

Z dniem 8 lipca 2009 r. weszły w życie nowe warunki o usytuowaniu budynków oraz innych obiektów. Dzięki dość precyzyjnym zapisom nowe rozporządzenie ogranicza uznaniowość organów administracyjnych w przypadku sytuowania budynku przy granicy działki. Nowe przepisy wydają się być bardziej liberalne i przyjazne inwestorom, lecz mogą być niekiedy krzywdzące dla sąsiadów.

BUDYNKI JEDNORODZINNE

Standardowe odległości od granicy działki, w jakich można postawić dom, nie uległy zmianie. Budynek nadal nie można wybudować w odległości mniejszej niż:

- 3 m od granicy działki, gdy dom jest zwrócony w stronę granicy ścianą bez otworów,
- 4 m od granicy działki, gdy dom jest zwrócony do granicy działki ścianą z otworami okiennymi i drzwiowymi.

Dość istotną zmianą jest możliwość usytuowania, m.in. okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, galerii, tarasów, schodów w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Prawo dopuszcza sytuację, w których budynek można umieścić bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki. Takie usytuowanie jest możliwe, gdy:

- wynika to z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy,
- działka budowlana ma szerokość mniejszą niż 16 m.

Ściana budynku od strony granicy nie może mieć otworów okiennych i drzwiowych. Muszą też być spełnione warunki dotyczące przestaniania i ochrony przeciwpożarowej.

Przepisy dopuszczają usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę pod warunkiem, że jego część leżąca w pasie 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większą niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce. Przepis ten się sprawdzi tylko wówczas, gdy przy granicy stoi już budynek sąsiada. Jeżeli działki po obu stronach są niezabudowane i żaden z sąsiadów nie uzyskał pozwolenia na budowę przy granicy wówczas budowa przy granicy nie będzie możliwa.

Część podziemna budynku, czyli piwnica, garaż podziemny mogą znajdować się nawet przy granicy z sąsiednią działką, bowiem prawo nie ustala odległości części podziemnej budynku od granicy z sąsiednią działką.

GAARAŻE I BUDYNKI GOSPODARCZE

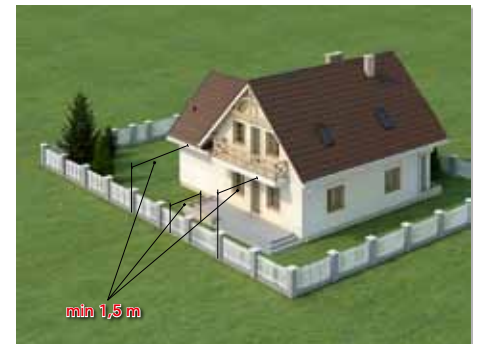
Znowelizowane przepisy łagodzą warunki rozmieszczenia na działce garaży i budynków gospodarczych.

Obiekt o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m można sytuować bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m.

Uwaga: Podane w katalogu usytuowanie budynku na działce jest przykładowe. Realne odległości budynku od granic działki mogą być różne i zależą od warunków miejscowych, bądź zmieniających się przepisów. Wybór projektu domu i usytuowanie go na działce należy konsultować z architektem adaptującym projekt.



Budynek można usytuować 3 m od granicy – gdy ściana jest bez otworów, lub 4 m od granicy – gdy w ścianie są okna lub drzwi. *



Okap, balkon, daszek nad wejściem, taras lub schody nie mogą znajdować się bliżej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką. *



Gdy działka jest węższa niż 16 m, można wybudować dom w ostrej granicy lub nie bliżej niż 1,5 m od granicy z sąsiadem. *



Nowy dom może przylegać całą powierzchnią ściany do budynku istniejącego na sąsiedniej działce i w pasie 3 m wzdłuż granicy. Nie może być od niego większy. *



Budynek stojący przy granicy można rozbudować, jeśli w pasie 3 m wzdłuż granicy zachowa się dotychczasowe wymiary. *



Budynek stojący przy granicy można nadbudować o jedną kondygnację. *



Niewielki garaż może stać przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m. *



Budynek inwentarski lub gospodarczy z oknami w stronę granicy nie może stać bliżej niż 8 m od budynku mieszkalnego na sąsiedniej działce. *

* **UWAGA!** Podane odległości mogą się zwiększyć z uwagi na przepisy o zacienieniu i przepisy przeciwpożarowe.