użytkowych obiektu budowlanego, z uwzględnieniem następujących zasad: powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie;
 - układ konstrukcyjny obiektu budowlanego, założenia przyjęte do obliczeń konstrukcji, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe podstawowych elementów konstrukcji obiektu, kategorię geotechniczną obiektu budowlanego, warunki i sposób jego posadowienia oraz zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przegród budowlanych;
 - izolacyjność cieplną zewnętrznych przegród budowlanych;
 - przy rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie, w razie potrzeby stwierdzonej przez projektanta, w opisie należy zamieścić wnioski z ekspertyzy technicznej;
 - rodzaje wewnętrznych instalacji, w jakie zostanie wyposażony obiekt i zasadnicze elementy wyposażenia budowlano-instalacyjnego;
- 2) **część rysunkową** sporządzoną w skali nie mniejszej niż 1:100, zawierającą informacje umożliwiające sprawdzenie z wymaganiami urbanistycznymi, wymaganiami art. 12. Kodeksu oraz przepisami odrębnymi i przedstawiającą:
- elewacje w liczbie dostatecznej do wyjaśnienia formy architektonicznej obiektu budowlanego oraz jego wyglądu zewnętrznego ze wszystkich widocznych stron, z określeniem graficznym lub opisowym na rysunku kolorystyki oraz wykończeniowych materiałów elewacyjnych;
 - rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów obiektu budowlanego, w tym widok dachu lub przekrycia - konieczne do przedstawienia układu funkcjonalno-przestrzennego obiektu budowlanego oraz jego rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i powiązania z przyległymi obiektami budowlanymi;
 - charakterystyczne przekroje z nawiązaniem do poziomu terenu i przestrzeni wewnętrznych obiektu budowlanego, ukazujące powiązania z podłożem i przyległymi obiektami - konieczne do wykazania zgodności z art. 12. Kodeksu;

- zasadnicze elementy wyposażenia, umożliwiającego użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, naniesione na rzutach
4. Wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych - jeżeli są wymagane w przepisach odrębnych.

Rozdział IV

Usytuowanie obiektów budowlanych

Art. 11. W celu zapewnienia odpowiedniej **jakości przestrzeni publicznej** - obiekty budowlane, o których mowa w Kodeksie, należy **sytuować** zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego, przy uwzględnieniu przepisów Kodeksu oraz przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych.

Art. 12. 1. W celu zapewnienia **ochrony sąsiednich nieruchomości** przed nadmiernym ograniczeniem dostępu do światła dziennego - jeżeli z przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska lub aktów prawa miejscowego nie wynikają inne wymagania, **budynki lub wiaty należy sytuować** w taki sposób, aby **odległość** - mierzona w poziomie między każdym punktem projektowanego obiektu a najbliższym w stosunku do niego punktem granicy nieruchomości - **wynosiła nie mniej niż połowę wysokości** mierzonej pomiędzy rzędną danego punktu obiektu i rzędną najbliższego mu punktu granicy znajdującego się na istniejącym terenie - z zastrzeżeniem ust. 3, przy czym:

- 1) ściany budynku oraz ściany lub elementy konstrukcji wiaty należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 3 m od granicy nieruchomości;
- 2) odległość okien i drzwi usytuowanych w ścianach zwróconych w stronę granicy nieruchomości, nie może być mniejsza niż 4 m od tej granicy;
- 3) **nie ustala się** wymagań w zakresie odległości od granicy dla budynku (lub części budynku), który znajduje się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
- 4) **nie ustala się** wymagań w zakresie odległości między budynkami oraz budynkami i wiatami w granicach jednej nieruchomości;
- 5) w sytuacji, w której sąsiednia nieruchomość **jest działką drogową** - odległość mającą wynosić nie mniej niż połowę wysokości, o której mowa w niniejszym ustępie - należy mierzyć w poziomie między projektowanym obiektem a osią działki drogowej, chyba że ustawa o drogach publicznych lub plan miejscowy albo decyzja o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu - stanowią inaczej.

2. Jeżeli projektowany obiekt spełnia warunki, o których mowa w ust. 1 - to uznaje się, że jego **wpływ na otoczenie nie wykracza poza granice nieruchomości**, na której jest projektowany;

3. Odległość zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 - od sąsiedniej nieruchomości, nie będącej działką drogową - **może być zmniejszona po ustanowieniu służebności** budowy w granicy nieruchomości lub w zbliżeniu do granicy - pod warunkiem, że nie sprzeciwiają się takiej lokalizacji inne przepisy prawa.

4. Przebudowa, rozbudowa oraz nadbudowa istniejącego budynku lub wiaty, które nie spełniają warunków wskazanych w ust. 1. - jest możliwa jedynie przy spełnieniu przez projektowaną część obiektu warunków art. 12. ust. 1.

5. W przypadku nieustanowienia służebności budowy w granicy nieruchomości lub w zbliżeniu do granicy, o której mowa w ust. 3 - dopuszcza się sytuowanie na terenie nieruchomości bezpośrednio przy granicy z nieruchomością sąsiednią lub w odległości mniejszej niż określona w ust. 1. - wyłącznie jednego budynku gospodarczego, albo garażu, albo wiaty, pod warunkiem, że:

- 1) w pasie szerokości 3,0 m wzdłuż granicy nieruchomości:
 - wysokość takiego obiektu, mierzona od poziomu terenu przy granicy po stronie sąsiedniej nieruchomości, do najwyższej położonych części tego obiektu, włącznie z instalowanymi na tym obiekcie urządzeniami, w tym balustradami - nie przekroczy 3,0m;
 - długość takiego obiektu, mierzona wzdłuż granicy, do której jest zbliżony, nie będzie większa niż 6,5 m;
 - dach takiego obiektu nie może pełnić funkcji tarasu użytkowego, tj. może być dostępny wyłącznie na cele bieżącej konserwacji, odśnieżania i remontu
- 2) budynek będzie posiadał ścianę oddzielenia przeciwpożarowego a wiatą przegrodę spełniającą wymagania ściany oddzielenia przeciwpożarowego - umieszczoną od strony granicy nieruchomości, przy której obiekt będzie usytuowany lub, do której będzie zbliżony na odległość mniejszą niż wskazana w ust. 1.;

- 3) nie wynikają dla niego inne wymagania z miejscowego planu lub decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli jej wydanie jest wymagane przepisem prawa.

