



MINISTERSTWO  
INFRASTRUKTURY  
I BUDOWNICTWA




# Przykłady niewłaściwego projektowania inwestycji

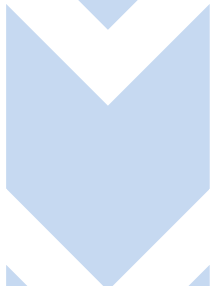
*opracowane na podstawie wniosków o odstępstwa od przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*



## Przykłady niewłaściwego projektowania

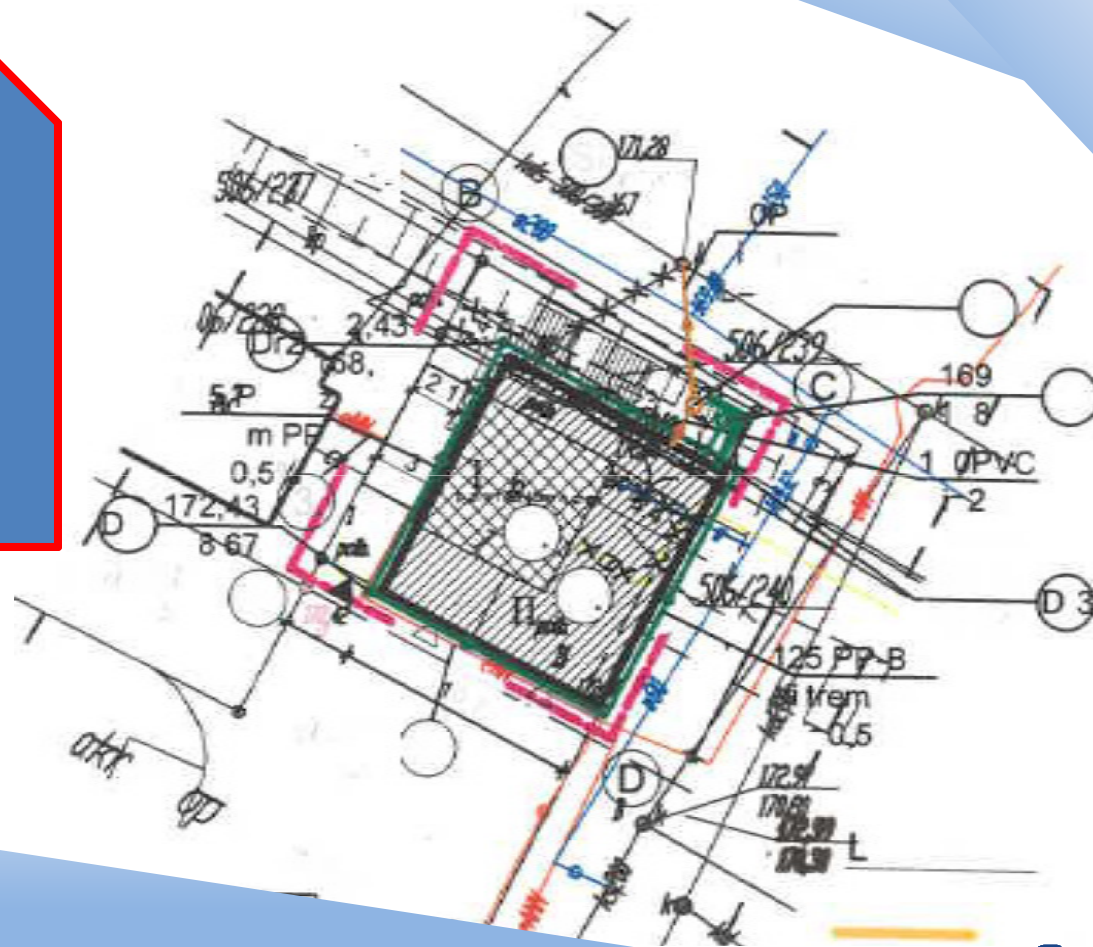
---


- 
- traktowanie procedury uzyskania odstępstwa jako zasady w projektowaniu (projektowanie budynków z uwzględnieniem naruszenia przepisów);

- 
- projektowanie zgodnie z „kaprysami” inwestora, nie zważając na przepisy techniczno-budowlane, jak również nie przekonując inwestora, że budynek musi spełniać wszystkie warunki zawarte w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 
- realizowanie potrzeb inwestora, które przekraczają możliwości danej działki.

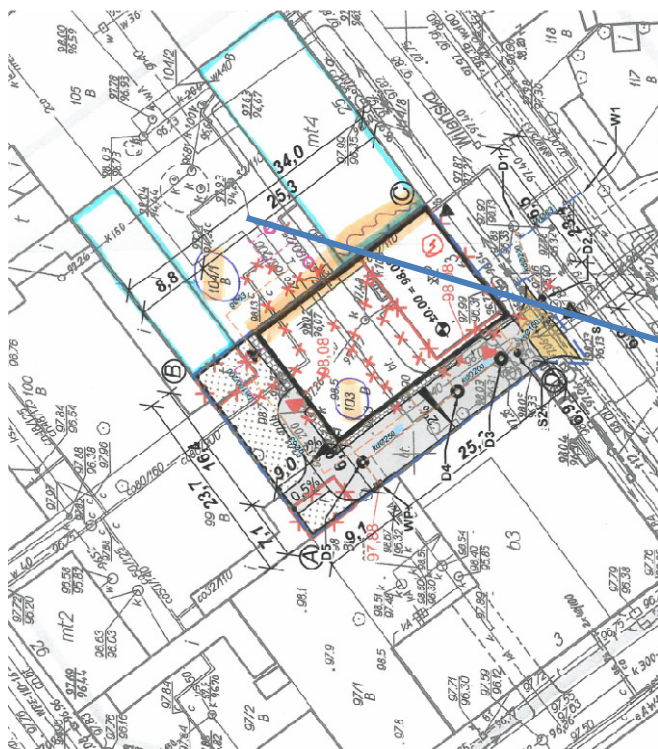
Projektowanie budynku ze ścianami z otworami okiennymi i drzwiowymi oraz tarasem bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi jako przykład realizacji potrzeb inwestora





