

Biorąc na celownik stopień zurbanizowania naszego kraju i dodając do tego nieelastyczność i złożoność naszych przepisów budowlanych, dość często spotykanym krokiem na drodze projektowania jest tzw. odstępstwo od warunków technicznych. Mam tu na myśli warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać **BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE** i sławetny § 12, przez który to raz na jakiś czas rozporządzenie to jest poprawiane z powodu ilości napływających wniosków do ministerstwa. Generalnie rozchodzi się o granice, a konkretnie o odległości od nich. Na dzień dzisiejszy zgodnie z § 12 jeśli z przepisów § 13, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:

- 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy
- 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy
- sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeśli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Szczególnym przypadkiem w tym rozporządzeniu jest zabudowa jednorodzinna dla której ustawodawca przewidział kilka innych furtek (czytaj §12 ustęp 3 pkt.1-5), ale i tak w naszej polskiej rzeczywistości często te zapisy mają się nijak do zaistniałej sytuacji. A wspominał o tym dlatego, że w przeciągu ostatniego miesiąca przygotowuję już drugą dokumentację wystosowującą prośbę o odstępstwo od warunków technicznych.

Z czego konkretnie powinna się składać taka dokumentacja – jest dokładnie opisane w **Prawie Budowlanym** art.9, które w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. A więc kontynuując – nasza dokumentacja powinna zawierać:

- charakterystykę obiektu oraz w miarę potrzeby, projekt zagospodarowania działki lub terenu (sporządzony na przykład na wyrysie z mapy zasadniczej), a jeśli odstępstwo mogłoby mieć wpływ na środowisko lub nieruchomości sąsiednie – również projekty zagospodarowania tych nieruchomości, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy;
- szczegółowe uzasadnienie konieczności wprowadzenia odstępstwa;
- propozycje rozwiązań zamiennych;
- pozytywną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską;
- w zależności od potrzeb – pozytywną opinię innych zainteresowanych organów.



Kiedy i jak przygotować odstępstwo od przepisów budowlanych?

- Minister, o którym mowa w ust. 2, może uzależnić upoważnienie do wyrażenia zgody na odstępstwo od spełnienia dodatkowych warunków.

Taką dokumentację w liczbie 1 sztuki należy przedłożyć wraz z wnioskiem skierowanym do właściwego organu zajmującego się tego typu sprawami (w przypadku miasta Będzin będzie to Wydział Architektury i Środowiska mieszczący się w Starostwie Powiatowym przy ulicy Krasickiego 17 w Będzinie), który to w naszym imieniu wystąpi do właściwego Ministerstwa. Okres oczekiwania 6-8 tygodni w zależności od napływu wniosków. Szansa na uzyskanie odstępstwa? 50/50 nie ma reguły jak mówi naczelnik WAIŚ w Będzinie): Ze względu na zakres wymaganych rzeczy w w/w dokumentacji zalecam jej wykonanie profesjonalście czyli np. architektowi. Oczywiście odstępstwo może dotyczyć innych przepisów, ja poruszyłem akurat temat granic, który jest najczęściej spotykanym rodzajem odstępstwa.

wyświetleń: 2.4K