Art. 13. Nie ustala się wymagań w zakresie odległości **stanowisk postojowych** przeznaczonych dla samochodów osobowych związanych z obsługą obiektów wymienionych w art. 1. ust. 1. pkt. 1-4 Kodeksu.

Art. 14. Z działek, na których sytuowane są budynki i wiaty, o których mowa w art. 1. ust. 1 pkt 1-4 - **wody opadowe** należy odprowadzać: do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Art. 15 1. Odległość pokryw i wylotów wentylacji ze **zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe**, o pojemności do 10 m³, związanych z obsługą obiektów, o których mowa w art. 1 ust. 1 pkt. 1-4 Kodeksu - powinna wynosić co najmniej:

- 1) 5,0 m od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach jednorodzinnych, zagrodowych i rekreacji indywidualnej;
- 2) 7,0 m od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pozostałych budynkach oraz 10,0 m od okien i drzwi zewnętrznych magazynów produktów spożywczych;
- 3) 2,0 m od granicy nieruchomości sąsiedniej.

2. Pokrywy i wyloty wentylacji krytych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, o których mowa w ust. 1., mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 2,0 m od granicy nieruchomości, w tym także przy granicy, jeżeli sąsiadują z podobnymi urządzeniami na nieruchomości sąsiedniej, pod warunkiem zachowania odległości określonych w pkt. 1-3 oraz od studni.

3. Nie ustala się wymagań w zakresie odległości wylotów wentylacji ze zbiorników, o których mowa w ust. 1., od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - pod warunkiem, że wyloty te będą wyprowadzone ponad połac dachu budynku posiadającego takie okna i drzwi oraz minimum 0,6 m ponad poziom takich okien, w tym okien dachowych.

15.03.2019 r.

Opracowanie kolegialne:

Rada MPOIA wraz z Zespołem ds. Legislacji MPOIA

Prace nad pierwszą wersją projektu ustawy Mały kodeks budowlany zakończono w dniu 01.07.2017 r. Projekt uwzględnił uwagi, które wpłynęły w toku prowadzonych konsultacji ze środowiskiem architektów z Małopolski i zostały zaakceptowane podczas konferencji uzgodnieniowej, która odbyła się 28.06.2017 r. w siedzibie MPOIA.

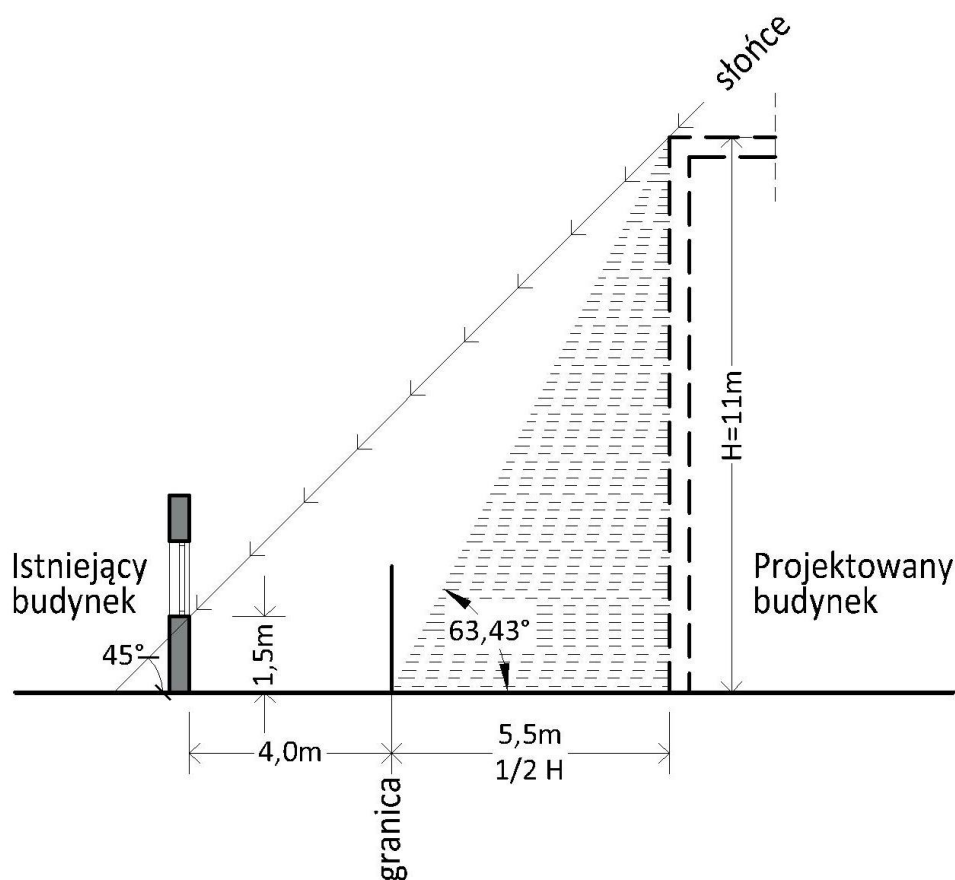
Druga wersja projektu Małego kodeksu budowlanego, nosząca datę 15.03.2019 r. preredagowana została celem dostosowania do zmienionych po 2018 r. przepisów prawa, w tym rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Załącznik do ustawy Mały Kodeks budowlany

Ustawa *Mały kodeks budowlany* reguluje sprawy projektowania i uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o charakterze mieszkalnym - o wysokości brył do 11 m oraz obiektów towarzyszących o wysokości brył do 7 m (art. 1. ust. 1.), ponieważ obiekty o takiej wysokości i funkcji, w sytuacji odsuwania ich od granic nieruchomości na odległość określoną w art. 12. ust.1. *Kodeksu* - mają niewielki i przewidywalny wpływ na otoczenie, możliwy do „ryczałtowego” określenia.

Projektowane nowe budynki o wysokości do 11 m - nie zacięnią okien istniejących i projektowanych budynków nieruchomości sąsiednich, w sytuacji, w której takie okna znajdują się w ścianach odsuniętych od granic nieruchomości na odległość zgodną z przepisami, tj. na odległość wynoszącą co najmniej 4 m.

