



## Zagadnienie nr 2:

Obliczanie wskaźnika powierzchni zainwestowania w przypadku budynku wspartego na filarach.

---

Zamieszczone materiały nie stanowią oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie mogą być stosowane jako podstawa do rozstrzygnięć w konkretnych indywidualnych sprawach. Prezentowane stanowiska i rozwiązania należy traktować jako materiał pomocniczy. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie wydaje wiążących opinii w sposób inny, niż poprzez wydanie decyzji lub przyjęcie zgłoszenia, po przeprowadzeniu procedury wymaganej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy Prawo budowlane, a w przypadku ustalania lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, procedury w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

## zagadnienie

W piśmie do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK poruszono następujące zagadnienie odnośnie liczenia powierzchni zabudowy, w przypadku budynku:

”

(...) który w części zaczyna się od poziomu terenu, w części piętro podwieszane jest na słupach, a pod częścią podwieszoną projektuje się teren zielony (...)

Definicja zawarta w planie zagospodarowania dla wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania mówi:

wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny parametr wykorzystania terenu, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy (suma pow. zabudowy wszystkich budynków liczonej według przepisów odrębnych) oraz powierzchni dojazdów, dojść, parkingów i innych elementów zagospodarowania nie stanowiących powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu inwestycji znajdującego się w terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę;

W definicji tej zawarta jest informacja o udziale powierzchni zabudowy, która liczona ma być według przepisów odrębnych. Jak rozumieć tę definicję?

”

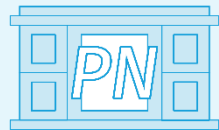


Odpowiadając na pismo zawierające pytanie odnośnie sposobu liczenia powierzchni zainwestowania dla projektowanego budynku częściowo lokalizowanego na filarach, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wyjaśnia, co następuje.

Przywołana w treści pisma definicja wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania związana jest ściśle z projektowaną powierzchnią zabudowy danego obiektu. Faktycznym zatem zagadnieniem jest kwestia określenia powierzchni zabudowy dla obiektów, których fragmenty projektowane są na filarach.

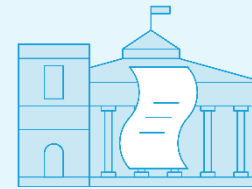
## definicja

W tym zakresie wyjaśnia się, że zgodnie z treścią Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997, punkt 5.1.2.1: poprzez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Dodatkowo w punkcie 5.1.2.2. tej samej normy zaznaczono: powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.



norma

Pojęcie budynku zostało zdefiniowane w treści ustawy Prawo budowlane, gdzie zgodnie z treścią art. 3 pkt 2 stwierdzono, że ilekroć w ustawie jest mowa o: „budynek - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach”.



ustawa



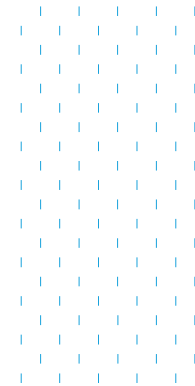
rozporządzenie

Warto w tym miejscu również przytoczyć treść rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z treścią art. 63 ust. 1b powyższego rozporządzenia:

„W przypadku gdy z powierzchnią terenu przecina się ściana fundamentowa budynku lub gdy budynek albo jego część posadowiona jest na filarach, konturem budynku lub częścią tego konturu jest odpowiednio linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą najniższych zewnętrznych krawędzi ścian kondygnacji budynku, które są oparte na tych ścianach fundamentowych lub na filarach, a w przypadku gdy na filarach oparty jest dach budynku – zewnętrznych krawędzi dachu.”

Powyższe przepisy wskazują zatem, że zabudowa projektowana na filarach posiada powierzchnię zabudowy, która stanowi nie tylko powierzchnię samych filarów, lecz całości projektowanej kondygnacji lub dachu opieranego na tych filarach.

Odnosnie wspomnianego w piśmie zaprojektowania pod kondygnacją opartą na filarach powierzchni biologicznie czynnej zwraca się uwagę, że powierzchnia taka nie spełnia wymagań definicji zawartej w treści Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.





rozporządzenie

Zgodnie bowiem z treścią § 3 pkt 22, ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o: „terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie”. W przypadku, gdy taki teren będzie miał ograniczony dostęp światła słonecznego oraz brak dostępu wody opadowej, zapewnienie naturalnej vegetacji nie będzie możliwe.

### podsumowanie

W ocenie tutejszego Wydziału, powierzchnia budynku lub jego części stanowiącego zabudowę opartą na filarach, a także powierzchnia dachu opartego na filarach, winna być obliczona jako powierzchnia zabudowy, tym samym ta sama powierzchnia nie może stanowić powierzchni biologicznie czynnej.