

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
Wstęp	13

Rozdział 1

Warunki techniczne przed 1.01.2018 r. – potrzeba zmian	17
1.1. Uwagi wstępne	17
1.2. Zakres nowelizacji	19

Rozdział 2

Zmiany w warunkach technicznych w 2018 r.	29
2.1. Nowe definicje	29
2.1.1. Działka budowlana	30
2.1.2. Parking	34
2.1.3. Kondygnacja	38
2.1.4. Kondygnacja podziemna	39
2.1.5. Teren biologicznie czynny	41
2.2. Sytuowanie budynku na działce	44
2.2.1. Zasady ogólne	45
2.2.1.1. Okna i drzwi zamiast otworów okiennych i drzwiowych	45
2.2.1.2. Działka drogowa	48
2.2.1.3. Sposób pomiaru odległości	50
2.2.2. Sytuowanie budynku na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	51
2.2.3. Budynek przy granicy działki budowlanej	55
2.2.4. Sytuowanie budynków w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej	58

2.2.5. Budynek w pobliżu lasu	61
2.2.6. Odległości dla elementów budynku	69
2.2.7. Przesłanianie i nasłonecznienie	71
2.3. Parkingi i garaże dla samochodów	74
2.3.1. Zasady ogólne	74
2.3.2. Nowe zasady lokalizacji parkingów	77
2.3.3. Parkingi w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej	81
2.3.4. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne	84
2.3.5. Wymiary stanowisk postojowych	84
2.4. Zagospodarowanie działki budowlanej	85
2.4.1. Miejsce do gromadzenia odpadów stałych	86
2.4.2. Uzbrojenie działki budowlanej	87
2.5. Bezpieczeństwo pożarowe budynków	90
2.5.1. Odporność pożarowa budynków	92
2.5.2. Strefy pożarowe i oddzielenia przeciwpożarowego	93
2.5.3. Drogi ewakuacyjne	93
2.5.4. Wymagania przeciwpożarowe dla garaży	96

Rozdział 3

Warunki techniczne a pozwolenie na budowę	99
3.1. Zakres oceny projektu budowlanego	102
3.2. Zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z warunkami technicznymi po nowelizacji	110
3.2.1. Naruszenia dotyczące sytuowania stanowisk postojowych	113
3.2.2. Problemy z obliczeniem powierzchni biologicznie czynnej	117
3.2.3. Sposób dokonywania pomiaru odległości przy sytuowaniu budynków	118
3.2.4. Jak wykorzystać sąsiedztwo działki drogowej	122
3.2.5. Problemy z sytuowaniem budynku przy granicy działki ...	125
3.3. Zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu w innych przepisach	129
3.4. Wezwanie do usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym	130
3.4.1. Treść postanowienia nakładającego obowiązek	131

3.4.2. Termin na usunięcie nieprawidłowości	135
3.4.3. Obowiązek usunięcia nieprawidłowości a nowelizacja warunków technicznych	138
3.5. Uzyskanie odstępstwa od warunków technicznych	141
3.6. Niezgodność projektu budowlanego z warunkami technicznymi jako podstawa odwołania	144

Rozdział 4

Warunki techniczne a akty planistyczne	147
4.1. Ocena zgodności inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy	153
4.1.1. Budynek mieszkalny jednorodzinny	159
4.1.2. Zabudowa bliźniacza	161
4.1.3. Lokalizowanie inwestycji w strefach ochronnych	163
4.1.4. Autorskie definicje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	165
4.1.5. Niejasne przeznaczenie terenu	166
4.1.6. Geometria dachu	169
4.1.7. Kondygnacja z antresolą	170
4.2. Miejskowe plany wydane na podstawie warunków technicznych sprzed 1.01.2018 r.	171
4.3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego sprzeczny z warunkami technicznymi	172
4.3.1. Odległość budynku od lasu	175
4.3.2. Liczba stanowisk postojowych	177
4.3.3. Zabudowa bezpośrednio przy granicy działki	178
4.4. Decyzja o warunkach zabudowy sprzeczna z warunkami technicznymi	179

