



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

Kraków, 30 czerwca 2022 r.

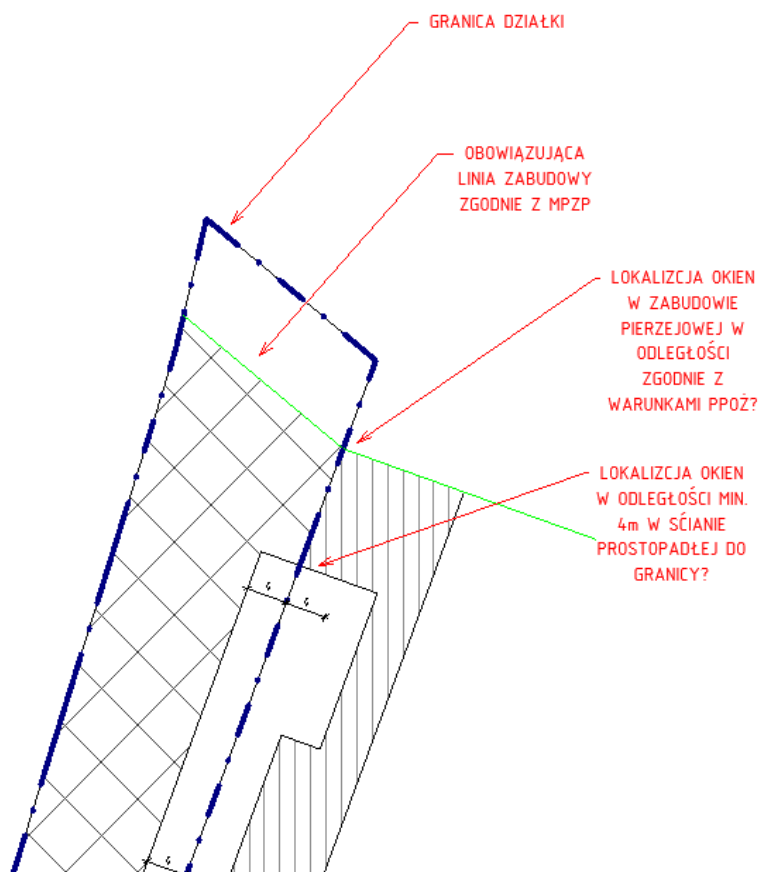
Opinia nr ZR 218

Zespołu Rzeczoznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

**w sprawie lokalizacji okien w ścianie budynku wznoszonego
w zabudowie pierzejowej**

Treść pytania:

Proszę o pomoc w zakresie interpretacji przepisów warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie § 12, a dokładniej w zakresie lokalizacji okien w ścianie budynku wznoszonego w zabudowie pierzejowej. W rozporządzeniu nie odnajduję zapisów umożliwiających realizację okien w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki budowlanej czy to od strony pierzei czy też od strony wewnętrznej wytworzonego wnętrza urbanistycznego, dlatego czy w takich sytuacjach należy występować o odstępstwo? Czy wówczas dla lokalizacji okien w odległości mniejszej niż 4 m należałoby wystąpić o odstępstwo? Czy od strony pierzei można realizować okna w odległościach mniejszych od granicy z działką budowlaną, ale przy zachowaniu warunków w zakresie bezpieczeństwa pożarowego tj. min pas 2 m ściany oddzielenia pożarowego w odpowiedniej klasie pożarowej, gdyż okno nie jest zwrócone w stronę granicy?



Podstawy prawne:

[1] Ustawa Prawo Budowlane t.j. z dnia 7 lipca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.)

(...)

Art. 7 [Warunki techniczne]

1. Do przepisów techniczno-budowlanych zalicza się:

1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie;

(...)

Art. 9 [Odstępstwa]

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7.

(...)

[2] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz.U. 2019 r. poz. 1065. z późn. zm.) wraz historią wprowadzanych zmian w § 12

- **Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690**

§ 12. (...)