Wpływ budynku projektowanego z uwzględnieniem art. 12. ust. 1. *Małego kodeksu budowlanego* - na sąsiednią nieruchomość, ilustruje **rysunek nr 1**.



Rys. nr 1.

Pokazany na rys. nr 1 budynek o wysokości 11 m, projektowany według zasad wskazanych w art. 12. ust. 1. *Małego kodeksu budowlanego*, musi być odsunięty od granic nieruchomości o odrębnej własności - na odległość co najmniej 5,5 m. Taka odległość zapewnia istniejącej zabudowie na sąsiednich nieruchomościach - odpowiednie doświetlenie i nasłonecznienie światłem dziennym padającym pod kątem 45°.

Wyróżnione poziomym szrafem pole trójkąta zaznaczone na rysunku nr 1. - obrazuje przestrzeń, w której możliwe jest umiejscawianie bryły budynku, przy zachowaniu relacji wysokości bryły budynku do jej odległości od granicy nieruchomości wynoszącej $1/2 H$. Im bliżej granicy realizowany miałby być obiekt budowlany, tym musiałby być niższy. Zależność ta ma charakter liniowy.

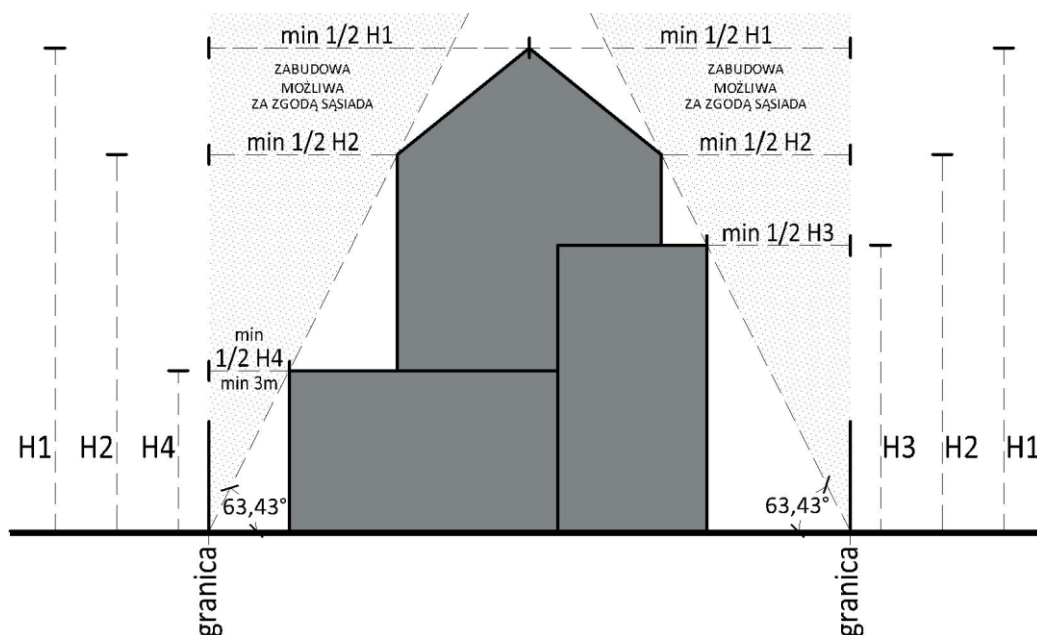
Na wyżej opisaną generalną zasadę (zilustrowaną rysunkiem nr 1.) - *Kodeks* nakłada dodatkowy wymóg odsuwania ściany budynku oraz ściany lub elementów konstrukcji wiaty - o minimum 3 m od granicy nieruchomości. Szczegółowe regulacje zawarto w art. 12. ust. 1. *Kodeksu*.

W art. 12. ust. 1 Małego kodeksu budowlanego przyjęto **generalną zasadę** według której, jeżeli z przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska lub aktów prawa miejscowego nie wynikają inne wymagania, budynki lub wiaty należy sytuować w taki sposób, aby **odległość mierzona w poziomie między każdym punktem projektowanego obiektu a najbliższym w stosunku do niego punktem granicy nieruchomości - wynosiła nie mniej niż połowę wysokości mierzonej pomiędzy rzędną danego punktu obiektu i rzędną najbliższego mu punktu granicy znajdującego się na istniejącym terenie** - z zastrzeżeniem ust. 3, przy czym:

- 1) ściany budynku lub elementy konstrukcji wiaty należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 3 m od granicy nieruchomości;
- 2) odległość okien i drzwi usytuowanych w ścianach zwróconych w stronę granicy nieruchomości, nie może być mniejsza niż 4 m od tej granicy.

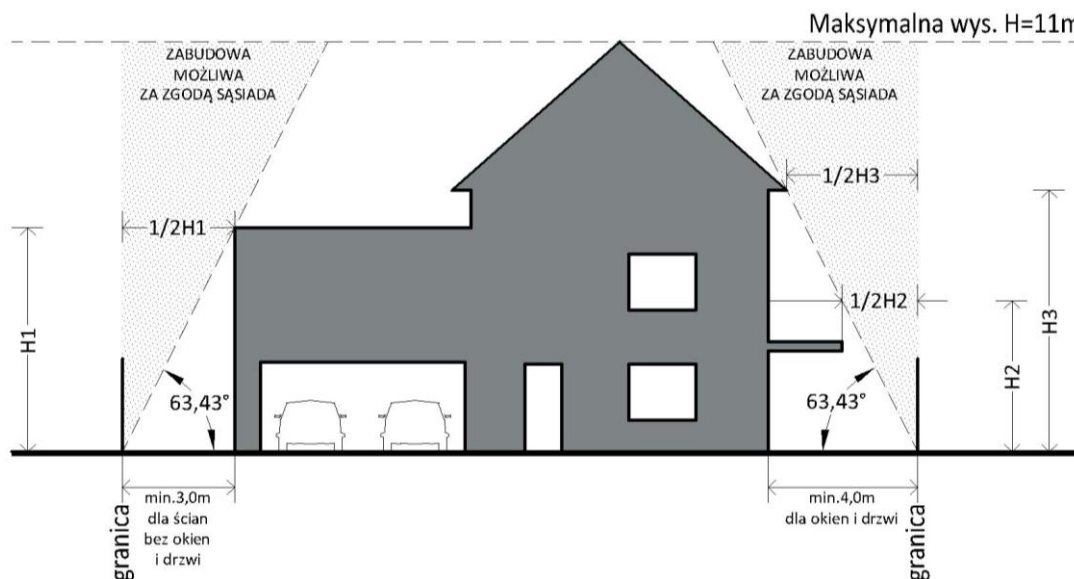
Wyżej opisany sposób ustalania odległości każdego punktu obiektu od granic nieruchomości - ilustruje **rysunek nr 2**, obrazujący relacje przestrzenne przykładowych trzech brył względem granic.

