

Z tej mąki chleba nie będzie

arch. Bożena Nieroda, arch. Wojciech Gwizdak

Był sobie kiedyś pomocnik młynarza. Mimo młodego wieku, codzienne noszenie worków ze zbożem sprawiło, że nabrał umiejętności niedostępnych innym. Otóż niosąc worek młódczeniec ten wyczuwał jakość i wilgotność zboża, wiedział ile w nim jest worków zbożowych, a także ile z nich jest już martwych. Potrafił powiedzieć jaką mąkę uda się zrobić z tego zboża. Lata pracy sprawiły, że stał się fachowcem w tej wąskiej dziedzinie.

Każdy profesjonalista może osiągnąć taki poziom wiedzy i doświadczenia, że potrafi na podstawie niekiedy drobnych informacji i niewielkich przesłanek wyciągnąć daleko idące wnioski. Ponieważ jako architekci od lat próbujemy stosować przepisy prawa fundowane przez państwo, nasuwają się nam konkretne refleksje. Mamy nieodpartą wrażliwość, iż nad tworzeniem przepisów regulujących zagadnienia architektoniczne, pracują osoby będące fachowcami lecz w innej branży. Być może to jest przyczyną braku sukcesów legislacyjnych. Przecież trudno spodziewać się pozytywnych rezultatów w sytuacji, w której przykładowo zespół prawników, nawet najznakomitszych, ustala rozpiętość skrzydeł samolotu.

Nie będziemy omawiać w tym miejscu wszystkich wątpliwych przepisów prawa. Uwagę chcemy skoncentrować na jednej propozycji. W połowie czerwca 2012 r. na stronie internetowej Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej zaprezentowany został projekt Założeń do projektu ustawy Prawo budowlane, o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw – pokazujący m.in. nową koncepcję przepisów regulujących lokalizację budynku w stosunku do granicy działki sąsiedniej.

Ministerialny projekt „Założeń” proponuje następujące zasady lokalizacji budynków:

- 1) budynek o wys. poniżej 12 m – 1,5 m od granicy ścian pełną lub 4 m ścianą z otworami, w granicy na zasadzie wzajemności,
- 2) budynek o wys. powyżej 12 m – 35 m – 1/3 wysokości od granicy,
- 3) budynek o wys. pow. 35 m – 1/2 wysokości od granicy,
- 4) dopuszczalne mniejsze odległości, jeżeli nie naruszają przepisów odrębnych i sąsiad wyraził notarialną zgodę¹.

Pozornie owa zasada jest słuszna, ale wystarczy narysować wykres obrazujący zależność wysokości od odległości, żeby zobaczyć pojawiające się schody – i to w znaczeniu dosłownym ❶.

Wykres pokazujący uzależnienie odległości od wysokości zawiera niepokojące przeskokki ❷. Budynek o wysokości 11,99 m ze ścianą bez okien, będzie można postawić w odległości 1,5 m od granicy działki, ale już budynek o wysokości 12,01 m trzeba będzie odsunąć od granicy działki o 4 m. Podobny przeskok obserwujemy przy wysokości 35 m. **Skoro wysokość budynku może zmieniać się liniowo, jego wymagana przepisem minimalna odległość od granicy działki – naszym zdaniem, nie powinna zmieniać się w sposób skokowy.**

Podczas analizy konsekwencji przestrzennych mogących zachodzić po wprowadzeniu propozycji ministerialnej, pojawiają się i inne wątpliwości. Tekst ministerialny posługuje się pojęciem „wysokość” budynku. Ponieważ według § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie **wysokość budynku mierzy się „do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu (...), bądź do najwyższego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku (...)**” – to uzależnienie odległości od granicy od „wysokości” całego budynku spowoduje komplikacje w sytuacji, w której budynek nie jest prostopadłością i niższa część bryły zbliżyła się do granicy działki. Projektując taki budynek **trzeba będzie znacząco odsunąć od granicy działki nawet niewielką parterową przybudówkę, bo przepis mówi o całkowitej wysokości budynku** ❸.