3. Jeżeli z warunków, o których mowa w ust. 1 oraz w § 13, 60 i 271, nie wynikają inne wymagania, odległości zabudowy od granicy działki budowlanej powinny wynosić co najmniej:

1) przy równoległym do granicy sytuowaniu ściany budynku:

a) z otworami okiennymi lub drzwiowymi — 4 m,

b) bez otworów okiennych lub drzwiowych — 3 m,

2) przy nierównoległym do granicy sytuowaniu ściany budynku — **4 m do najbliższej krawędzi zewnętrznej otworu** drzwiowego lub okiennego w ścianach zwróconych w stronę tej granicy oraz 3 m do najbliższego narożnika, ryzalitu lub wykuszu budynku.

- **Dz.U. 2004 nr 109 poz. 1156**

§ 12. 1. Jeżeli z przepisów § 13, 60, 271 i 273 lub przepisów odrębnych nie wynikają inne

wymagania, budynki na działce budowlanej sytuuje się od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż:

1) 4 m — w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,

2) 3 m — w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

2. Odległość od granicy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się **w poziomie od najbliższej krawędzi zewnętrznej otworu** drzwiowego lub okiennego ściany lub w połąci dachowej budynku zwróconej w stronę tej granicy lub od najbliższej krawędzi otworu okiennego umieszczonego w dachu.

- **Dz.U. 2009 nr 56 poz. 461**

§ 12. 1. Jeżeli z przepisów § 13, 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 z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:

1) 4 m — w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,

2) 3 m — w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

2. Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

- **Dz.U. 2017 poz. 2285**

§ 12. 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 od granicy **tej działki** w odległości nie mniejszej niż:

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

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

2. Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli **plan miejscowy przewiduje taką możliwość**.

(...)

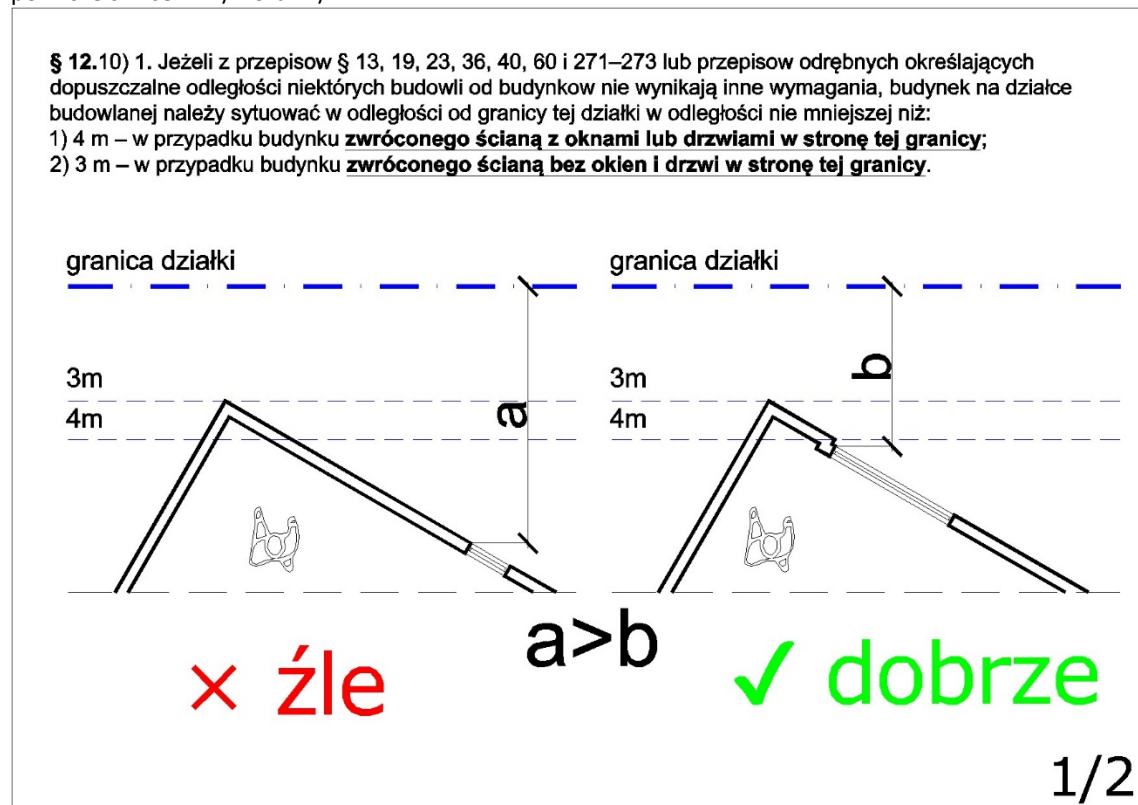
§ 235. (...)

