Obszary dopuszczalnego zasięgu

Dokładna znajomość przepisów o obszarach dopuszczalnego zasięgu jest dla planistów nad wyraz ważna – ze względu na:

- **znaczny wpływ na możliwość zabudowy działki**
- **wyjątkową ochronę sąsiedztwa**
- **częstą przyczynę postępowania odwoławczego**
- **konieczne staranne uwzględnianie przy projektowaniu**
- **ciągłą aktualizację przez orzecznictwo**

Sens, cel i zastosowanie przepisów o obszarach dopuszczalnego zasięgu

- **Przyczyny urbanistyczne**
  z przyczyn urbanistycznych możliwe są również (świadome) odstępstwa od powyższego prawa poprzez odpowiednie ustalenia w planach zabudowy, jak obowiązująca linia zabudowy/wysokość budynku
- **Oświetlenie i nasłonecznienie**
  Zaopatrzenie pomieszczeń w światło dzienne
- **Wentylacja**
- **Ochrona przeciwpożarowa**
- **Pokój społeczny i zapewnienie prywatności**
- **Zdrowe warunki mieszkaniowe i warunki pracy**

Ustawa budowlana kraju związkowego Nadrenii Północnej – Westfalii

(*niem.* BauO NRW)

w brzmieniu z dnia 1 marca 2000r.
(Dz.U. i Rozp. NPW s. 256)
zmieniona dnia 9 maja 2000r.
(Dz.U. i Rozp. s. 439)

§6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Obszary dopuszczalnego zasięgu

Nie wolno zastawiać obszarów przed ścianami zewnętrznymi budynków naziemnych (obszary dopuszczalnego zasięgu).

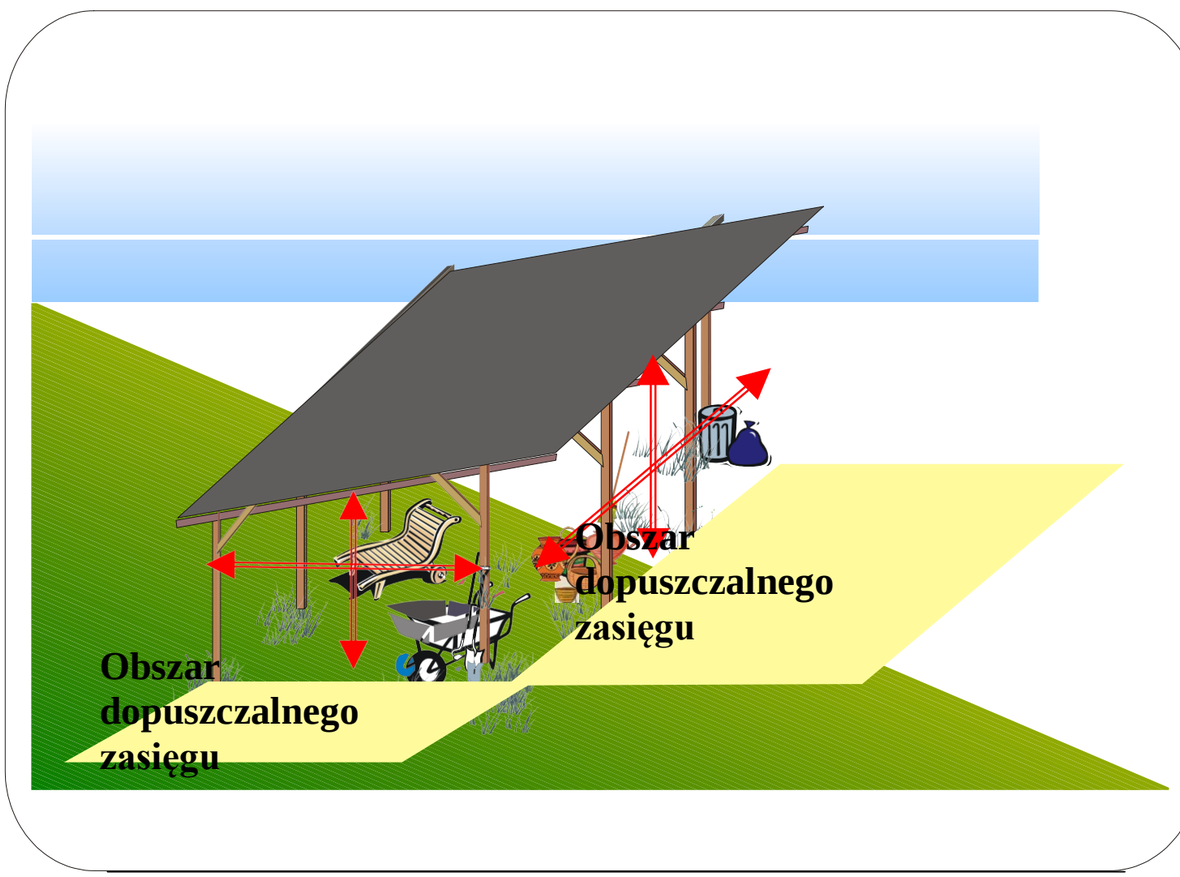
W obrębie powierzchni nieruchomości nadających się do zabudowy, obszary dopuszczalnego zasięgu nie są wymagane przed ścianami zewnętrznymi, które zbudowane zostały na granicy działki, zgodnie z przepisami prawa planowania przestrzennego, jeśli