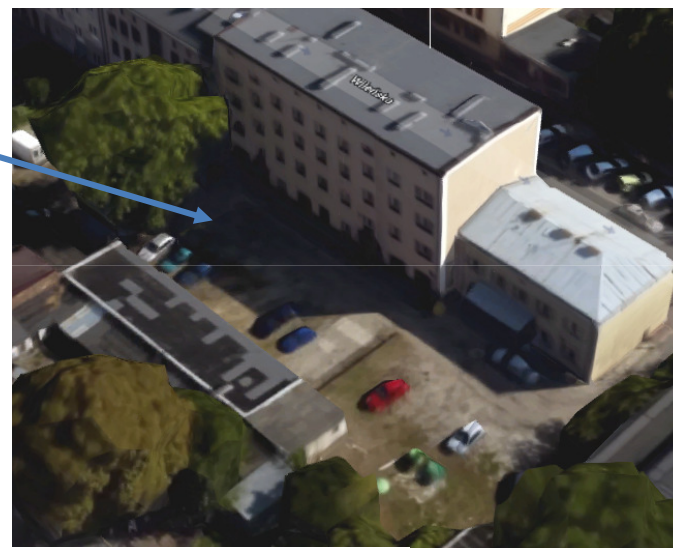
Projektowanie budynku bez zachowania  
naturalnego oświetlenia pomieszczeń – naruszenie przepisów  
dotyczących wysokości przesłaniania i czasu nasłonecznienia  
(odstępstwa od § 13 i § 60 WT)





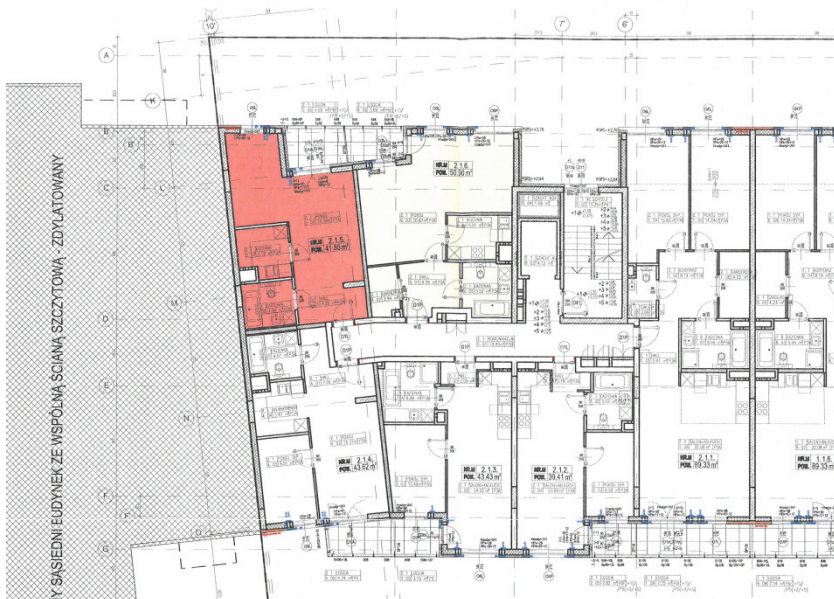
§ 13 WT:

Projektowanie budynku przesłaniającego istniejący budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi



Od strony północno-zachodniej projektowany budynek i jego usytuowanie powoduje zjawisko przesłaniania ponieważ między ramionami konta  $60^\circ$ , wyznaczone w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego znajduje się przesłaniająca część budynku projektowanego w odległości mniejszej niż wysokość przesłaniania tj. ok 12m





## § 60 WT:

Projektowanie budynku bez zapewnienia 3-godzinnego czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych

Wnioskowane odstępstwo dotyczy 10 lokali mieszkalnych na piętrach od +1 do +5, tj. dwa mieszkania jednopokojowe o powierzchniach użytkowych  $41,85\text{m}^2$  i  $50,90\text{m}^2$  znajdujących się od strony północnej. Powyższe lokale nie spełniają wymagań przepisów dotyczących zapewnienia minimalnego czasu nasłonecznienia wynikającego z §60 ust. 2 rozporządzenia. Z względu na orientację północną czas nasłonecznienia powyższych lokali w dniach równonocy, w godzinach 7-17:00 wynosi 0 godzin, 0 minut.

W przedmiotowej sprawie inwestor ma faktyczną możliwość zabudowania należącej do niego nieruchomości, albowiem już uzyskał prawomocne pozwolenie na budowę. Inwestor kieruje się jednak przesłankami ekonomicznymi.



