



Rzeszów, 2024-10-03

Znak pisma: ORA-O.0003.104.2024.ZDU

**Pan
Mateusz Szpyrka
Radny
Rady Miasta Rzeszowa**

oraz

**Pan
Jerzy Jęczmienionka
Radny
Rady Miasta Rzeszowa**

Szanowni Panowie Radni,

w odpowiedzi na zapytanie nr 77-2024 dotyczącą realizacji uciążliwej inwestycji, budowy budynku handlowo-usługowego, uprzejmie informuję:

- 1) w sierpniu 2024 r. ustawodawca wprowadził dwie istotne nowelizacje przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), dalej zwanego „rozporządzeniem”, w tym przepisów dotyczących sytuowania budynków. Pierwsza zmiana, która weszła w życie z dniem 1 sierpnia 2024 r., to rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r. poz. 2442), które wprowadziło w szczególności specjalne zasady sytuowania budynków wielorodzinnych, uregulowano odległości w jakich można lokalizować budynki produkcyjne i magazynowe. Druga zmiana, która weszła w życie w dniu 15 sierpnia 2024 r. to rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 9 maja 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2024 r. poz. 726), którym wprowadzono regulacje doprecyzowujące kwestie związane z lokalizowaniem budynków po tzw. „skosie” oraz „stopniowanie” budynków. Brzmienie § 12 ust. 4 rozporządzenia, którym posłużono się w treści zapytania, nie obowiązywało jeszcze w momencie wydania pozwolenia na budowę nr 241/2023 tj. w dniu 30 maja 2023 r.
- 2) § 12 ust. 9 rozporządzenia stanowi: „Odległości podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, od granicy działki budowlanej, nie ustala się”. Zgodnie z § 3 pkt 1 rozporządzenia, poziom terenu to przyjęta w projekcie rzędna terenu w danym miejscu działki budowlanej. Część budynku od strony drogi wewnętrznej na działce nr 280/8 obr. 208 jest faktycznie usytuowana bezpośrednio przy tej granicy z ww. drogą, ale nadziemna część budynku jest zgodna z rozporządzeniem, jak i ustaloną linią zabudowy w decyzji o warunkach zabudowy;

- 3) W art. 43 ust. 1 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), dalej zwanej „ustawą”, wskazano odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, w jakiej powinny być usytuowane obiekty budowlane przy drogach. W przypadku drogi gminnej obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni: w terenie zabudowy – 6 m, poza terenem zabudowy – 15 m. Należy jednak zauważyć, że art. 43 ustawy ma zastosowanie do dróg publicznych, a nie wewnętrznych. Drogami wewnętrznymi są: drogi, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym takiej drogi. W związku z tym przytoczone w zapytaniu odległości nie mają zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Reasumując odległości lokalizowanego budynku są zgodne ze stanem prawnym obowiązującym w dniu wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Z poważaniem,

Z up. Prezydenta Miasta Rzeszowa
Sekretarz Miasta Rzeszowa

Marcin Stopa
(podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym)

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) a/a