Przy zachowaniu proporcji wysokości H do odległości od granicy równej $1/2 H$ - ukształtowany przy granicy nieruchomości kąt zawsze wynosi $63,43^\circ$.



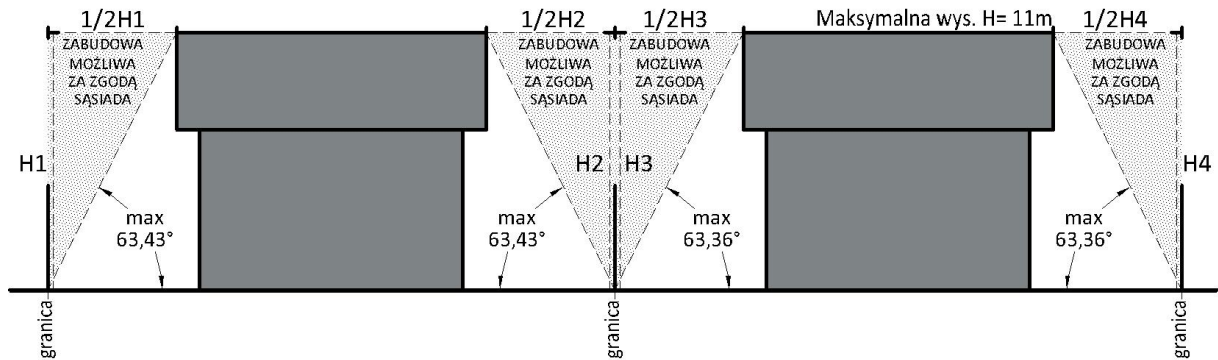
Rys. nr 2

Poniżej **rysunek nr 3** - ilustrujący zasady działania art. 12. ust. 1. na przykładzie budynku jednorodzinnego utworzonego z brył o różnej wysokości (maksymalnie 11 m), posiadającym wysunięte okapy oraz balkon.



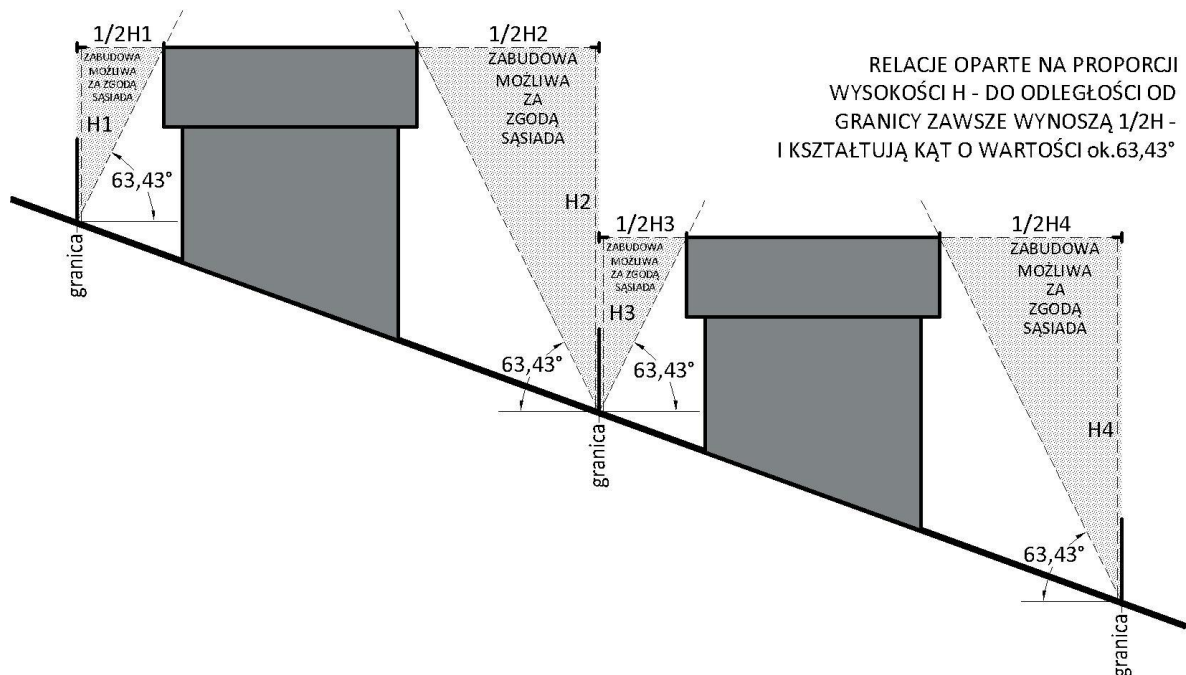
Rys. nr 3

Rysunek nr 4 - ilustruje relacje względem granic dwóch budynków stojących na odrębnych nieruchomościach, położonych na płaskim terenie. Regulacja art. 12. ust. 1. zapewnia sąsiadom jednakowy poziom prywatności i jednakowy, ryczałtowo potraktowany, dopływ światła.