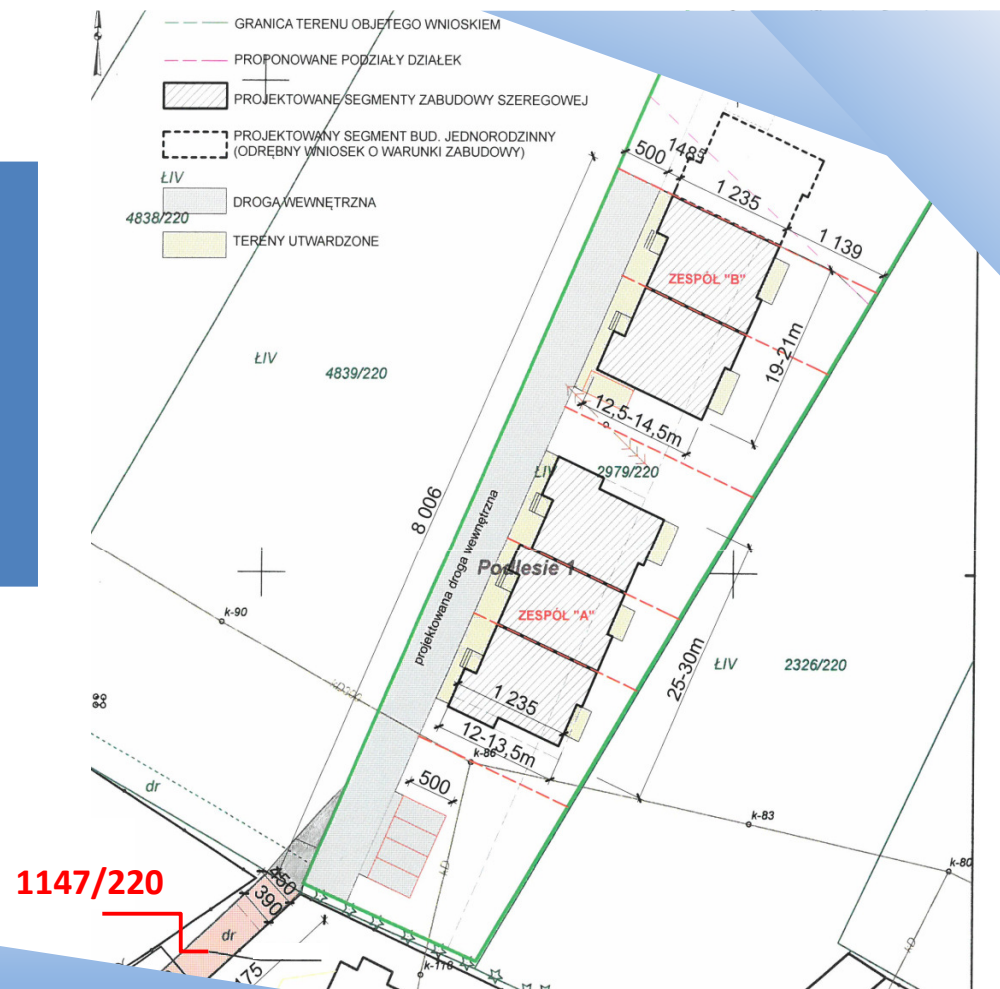


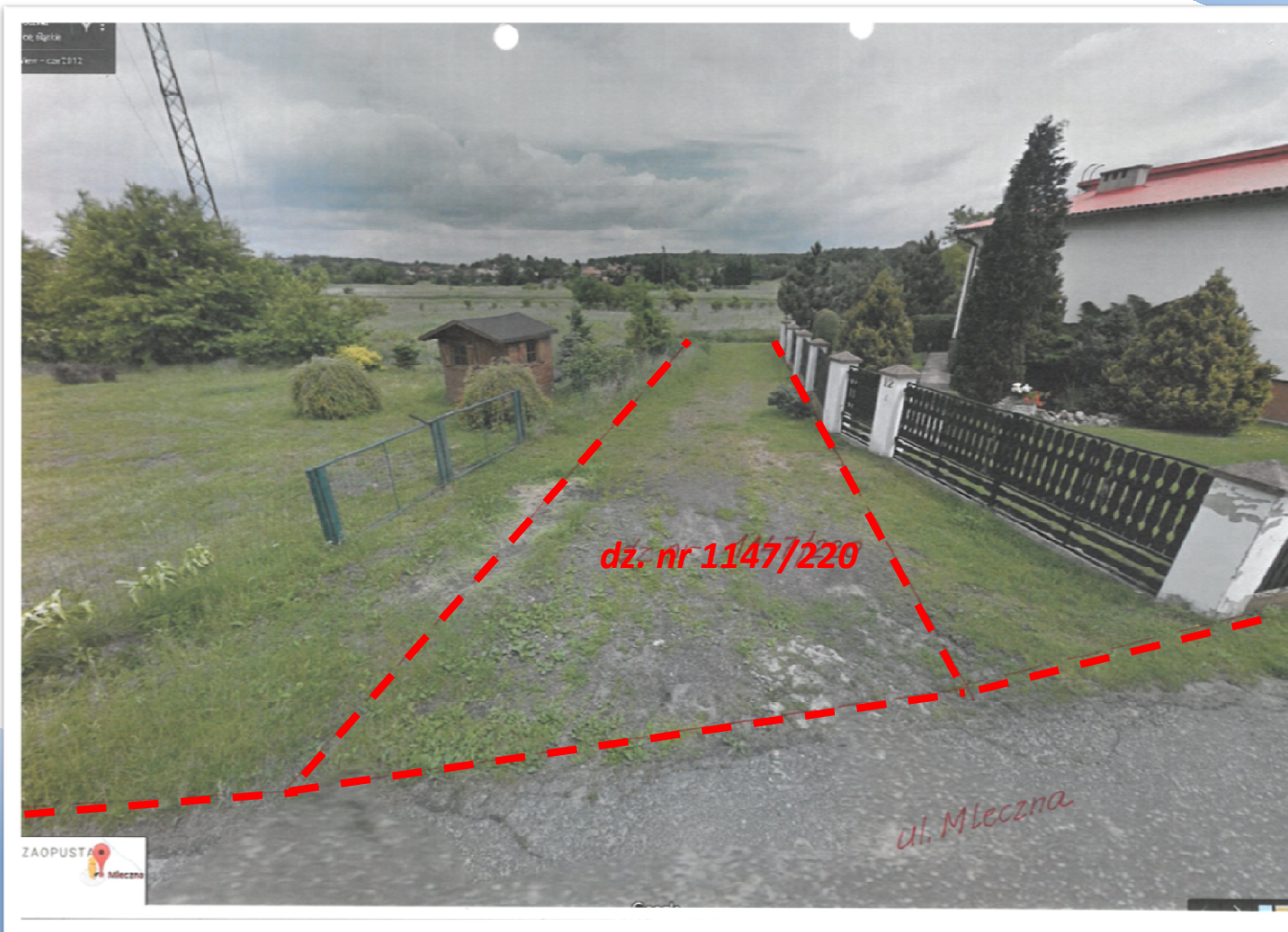
**Brak dostępu do drogi  
publicznej lub  
wykorzystanie dojścia  
i dojazdu  
niespełniającego  
wymogów przepisów  
§ 14  
ww. rozporządzenia**