a) budynek musi zostać zbudowany bez zachowania odstępu od granicy (np. w określonej w planie zabudowy zabudowie zwartej) **lub**

b) budynek może zostać zbudowany bez zachowania odstępu od granicy, a publicznoprawnie zagwarantowano, że na sąsiadującej działce budowa przebiegać będzie również bez zachowania odstępu od granicy.

§6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

„Nie wolno zastawiać obszarów przed *ścianami zewnętrznymi* budynków naziemnych (obszary dopuszczalnego zasięgu).“



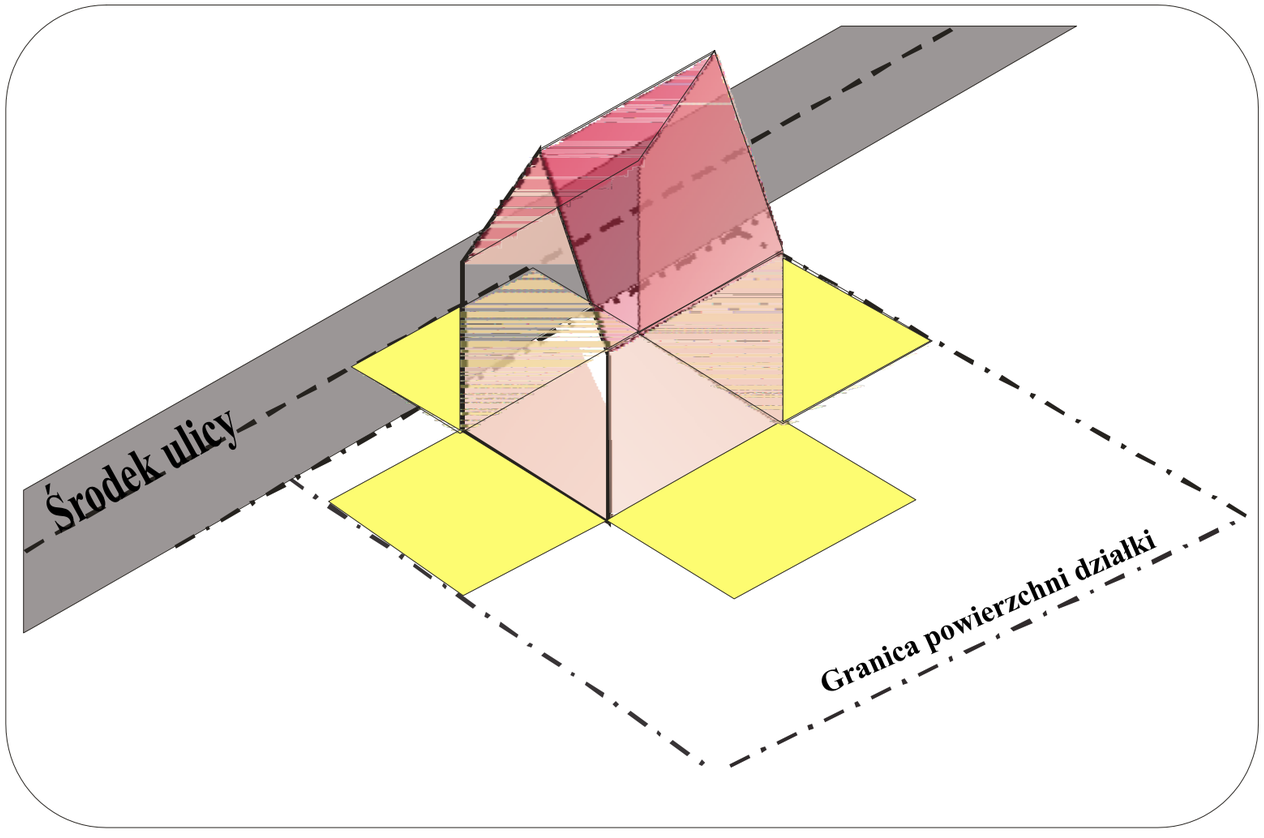
<u>Odnośnie definicji</u>

<u>„Ściana zewnętrzna“:</u>

W przypadku budynku składającego się ze wsporników, podpór lub słupów – jak przedstawione tutaj zadaszenie placu magazynowego – należy w odniesieniu do obszaru dopuszczalnego zasięgu wychodzić od *„fikcyjnej ściany zewnętrznej”*, która jak zwarta ściana powoduje obszary dopuszczalnego zasięgu.

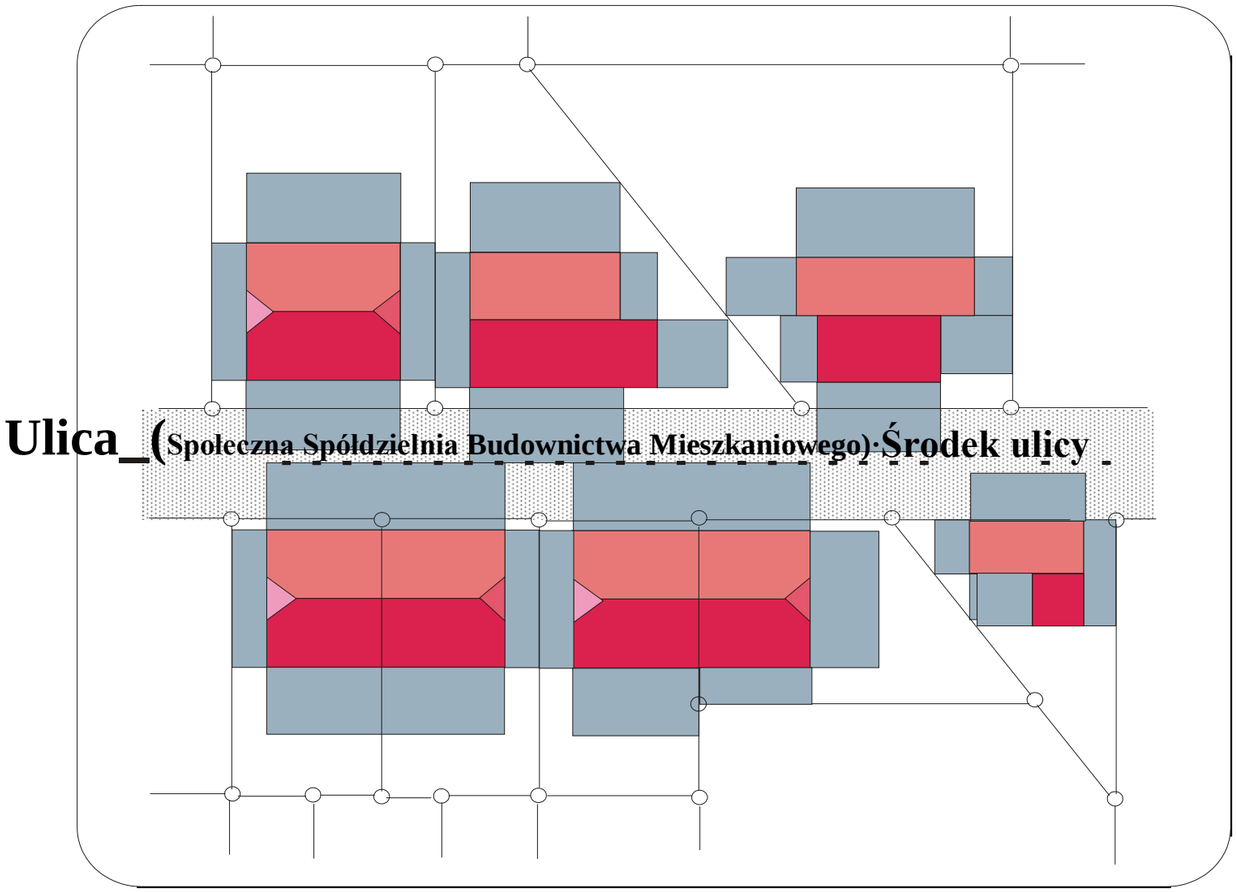
Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Układ obszarów dopuszczalnego zasięgu



