

Zmiany w przepisach o usytuowaniu budynków od 08.07.2009

Od jutra nie będzie można dobudowywać do małego budynku dużego. Już jednak trwają prace nad nowelizacją, która ma znów na to pozwolić



autor zdjęcia: Seweryn Sołtys

źródło: Fotorzepa

Takie zmiany wprowadza od środy 08.07.2009r. wchodząca w życie nowelizacja [rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie \(DzU nr 56, poz. 461\)](#). Nowe regulacje dają większe szanse na budowę na wąskiej działce, rozbudowę domu oraz docieplenie obiektów. Będą jednak obowiązywać niezwykle krótko.

Tuż przy płocie

W tej chwili można dobudować do ściany domu stojącego na sąsiedniej posesji budynek o dowolnej wielkości. Do niewielkiego obiektu może więc przylegać duży. Nowela tego zakazuje. Przewiduje, że stawiany budynek musi mieć długość i wysokość nie większą od tego, do którego będzie przylegał, choć tylko w pasie o szerokości 3 m przy granicy działki. Potem może być wyższy. Żywot tego przepisu będzie jednak krótki.

– Doszliśmy do wniosku, że obowiązujące jeszcze uregulowanie jest dużo lepsze od tego nowego, dlatego już pracujemy nad uchyleniem zmiany, która wejdzie w życie od środy – wyjaśnił Zbigniew Radomski, dyrektor Departamentu Rynku Budowlanego i Techniki w Ministerstwie Infrastruktury.

Nowela ma ułatwić ponadto budowę domu jednorodzinnego na wąskiej działce. Będzie można postawić go tuż przy sąsiedniej posesji lub 1,5 m od granicy działki, jeśli wynika to z planu zagospodarowania lub z warunków zabudowy. Pod warunkiem że działka budującego się ma co najmniej 16 m szerokości.

– Dom powinien być ponadto zwrócony do granicy działki ślepa ścianą, tj. bez okien i drzwi. Nie będzie natomiast możliwości zbliżenia obiektu o metr czy pół do granicy – wyjaśnił Zbigniew Radomski.

Nowe przepisy pozwalają też na stawianie bezpośrednio przy granicy działki budynku gospodarczego lub garażu (jeżeli towarzyszą zabudowie jednorodzinnej). Ich długość nie może jednak przekroczyć 5,5 m, a wysokość – 3 m. Inna możliwość to budowanie ich w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki. Garaż lub budynek musi być wtedy jednak zwrócony w stronę sąsiada ślepa ścianą, za to może mieć inne wymiary.

Obecnie budynki gospodarcze posiadające okna muszą zachować odległość co najmniej 8 m od ściany istniejącego budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego lub użyteczności publicznej na sąsiedniej działce. W takim jednak przypadku sąsiedzi będą stroną w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę. Dzięki temu będą mieli szansę wypowiedzenia się, czy akceptują to, co dzieje się na sąsiedniej nieruchomości, czy nie.

Łatwiej docieplić

Na zmianach zyskają właściciele wybudowanych już domów jednorodzinnych stojących bliżej niż 3 m od granicy działki. Obowiązujące jeszcze przepisy praktycznie uniemożliwiają ich rozbudowę. Od środy będzie inaczej. Właściciel domu zyska prawo nadbudowy więcej niż jednej kondygnacji, pod warunkiem, że w odległości 3 m od granicy działki zachowa dotychczasowe wymiary domu. Dodatkowo okna i drzwi nie mogą się znaleźć bliżej niż 4 m od granicy. Łatwiejsze będzie też ocieplanie budynków stojących blisko granicy.

Obecne przepisy pozwalają na określanie odległości od granicy działki bądź od innych budynków bez uwzględniania warstwy izolacji termicznej. Nie liczy się także leżące na niej tynki lub okładziny. Ta zmiana nie dotyczy jednak obiektów stojących bezpośrednio przy granicy.

Komentuje Mariola Berdysz, dyrektor Fundacji Wszechnicy Budowlanej

Nowelizacja nie rozstrzyga, czy garaż jest budynkiem gospodarczym czy nie. Obecnie osoby, które chcą go postawić, muszą uzyskać pozwolenie na budowę. Wystarczy jednak, że zgłoszą zamiar budowy budynku gospodarczego o powierzchni 25 mkw. bez podawania szczegółów, iż planują trzymać w nim samochód, i nie potrzebują już pozwolenia. Takiego omijania przepisów by nie było, gdyby zmieniono definicję budynku gospodarczego, którą zawiera to rozporządzenie. Szkoda, że zmiana dotycząca dobudowywania się do ściany sąsiada będzie obowiązywała tak krótko. To dobre rozwiązanie. W tej chwili do niewielkiego obiektu może przylegać duży, co odbywa się kosztem pierwszego i wygląda karykaturalnie.