### Przykład 1

Przedmiotowa inwestycja dotyczy budowy 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Dla przedmiotowej inwestycji wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Dojście i dojazd do przedmiotowej działki długości 21,00 m o szerokości od 3,82 m do maksymalnie 3,90 m.



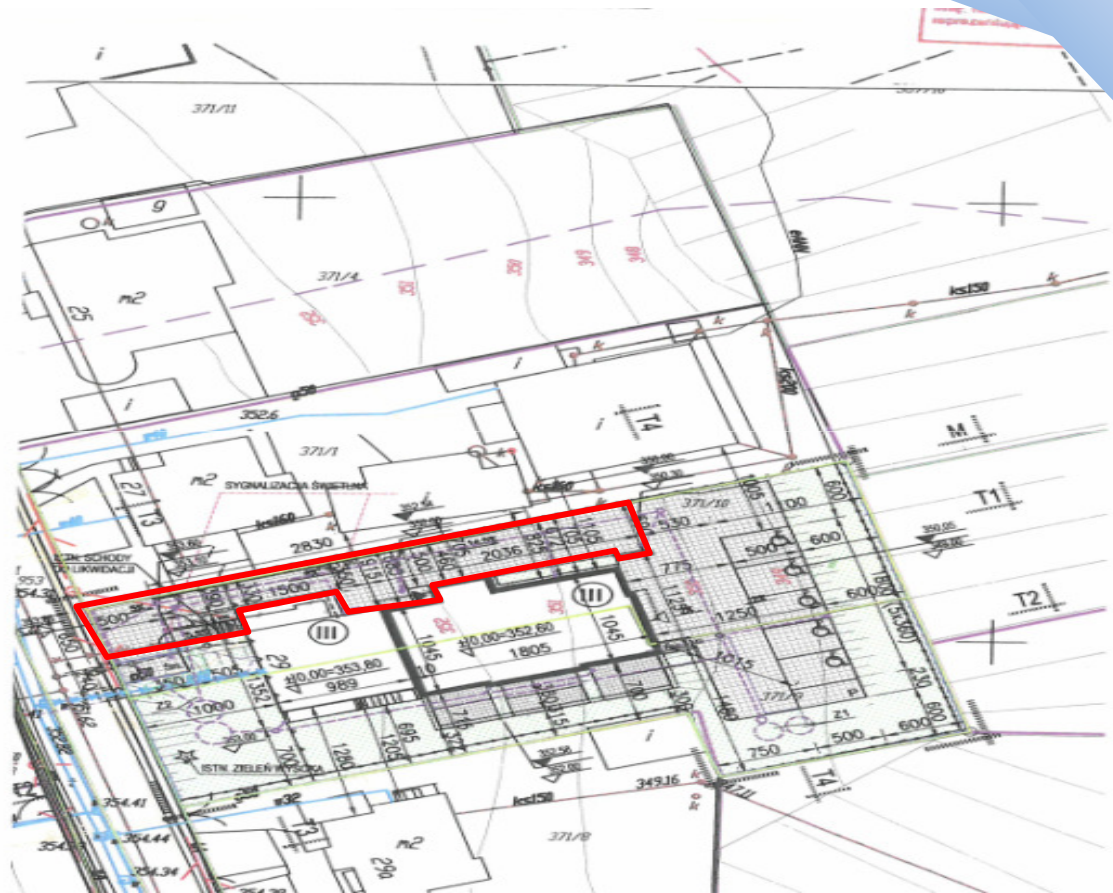


## Przykład 2

Zamierzenie polega na zmianie sposobu użytkowania budynku jednorodzinny na budynek mieszkalny wielorodzinny oraz budowę nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Na przedmiotowym terenie brak miejscowego planu zagospodarowania.

Zakres odstępstwa dotyczy szerokości dojścia i dojazdu do ww. działek o szerokości od 3,30 m do 3,50 m do budynków mieszkalnych wielorodzinnych.