2. Ścianę oddzielenia przeciwpożarowego należy wysunąć na co najmniej 0,3 m poza lico ściany zewnętrznej budynku lub na całej wysokości ściany zewnętrznej zastosować pionowy pas z materiału niepalnego o szerokości co najmniej 2 m i klasie odporności ogniowej E I 60.

Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:

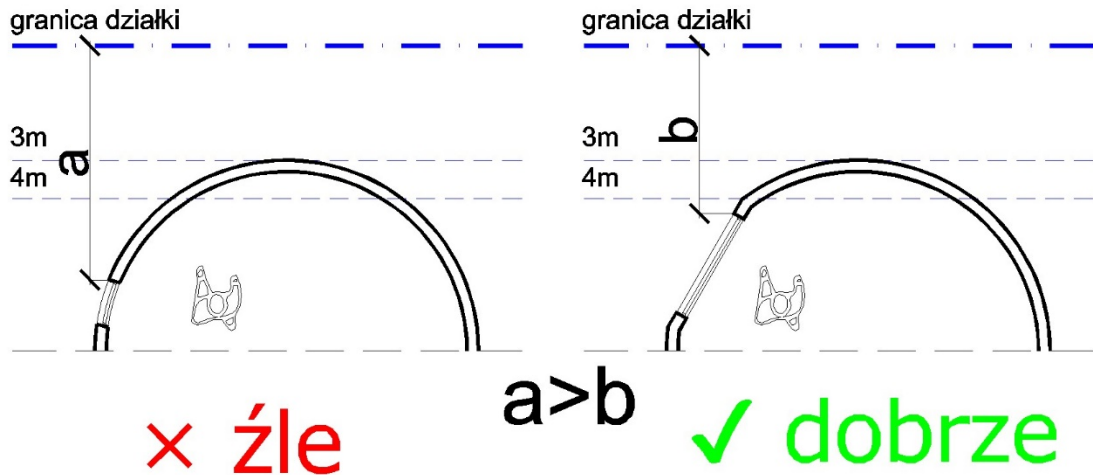
Należy stwierdzić, że w odniesieniu do przedstawionego kształtu działek oraz przebiegu obowiązującej linii zabudowy, w obecnym (czerwiec 2022) brzmieniu przepisów możliwość zaprojektowania funkcjonalnego budynku jest utrudniona. Konieczne jest tu zwrócenie uwagi na zmiany wprowadzane w paragrafie 12. na przestrzeni lat, rozpatrywane bowiem w powiązaniu z zapisami prawa miejscowego, w jednym przypadku pozwalają na racjonalne rozwiązania projektowe a w innym je komplikują lub nawet uniemożliwiają zabudowę. Dzieje się to zapewne wbrew intencjom i bez świadomości Ustawodawcy.

W tym przypadku decydująca jest zmiana wprowadzona w roku 2009. Wady brzmienia paragrafu 12 ukazują poniższe szkice nr 1/2 oraz 2/2



§ 12.10) 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:

- 1) 4 m – w przypadku budynku **zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy**;
- 2) 3 m – w przypadku budynku **zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy**.



