



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

Kraków, 12 września 2023 r.

**Opinia nr ZR 263**

Zespołu Rzecznawców

przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

**Treść pytań:**

1. Proszę o opinię dotyczącą wymaganych przepisami odległości projektowanych budynków o konstrukcji drewnianej od granicy z sąsiednią działką niezabudowaną. Czy projektując na własnej działce budynek o konstrukcji drewnianej w odległości 4m od granicy z działką niezabudowaną, zgodnie z Warunkami Technicznymi będzie twierdzenie, że na sąsiedniej działce „może w przyszłości powstać obiekt drewniany i wtedy sąsiad będzie musiał odsuwać się swoim budynkiem drewnianym na odległość 12 m od granicy, aby spełnić wymóg 16m od innego obiektu drewnianego”? Czy może przepisy Warunków Technicznych dotyczące odległości wynikających również z ochrony ppoż. powinny dotyczyć tylko obiektów istniejących, bo przecież na sąsiedniej działce taki budynek może nigdy nie powstać?
2. Czy sprawa powyższych wymaganych odległości może być analogiczna do weryfikowania, czy nowopowstający obiekt będzie zaciemniał pomieszczenia w budynku, który może potencjalnie powstać na sąsiedniej działce? W tej kwestii znaleźć można orzecznictwa sądów, które jasno świadczą o tym, że zaciemnianie czy przestanianie może dotyczyć tylko budynków już istniejących.

**Podstawa prawna:**

**[1] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2019.1065 z dnia 2019.06.07 z późn. zm), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [WT]**

§ 12. ust. 1. Jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271–273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:

Pkt 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;

Pkt 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

(...)

**Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe**

§ 271. Ust. 1. Odległość między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego, a mającymi na powierzchni większej niż 65% klasę odporności ogniowej (E), określoną w § 216 ust. 1 w 5 kolumnie tabeli, nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, być mniejsza niż odległość w metrach określona w poniższej tabeli:

*Fragment ww. tabeli w zakresie budynków ZL:*

Rodzaj budynku	min. odległość w metrach
ZL–ZL	8 m

Ust. 2. Jeżeli jedna ze ścian zewnętrznych usytuowana od strony sąsiedniego budynku lub przekrycie dachu jednego z budynków jest rozprzestrzeniające ogień, wówczas odległość określoną w ust. 1 należy zwiększyć o 50%, a jeżeli dotyczy to obu ścian zewnętrznych lub przekrycia dachu obu budynków – o 100%.

Ust. 3. Jeżeli co najmniej w jednym z budynków znajduje się pomieszczenie zagrożone wybuchem, wówczas odległość między ich zewnętrznymi ścianami nie powinna być mniejsza niż 20 m.

Ust. 4. Jeżeli ściana zewnętrzna budynku ma na powierzchni nie większej niż 65%, lecz nie mniejszej niż 30%, klasę odporności ogniowej (E), określoną w § 216 ust. 1 w 5 kolumnie tabeli, wówczas odległość między tą ścianą lub jej częścią a ścianą zewnętrzną drugiego budynku należy zwiększyć w stosunku do określonej w ust. 1 i 2 o 50%.

Ust. 5. Jeżeli ściana zewnętrzna budynku ma na powierzchni mniejszej niż 30% klasę odporności ogniowej (E), określoną w § 216 ust. 1 w 5 kolumnie tabeli, wówczas odległość między tą ścianą lub jej częścią a ścianą zewnętrzną drugiego budynku należy zwiększyć w stosunku do określonej w ust. 1 i 2 o 100%.

Ust. 6. Odległość między ścianami zewnętrznymi budynków lub częściami tych ścian może być zmniejszona o 50%, w stosunku do określonej w ust. 1–5, jeżeli we wszystkich strefach pożarowych budynków, przylegających odpowiednio do tych ścian lub ich części, są stosowane stałe urządzenia gaśnicze wodne.

Ust. 7. Odległość od ściany zewnętrznej budynku lub jej części do ściany zewnętrznej drugiego budynku może być zmniejszona o 25%, w stosunku do określonej w ust. 1–5, jeżeli we wszystkich strefach pożarowych budynku, przylegających odpowiednio do tej ściany lub jej części, są stosowane stałe urządzenia gaśnicze wodne.

