



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP  
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 19 kwietnia 2022 r.

Opinia nr ZR 214

(aktualizacja 17.07.2023)

Zespołu Rzecznawców  
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

**w sprawie sposobu mierzenia wysokości budynku z dachem skośnym**

**Treść pytania:**

Zwracam się z prośbą o wydanie informacji w sprawie aktualności wydanej opinii nr ZR 120, dotyczącej sposobu mierzenia wysokości budynku dla budynku z dachem skośnym. Opinia wydana 20 maja 2019 r. przedstawia sposób mierzenia wysokości, w którym „warstwę osłaniającą” rozumie się: „(...) zespół elementów mający charakter powłokowy (warstwa zewnętrzna), pozwalający na wyodrębnienie budynku z przestrzeni zewnętrznej. Nie są to więc jakiegokolwiek elementy wewnątrz stropu lub stropodachu a element wierzchni (...)”.

Natomiast Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 14 lipca 2021 r. – II SA/Gd131/21 przedstawia inny sposób mierzenia wysokości budynku – jako że: „Przepis § 6 rozporządzenia jest kluczowy w niniejszej sprawie w tym sensie, że określa precyzyjnie zarówno sposób mierzenia wysokości budynku »od« poziomu terenu, czyli od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, jak i sposób mierzenia wysokości budynku »do«, czyli do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (...). Wobec braku właściwych ustaleń w planie miejscowym wiążący sposób mierzenia wysokości budynku należało zaczerpnąć z dyspozycji § 6 rozporządzenia, zgodnie z którym wysokość budynku należy mierzyć do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Z treści tego przepisu wynikają dwa możliwe sposoby mierzenia wysokości budynków, zależne od przyjętych rozwiązań architektonicznych, a mianowicie do:

1. górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej (bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych)
2. najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Z projektu budowlanego przedmiotowej inwestycji wynika, że pomieszczenia przewidziane na pobyt ludzi kończą się wraz z zaizolowanym stropem przykrywającym czwartą kondygnację nadziemną. Nad tym stropem zaprojektowano spadziste zadaszenie pokryte dachówką, zgodne z wymogami planu. Przestrzeń ponad stropem nad czwartą kondygnacją nadziemną nie jest przeznaczona na pobyt ludzi. Stanowi pustą, niczym niewykorzystaną wolną przestrzeń. W tej sytuacji górnym punktem pomiaru wysokości zabudowy, zgodnie z treścią § 6 rozporządzenia, winien być strop z izolacją nad ostatnią, czwartą kondygnacją mieszkalną, a nie warstwa osłaniająca dach, którą w tym wypadku stanowi dachówka. Taki sposób mierzenia wysokości budynku byłby prawidłowy, gdyby przestrzeń pomiędzy stropem nad czwartą kondygnacją a kalenicą była przeznaczona

na pobyt ludzi. W przypadku niniejszej inwestycji tak nie jest, a w konsekwencji przyjęty sposób mierzenia wysokości zabudowy do warstwy osłaniającej dach, zamiast do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu wraz z grubością izolacji znajdującej się na wysokości 11,81 m, jest nieprawidłowy i nie mógł przesądzić o niezgodności parametru wysokości budynków z planem (...).

W związku z powyższym bardzo proszę o informację czy przedmiotowy w/w wyrok może stanowić podstawę do zmiany opinii nr ZR 120 w zakresie sposobu mierzenia wysokości budynku z dachem skośnym.

**Podstawa prawna:**

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz.U.2019 r. poz. 1065.)

Dział I. Przepisy ogólne

§ 6. [Sposób mierzenia wysokości budynku] Wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku, znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

**Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:**

Potwierdza się treść opinii dotyczących sposobów określania wysokości budynków nr ZR 72, ZR 91 i ZR 120.

Badając orzecznictwo sądowe dotyczące problemów ze sposobem liczenia wysokości budynku można znaleźć kilkadziesiąt tysięcy wyroków. Wyroki te wydają się lub są rozbieżne – co wynika ze stopnia skomplikowania tematyki, trudnej definicji „wysokości budynku”, różnych kształtów i funkcji budynków, a także z położenia w skomplikowanym, niekoniecznie płaskim, terenie. Dlatego w tym wypadku zasady precedensu nie można stosować bez poznania wszystkich niuansów badanej sprawy.

Zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zawierają często odmienne definicje wysokości budynku lub wysokości zabudowy. W tych okolicznościach organ AB działając zgodnie z art. 35. 1. Ustawy Prawo budowlane sprawdza zgodność projektowanego rozwiązania z definicjami określonymi w prawie miejscowym. Natomiast w przypadku braku określenia definicji w tym zakresie w MPZP, WZ, lub ULICP (lub przekierowania wprost do przepisów odrębnych lub ogólnych) zastosowanie ma jedyny obowiązujący przepis określający wysokość budynku – § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 75, poz. 690 z późn. zm.).

(KD)

arch. **Wojciech Dobrzański**  
Koordynator Zespołu Rzeczoznawców  
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP

arch. **Marek Kaszyński**  
Przewodniczący Rady  
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

*Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w opracowaniach zespołów problemowych oraz w stanowiskach i komunikatach Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy.*