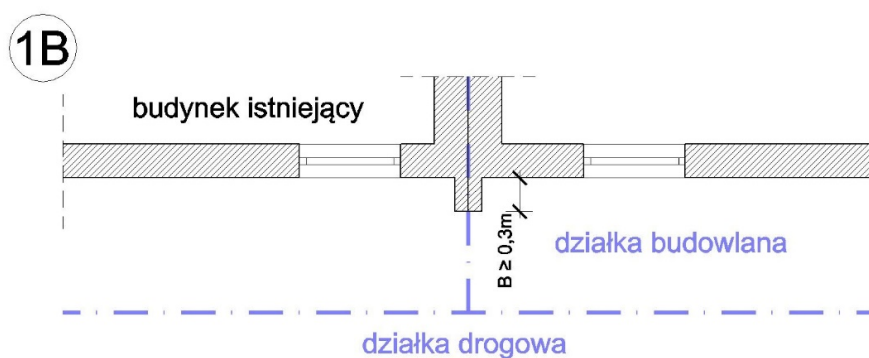
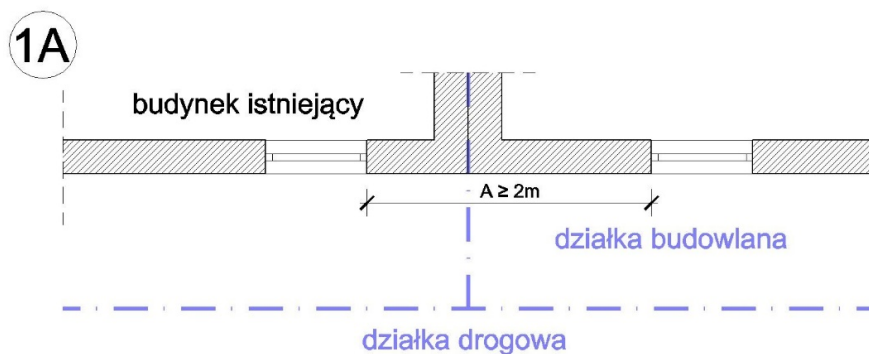
2/2

Przedstawiony w zapytaniu przypadek również wpisuje się w fatalne brzmienie przepisu po usunięciu z § 12, to jest informacji, że szczególne znaczenie w określeniu relacji ściany z oknem do granicy działki ma okno a nie ściana. Odległość ściany bez okna określona jest oddzielnie i odbywa się to bez wątpliwości. Ten standard został utrwalony i kulturowo zakorzeniony, natomiast ściana z oknem opisana jest w ten sposób, że w wielu przypadkach dosłowny zapis nie jest w zgodzie z zasadą, w której to właśnie okno a nie ściana nie jest bliżej niż 4m od granicy, w którą to okno jest zwrócone. Zagadnienie to jest opisane także w opinii nr 191.

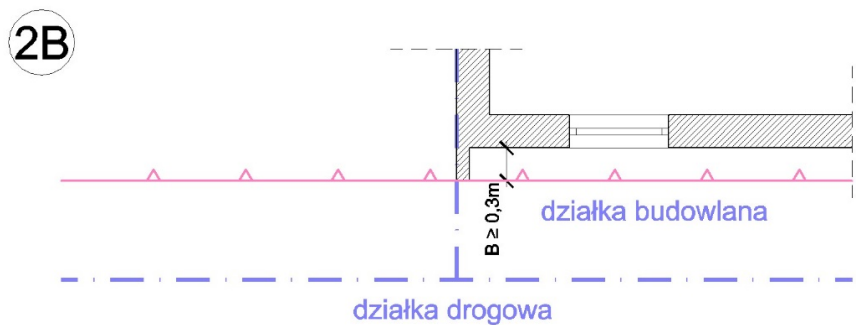
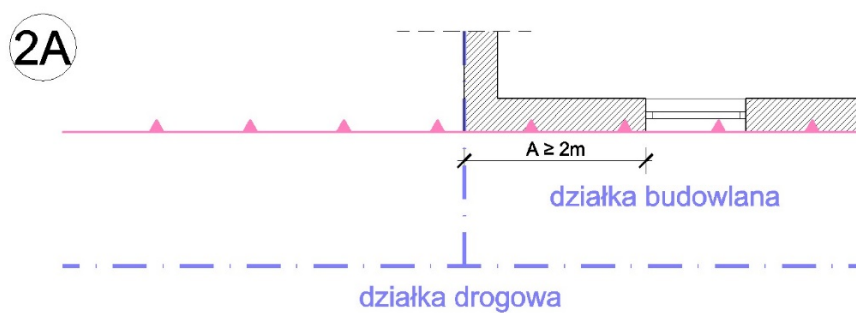
To okno jest kluczowe dla poczucia intymności, przenoszenia dźwięków, przewiewu powietrza, dostępności światła czy też przenoszenia pożaru.