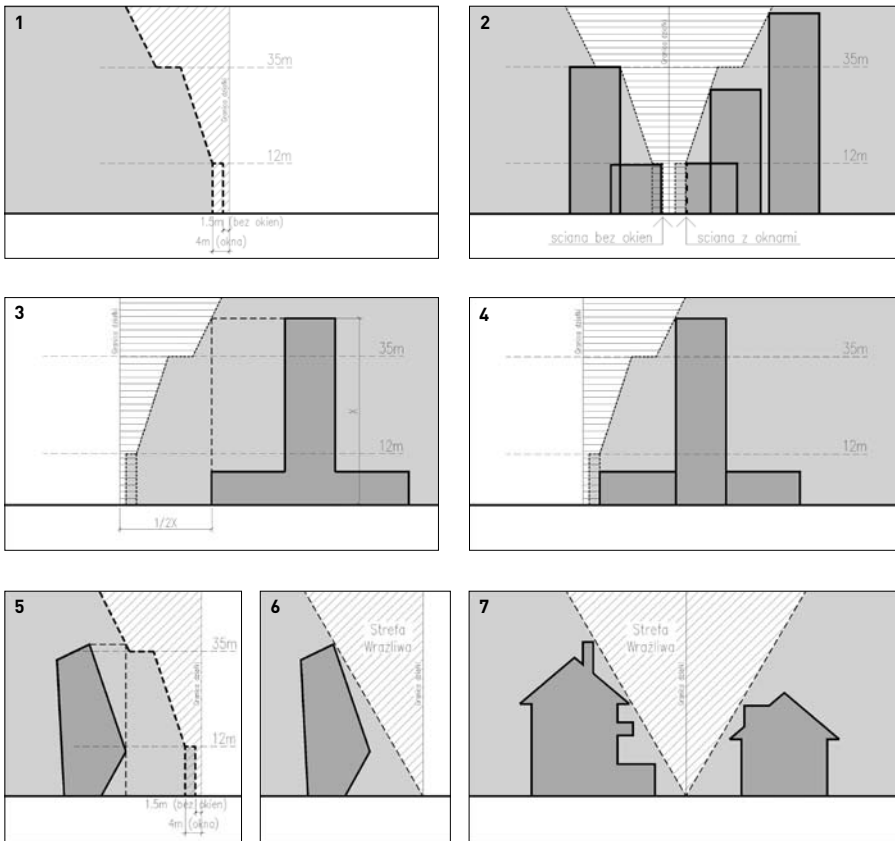
Optymalne będzie wówczas podzielenie całości na mniejsze budynki. Wtedy możliwe będzie podsuniecie kompleksu bliżej granicy działki ❹. Część projektantów i inwestorów będzie z pewnością próbować dokonywać takiego podziału poprzez wprowadzanie różnego rodzaju wewnętrznych przegród, kierując się § 210 ww. Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowiącym, iż „**Części budynku wydzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie – od fundamentu do przekrycia**

dachu – mogą być traktowane jako odrębne budynki.” Jednakże wobec wprowadzenia do § 210 słowa „mogą” – i strony postępowania i rozpatrujący wnioski urzędnicy mogą odmiennie niż inwestor ocenić „odrębność” tak wydzielonych budynków. Sądowa ocena poprawności takiej operacji może także stanowić dużą niespodziankę, szczególnie w sytuacjach konfliktów sąsiedzkich. Przepis ten z jednej strony **stwarzałby pole działania dla „kreatywnych księgowych” a z drugiej nie gwarantowałby przewidywalności całej akcji.**

Wątpliwości pojawiające się przy lekturze proponowanego przez Ministerstwo przepisu wynikają także z faktu, że przepis ten powodować może, iż budujący dążący do maksymalizacji zysku będą chcieli budować możliwie wysoko i przy tym możliwie blisko granicy działki i tym samym **inwestorzy preferować będą budynki zbliżające się wysokością do pułapu 12 m i 35 m, co stworzy nową, swoistą monokulturę urbanistyczną.**

Ponadto proponowany przepis na uprzywilejowanej pozycji stawia sześciany, budynki o prostych ścianach i płaskim dachu, o kształcie niezmiennym na całej swojej wysokości. Taka regulacja przekreśla sens stosowania zabiegów formalnych wypracowanych przez architekturę dla budynków w mieście jak: dachy skośne czy mansardowe, cofnięcia ostatnich kondygnacji, budynki o niestandardowych bryłach (które są obecnie modne), z nachylnymi ścianami itp. – prowadzi to do niepotrzebnego zubożenia form i rozwiązań architektonicznych ❺.

Pod uwagę należy wziąć także konsekwencje dopuszczenia do wybudowania ścian o wysokości do 12 m w odległości 1,5 m od granicy sąsiada czy też konieczność znacznego odsuwania się od granicy budynków wysokich. Pierwsza z tych sytuacji jest szczególnie drażliwa dla właścicieli sąsiednich działek, na których stoją budynki jednorodzinne z oknami w ścianach odsuniętych „standardowo” 4 m od granicy. **Pojawienie się wysokich na 12 m ścian cudzych budynków w odległości 5,5 m**



od okien domów jednorodzinnych może nie być przychylnie przyjmowane. Natomiast konieczność odsuwania od granic działki budynków wyższych niż 35 m o 1/2 ich wysokości – **wykluczy budowę wielu wieżowców w centrach dużych miast, bowiem trudno będzie dla nich znaleźć wystarczająco rozległe działki.**