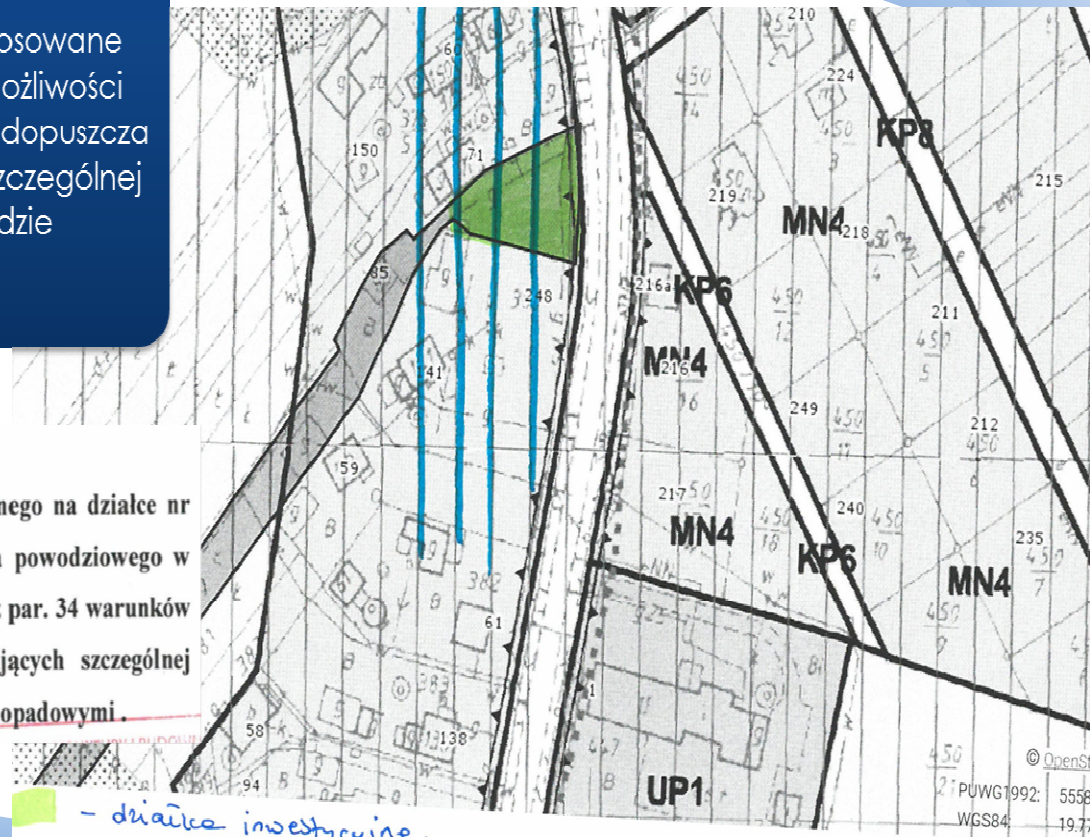
## Projektowanie na terenach zalewowych

Z analizy wpływających do MIB wniosków o odstępstwa wynika, że w wielu przypadkach gminy w sporządzanych mpzp i wz wyznaczają tereny pod zabudowę na obszarach narażonych na powodzie oraz zalewanie wodami opadowymi bez możliwości przyłączenia zbiorników na nieczystości ciekłe do sieci kanalizacyjnej, co wiąże się z brakiem zapewnienie bezpieczeństwa realizacji danej inwestycji.

§ 34. Zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być stosowane tylko na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, przy czym nie dopuszcza się ich stosowania na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska i narażonych na powodzie oraz zalewanie wodami opadowymi.

2. szczegółowy opis zakresu odstępstwa:

Lokalizacja szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe zlokalizowanego na działce nr [ ] w miejscowości [ ], gm [ ] w strefie zagrożenia powodziowego w razie przerwania wału wyznaczonego w planie miejscowym. Zgodnie z par. 34 warunków technicznych nie dopuszcza się ich stosowania na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska i narażonych na powodzie oraz zalewanie wodami opadowymi.



- działka inwestycyjna  
- strefa zagrożenia powodziowego w razie przerwania wału



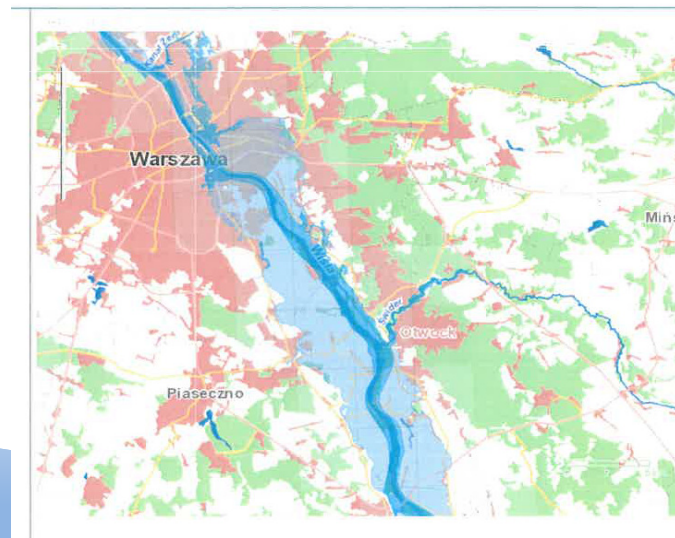
### Przykład:

Odstępstwo dotyczy możliwości usytuowania zbiornika na nieczystości ciekłe, na terenie narażonym na potencjalne zagrożenie powodzią (tj. przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego, zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych), przy braku możliwości jego podłączenia do sieci kanalizacyjnej.

Poniżej zapis wynikający z warunków zabudowy wydanych na przedmiotową inwestycję:

„Teren inwestycji znajduje się na obszarze zagrożenia powodzią, tj. w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły...”

„Teren inwestycji od północy bezpośrednio sąsiaduje ze strefą szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Wilanówki.”



### Przykład:

Odstępstwo dotyczy możliwości usytuowania zbiornika na nieczystości ciekłe dla potrzeb budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, przy braku możliwości jego podłączenia do sieci kanalizacyjnej.

