



## Zespół opinii technicznych Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP

### opinia nr 2

**Dotyczy:** § 12 ust. 4 pkt. 3 - budowa budynku gospodarczego lub garażu bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

podstawa prawna: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. Z 2022 r. Poz. 1225)

#### Zagadnienie:

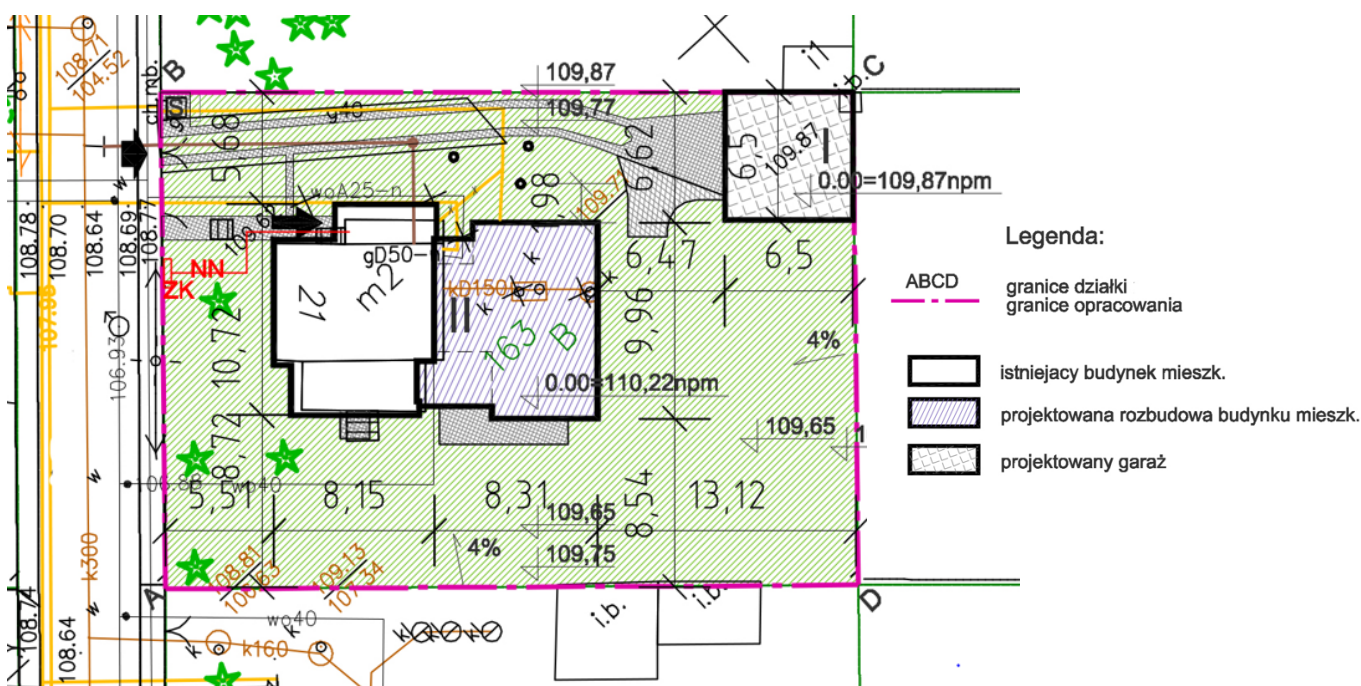
Czy usytuowanie garażu o dł. 6,5m i wys 3m bezpośrednio przy granicach działki (w narożniku działki) jest zgodnie z Warunkami Technicznymi?

Zarzut jest taki że przepis dotyczy jednej granicy. Zapis z postanowienia: "uzupełnić projekt zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.), a mianowicie: § 12 ust. 1 pkt 2 w nawiązaniu do § 12 ust. 4 pkt 3 - udowodnić spełnienie tych paragrafów, lub dostarczyć zgodę na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych o którym mowa w art. 9 ustawy Prawo budowlane,"

#### Wyjaśnienia:

Przedstawiony do zaopiniowania Projekt Zagospodarowania Terenu dla Rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego wraz z budową garażu wolno stojącego na podstawie Decyzji o warunkach zabudowy z dnia 21 października 2022r.

Zgodnie z ww decyzją, planowana inwestycja ma polegać na rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie wolno stojącego garażu na działce budowlanej w Warszawie.



Niniejsza opinia skupia się na kwestiach związanych z budynkiem wolno stojącego garażu, a konkretnie jej przedmiotem jest analiza zgodności wielkości i położenia tego budynku z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z późniejszymi zmianami.