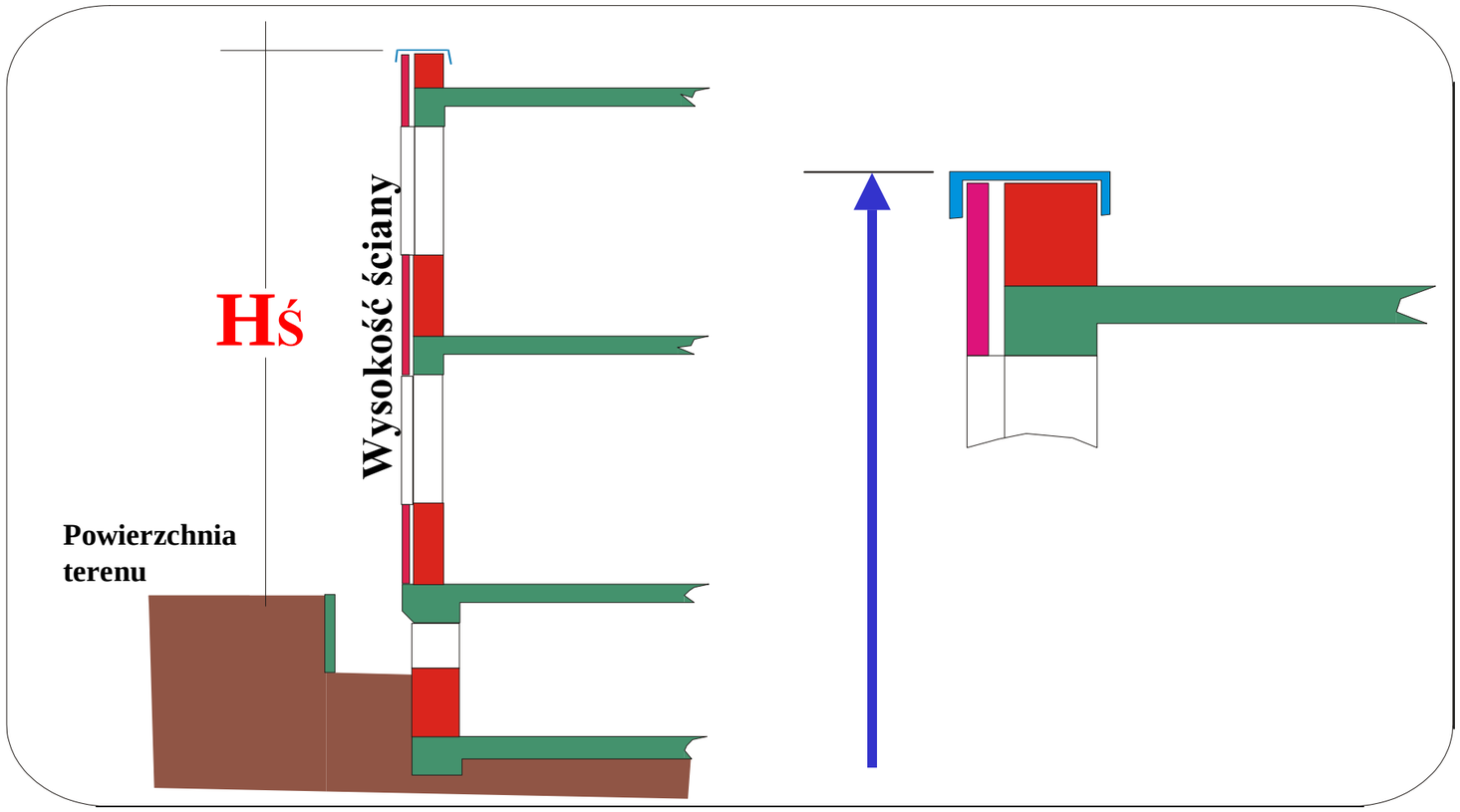
Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Układ obszarów dopuszczalnego zasięgu