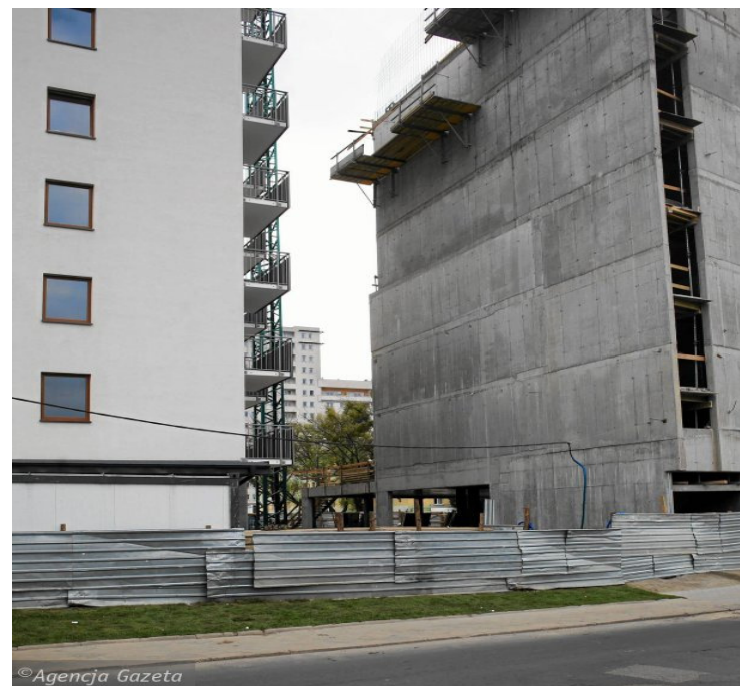
(Przy czym przedmiotowa działka graniczy z działkami budowlanymi wolnymi od zabudowy)

Poniżej zapis wynikający z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczący terenów na których ma zostać zlokalizowana przedmiotowa inwestycja:

„Działka znajduje się na obszarze, przeznaczonym w mpzp ... pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną”.  
Przedmiotowa działka jest częściowo położona na obszarze, na którym występuje średnie prawdopodobieństwo powodzi, co oznacza, że obszar ten jest zaliczany do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.



Projektowanie budynków zgodnie z przepisami, ale z pogorszeniem warunków dla osób mieszkających w budynkach sąsiednich, już istniejących



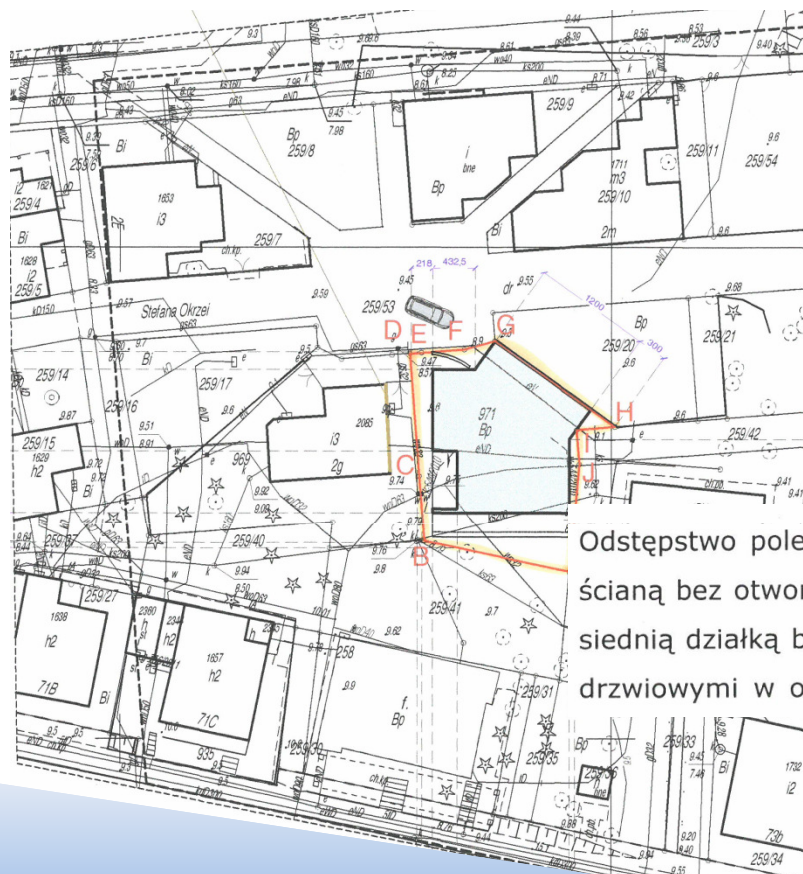


Projektowanie budynków lub części  
budynków z przekroczeniem granicy  
własnej działki .



Przykład – nadwieszanie balkonów nad działką






§ 12 ust. 1 WT:

Projektowanie budynku wg potrzeb inwestora, które przekraczają możliwości inwestycyjne danej działki.