1. Zapisy decyzji o warunkach zabudowy odnoszące się do wielkości i położenia budynku wolno stojącego garażu:
  - 1.1. *Wymiar szerokości elewacji frontowej budynku garażowego wyniesie do 6,50m*
  - 1.2. *Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej garażu wyniesie do 2,80 m*
  - 1.3. *Geometria dachu garażu:*
    - 1.3.1. *Układ połączeń dachowych: dach płaski*
    - 1.3.2. *Kąt nachylenia połączeń dachu: do 12st*
    - 1.3.3. *Wysokość głównej kalenicy: (za główną kalenicę należy przyjąć najwyższą krawędź dachu nad najwyższą częścią budynku) do 2,8m*
    - 1.3.4. *Kierunek głównej kalenicy dachu: nie wyznacza się*
    - 1.3.5. *Należy przyjąć takie rozwiązania aby woda deszczowa nie była odprowadzana na nieruchomości sąsiednie.*
2. Zapisy te spełniono w następujący sposób:
  - 2.1. Ad. 1.1. Szerokość elewacji frontowej projektowanego garażu 6,50m, co jest zgodne z zapisem decyzji. Jako elewację frontową przyjęto elewację równoległą do ulicy, czyli do frontu działki w którym znajduje się wjazd na działkę. Na tej elewacji frontowej zaprojektowano bramę wjazdową do garażu.
  - 2.2. Ad. 1.2. Maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji projektowanego garażu wynosi 2,8m co jest zgodne z zapisem decyzji.
  - 2.3. Ad. 1.3. Na budynku garażu zaprojektowano dach płaski o spadku 4% i o maksymalnej rzędnej +2,80 = 112,67nrm z odprowadzeniem wody na teren własny działki. Co jest zgodne z zapisem decyzji.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w § 12. ust. 4 pkt 3 mówi:
  4. *W zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271–273, dopuszcza się:*  
[...]  
3) *budowę budynku gospodarczego lub garażu o długości nie większej niż 6,5 m i wysokości nie większej niż 3 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez okien i drzwi.*
4. Zaprojektowany budynek wolno stojącego garażu ma szerokość 6,5m (zgodnie z zapisem decyzji o warunkach zabudowy) oraz długość 6,5m. Budynek zaprojektowano w narożniku działki, czyli dwie z jego ścian znajdują się w granicy działki budowlanej. **Jest to zgodne z zapisem Rozporządzenia ponieważ:**
  - 4.1. Funkcja budynku, garaż, jest zapisana w przedmiotowym punkcie rozporządzenia
  - 4.2. Długość budynku nie przekracza 6,5m
  - 4.3. Wysokość budynku nie przekracza 3m
  - 4.4. Żadna ze ścian zlokalizowanych w granicy działki nie posiada drzwi ani okien
  - 4.5. Przepis § 12. ust. 4 pkt 3 nie uzależnia możliwości zabudowy w granicy działki budowlanej od żadnych innych elementów niż jego funkcja i gabaryty oraz rodzaj zabudowy
  - 4.6. Żadne z przepisów Rozporządzenia nie odnoszą się do granicy tylko od jednej strony działki budowlanej (gdyby tak było, to musiało by to również oznaczać dopuszczenie możliwości zabudowy z zachowaniem 4m odległości jedynie od jednej strony granicy działki). **Zatem należy uznać, że przepis § 12. ust. 4 pkt 3 dopuszcza realizację budynku garażowego lub gospodarczego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej również od więcej niż jednej strony, np. w narożniku działki.**

5. W punkcie 3 na str. 9 Decyzji o warunkach zabudowy przypomniano o obowiązku wykonania projektu przedstawianego do zatwierdzenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej zgodnie z przepisami prawa, w tym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W tym samym punkcie przypomniano o możliwości złożenia wniosku o ewentualne odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o którym mowa w art. 9 Ustawy Prawo budowlane. Art. 9 mówi o odstępstwie od ww. Rozporządzenia. **Wobec faktu zaprojektowania garażu zgodnie z przepisami ww. Rozporządzenia nie ma potrzeby występowania o odstępstwo, o którym mowa w Art. 9 Ustawy Prawo budowlane.**
6. Literalne brzmienie przepisu nie formułuje ograniczenia kwalifikującego możliwość zabudowy w ostrej granicy wyłącznie w odniesieniu do jednej tylko ściany budynku, odnosi się bowiem do sytuowania budynku: „**budowę budynku gospodarczego lub garażu o długości nie większej niż 6,5m i wysokości nie większej niż 3m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m ścianą bez okien i drzwi.**”  
Granica działki budowlanej na której będzie sytuowany budynek garażu przebiega po obwodzie nieruchomości (działki budowlanej), zatem umiejscowienie budynku „przy granicy działki budowlanej” nie wyklucza możliwości usytuowania budynku jako stycznego z granicą działki budowlanej zarówno jedną ścianą, jak też stycznego z granicą działki budowlanej dwiema ścianami.

Podkreślić należy, że zgodnie z art. 7a Kodeksu Postępowania Administracyjnego:

*"Jeżeli przedmiotem postępowania administracyjnego jest nałożenie na stronę obowiązku bądź ograniczenie lub odebranie stronie uprawnienia, a w sprawie pozostają wątpliwości co do treści normy prawnej, wątpliwości te są rozstrzygane na korzyść strony, chyba że sprzeciwiają się temu sporne interesy stron albo interesy osób trzecich, na które wynik postępowania ma bezpośredni wpływ."*

Z wyrazami szacunku

Zespół opinii technicznych i  
Przewodniczący Mazowieckiej  
Okręgowej Rady IARP  
Łukasz Górzyński