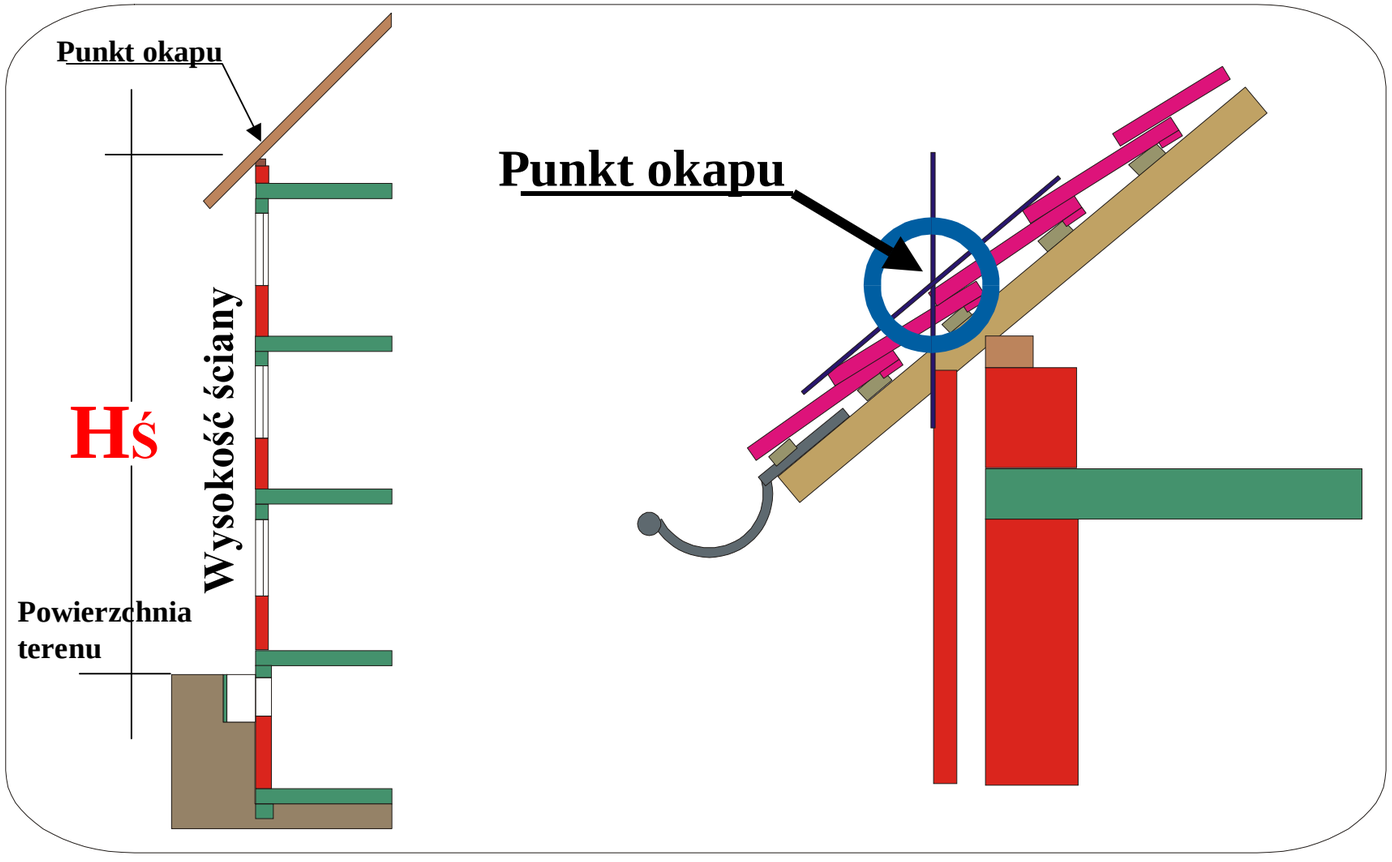
Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Pomiar wysokości ściany przy dachu płaskim



Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Pomiar wysokości ściany przy dachu dwuspadowym