Rys. nr 4

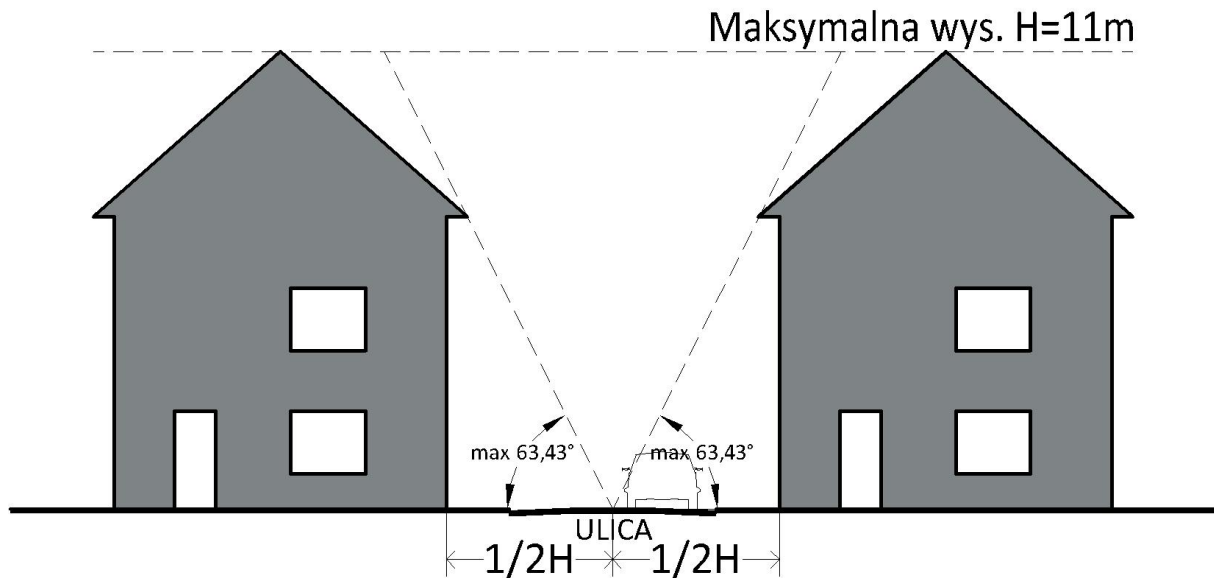
Rysunek nr 5 - ilustruje sytuację, w której sąsiadujące nieruchomości położone są na stoku. W takim przypadku, do rzeczywistej wysokości budynku – z jednej strony budynku dodaje się, a z drugiej odejmuje - wartość wynikającą z różnic wysokości terenu (art. 12. ust. 1. w prosty sposób reguluje relacje przestrzenne - uwzględniając równocześnie fakt, że na stoku inaczej postrzegana jest wysokość budynku – z pozycji sąsiada położonego powyżej - i poniżej terenu inwestycji).



Rys. nr 5

Rysunek nr 6 - ilustruje art. 12. ust. 1. pkt 5, tj. sytuację, w której sąsiednia nieruchomość **jest działką drogową** i odległość mającą wynosić nie mniej niż połowę wysokości, należy mierzyć w poziomie między projektowanym obiektem a osią działki drogowej, chyba że ustawa o drogach publicznych lub plan miejscowy albo decyzja o warunkach zabudowy - w sytuacji braku planu - stanowią inaczej.

Według takiej zasady - **wysokość budynków od strony ulicy** nie może być większa niż szerokość ulicy. Regulacja zapewnia relacje przestrzenne pomiędzy pierzeją uliczną a szerokością ulicy, które postrzegane są jako harmonijne.



Rys. nr 6

Uzasadnienie

Poziom życia rodzin we wszystkich krajach, zależy w dużej mierze od zasobów lokalnych rynków mieszkaniowych. Niestety w Polsce od wielu lat obserwujemy niedobór mieszkań. Ponad 70% Polaków stwierdza, że problemy mieszkaniowe są główną przyczyną kryzysu demograficznego. **Możliwość pozyskania własnego mieszkania utrudniają w Polsce przepisy budowlane, ponieważ są nadmiernie skomplikowane i nieprzejrzyste. Efekt ich działania - to wysokie koszty sporządzania projektów budowlanych oraz stymulowane konflikty sąsiedzkie.**

- Jednym z kluczowych źródeł ww. problemów jest Rozporządzenie z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie *szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* - zawierające obszerny zbiór regulacji, które należy stosować zarówno przy projektowaniu wielkich fabryk, jak i małych budynków. Uzyskanie pozwolenia na budowę nawet dla niewielkiego domu jednorodzinnego, wymaga sporządzenia kosztownego projektu budowlanego, bo obarczonego szczegółowymi rozwiązaniami takich elementów budynku, które mogą i powinny być dookreślone w późniejszej fazie projektowej a nawet realizacyjnej. Jak pokazuje praktyka - to podczas budowy (po zatwierdzeniu projektu budowlanego) większość inwestorów domów jednorodzinnych konkretyzuje wizję urzędnika wewnątrz budynków. Dopiero wówczas opracowanie detali (w tym instalacji wewnętrznych) ma sens. Te zaprojektowane wyprzedzająco, stają się nieaktualnymi. Ich przedwczesne przygotowanie to zbędny wydatek, podrażający koszt sporządzenia projektu.
- Wadliwość zbyt obszernych projektów budowlanych odczuwana jest także przy zatwierdzaniu i archiwizowaniu dokumentacji. Projekty zawierające uszczegółowione rozwiązania nie są potrzebne organom wydającym pozwolenie na budowę, a wręcz utrudniają ocenę i kontrolę, bowiem kwestie istotne giną w zalewie informacji błahych (wg art. 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* - organy administracji architektoniczno-budowlanej sprawdzają tylko *projekty zagospodarowania działki lub terenu* oraz te fragmenty *projektów architektoniczno-budowlanych*, w których ukazana ma być zgodność z planem miejscowym (lub decyzją o warunkach zabudowy) oraz z wymaganiami ochrony środowiska. Warto też zwrócić uwagę, że im większa jest objętość zatwierdzonych projektów, tym większy koszt ich przechowywania.
- Kolejnym istotnym defektem systemu są przepisy określające minimalne odległości zabudowy od granic działek. Obowiązujące regulacje nie pomagają stworzyć przyjaznych, symetrycznych relacji i prowokują konflikty sąsiedzkie. Przepisy zamiast chronić interesy osób trzecich w sposób bezpośredni, nakazują prowadzenie postępowań z udziałem tzw. stron, które są kwalifikowane na podstawie art. 28.2 ustawy *Prawo budowlane*, w oparciu o definicję obszaru oddziaływania obiektu wskazaną w art. 3 pkt. 20 Pb, która to definicja odsyła do otwartego zbioru przepisów odrębnych. Możliwość i czas uzyskania decyzji zezwalającej na budowę - są nieprzewidywalne.
- Ponadto - znaczącym mankamentem obowiązującego systemu jest niekompletność i niespójność definicji pojęć, stosowanych w aktach prawa inwestycyjnego.