Poniżej przedstawia się szkice ukazujące podstawowe zasady dotyczące regulacji położenia okna w zabudowie pierzejowej.

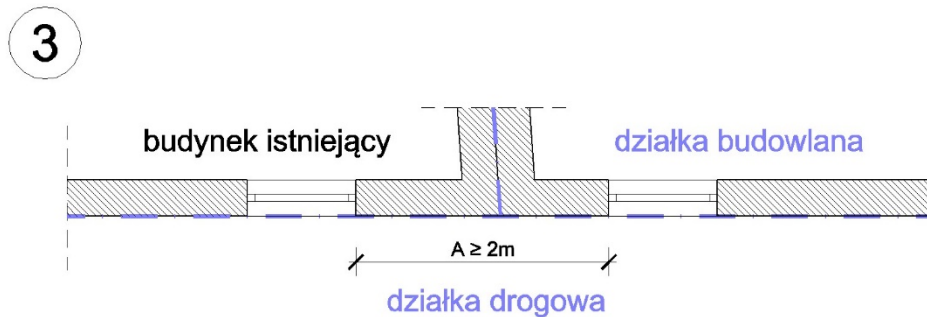
Pierwszy przykład (rys. 1A, 1B, 1C) dotyczy sytuacji najprostszej, w której granice działek i płaszczyzny ścian tworzą kąt prosty, równocześnie linia zabudowy (lub jej brak) pozwala na zastosowania co najmniej jednej z dwóch przedstawionych opcji ścian(y) oddzielenia pożarowego.



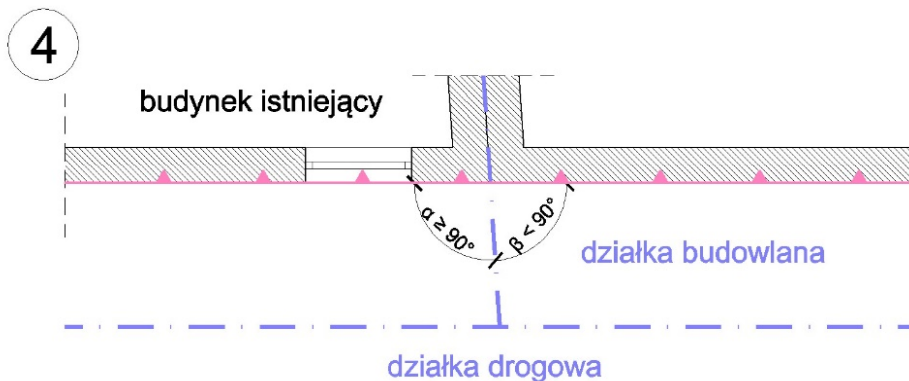
Poniżej sytuacja (rys. 2A, 2B), w której granice działek i płaszczyzny ścian tworzą kąt prosty, a jednocześnie linia zabudowy (lub jej brak) pozwala na zastosowania co najmniej jednej z dwóch przedstawionych opcji ściany oddzielenia pożarowego, a działka sąsiednia nie jest zabudowana.