Rozdział 5

Znaczenie warunków technicznych

w postępowaniu zgłoszeniowym	187
5.1. Roboty budowlane wymagające zgłoszenia	190
5.2. Praktyczne problemy w stosowaniu przepisów do zgłoszeń	196
5.2.1. Określenie rodzaju inwestycji	196
5.2.2. Trwałe związanie z gruntem	198

5.3. Przykładowe inwestycje realizowane na zgłoszenie i niepodlegające reglamentacji prawnobudowlanej	201
5.3.1. Wiata	201
5.3.2. Kontener (techniczny)	204
5.3.3. Reklama	206
5.3.4. Budynek gospodarczy	209
5.3.5. Oranżeria	210
5.3.6. Ganek	212
5.3.7. Kojec dla psa	213
5.3.8. Inwestycje na terenie rodzinnych ogrodów działkowych	214
5.4. Wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu	216
5.5. Roboty budowlane w budynkach istniejących	223

Rozdział 6

Naruszenie warunków technicznych

jako podstawa wzruszenia decyzji	225
6.1. Naruszenie warunków technicznych jako przesłanka wznowienia postępowania	226
6.2. Naruszenie warunków technicznych jako przesłanka stwierdzenia nieważności decyzji	230
6.2.1. Sytuowanie budynku	231
6.2.2. Dostęp do drogi publicznej	233
6.2.3. Dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych	234
6.2.4. Szerokość drogi dojazdowej	235
6.3. Zbieg trybów wznowienia postępowania i stwierdzenia nieważności decyzji	236

Rozdział 7

Wzory pism, postanowień i decyzji	239
Wzór 1. Odpowiedź na postanowienie wzywające do objęcia terenem inwestycji całej działki ewidencyjnej	239
Wzór 2. Odpowiedź na postanowienie wzywające do usunięcia nieprawidłowości w zakresie stanowisk postojowych	241

Wzór 3.	Odpowiedź na postanowienie nakazujące doprowadzenie projektu budowlanego do zgodności z § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	243
Wzór 4.	Odpowiedź na postanowienie wzywające do usunięcia nieprawidłowości w zakresie odległości budynku od działki drogowej	245
Wzór 5.	Wniosek o zastosowanie § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w brzmieniu sprzed 1.01.2018 r.	247
Wzór 6.	Odpowiedź na postanowienie wzywające do usunięcia nieprawidłowości w zakresie zgodności z § 12 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	248
Wzór 7.	Postanowienie nakładające na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym w zakresie zgodności z § 12 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	250
Wzór 8.	Odpowiedź na postanowienie wzywające do przedłożenia analizy nasłonecznienia	253
Wzór 9.	Postanowienie nakładające obowiązek przedłożenia analizy nasłonecznienia	255
Wzór 10.	Odpowiedź na postanowienie wydane poza kompetencją organu administracji architektoniczno-budowlanej	258
Wzór 11.	Postanowienie nakładające obowiązek doprowadzenia projektu budowlanego do zgodności z § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	261

Wzór 12. Wyczerpujące postanowienie nakładające na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym	264
Wzór 13. Wniosek o wyjaśnienie treści postanowienia	270
Wzór 14. Wniosek o zmianę terminu usunięcia nieprawidłowości w projekcie budowlanym	271
Wzór 15. Odwołanie od decyzji w sprawie pozwolenia na budowę	272
Wzór 16. Fragment decyzji dotyczący interpretacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez organy gminy	274
Wzór 17. Fragment decyzji dotyczący stosowania sprzecznych z prawem postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	276
Wzór 18. Decyzja utrzymująca w mocy sprzeciw	278
Wzór 19. Fragment decyzji dotyczący trwałego związania z gruntem	284
Wzór 20. Odpowiedź na postanowienie nakazujące zmianę lokalizacji wiaty	285
Wzór 21. Odpowiedź na postanowienie dotyczące urządzenia reklamowego	287
Wzór 22. Fragment decyzji dotyczący określenia obszaru oddziaływania inwestycji przez projektanta i organ administracji architektoniczno-budowlanej	289
Wzór 23. Decyzja umarzająca postępowanie odwoławcze	292
Wzór 24. Postanowienie zawieszające postępowanie wznowieniowe	298
Wzór 25. Decyzja umarzająca postępowanie wznowieniowe	301
Wykaz orzecznictwa	303
Wykaz rysunków	309