



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ŚLĄSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Katowice, dnia 8 kwietnia 2022 roku

I. dz. 112/SLOKK/2022



**Szanowna Pani,**

Odpowiadając na Pani pismo z dnia [REDACTED] roku oraz załączony fragment planu zagospodarowania oraz rzutu parteru, po przeanalizowaniu poruszonych kwestii wyjaśniamy:

- przepisy odnośnie usytuowania budynków na działce są przedstawione w paragrafie 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W poruszonym przez Panią przypadku kwestię usytuowania garażu w odległości 1,5 od granicy działki, określa paragraf 12 punkt 4.3 o usytuowaniu garażu i pomieszczenia gospodarczego od granicy działki. Przepis ten stanowi, że *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.*

W przepisie tym mowa jest o samodzielnym budynku garażu lub pomieszczeniu gospodarczym. W przedstawionym przez Panią rzucie, garaż jest integralną częścią budynku jednorodzinnego poprzez konstrukcyjne i funkcjonalne (taras) połączenie z nim i stanowi całość.

Zwracamy uwagę na paragraf 12 punkt 5, że przy takim usytuowaniu następuje oddziaływanie na działki sąsiednie: „5. *Usytuowanie budynku na działce budowlanej w sposób, o którym mowa w ust. 2 –4, powoduje objęcie sąsiedniej działki obszarem oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane*”.

W świetle powyższego w naszej ocenie w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę ma Pani status strony – zgodnie bowiem z przepisem art. 28 ust. 2 pr. bud. stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu – co uprawnia Panią do czynnego udziału w tym postępowaniu.

Powyższa opinia ze względu na brak podstawy prawnej nie jest urzędowym stanowiskiem Izby wiążącym organy administracji państwowej i samorządowej.

Z poważaniem

Wojciech Podleski, Architekt IARP  
Wiceprzewodniczący OKK SLOIA RP

Kopia a/a