W związku z powyższym system winien zostać zreformowany. Mając na uwadze diagnozę obowiązujących przepisów oraz interes społeczny, Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, działając razem z Zespołem ds. Legislacji funkcjonującym przy Radzie MPOIA, podjęła prace na rzecz zmiany prawa budowlanego. Działania skoncentrowano wokół najbardziej popularnej formy budownictwa mieszkaniowego, jaką jest zabudowa jednorodzinna (w 2015 r. w województwie małopolskim decyzje na budowę budynków jednorodzinnych stanowiły ponad 75% wszystkich decyzji wydanych dla obiektów kubaturowych).

Z uwagi na dużą jednorodność cech zabudowy mieszkaniowej o charakterze jednorodzinnym - uznano, że racjonalnym działaniem będzie przyjęcie dla tej grupy inwestycji **wyodrębnionych przepisów, zawartych w specjalnym kodeksie budowlanym.** Taki kodeks byłby bardzo przydatny dla społeczeństwa, z uwagi na łatwość posługiwania się wydzielonym zbiorem regulacji.

W oparciu o takie założenie, Rada MPOIA wraz z Zespołem ds. Legislacji MPOIA opracowała propozycję nowego aktu prawnego, o roboczej nazwie *Mały kodeks budowlany*. Poniżej przedstawiono uzasadnienie proponowanych regulacji, z podziałem na Rozdziały Kodeksu.

Rozdział I - Przepisy ogólne

Art. 1. określa zakres stosowania *Małego kodeksu budowlanego*, zwanego dalej *Kodeksem*. Przyjęto zasadę, iż w celu umożliwienia inwestorowi uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla całego zamierzenia budowlanego, przepisy *Kodeksu* odnoszą się zarówno do budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej oraz budynków rekreacji indywidualnej, jak i do związanych z tymi obiektami: budynków i wiat garażowych i gospodarczych oraz obiektów towarzyszących, jak np. stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

Ustalając zakres zastosowania *Kodeksu* przyjęto zasadę, że przepisami *Kodeksu* mogą być regulowane wyłącznie takie obiekty, które mają niewielki i przewidywalny wpływ na otoczenie, możliwy do "ryczałtowego" określenia. Dlatego wszystkie regulowane *Kodeksem* obiekty mają limitowane parametry (art. 1.1.). Kluczowym jest kryterium wysokości - maksymalnie do 11 m, ponieważ projektowane nowe budynki o wysokości do 11m - nie zacięnią okien budynków sąsiadów, które znajdują się w ścianach odsuniętych od granicy nieruchomości o co najmniej 4 m.

W sytuacji, w której inwestor zamierza wybudować obiekt o parametrach większych niż określone w art. 1.1. – może to uczynić, ale na podstawie *ustawy Prawo budowlane*, a nie *Małego kodeksu budowlanego*.

Ponadto w sytuacji, w której projektowana inwestycja spełnia warunki *Kodeksu*, inwestor może dokonać wyboru i wystąpić o pozwolenie na budowę - albo w oparciu o procedury *ustawy Prawo budowlane*, albo w oparciu o *Kodeks* (art. 1.2.).

Ponieważ *Kodeks* odnosi się do wielu zagadnień, które są już regulowane w obowiązującym systemie prawa, aby zapobiec sytuacji, w której ta sama kwestia rozstrzygana byłaby w odmienny sposób w dwóch równolegle funkcjonujących aktach prawnych - *Kodeks* wskazuje przepisy z odrębnych aktów prawnych, które wyłącza się ze stosowania, w sprawach uregulowanych w *Kodeksie* (art. 1.3).

Art. 2. zawiera definicje pojęć stosowanych w *Kodeksie* i wymagających sprecyzowania, celem wykluczenia rozbieżności interpretacyjnych (wprowadzono definicje pojęć: *wysokość bryły budynku lub wiaty, nieruchomość, służebność budowy w granicy lub w zbliżeniu do granicy*).

Wprowadzone do *Kodeksu* definicje pojęć „nieruchomość” oraz „służebność budowy w granicy lub w zbliżeniu do granicy” - przywołują stosowne regulacje *Kodeksu* cywilnego. Działanie takie stanowi dobrą praktykę ujednolicania znaczenia stosowanych terminów i wzmacnia jednoznaczność regulacji przyjętych w *Małym kodeksie budowlanym*.

Jednoznaczne rozumienie pojęcia „nieruchomość” jest szczególnie potrzebne w *Małym kodeksie budowlanym*, ponieważ jedną z kluczowych zasad *Kodeksu*, jest regulowanie odległości zabudowy od granicy „nieruchomości”, a nie od granicy „działki budowlanej”, jak to ma miejsce w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zastąpienie pojęcia „działka budowlana” - pojęciem „nieruchomość”, wynika z faktu, iż umiejscowienie granic działki budowlanej bywa różnie interpretowane, natomiast granice nieruchomości, w rozumieniu *Kodeksu* cywilnego - są jednoznaczne.

Potrzeba zastosowania pojęcia „nieruchomość” a nie pojęcia „działka budowlana” jest już wyraźnie akcentowana w przepisach obowiązującej *ustawy Prawo budowlane*, które warto wymienić:

- art. 3. pkt 11, według którego *ilekroć w ustawie jest mowa o: prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych;*
- art. 4. według którego *każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.*

- art. 28.2. według którego *stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wierzyci lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.*
- art. 32.4. pkt 2 - według którego *pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.*

Rozdział II - Pozwolenie na budowę

Art. 3. odnosi się do kwestii rozpoczynania robót budowlanych, wykonalności decyzji oraz ustalania stron postępowania. **W Kodeksie przyjęto zasadę, że przepisy zawarte w Kodeksie muszą zapewnić realną ochronę interesów sąsiadów. Jeżeli obiekt sytuowany jest nie bliżej granicy, niż stanowi wskazana w art. 12.1. odległość oraz inwestor jest właścicielem terenu inwestycji - to inwestor jest jedyną stroną postępowania,** Wówczas sprawdzenie czy prawa sąsiadów są chronione - zapewnia organ wydający decyzje na budowę, bez potrzeby angażowania sąsiadów (w Kodeksie odstąpiono od stosowanego w obowiązującej ustawie Prawo budowlane sposobu określania obszaru oddziaływania obiektu i ustalania na tej podstawie stron postępowania).