Alternatywne rozwiązanie mogłoby stanowić opisana w poprzednim numerze Z:A (03/2012, str. 92-99) propozycja, aby problem odległości budynku od granicy działki rozwiązać wyznaczając „strefę wrażliwą” określoną kątem „zahaczonym” o granicę działki. Propozycja niby podobna, ale różnica polega na tym, że **przedstawiona przez nas zasada zakłada, że budynek (bez zgody sąsiada) żadną częścią nie wkraczałby w „strefę wrażliwą”** ⑥ ⑦. Tym samym przy ustalaniu odległości od granicy przestaje być istotna wysokość „całego” budynku, a regulacji podlegają tylko te jego części, które są do tej granicy zbliżone. Pomysł sprawdza się w przypadku każdego rozrzeźbienia bryły (nie jest potrzebna rozbudowana definicja mówiąca które części budynku mogą się zbliżać do sąsiada i jak bardzo).

Oczywiście nie ma rozwiązań idealnych i każda nowa propozycja wymaga dyskusji. Stosowanie zasady uwzględniającej istnienie przy granicy działek „strefy wrażliwej” na ingerencje przestrzenne, która to strefa wyznaczona by-

łaby płaszczyznami ustawionymi symetrycznie względem granicy powoduje, że maksymalnie zbliżone do tej strefy budynki będą niejednakowo oświetlone słońcem. Tym samym niektórzy inwestorzy chcący zapewnić własnym obiektom większe nasłonecznienie musieliby bardziej odsunąć budynki od granicy, niż dopuszczone minimum. Jednakże **aktualnie obowiązujące przepisy nakładające na inwestorów obowiązek zapewnienia odpowiedniego nasłonecznienia istniejącym w sąsiedztwie budynkom** wydają się co najmniej kontrowersyjne. Wiele razy spotkaliśmy się z sytuacją, w której w odległości 4m od granicy stał wielopiętrowy budynek mieszkalny i kolejny inwestor chcący budować na sąsiedniej działce musiał odsuwać na odległość wielu metrów nowo projektowany budynek, aby zapewnić luksus świetlny sąsiadowi. Naszym zdaniem bardziej sprawiedliwą regulacją a przy tym dużo prostszą jest pomysł tzw. „strefy wrażliwej”. Zagadnienie to, ze względu na społeczne konsekwencje, warte jest debaty publicznej.

Bożena Nieroda
architekt IARP

> napisz do autorki:
bozenanieroda@izbaarchitektow.pl



Wojciech Gwizdak
architekt IARP

> napisz do autora:
wojciech.gwizdak@2gstudio.eu



① **Schodkowa zależność** wysokości od odległości budynku wg propozycji MTBiGM

② Wykres „schodkowy” zawiera **niepokojące przeskokki**, a przecież wysokość budynku może się zmieniać liniowo

③ Przeskokki wykresu mają poważne **konsekwencje przy projektowaniu** budynków o kształcie innym niż sześcian

④ **Kreatywne rozwiązanie?** Sztuczny podział budynku umożliwi podsuniecie „kompleksu” bliżej granicy działki

⑤ **Propozycja MTBiGM** dla budynków mających dachy skośne, o niestandardowych brytach, z nachylnymi ścianami itp. **wprowadza mniej korzystne zasady**

⑥ **Alternatywne rozwiązanie.** Budynek sytuowany poza „strefą wrażliwą” może być bardziej zbliżony do granicy niż w propozycji MTBiGM

⑦ **Alternatywne rozwiązanie.** Rozrzeźbione budynki niższymi częściami mogą zbliżyć się bardziej do granicy działki niż w propozycji MTBiGM

Debata publiczna na temat przyjęcia określonych zasad regulacji odległości budynków od granicy winna pomóc w znalezieniu odpowiedzi na pytania:

- czy inwestor winien móc zbliżyć swój budynek do granicy sąsiada w taki sposób, aby nasłonecznienie budynku musiał zapewnić właściciel działki sąsiedniej poprzez znaczne odsunięcie budynków budowanych później na działce sąsiedniej?
- czy należałoby wprowadzić zasadę, aby potrzeby w zakresie światła i słońca każdej inwestor zapewniał korzystając przede wszystkim z przestrzeni własnej działki?

Do propozycji Ministerstwa dołączamy komentarz w postaci znanego powiedzenia „z tej mąki chleba nie będzie”.

1_Tekst z dnia 12.06.2012 r. projektu „Założeń do projektu ustawy Prawo budowlane, o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw” publikowany na stronie internetowej Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki