

Spis treści

Zawartość poradnika.....	6
1. Wprowadzenie.....	8
1.1. Gdzie znaleźć aktualnie obowiązujące przepisy.....	8
1.2. O czym warto pamiętać, lokalizując budynek na działce.....	9
1.3. Jak mierzyć odległości wskazane w rozporządzeniu.....	9
1.3.1. Pełne brzmienie przepisu – § 9.....	9
1.3.2. Jak mierzyć odległości od budynków.....	10
1.3.3. Jak mierzyć odległości od okien i drzwi.....	10
1.4. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi.....	11
1.4.1. Pełne brzmienie przepisu – § 4-5.....	12
1.4.2. Przykłady.....	13
2. Odległość budynku od granicy działki.....	16
2.1. Pełne brzmienie przepisu – § 12.....	16
2.2. Kiedy stosujemy § 12.....	21
2.2.1. Tylko budynki czy budowle również.....	21
2.2.2. Sytuowanie – co to właściwie oznacza.....	23
2.2.3. Co z innymi przepisami.....	24
2.3. Działka budowlana.....	25
2.4. Otwory okienne i drzwiowe a okna i drzwi.....	26
2.5. Odległości od sąsiedniej działki budowlanej, rolnej, drogowej.....	27
2.6. Podstawowe odległości od granicy działki.....	28
2.7. Odstępstwa od podstawowych odległości.....	28
2.7.1. Budowa przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy – § 12 ust. 2.....	29
2.7.2. Budowa bezpośrednio przy granicy – § 12 ust. 3.....	30
2.7.3. Budowa i nadbudowa w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej – § 12 ust. 4.....	31
2.8. Budowa bliżej niż 3 m od granicy a zgłoszenie – § 12 ust. 5.....	32
2.8.1. Czy można wybudować na zgłoszenie budynek położony bliżej niż 3 m od granicy.....	33
2.8.2. Czy organ może przyjąć zgłoszenie budowy budynku bliżej niż 3 m od granicy.....	34
2.9. Okap, gzyms i inne części budynku.....	35
2.9.1. Kiedy okap jest zwrócony w stronę granicy działki.....	36
2.10. Budynki inwentarskie i gospodarcze.....	36
2.11. Podziemne części budynku.....	37
2.12. Pytania i odpowiedzi.....	37
2.12.1. Czy jeśli inwestor jest właścicielem sąsiedniej działki, może nie zachowywać odległości wymaganych w § 12?.....	37
2.12.2. Czy inwestor może wybudować budynek w granicy, jeśli ma zgodę sąsiada?.....	37
2.12.3. W jakiej odległości od granicy usytuować budynek, gdy ściana nie jest równoległa do granicy?.....	38
2.12.4. Czy odległości do granicy działki wskazane w § 12 mierzymy od krawędzi okna lub	

drzwi?.....	38
2.12.5. Czy można zlokalizować budynek w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy?.....	39
2.12.6. Czy ściana, w której zamontowano luksfery jest ścianą z oknem?.....	39
2.12.7. Czy obszar oddziaływania budynku usytuowanego 4 m od granicy obejmuje działkę sąsiednią?.....	39
2.12.8. Co oznacza sformułowanie użyte w nowych warunkach technicznych w § 12 ust. 3 („przylegał swoją ścianą do ściany budynku istniejącego”)?.....	40
2.12.9. Czy maksymalny wymiar garażu wskazany w ust. 4 pkt 3 dotyczy ściany równoległej do granicy?.....	40
3. Naturalne oświetlenie pomieszczeń.....	41
3.1. Pełne brzmienie przepisu – § 13.....	41
3.2. Kiedy stosujemy § 13.....	42
3.3. Jak zlokalizować budynek na działce, by umożliwić naturalne oświetlenie pomieszczeń.....	43
3.4. Pytania i odpowiedzi.....	46
3.4.1. Kto powinien sporządzić analizę zacieniania?.....	46
3.4.2. Czy urzędnik powinien sprawdzać analizę zacieniania sporządzoną przez projektanta i czy może w nią ingerować?.....	47
4. Stanowiska postojowe.....	48
4.1. Pełne brzmienie przepisu – § 19-20.....	48
4.2. Definicja parkingu.....	51
4.3. Jak mierzyć odległości wskazane w § 19.....	51
4.4. Jak lokalizować stanowiska postojowe oraz otwarte garaże wielopoziomowe.....	52
4.5. Odstępstwa od podstawowych wymagań.....	53
4.5.1. Zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.....	53
4.5.2. Linie rozgraniczające ulicę.....	54
4.5.3. Sąsiednia działka działką drogową.....	54
4.5.4. Stanowiska postojowe dla osób niepełnosprawnych.....	54
5. Miejsca gromadzenia odpadów stałych.....	55
5.1. Pełne brzmienie przepisu – § 23.....	55
5.2. Jak mierzyć odległości od granicy.....	56
5.3. Jakie miejsca gromadzenia odpadów stałych lokalizujemy zgodnie z § 23.....	57
5.4. Jak lokalizować miejsca gromadzenia odpadów stałych.....	57
5.5. Odstępstwa od podstawowych wymagań.....	58
6. Studnie.....	59
6.1. Pełne brzmienie przepisu – § 31.....	59
6.2. Kiedy stosujemy § 31.....	59
6.3. Jak lokalizować studnie na działce.....	60
7. Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe.....	62
7.1. Pełne brzmienie przepisów – § 36-38.....	62
7.2. Jak lokalizować bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe.....	63
7.2.1. Zbiorniki o pojemności do 50 m3.....	63

7.2.2. Zbiorniki o pojemności powyżej 50 m ³	64
7.2.3. Osadniki błota, łapacze olejów, neutralizatory ścieków.....	65
7.3. Odstępstwa od podstawowych wymagań.....	65
8. Place zabaw i miejsca rekreacyjne.....	67
8.1. Pełne brzmienie przepisu – § 40.....	67
8.2. Jak mierzyć odległości wskazane w § 40 ust. 3.....	68
8.3. Jak lokalizować place zabaw i miejsca rekreacyjne.....	68
9. Lokalizacja budynków – bezpieczeństwo pożarowe.....	69
9.1. Pełne brzmienie przepisów – § 271-273, § 276.....	69
9.2. Podział budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe – podstawowe informacje.....	73
9.2.1. Co trzeba sprawdzić, by móc określić odległość między budynkami.....	73
9.2.2. Wyłączenie z wymagań dotyczących odporności pożarowej.....	79
9.3. Odległość pomiędzy budynkami – § 271 ust. 1-7 i 9.....	81
9.4. Dodatkowe wymagania – § 271 ust. 10-12.....	86
9.5. Odległość budynku od lasu.....	89
9.5.1. Pełne brzmienie przepisu – § 271 ust. 8 i 8a.....	89
9.5.2. Definicja lasu.....	90
9.5.3. Podstawowe odległości budynku od lasu – ust. 8.....	90
9.5.4. Odstępstwo od podstawowych odległości – ust. 8a.....	91
9.6. Odległość budynku od granicy niezabudowanej działki – § 272.....	93
9.6.1. Budowa przy granicy a bezpieczeństwo pożarowe.....	95
9.7. Odległości pomiędzy budynkami zlokalizowanymi na jednej działce.....	96
9.8. Usytuowanie garażu – § 276.....	98
9.9. Usytuowanie tymczasowych budynków – § 286.....	99
9.10. Pytania i odpowiedzi.....	99
9.10.1. Czy można budynki zlokalizować w odległości 7 m od siebie, gdy tylko w jednym z nich są okna w ścianie zwróconej w stronę drugiego?.....	99
9.10.2. Czy odległość pomiędzy budynkami wymienionymi w § 213 (zwolnionymi z wymagań ppoż) wykonanymi z elementów RO powinna wynieść 8 m?.....	99
10. Zbiorniki z gazem płynnym.....	101
10.1. Pełne brzmienie przepisu – § 179.....	101
10.2. Lokalizacja zbiorników z gazem płynnym.....	104
11. Zbiorniki oleju opałowego.....	107
11.1. Pełne brzmienie przepisu – § 273 ust. 2-6.....	107
11.2. Lokalizacja zbiorników oleju opałowego.....	108
Tabele podsumowujące.....	109
Budynki – § 12.....	109
Części budynków – § 12.....	110
Budowle podziemne – § 12.....	110
Stanowiska postojowe i otwarte garaże wielopiętrowe – § 19 i 20.....	111
Miejsca gromadzenia odpadów stałych – § 23.....	112

Studnie – § 31.....	113
Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe – §36-38.....	114
Place zabaw i miejsca rekreacyjne – § 40.....	115
Minimalne odległości pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynków, które nie są ścianami oddzielenia przeciwpożarowego – § 271.....	116
Minimalna odległość budynku od lasu – § 271 ust. 8.....	117