Odstępstwo polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną numer 259/20, oraz zwróconego ścianami z otworami okiennymi i drzwiowymi w odległości mniejszej niż 4 m od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi

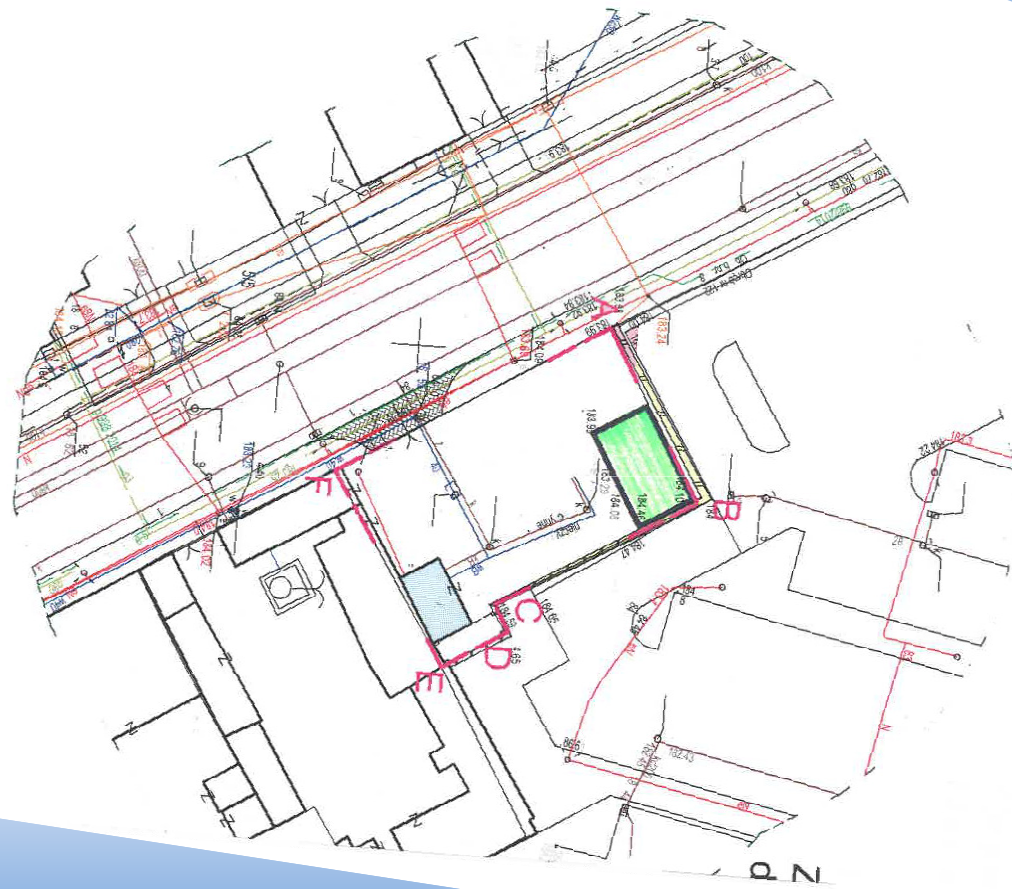
Realizacja planowanej inwestycji nie jest możliwa bez uzyskania zgody na odstępstwo, o którym mowa na wstępie, a konieczność jego wprowadzenia wynika ze skomplikowanej geometrii działki.

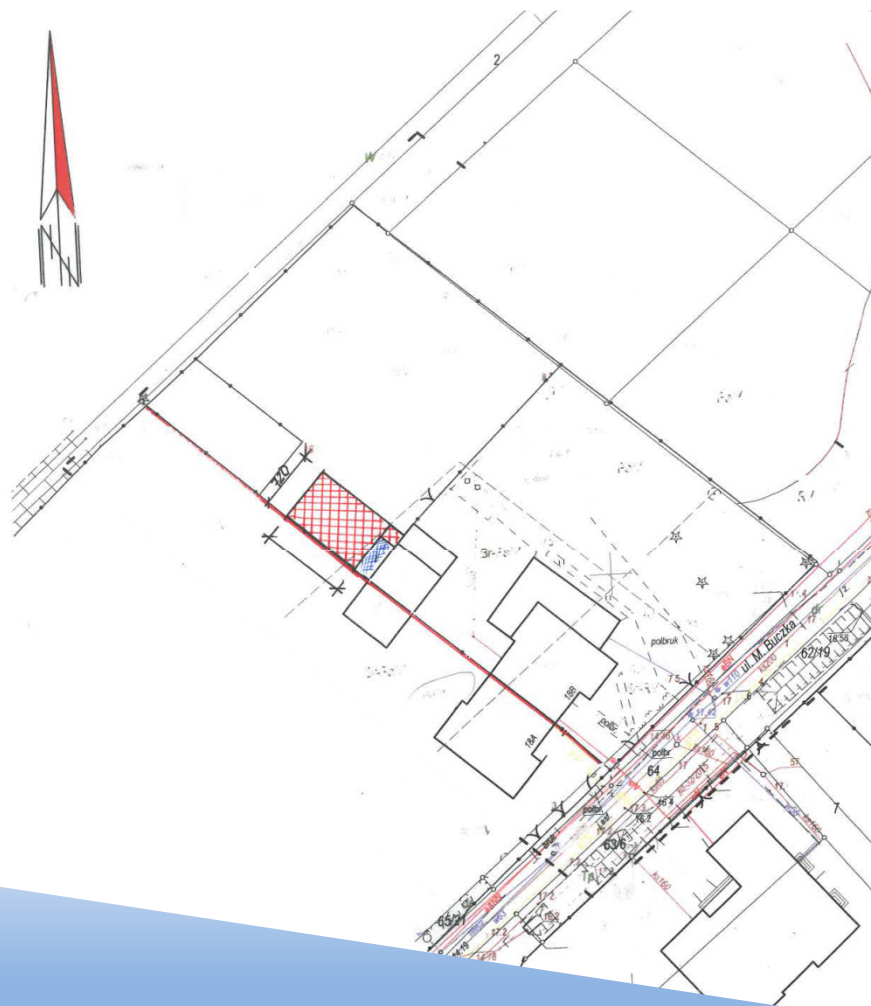





Projektowanie nowego budynku w zbliżeniu do granicy  
z sąsiednią działką budowlaną, bez względu na wielkość  
działki inwestora  
(odstępstwa od § 12 ust. 1)






