



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

## Zespół opinii technicznych Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP

### opinia nr 6

**Dotyczy:** § 12 pkt 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

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:** stosowanie § 12 pkt 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w przypadku sytuowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego w stosunku do istniejącego na sąsiedniej działce budynku gospodarczego w odległości mniejszej niż 8m.

#### Wyjaśnienia:

Interpretując przepis od strony językowej i prawnej, istotna jest nie tylko odległość między budynkami ale również kolejność ich realizacji. Zakładając, że wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej zostały spełnione na podstawie § 271. Kwestie sporne sprowadzają się więc do oceny, czy wymóg zachowania 8m dotyczy jedynie przypadku sytuowania budynku inwentarskiego lub gospodarczego względem istniejącego np. mieszkalnego, czy też odwrotnej sytuacji gdy sytuowany jest budynek mieszkalny. W naszej ocenie wymóg związany jest z niekorzystnym oddziaływaniem budynków inwentarskich lub gospodarczych na te inne budynki tam wymienione i gdy chcemy usytuować inwentarski lub gospodarczy ścianą z otworami to musimy się odsunąć. W przeciwnym wypadku przy sytuowaniu budynku mieszkalnego i spełnieniu wszelkich wymagań, w tym przeciwpożarowych, w naszej ocenie zbyt dużym ograniczeniem byłoby wymaganie odsunięcia się o te 8m. W żaden niekorzystny sposób nie oddziałujemy sytuowaniem budynku mieszkalnego na budynki inwentarskie i gospodarcze. Warto podkreślić, że przepis jasno mówi o sytuowaniu budynku inwentarskiego lub gospodarczego i do takiej sytuacji należy go odnosić. W przedmiotowym przypadku nie mamy do czynienia z sytuowaniem takich budynków. Można też wziąć pod uwagę, że przepisy techniczno-budowlane odróżniają przypadek sytuowania od przypadku konieczności zachowania bezwzględnych odległości. Można prześledzić przepisy i wywnioskować, że wymogi przy sytuowaniu są jasno oddzielone od innych i nie mają zastosowania np. przy przebudowie budynków istniejących.

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

*"Jeżeli przedmiotem postępowania administracyjnego jest nałożenie na stronę obowiązku bądź ograniczenie lub odebranie stronie uprawnień, 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