(...)

Ust. 9. Odległości, o których mowa w ust. 1, dla budynków wymienionych w § 213, bez pomieszczeń zagrożonych wybuchem, można zmniejszyć o 25%, jeżeli są zwrócone do siebie ścianami i dachami z przykryciami nierozprzestrzeniającymi ognia, niemającymi otworów.

Ust. 10. W pasie terenu o szerokości określonej w ust. 1–7, otaczającym ściany zewnętrzne budynku, niebędące ścianami oddzielenia przeciwpożarowego, ściany zewnętrzne innego budynku powinny spełniać wymagania określone w § 232 ust. 4 i 5 dla ścian oddzielenia przeciwpożarowego obu budynków.

Ust. 11. Wymaganie, o którym mowa w ust. 10, dotyczy pasa terenu o szerokości zmniejszonej o 50% w odniesieniu do tych ścian zewnętrznych obu budynków, które tworzą między sobą kąt 60° lub większy, lecz mniejszy niż 120°.

Ust. 12. Wymaganie, o którym mowa w ust. 10, nie dotyczy budynków, które:

Pkt 1) są oddzielone od siebie ścianą oddzielenia przeciwpożarowego, spełniającą dla obu budynków wymagania określone w § 232 ust. 4 i 5, z zastrzeżeniem § 218, lub

Pkt 2) mają ściany zewnętrzne tworzące między sobą kąt nie mniejszy niż 120°.

§ 272. Ust. 1. Odległość ściany zewnętrznej wznoszonego budynku od granicy sąsiedniej niezabudowanej działki budowlanej powinna wynosić co najmniej połowę odległości określonej w § 271 ust. 1–7, przyjmując, że na działce niezabudowanej będzie usytuowany budynek o przeznaczeniu określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy czym dla budynków PM należy przyjmować, że będzie on miał gęstość obciążenia ogniowego strefy pożarowej  $Q$  większą od 1000 MJ/m<sup>2</sup>, lecz nie większą niż 4000 MJ/m<sup>2</sup>, a w przypadku braku takiego planu – budynek ZL ze ścianą zewnętrzną, o której mowa w § 271 ust. 1.

Ust. 2. Budynki mieszkalne jednorodzinne, rekreacji indywidualnej oraz budynki mieszkalne zagrodowe i gospodarcze, ze ścianami i dachami z przykryciami nierozprzestrzeniającymi ognia, powinny być sytuowane w odległości nie mniejszej od granicy sąsiedniej, niezabudowanej działki, niż jest to określone w § 12.

#### Opinia Zespołu Rzeczoznawców:

Ad 1. Przy lokalizacji projektowanego budynku na działce należy wziąć pod uwagę wszystkie cechy tego budynku tj.: materiały z jakich zostanie wykonany, jego gabaryt, wielkość otworów na elewacji, funkcje budynku i wszystkie inne cechy obiektu, które są istotne z punktu widzenia przepisów dotyczących jego lokalizacji. Następnie należy przeanalizować wszystkie przepisy związane z lokalizacją tego obiektu i uwzględnić je w projekcie.

Z uwagi na ogromną skalę omawianego zagadnienia w niniejszej opinii ograniczono się jedynie do budynków wymienionych w § 272 ust. 2 WT [1] – są to budynki mieszkalne jednorodzinne, rekreacji indywidualnej oraz budynki mieszkalne zagrodowe i gospodarcze.

Rozpatrywane w niniejszej opinii odległości projektowanych ww. budynków o konstrukcji drewnianej od granicy z sąsiednią niezabudowaną działką regulowane są przepisami wymienionymi powyżej jako podstawa prawna niniejszej opinii.

##### 1.1. Minimalna odległość od granicy działki budynku o konstrukcji drewnianej

Zgodnie z § 272 ust. 2. WT [1] „*Budynki mieszkalne jednorodzinne, rekreacji indywidualnej oraz budynki mieszkalne zagrodowe i gospodarcze, ze ścianami i dachami z przykryciami nierozprzestrzeniającymi ognia, powinny być sytuowane w odległości nie mniejszej od granicy sąsiedniej, niezabudowanej działki, niż jest to określone w § 12*”.