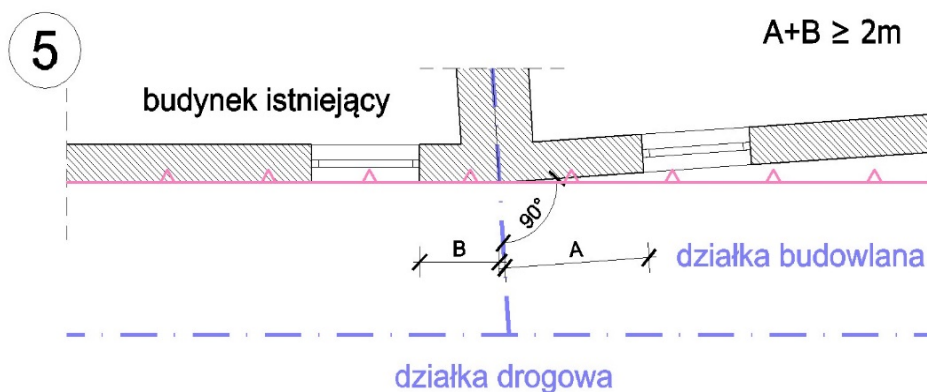
Trzeci przykład (rys. 3) dotyczy sytuacji, której granice działek i płaszczyzny ścian nie tworzą kąta prostego ale jednocześnie nie występuje „obowiązująca linia zabudowy” oraz możliwa jest lokalizacja ściany pierzei w płaszczyźnie trzeciej działki (drogowej). W tym przypadku decydujące są także zapisy dotyczące zasad położenia ścian(y) oddzielenia pożarowego.



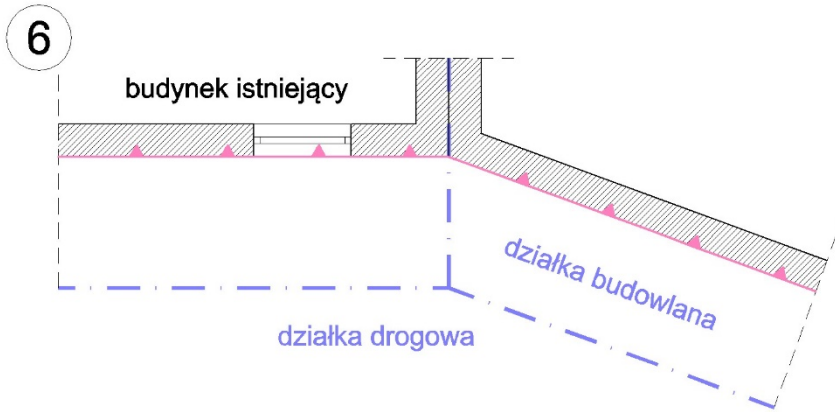
Przykład czwarty (rys. 4) dotyczy sytuacji, której granice działek i płaszczyzny ścian nie tworzą kąta prostego, występuje „obowiązująca linia zabudowy” a jednocześnie nie jest możliwa lokalizacji ściany pierzei w płaszczyźnie trzeciej działki (drogowej). W tym przypadku obecne zapisy par 12 uniemożliwiają lokalizację okien w ścianie budynku na działce budowlanej nr 2 (podobnie jak na szkicu pytającego).



