



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

Kraków, 5 września 2023 r.

**Opinia nr ZR 258**

Zespołu Rzecznawców

przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

**Treść pytań:**

1. Czy pomiędzy budynkami jednorodzinnymi musi być spełniona odległość ZL-ZL 8 m? Chcielibyśmy zaprojektować nowy dom jednorodzinny w odległości 4 m od granicy działki, ale budynek sąsiada zlokalizowany jest ścianą z oknami w odległości 3 m od granicy naszej działki. Nasza działka jest wąska, co dodatkowo utrudnia lokalizację projektowanego budynku.
2. Jak sprawdzić czy ściana zewnętrzna istniejącego budynku na sąsiedniej działce spełnia wymóg NRO? Sąsiad nie zgodził się na jakąkolwiek ekspertyzę.
3. Czy projektując nowe budynki należy uwzględniać istniejące, sąsiadujące budynki zbudowane jako nielegalnie samowole budowlane, odsuwając się od granicy działki w sposób niekorzystny dla inwestycji?

**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.

(...)

§ 212. Ust. 1. Ustanawia się pięć klas odporności pożarowej budynków lub ich części, podanych w kolejności od najwyższej do najniższej i oznaczonych literami: „A”, „B”, „C”, „D” i „E”, a scharakteryzowanych w § 216.

(...)

§ 213. Wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej budynków określone w § 212 oraz dotyczące klas odporności ogniowej elementów budynków i rozprzestrzeniania ognia przez te elementy określone w § 216, z zastrzeżeniem § 271 ust. 8a, nie dotyczą budynków:

Pkt 1) do trzech kondygnacji nadziemnych włącznie:

a) mieszkalnych: jednorodzinnych, zagrodowych i rekreacji indywidualnej, z zastrzeżeniem § 217 ust. 2,

b) mieszkalnych i administracyjnych w gospodarstwach leśnych;

Pkt 2) wolnostojących do dwóch kondygnacji nadziemnych włącznie:

a) o kubaturze brutto do 1500 m<sup>3</sup> przeznaczonych do celów turystyki i wypoczynku,

b) gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej oraz w gospodarstwach leśnych,

c) o kubaturze brutto do 1000 m<sup>3</sup> przeznaczonych do wykonywania zawodu lub działalności usługowej i handlowej, także z częścią mieszkalną;

(...)

**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 określona 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°.*

#### **Opinia Zespołu Rzeczoznawców:**

Projektując zagospodarowanie terenu z nowym budynkiem (budynkami), należy w każdym przypadku uwzględnić istniejące zagospodarowanie terenu – zarówno działki własnej jak i działek sąsiednich.

Ad 1. Zgodnie z § 213. WT [1] z wymagań dotyczących ustalania klasy odporności pożarowej budynków określonych w § 212 oraz dotyczących klas odporności ogniowej elementów budynków i rozprzestrzeniania ognia przez te elementy określone w § 216, z zastrzeżeniem § 271 ust. 8a, zwolnione są budynki:

„Pkt 1) do trzech kondygnacji nadziemnych włącznie:

a) mieszkalnych: jednorodzinnych, zagrodowych i rekreacji indywidualnej, z zastrzeżeniem § 217 ust. 2,

b) mieszkalnych i administracyjnych w gospodarstwach leśnych;

Pkt 2) wolnostojących do dwóch kondygnacji nadziemnych włącznie:

a) o kubaturze brutto do 1500 m<sup>3</sup> przeznaczonych do celów turystyki i wypoczynku,

b) gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej oraz w gospodarstwach leśnych,

c) o kubaturze brutto do 1000 m<sup>3</sup> przeznaczonych do wykonywania zawodu lub działalności usługowej i handlowej, także z częścią mieszkalną;”

Niezależnie od powyższych przepisów zwalniających, dla budynków wymienionych w § 213 pkt 1 pkt 2 WT [1] obowiązuje wymóg zachowania odległości między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego zgodnie z § 271 WT [1]. Równocześnie należy uwzględnić wszystkie wymogi dotyczące obu budynków wymienione w § 271 WT [1] w ust. 2 – ust. 7 i w ust. 9 z – ust. 12 (cytowane powyżej w zakresie odległości między budynkami).

Ad 2. Nie ma innego sposobu poza opinią/ekspertyzą rzeczoznawcy budowlanego, która określi właściwości ściany zewnętrznej istniejącego budynku. Jeżeli sąsiad nie zgadza się na wykonanie ekspertyzy, należy do projektu przyjąć najbardziej niekorzystną sytuację, wynikającą z oględzin zewnętrznych budynku i posiadanych dokumentów lub/i dokumentacji.

Ad 3. Projektując nowe budynki należy uwzględniać istniejące sąsiadujące budynki, również te, które zostały zbudowane jako nielegalne samowole budowlane, odsuwając się od granicy działki nawet w sposób niekorzystny dla inwestycji. Można co prawda przed rozpoczęciem projektowania podjąć próbę zgłoszenia takiej samowoli budowlanej do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z prośbą o decyzję PINB, która spowoduje uregulowanie przez sąsiadów nielegalnego, sprzecznego z zobowiązującymi przepisami stanu budynku (na przykład: przez zamurowanie okien, które są zbyt blisko granicy działki i następnie potwierdzenie zgodności z przepisami opinią/ekspertyzą rzeczoznawcy budowlanego), jednak z doświadczenia wiadomo, że procedury takie trwają bardzo długo i w bardzo niewielu przypadkach kończą się robotami budowlanymi, które doprowadzają samowolę do zgodności z obowiązującymi przepisami budowlanymi.

(KS)



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*