Sposób obliczania powierzchni zabudowy - uzupełnienie do Warsztatów dla Inwestora 20-02-2014

Sposób obliczania powierzchni zabudowy o której mowa w decyzjach WZ i ULI CP.

W przedmiotowej kwestii zastosowanie mają: Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, zawierające odwołanie do Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Polska Norma PN-ISO 9836:1997 w pkt 5.1.2 definiuje powierzchnię zabudowy jako powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi na powierzchnię terenu; jednocześnie do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, a także powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).

Zgodnie z § 3 pkt 17 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez kondygnację podziemną należy rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację; § 3 pkt 15 ww. rozporządzenia, wskazuje, że przez poziom terenu należy rozumieć przyjętą w projekcie rzędną terenu w danym miejscu działki budowlanej.

Ponadto odnosząc się do innych przepisów określających powierzchnię zabudowy, należy wskazać, że definicja powierzchni zabudowy, zawarta w § 63 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r w sprawie ewidencji gruntów i budynków, odnosi się do sposobu prowadzenia ewidencji gruntów i danych w tej ewidencji ujawnianych, nie dotyczy zaś parametrów określanych w decyzji WZ i ULI CP oraz badanych przed wydaniem decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i o pozwoleniu na budowę

W konsekwencji ww. przepisów przyjmuje się:

1. Wskaźnik powierzchni zabudowy wyznaczany w decyzji WZ lub ULI CP odnosi się do powierzchni zabudowy rozumianej jako zrzutowanie pionowe zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.

A. Do powierzchni zabudowy jw. każdorazowo wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wysunięcia i wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych).

B. Do powierzchni zabudowy jw. nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, tj. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, a także powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze.

Niemniej jednak, w sytuacji gdy ww. elementy nie powinny być traktowane jako drugorzędne, decyzja WZ lub ULI CP może limitować powierzchnie tych elementów lub całego obiektu budowlanego wraz z tymi elementami. Musi to jednak wprost wynikać z zapisów decyzji.

2. Kondygnacje podziemne budynków (tak jak wszystkie inne podziemne części budynków) nie są wliczane do powierzchni zabudowy o której mowa w decyzji WZ lub ULI CP tylko wtedy gdy w całości znajdują się pod powierzchnią terenu. Zaliczenie danej części budynku do „kondygnacji podziemnych” (o których mowa w § 3 pkt 17 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) lecz wystającej ponad powierzchnię terenu skutkuje wliczaniem jej do powierzchni zabudowy.