Z tego przepisu wynika, że wymienione powyżej budynki, jeżeli posiadają ściany nie rozprzestrzeniające ognia oraz dachy z przykryciami nierozprzestrzeniającymi ognia mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż określone w § 12 ust. 1. pkt 1, pkt 2 WT [1].

W budynku o konstrukcji drewnianej istnieje wiele sposobów wykonania ścian spełniających wymóg NRO (nierozprzestrzeniających ognia). Można stosować kompletne systemy do zabezpieczania wyrobów z drewna przed działaniem ognia – np. impregnaty techniczne do drewna. Niezwykle istotne jest w tym przypadku, aby zastosowane technologie zabezpieczeń posiadały niezbędne dokumenty (np. świadectwo lub opinia ITB) potwierdzające spełnienie wymogu NRO dla zabezpieczanych elementów budynku.

##### 1.2. Jakie budynki należy przyjąć dla potencjalnej zabudowy na sąsiedniej niezabudowanej działce

Pozostałe wymogi przepisów dla odległości projektowanych budynków (również o konstrukcji drewnianej) od granicy z sąsiednią niezabudowaną działką wynikają z § 272 ust. 1. WT [1], który to przepis zobowiązuje projektanta do zachowania co najmniej połowy odległości „określonej w § 271 ust. 1–7, przyjmując, że na działce niezabudowanej

będzie usytuowany budynek o przeznaczeniu określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przy czym dla budynków PM należy przyjmować, że będzie on miał gęstość obciążenia ogniowego strefy pożarowej Q większą od 1000 MJ/m<sup>2</sup>, lecz nie większą niż 4000 MJ/m<sup>2</sup>, a w przypadku braku takiego planu – budynek ZL ze ścianą zewnętrzną, o której mowa w § 271 ust. 1”.

Powyżej cytowany przepis dosyć precyzyjnie określa, jakie budynki należy przyjąć dla potencjalnej zabudowy na sąsiedniej niezabudowanej działce. Są to:

- budynek o przeznaczeniu określonym w MPZP (przy czym dla budynków PM należy przyjmować, że będzie on miał gęstość obciążenia ogniowego strefy pożarowej Q większą od 1000 MJ/m<sup>2</sup>, lecz nie większą niż 4000 MJ/m<sup>2</sup>),
- a w przypadku braku takiego planu – budynek ZL ze ścianą zewnętrzną, o której mowa w § 271 ust. 1.

Z racji tego, że w przepisie tym nie znalazły się żadne obostrzenia dla przewidzianych MPZP budynków ZL, które wymagałyby zwiększenia odległości ponad odległość wymienioną w § 271 ust. 1 pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynków ZL–ZL – jako odległość dla budynków ZL przewidywanych na sąsiedniej niezabudowanej działce należy przyjmować odległość 8 m od projektowanego budynku, lub większą po równoczesnym spełnieniu wszystkich poniższych wymogów ppoż. dla budynku projektowanego na własnej działce.

Oznacza to, że jeżeli sąsiednia działka jest niezabudowana, dla potencjalnego budynku na tej działce przyjmujemy odległość 4m od granicy z działką, na której lokalizowany jest projektowany budynek. Wyjątek stanowi sytuacja, w której w MPZP określono zabudowę sąsiedniej działki jako budownictwo drewniane, ze ścianami nie posiadającymi parametru NRO itp. Z kolei dla budynku projektowanego minimalna odległość od granicy działki jest określona w § 12 Ust. 1. Pkt 1 Pkt 2 WT [1], ewentualnie odległość ta powiększona będzie w oparciu o wymogi § 271 WT [1], po uwzględnieniu określonych w Projekcie Budowlanym parametrów budynku projektowanego na własnej działce.

### 1.3. Wymogi ppoż. dla budynku projektowanego na własnej działce

Wymogi ppoż. dla budynku projektowanego na własnej działce określające minimalną odległość od budynków na sąsiedniej działce regulowane są przepisem § 271 WT [1].

