



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

14 marca 2024 r.

Opinia nr ZR 279
Zespołu Rzecznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść pytania:

Zwracam się z prośbą o wyjaśnienie wątpliwości dotyczących zapisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Pytanie dotyczy odległości drugorzędnych elementów budynku względem granicy działki w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio w granicy.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowi:

§ 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:

- 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.

ust. 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.

(...) jednocześnie:

ust. 6. Odległość od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- 1) 1,5 m do okapu lub gzymsu zwróconego w stronę tej granicy, a także do balkonu, daszku nad wejściem, galerii, tarasu, schodów zewnętrznych, rampy lub pochylni – z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;

(...) oraz

ust. 7. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 4, dopuszcza się zmniejszenie odległości okapu zwróconego w stronę granicy działki budowlanej do 1 m.

(powyższe pogrubienia oraz dopiski – autora pytania)

W rozważanym przypadku planowana jest budowa budynku w granicy działki, co pozostaje w zgodzie z § 12 ust. 2 WT oraz obowiązującym w terenie inwestycji planem miejscowym. Zapis przywołanego ust. 2 nie wyszczególnia jakie części lub elementy budynku mogą być sytuowane w granicy. Wyszczególnienie takie pojawia się natomiast w ust. 6, gdzie zdefiniowano pewne elementy dla których zachować należy minimalną odległość 1,5 m od granicy działki. Zapis ten można interpretować jako złagodzenie nadrzędnej zasady dot. sytuowania budynków zawartej w ust. 1 i nie mającej zastosowania wobec przypadków dopuszczonych ust. 2. Byłaby to logiczna konstatacja, nie wynika to jednak wprost z zapisów Rozporządzenia. Dodatkowo, w ust. 7 pojawia się złagodzenie zmniejszające dopuszczalną odległość okapu od granicy działki z domyślnych 1,5 m (zawartą w ust. 6) do 1 m, w przypadkach o których mowa w ust. 2. Zapis ten pomija jednak pozostałe elementy drugorzędne tj. schody zewnętrzne, daszki nad wejściem czy pochylnie.

Wobec powyższego proszę o interpretację, czy w przypadku sytuowania budynku w granicy nieruchomości dopuszczalne jest sytuowanie elementów drugorzędnych tego budynku tj. schody zewnętrzne, daszki i pochylnie w granicy. Wszelkie rozważania z założeniem, że zachowane zostaną pozostałe wymagania dotyczące sytuowania budynków, w szczególności z zakresu ochrony ppoż.

Podstawy prawne:

[1] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu (Dz.U. z 2022 poz. 1225)

§ 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:

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.

ust. 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.

(...)

ust. 6. Odległość od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

1) 1,5 m do okapu lub gzymsu zwróconego w stronę tej granicy, a także do balkonu, daszku nad wejściem, galerii, tarasu, schodów zewnętrznych, rampy lub pochylni – z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;

(...)

ust. 7. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 4, dopuszcza się zmniejszenie odległości okapu zwróconego w stronę granicy działki budowlanej do 1 m.

[2] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023 poz. 2442).

Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2024 r.

§ 1. W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) wprowadza się następujące zmiany:

(...)

2) w § 12:

a) ust. 1–3 otrzymują brzmienie:

„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 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 lub drzwi w stronę tej granicy;

3) 5 m – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;

4) 5 m – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy.

ust. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 4, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje taką możliwość.

(...)

b) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„ust. 6. Odległość od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

1) 1,5 m do okapu lub gzymsu zwróconego w stronę tej granicy, a także do balkonu, daszku nad wejściem, galerii, tarasu, schodów zewnętrznych, rampy lub pochylni – z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;

2) 4 m do okna umieszczonego w dachu zwróconego w stronę tej granicy;

3) 3 m do balkonu w budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 i 4”.

Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:

Autor niniejszego pytania zadając pytanie zacytował wymogi *Rozporządzenia Warunki Techniczne [1]*, które zgodnie z § 12 ust. 2. dopuszczają usytuowanie budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku jeśli plan miejscowy przewiduje taką możliwość.

Równocześnie autor pytania zacytował inne wymogi *Rozporządzenia Warunki Techniczne [1]*, które z kolei definiują w § 12 ust. 6. odległość od granicy działki budowlanej do okapu lub gzymsu zwróconego w stronę tej granicy, a także do balkonu, daszku nad wejściem, galerii, tarasu, schodów zewnętrznych i rampy lub pochylni (z wyjątkiem pochylni przeznaczony dla osób niepełnosprawnych), a w § 12 ust. 7. odległość od granicy działki budowlanej do okapu zwróconego w stronę tej granicy dla budynku z usytuowaniem o którym mowa w ust. 2 (i w ust. 4 który nie dotyczy przypadku omawianego w niniejszej opinii).

Powyższe przepisy są bardzo czytelne i nie pozostawiają żadnych wątpliwości. Dlatego nie ma tu potrzeby stosowania wykładni np. językowej (literalnej), która polega na ustaleniu znaczenia słów, wyrażań i zwrotów użytych w tekście przepisu prawnego, a w szczególności tych, które są nieostre lub wieloznaczne.

Ponadto powyższy przepis dotyczy pochylni zjazdowej do garażu podziemnego, znajdującej się częściowo powyżej poziomu otaczającego terenu. Dla odległości od granicy działki budowlanej do pochylni zjazdowej do garażu podziemnego znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, która to pochylnia w zakresie użytkowym i w zakresie konstrukcji stanowi integralny element garażu podziemnego, 3 sierpnia 2023 r. została opracowana OPINIA nr ZR 256 Zespołu Rzeczoznawców przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP. Zgodnie z tą opinią odległości ww. pochylni zjazdowej garażu podziemnego, jako podziemnej części budynku spełniającej funkcje użytkowe budynku i znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, od granicy działki budowlanej nie ustala się.

Dokonując niniejszej analizy należy również sprawdzić zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w którym powyższe odległości elementów drugorzędnych budynku względem granicy działki mogą być inne niż w cytowanych na wstępie przepisach.

Przy tworzeniu omawianych w niniejszej opinii przepisów, dotyczących odległości od granicy działki budowlanej dla pewnych elementów budynku, celem Ustawodawcy było zagwarantowanie ogólnie przyjętych norm życia społecznego.

Przepisy te mają na celu nie dopuścić do niekorzystnych zmian warunków użytkowania działek sąsiednich, np.: okap lub gzyms skierowany w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną nie może powodować niedopuszczalnego zalewania tej działki wodą deszczową itp.

Wnioski:

Dla zdefiniowanych w § 12 ust. 6. i ust. 7 *Rozporządzenia Warunki Techniczne [1]* elementów budynku należy zachować minimalną odległość 1,5 m lub 1 m od granicy działki, w zależności od usytuowania budynku oraz usytuowania elementów budynku do którego one należą.

Ponadto należy mieć na uwadze, że z dniem 1 kwietnia 2024 r. wchodzi w życie *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 27 października 2023 r. [2]* zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023 poz. 2442). Co prawda brzmienie § 12 ust. 6. pkt 1 i § 12 ust. 7 w nowym Rozporządzeniu nie ulega zmianie, ale w analizie przeprowadzanej każdorazowo podczas prowadzenia prac projektowych, należy sprawdzać pozostałe zapisy Dziennika Ustaw [2].

(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

