

Ministerstwo Rozwoju i Technologii  
Pl. Trzech Krzyży 3/5  
00-507 Warszawa

PETYCJA  
o zmianę treści § 12 ust. 4 pkt 2  
rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny  
odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225)

WNIOSEK

Zwracam się z prośbą o spowodowanie zmiany zapisu § 12 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225) w zakresie możliwości wykonania nadbudowy, o nie więcej niż jedną kondygnację istniejącego budynku usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy tej działki budowlanej, to jest:

- 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;
- 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

Powyższy zapis jest mało precyzyjny i umożliwia również nadbudowę budynku gospodarczego lub garażu zlokalizowanego w granicy działki lub w odległości mniejszej nawet niż 1,5m od granicy działki, interpretując literalnie zapis „usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy tej działki budowlanej”. W skrajnych przypadkach ustawodawca dał możliwość nadbudowy istniejących budynków gospodarczych lub garaży zlokalizowanych w odległości np. 0,5 m od granicy działki budowlanej.

Jednocześnie w § 12 ust. 4 pkt 3 w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej ustawodawca dopuszcza możliwość budowy 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”. Oznacza to, że również na działkach o szerokości powyżej 16 m, inwestor może wcześniej wybudowany budynek gospodarczy lub garaż, ograniczony przepisami do 3,0 m wysokości, nadbudować o pełną kondygnację i przekształcić w budynek mieszkalny. Co więcej jeśli plan miejscowy na to pozwala, inwestor może taki budynek nadbudowywać w kolejnych procesach inwestycyjnych o kolejne kondygnacje.

Tego rodzaju sprzeczne ze sobą i niejasne przepisy prawa godzą w dobre relacje sąsiedzkie. Bardzo często inwestorzy wykorzystują możliwość lokalizacji budynku gospodarczego lub garażu bezpośrednio w granicy działki. Budynek, który pierwotnie był ograniczony wysokością 3 m, po zakończeniu inwestycji może być docelowo nadbudowany o kolejną kondygnację.

Z uwagi na powyższe wnioskuję o spowodowanie zmiany zapisu § 12 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225) w zakresie wyłączenia możliwości nadbudowy istniejących budynków gospodarczych lub garaży usytuowanych w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy tej działki budowlanej, a szczególnie tych zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 1,5 m lub bezpośrednio w granicy działki.