Art. 4. oraz **art. 5.** wskazują, jakie dokumenty inwestor winien dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę oraz jaki jest zakres kontroli dokonywanej przez organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. **W Kodeksie przyjęto zasadę, że do wniosku winny być dołączane wyłącznie dokumenty umożliwiające sprawdzenie - czy inwestycja spełnia kryteria istotne dla społeczeństwa,** tj. nie spowoduje ponadnormatywnych negatywnych oddziaływań na przestrzeń publiczną i prywatną, w tym w aspekcie istniejących walorów przyrodniczych i kulturowych.

Art. 6. oraz **art. 7.** - stanowią, że projekt budowlany podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę oraz, że możliwe są odstępstwa od zatwierdzonego projektu, na warunkach Kodeksu.

Rozdział III - Projekt podlegający zatwierdzeniu

Art. 8., art. 9 oraz **art. 10.** wskazują że projekt budowlany sporządzany na potrzeby uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, winien określać usytuowanie obiektów budowlanych na terenie nieruchomości oraz ich rozwiązania architektoniczno-budowlane. Ponieważ projekty budowlane sporządzane na podstawie Kodeksu dotyczą niewielkich obiektów, to przyjęto zasadę, że winny one zawierać **tylko podstawowe dane oraz rysunki z niezbędnym wymiarowaniem i opisem. W zatwierdzanym projekcie winny się znaleźć jedynie informacje, które są niezbędne dla właściwych organów do sprawdzenia takich parametrów inwestycji, których sprawdzenie jest wymagane.**

Wszystkie inne niż wskazane w Kodeksie aspekty, są zagadnieniami ważnymi tylko dla inwestora. Nie ma żadnej uzasadnionej potrzeby angażowania organów państwa (finansowanych przez podatników) w badanie czy inwestor podejmuje słuszne dla niego działania inwestycyjne (projekty budowlane nie muszą zawierać informacji, które istotne są tylko dla inwestora).

Zredukowanie zawartości projektów budowlanych spowoduje, iż często pojawi się potrzeba uzupełnienia dokumentacji o dodatkowe rysunki i opisy służące realizacji obiektów. Taką możliwość przewiduje art. 3 pkt 13 obowiązującej ustawy Prawo budowlane. Art. 8.4. Kodeksu akcentuje także taką zasadę stanowiąc, że na potrzeby realizacji obiektu mogą zostać wykonane dodatkowe opracowania projektowe, precyzujące rozwiązania architektoniczne i techniczne obiektu, jednakże opracowania te nie podlegają zatwierdzeniu przez organ administracji publicznej.

Przyjęcie zasad Kodeksu pozwoli urzędowi zatwierdzającym projekty na zracjonalizowanie procedur, a projektującym architektom na skoncentrowaniu uwagi na architekturze, uwalniając ich od zbędnych, biurokratycznych obciążeń. Odpowiedni poziom bezpieczeństwa dla użytkowników obiektów zapewni obowiązująca zasada, według której funkcje projektantów oraz kierowników budowy sprawować mogą tylko osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

Rozdział IV - Usytuowanie obiektów budowlanych

Art. 11. stanowi, że obiekty budowlane, o których mowa w *Kodeksie*, należy sytuować zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego, przy uwzględnieniu przepisów *Kodeksu* oraz przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych - **ponieważ zawarte w tych dokumentach regulacje uznano za gwarantujące zapewnienie odpowiedniej jakości przestrzeni publicznej**.

Art. 12. odnosi się do jednego z najważniejszych zagadnień prawa inwestycyjnego, tj. do kwestii ustalania parametrów przestrzennych tych fragmentów budynków, które mają być sytuowane w sąsiedztwie granic z sąsiednimi nieruchomościami - ponieważ stanowią źródło sporów sąsiedzkich, a przepisy winny regulować przede wszystkim kwestie sporne (zagadnienia, które nie są konfliktogenne, nie wymagają regulacji). Praktyka pokazuje, że **wpływ na otoczenie** odbierany przez sąsiadów jako negatywny, zależy zarówno **od funkcji** obiektów, jak i **od relacji wysokości brył do ich odległości od granicy** - z uwagi na **ograniczenie dostępu do światła dziennego odczuwane na sąsiednich nieruchomościach**.

Ponieważ *Kodeks* odnosi się do zabudowy, której funkcja generuje niewielkie oddziaływania (nie są to ani zakłady przemysłowe ani autostrady czy lotniska), to zagadnieniem wymagającym uregulowania pozostaje ustalenie dopuszczalnych odległości brył od granicy, jako zależnej od ich wysokości.

Analiza tego zagadnienia prowadzona w oparciu o doświadczenia Niemiec i Francji pokazała, że racjonalną regulacją, zapobiegającą sporom sąsiedzkim, zapewniającą doświetlenie światłem dziennym działek sąsiednich (także jeszcze nie zabudowanych) - jest **przepis nakazujący odsuwanie brył projektowanych budynków od granicy - na odległość, co najmniej równą połowie wysokości między każdym punktem obiektu a granicą działki**.

Zależność taka ma charakter liniowy. Regulacja jest prosta, jednoznaczna i pozwala szanować prawa każdego sąsiada – niezależnie od tego, który z nich pierwszy planuje budowę.

Przy założeniu, że regulowane obiekty mają mieć wysokość nie większą niż 11m, przyjęcie w *Kodeksie* zasady sytuowania obiektów w odległości od granicy nie mniejszej niż połowa wysokości ich brył (mierzonej od strony granicy) - **nie ograniczy doświetlenia sąsiednich budynków** światłem dziennym padającym pod kątem 45° w sposób uznawany za naruszający interesy sąsiadów.

Taka regulacja zakłada pewien ryczałt doświetlenia, wystarczający i równy dla wszystkich sąsiadujących ze sobą budynków i to bez względu na kolejność ich powstania.