Należy przeanalizować budynek pod kątem:

- ust. 1. ścian budynku niebędących ścianami oddzielenia przeciwpożarowego, a mających na powierzchni większej niż 65% klasę odporności ogniowej (E), określoną w § 216 ust. 1 w 5 kolumnie tabeli;
- ust. 2. ścian zewnętrznych budynku rozprzestrzeniających ogień usytuowanych od strony sąsiedniego budynku lub przekrycia dachu rozprzestrzeniającego ogień;
- ust. 3. pomieszczenia zagrożonego wybuchem w projektowanym budynku;
- ust. 4. ścian zewnętrznych budynku o powierzchni nie większej niż 65%, lecz nie mniejszej niż 30%, mających klasę odporności ogniowej (E), określoną w § 216 ust. 1 w 5 kolumnie tabeli;
- ust. 5. ścian zewnętrznych budynku o powierzchni mniejszej niż 30% mających klasę odporności ogniowej (E), określoną w § 216 ust. 1 w 5 kolumnie tabeli;
- ust. 6. i 7. zastosowania w budynku stałych urządzeń gaśniczych wodnych;
- ust. 9. ścian i dachów z przekryciami nierozprzestrzeniającymi ognia, niemającymi otworów;
- ust. 10. i 11. pasa terenu o szerokości określonej w ust. 1–7, który otacza ściany zewnętrzne budynku, niebędące ścianami oddzielenia przeciwpożarowego;
- zastosowania rozwiązań wymienionych w ust. 12;
- i ewentualnie innych wymogów wynikających z połączenia powyższych.

Ad 2. Sprawa rozpatrywanych w pkt 1 odległości projektowanych budynków o konstrukcji drewnianej od granicy z sąsiednią działką niezabudowaną nie jest analogiczna do sprawy weryfikowania czy nowopowstający obiekt będzie zaciał pomieszczenia w nieistniejącym budynku, który może potencjalnie powstać na sąsiedniej działce. Wynika to z faktu, że dla każdej z tych spraw obowiązują inne przepisy Rozporządzenia WT [1].

Nie mniej jednak przy analizie nasłonecznienia i przestaniania wykonywanej dla sąsiedniej działki (opracowywanej na etapie procedury uzyskania pozwolenia na budowę) rzeczywiście nie występuje konieczność uwzględniania w analizie hipotecznej zabudowy lub hipotetycznego zainwestowania na tej działce sąsiedniej, co zostało potwierdzone np. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego IISA/Kr 1061/19.

Kluczową sentencję tego wyroku zamieszczono poniżej:

Poglądy te Sąd rozpoznający sprawę w całości aprobuje. Dlatego też brak podstaw prawnych, aby uzależnić parametry i usytuowanie budynku, którego dotyczy kontrolowane postępowanie administracyjne, od przyszłej inwestycji na sąsiedniej niezabudowanej działce, w sposób przyjęty przez organ II instancji, tj. bez odniesienia do wskazania jakie konkretnie przepisy zostały naruszone. Natomiast jeśli chodzi o przepisy dotyczące przesłaniania, czy zacienienia, to mogą być one naruszone jedynie w przypadku istnienia obiektu budowlanego na sąsiedniej działce, a nie w przypadku działki niezabudowanej, która zabudowana dopiero może być w przyszłości. Dlatego przy ocenie usytuowania obiektu, którego dotyczy postępowanie, organ winien w ponownym postępowaniu rozważyć, nie kwestie zacienienia, czy przesłaniania działki nr 288 ale czy spełnione są warunki o których stanowi § 272 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który to przepis dotyczy odległości zewnętrznej ściany sytuowanego budynku w odniesieniu do granicy sąsiedniej działki, która nie jest zabudowana.

Wynikiem takiej analizy nasłonecznienia i przesłaniania dla sąsiedniej niezabudowanej działki może być nie objęcie lub objęcie tej działki obszarem oddziaływania projektowanego obiektu.

(KS, 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 stanowiskach Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy*