



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

Kraków, 03.08.2023 r.

Opinia nr ZR 256

Zespołu Rzecznawców

przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść pytania:

1. Czy w przypadku realizacji pochylni zjazdowej do garażu podziemnego, która to pochylnia:
- w zakresie użytkowym stanowi integralny element garażu podziemnego,
 - w zakresie konstrukcji stanowi wraz z konstrukcją garażu integralny element wodoszczelnej „białej wanny”,
- odległości tejże pochylni zjazdowej od granicy działki budowlanej zastosowanie mają zapisy § 12:
- ust. 6 pkt 1 tj.: „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”, czy też
 - ust. 9 tj. „Odległości podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, od granicy działki budowlanej nie ustala się”?

Podstawa prawna:

[1] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2019.1065 z dnia 2019.06.07 z późn. zm), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [WT]

§ 3. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

(...) Pkt. 15) poziomem terenu – należy przez to rozumieć przyjętą w projekcie rzędną terenu w danym miejscu działki budowlanej;

(...) § 12. ust. 9. Odległości podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, od granicy działki budowlanej nie ustala się.

Opinia Zespołu Rzecznawców:

Wymieniona w pytaniu pochylnia zjazdowa do garażu podziemnego stanowi w zakresie funkcjonalnym integralną część garażu podziemnego, a przez to również całego budynku. Ścisły związek użytkowy pomiędzy elementami budynku jest decydujący niezależnie od możliwej odrębności konstrukcyjnej. W przypadku, gdy wszystkie elementy pochylni zjazdowej znajdują się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu (czyli poniżej przyjętej w projekcie rzędnej terenu w danym miejscu działki budowlanej) ww. pochylnia powinna być traktowana w całości jako „podziemna część budynku” i należy dla tej części budynku stosować zapisy § 12. ust. 9 WT [1]. Warto zauważyć, że nawet gdyby uznać pochylnię za odrębny od budynku obiekt budowlany, to także i w takim przypadku znajduje zastosowanie przytoczony przepis, który zwalnia z konieczności odsunięcia od granicy działki budowlanej także budowle.

Wniosek:

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.

(KS)

arch. **Wojciech Dobrzański**

Koordynator Zespołu Rzecznawców przy
Radzie MPOIA RP

arch. **Marek Kaszyński**

Przewodniczący Rady
Małopolskiej Okręgowej IA 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.