Ustalanie minimalnych odległości obiektów kubaturowych od granic z innymi nieruchomościami w taki sposób, aby projektowanie obiektów mogło być niezależne od sytuacji przestrzennej istniejącej na sąsiednich nieruchomościach oraz aby wpływ obiektów na otoczenie nie wykraczał poza granice nieruchomości, którą dysponuje inwestor, a więc aby projektowane obiekty były sytuowane w sposób umożliwiający sąsiadom realizację ich zabudowy na zbliżonych zasadach, dopuszczonych prawem - powoduje, że **udział sąsiadów jako stron postępowania - jest zbędny** (art. 3. ust. 3. oraz art. 12. ust. 2. *Kodeksu*). Według *Kodeksu* ww. zasady dotyczą zarówno budynków, jak i wiat projektowanych na podstawie *Kodeksu*.

Analogiczną regulację przyjęto w sytuacji, w której sąsiednia nieruchomość jest działką drogową. Wówczas odległość liczona jest od projektowanego budynku do osi działki drogowej, co zapewnia budynkom stojącym po drugiej stronie ulicy, taki sam poziom doświetlenia, jak w sytuacji w której budynki dzieliłaby granica prowadzona między nieruchomościami, które przeznaczone są do zabudowy budynkami. Ponadto - wieloletnia praktyka (w tym w Polsce na podstawie rozporządzenia z 1928 r. o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli) pokazuje, że tak kształtowana relacja przestrzenna pomiędzy pierzeją a szerokością ulicy, postrzegana jest za harmonijną.

Propozycje zawarte w *Kodeksie*, mające służyć ochronie sąsiednich nieruchomości przed nadmiernym ograniczeniem dostępu do światła dziennego, uwzględniają również możliwość **budowy obiektów w granicy lub w zbliżeniu do niej**.

Takie usytuowanie wymaga jednak szczególnej regulacji, a ochrona interesów właścicieli sąsiednich nieruchomości jest w *Kodeksie* realizowana poprzez wskazanie, iż mają oni prawo do decydowania o

takiej możliwości, w drodze ustanowienia stosownej służebności gruntowej. Wszelkie unormowania dotyczące zwłaszcza trybu i formy ustanawiania, wygaśnięcia czy zniesienia służebności gruntowej, określone w Kodeksie cywilnym, mają tu pełne zastosowanie, a zatem konieczne dla jej powstania jest oświadczenie woli właściciela nieruchomości obciążonej złożone w formie aktu notarialnego. W związku z deklaratoryjnym charakterem wpisu służebności gruntowej do księgi wieczystej, wykazanie jej istnienia może nastąpić zarówno poprzez złożenie stosownego wypisu, jak i samego aktu notarialnego zawierającego oświadczenie właściciela nieruchomości obciążonej. Sama możliwość ujęcia wspomnianej zgody sąsiada w ramy konstrukcji służebności nie powinna przy tym budzić zastrzeżeń, jako że właściciel nieruchomości obciążonej wskutek ustanowienia tej służebności staje się trwale ograniczony w możliwości zagospodarowania swojej nieruchomości, poprzez obowiązek dostosowania odległości inwestycji realizowanych w przyszłości na swojej nieruchomości, do usytuowania budynków na nieruchomości władnącej.

Idea wyrażenia zgody przez sąsiada na zbliżenie budynku do granicy jego działki nie jest niczym nowym w historii prawa, już w prawie rzymskim bowiem znana była służebność oparcia budynku na murze budynku sąsiada (*servitus oneris ferendi*). Stanowiła ona służebność, w ramach której na właścicielu nieruchomości obciążonej spoczywał obowiązek utrzymania odpowiedniego stanu technicznego ściany budynku, na której oparty był budynek położony na nieruchomości władnącej. Projektowana regulacja jest w tym zakresie do niej zbliżona, choć nie zakłada ona oparcia o budynek i określonych czynności stanowiących obowiązki właściciela nieruchomości sąsiedniej, a jedynie zgodę na zbliżenie obiektu do granicy jego działki lub budowę w granicy.

Współcześnie, już na gruncie obowiązujących przepisów, Sąd Najwyższy zaakceptował dopuszczalność ujęcia w służebność takiej formy ograniczenia własności, która polega na obowiązku znoszenia faktycznej ingerencji w przestrzeń graniczną pomiędzy nieruchomościami – w uchwale SN z 12 lutego 1980 r., (III CZP 83/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 158) przyjęto, że możliwa jest także służebność okna, jeżeli okno otwierane jest na zewnątrz tak, że sięga w przestrzeń nad gruntem sąsiada.

Ustanowienie wspomnianej służebności jest warunkiem koniecznym, ale niewystarczającym dla wspomnianej lokalizacji, albowiem usytuowanie w granicy nieruchomości lub w zbliżeniu do niej na odległość mniejszą niż 3m - musi być zgodne z warunkami lokalizacji obiektu określonymi w planie miejscowym bądź decyzji o warunkach zabudowy, oraz z przepisami odrębnymi

Natomiast w sytuacji braku zgody sąsiadów na budowę w granicy lub w zbliżeniu do granicy **niewielkich obiektów gospodarczych lub garażowych**, *Kodeks* dopuszcza ich realizację pod bardzo rygorystycznymi warunkami - uznając, że ich realne oddziaływanie jest niewielkie.

Art. 13., art. 14., art. 15 - odnoszą się do kwestii: stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, wód opadowych oraz zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10m³ - związanych z obsługą obiektów wymienionych w art. 1. ust. 1. pkt. 1-4.

Celem proponowanych regulacji jest wprowadzenie takich relacji pomiędzy ww. obiektami a granicami nieruchomości, aby określony przepisem ich **wpływ na otoczenie - nie powodował konieczności ponadnormatywnego odsuwania zabudowy na sąsiednich nieruchomościach.**

Integralną częścią Ustawy *Mały kodeks budowlany* - jest Załącznik, w którym zawarto graficznie opracowane uzupełnienie tekstu *Kodeksu*, w celu wyjaśnienia przyjętych regulacji. Zasada taka, zastosowana została np. w Ustawie z dnia 31 stycznia 1980 r. o *godle, barwach i hymnie Rzeczypospolitej Polskiej oraz o pieczęciach państwowych* (Dz.U.2018. poz. 441).

Kraków
15.03.2019 r.