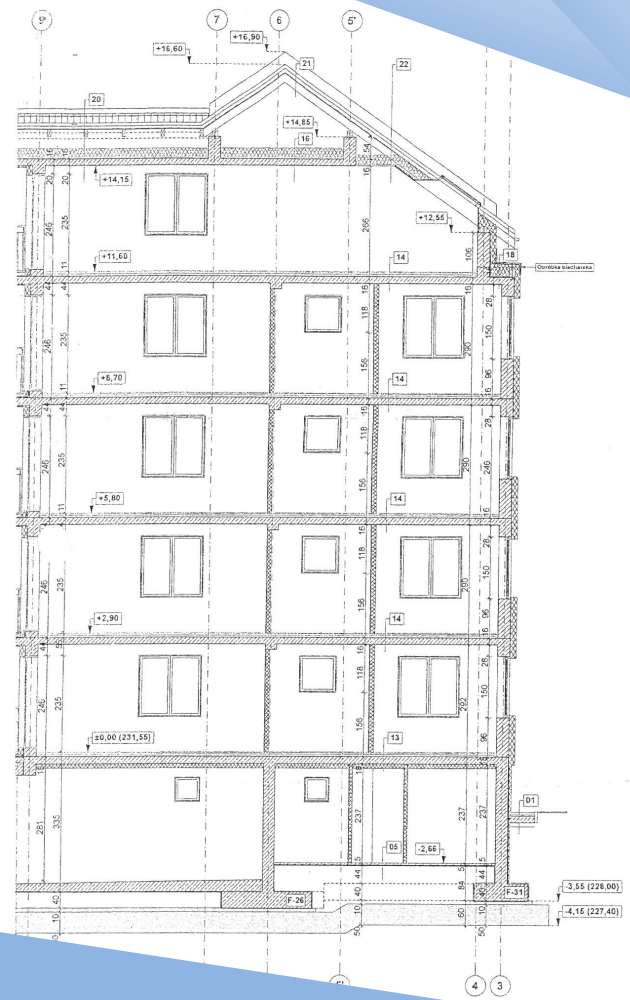
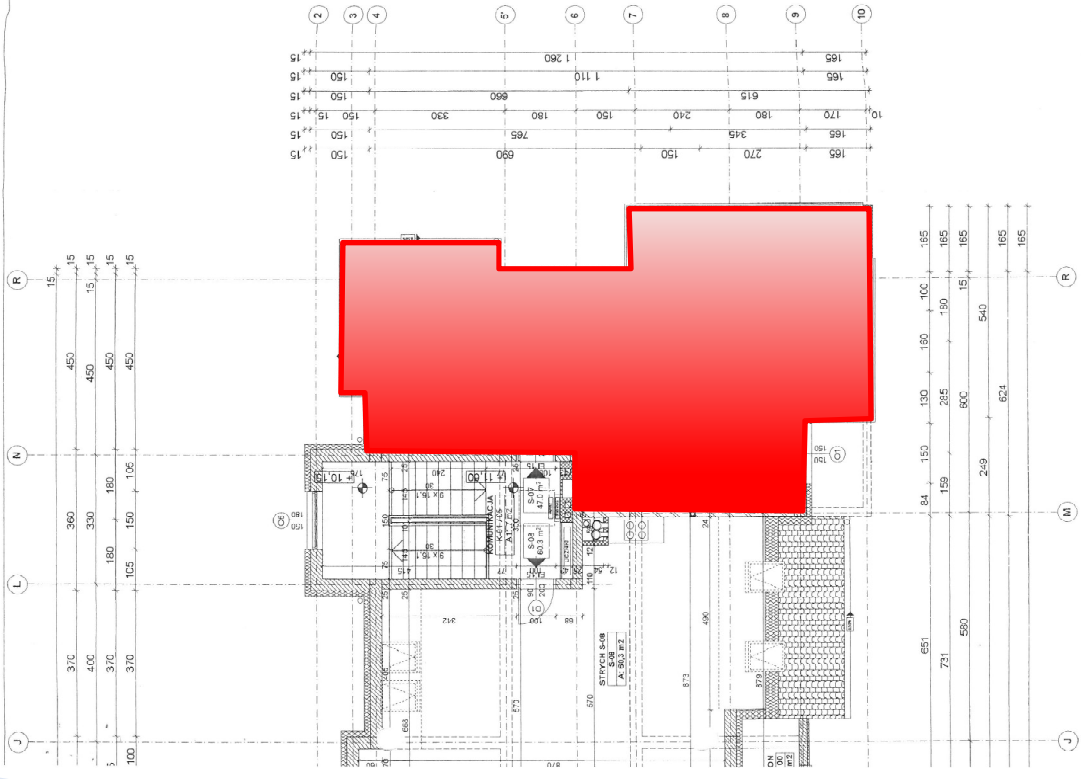




**Przykład wykonania lokali mieszkalnych na V kondygnacji** w projektowanych przebudowach związanych ze zmianą sposobu użytkowania strychów użytkowych na lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, niewyposażonych w dźwig.

W ww. budynkach już na etapie projektowania przewidziano możliwość wykonywania lokali mieszkalnych na V kondygnacji. Strychy zostały wyposażone we wszystkie media, łącznie z zapewnieniem zasilania przedmiotowym lokalowym. Projektowane lokale , już na etapie projektowania budynku, mają zapewnione odrębne wejścia z klatki schodowej, właściwe doświetlenia, często są także wyposażone w balkony.









MINISTERSTWO  
INFRASTRUKTURY  
I BUDOWNICTWA

***Dziękujemy za uwagę!***

***Zespół Odstępstw od Przepisów Techniczno-Budowlanych  
Departament Architektury, Budownictwa i Geodezji***

