



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

Kraków, 13 września 2022 r.

Opinia nr ZR 223
Zespołu Rzeczoznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP
w sprawie interpretacji odległości budynku od granicy

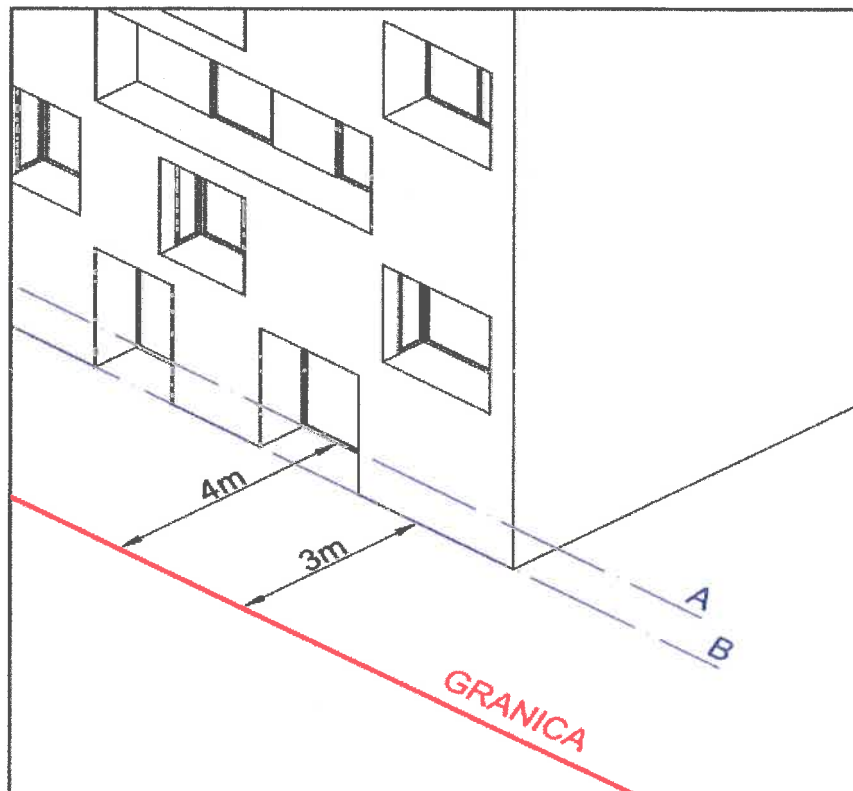
Treść pytania:

Zwracam się z uprzejmą prośbą o komentarz i interpretacji przepisów regulujących zasadę utrzymania minimalnej odległości 4 metrów od ściany z oknami lub drzwiami do granicy działki oraz 3 metrów odległości pomiędzy ścianą bez okien i drzwi a granicą działki, na przykładzie załączonej koncepcji budynku mieszkalnego, w którym zastosowano zróżnicowany przebieg ściany zewnętrznej w taki sposób, że :

1. w osi A znajduje się ściana z oknami i drzwiami,
2. w osi B znajduje się ściana bez okien ani drzwi.

Obie te ściany są połączone poprzecznymi ściankami wzdłuż ich przebiegu pod kątem prostym, ścianki poprzeczne są pełne oraz w części posiadają przeszklenia, które nie są skierowane w stronę granicy.

Czy patrząc na taki przypadek, wymagania z par. 12 Rozporządzenia ws. warunków technicznych (...) są spełnione?



Podstawy prawne:

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

§ 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 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.*

(...)

Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:

Zgodnie z tradycją sztuki projektowej jest przyjęte, że budynek o bryle prostopadkościennej posiada cztery ściany zewnętrzne, a nie jedną ścianę wydzielającą go z przestrzeni. Uznaje się tak, pomimo tego że poszczególne ściany są ze sobą połączone w narożnikach i stanowią wspólną powłokę zewnętrzną. Tak samo jest przy bardziej złożonej bryle budynku. W szczególności każdy, ograniczony załamaniem, pionowy fragment zewnętrznej przegrody – należy uznać za osobną ścianę.

Wynika z tego, że w przypadku uskoków, a także innych przestrzennych uformowań bryły budynku (np. wnęk, loggii itp.), relacja do granicy działki powinna być badana osobno dla każdej ze ścian. Podobnie należy osobno ustalać, czy ściana posiada otwory okienne lub drzwiowe.

Zwiększona odległość dla ścian z oknami i drzwiami jest wymagana ze względu na bezpieczeństwo pożarowe oraz utrwaloną kulturowo intymność użytkowania, dlatego to ściany z oknami lub drzwiami powinny być odsunięte dalej od granicy działki niż ściany bez okien i drzwi.

Jeżeli zatem, pierwszą ścianą posiadającą okna lub drzwi jest ta położona w głębi bryły, wymagana § 12 WT odległość 4 m od granicy działki powinna być zapewniona dla niej, a nie dla ściany pełnej położonej w planie pierwszym.

Odpowiadając zatem indywidualnie na zadane pytanie – w osi A znajduje się ściana z oknami i drzwiami natomiast w osi B znajduje się ściana pełna.

Zastrzegamy jednocześnie, że oprócz regulacji § 12 WT, sytuując prawidłowo budynek należy zbadać także inne relacje wynikające z przepisów, w tym aspekty pożarowe, dotyczące przesłaniania, nasłonecznienia itd.

(KSt, GL)


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


arch. **Piotr Chuchacz**
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.