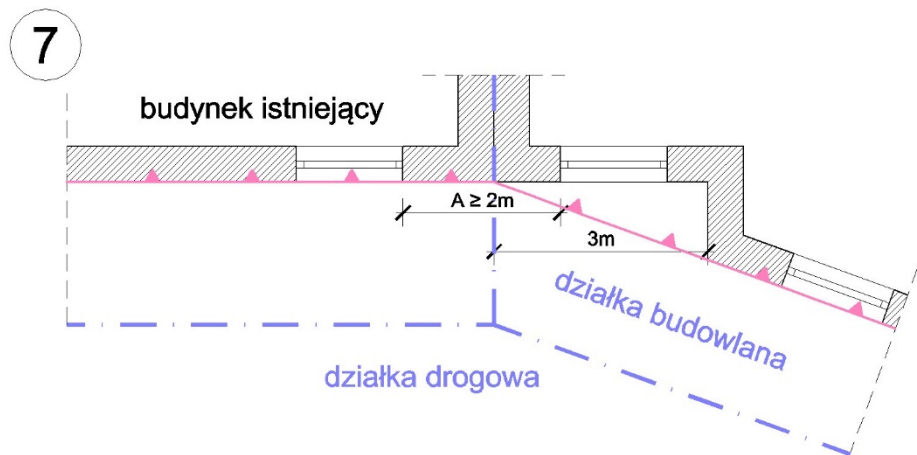
Przykład piąty (rys. 5) dotyczy sytuacji w której granice działek i płaszczyzny ścian pierzei nie tworzą kąta prostego, występuje „nieprzekraczalna linia zabudowy”, żadna ze ścian nie jest lub nie musi być zwrócona w stronę granicy (tej) działki, a jednocześnie nie jest możliwa lokalizacja ściany pierzei w płaszczyźnie trzeciej działki (drogowej). Odległość między oknami i granicą wynika z zapisów dot. ściany oddzielenia pożarowego.

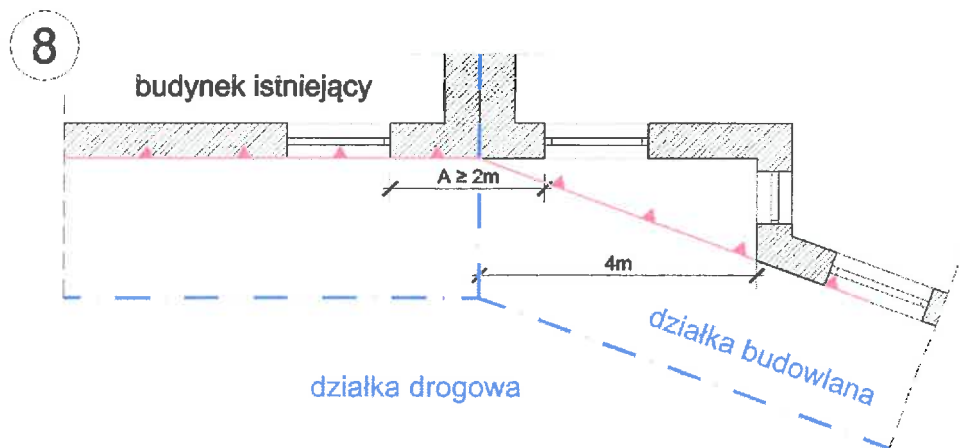


Przykład opisany w zapytaniu (rys. 6 poniżej) dotyczy sytuacji, w której granice działek i płaszczyzny ścian pierzei nie tworzą kąta prostego, występuje „obowiązująca linia zabudowy”, równocześnie nie jest możliwa lokalizacja ściany pierzei w płaszczyźnie trzeciej działki (drogowej). W tym przypadku obecne, dosłowne zapisy par. 12 uniemożliwiają lokalizację okien w ścianie budynków na działce budowlanej.



Ze względu na przedstawiony przypadek, bardzo utrudniająca możliwość zabudowy na działce budowlanej, konieczne wydaje się szczególnie uważne przeanalizowanie zapisów MPZP w zakresie definicji „obowiązującej linii zabudowy”. Bardzo możliwe jest, że przedstawione na poniższych szkicach 7 i 8 rozwiązania będą możliwe do zastosowania. Warto przeanalizować możliwość zastosowania rozwiązania przedstawionego na szkicach 1 i 2 lub wykorzystać nieograniczoną wyobraźnię architekta. Jeśli nie będzie to jednak możliwe, pozostaje jeszcze opcja zastosowania „odstępstwa” od przepisów. Tu ważny jest moment uchwalenia MPZP (graniczny rok 2009). Trudno sobie wyobrazić, że zostało uchwalone takie prawo miejscowe, w którym od strony ulicy (na jej zakręcie) byłaby jedynie zabudowa bezokienna.





(KD)

Wojciech Dobrzański

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

Witold Zieliński

arch. **Witold Zieliński**
Zastępca Przewodniczącego 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.