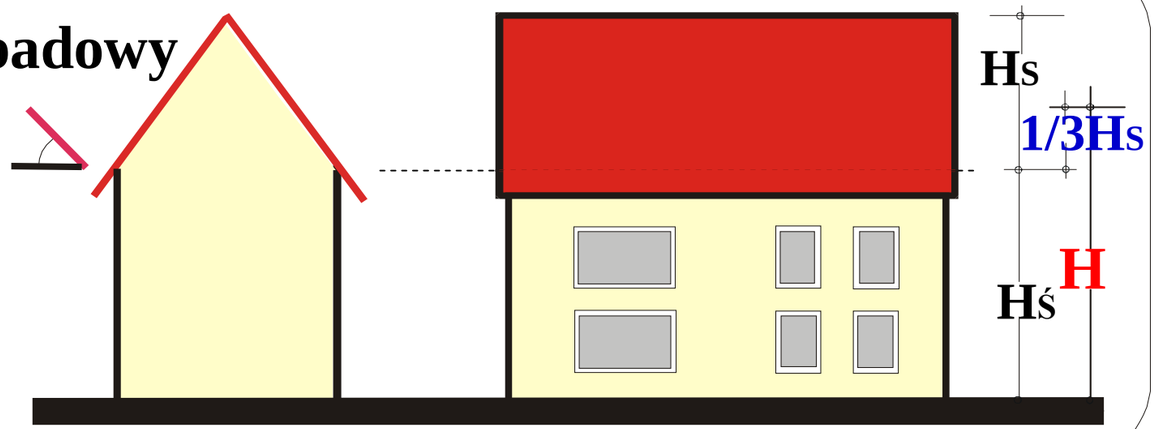


Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Obszar dopuszczalnego zasięgu od okapu

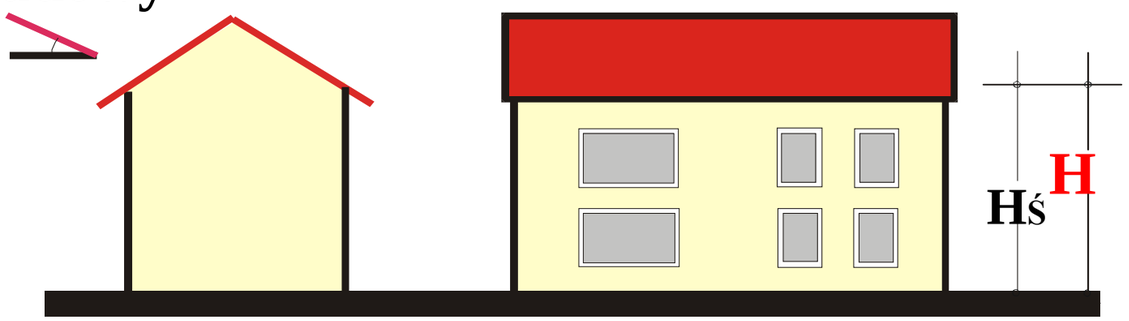
Dach dwuspadowy

Spadek > 45° dachu



Dach dwuspadowy

Spadek <45° dachu



Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

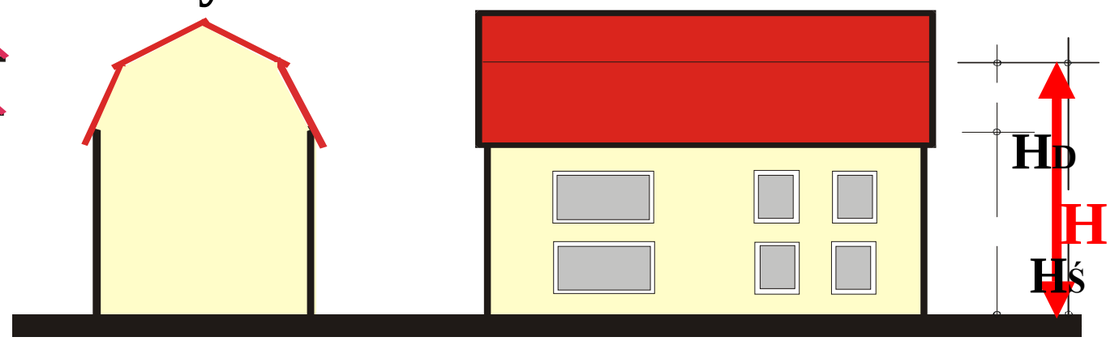
Obszar dopuszczalnego zasięgu od okapu

Dach mansardowy

Spadek dachu < 45°

Spadek dachu >70°

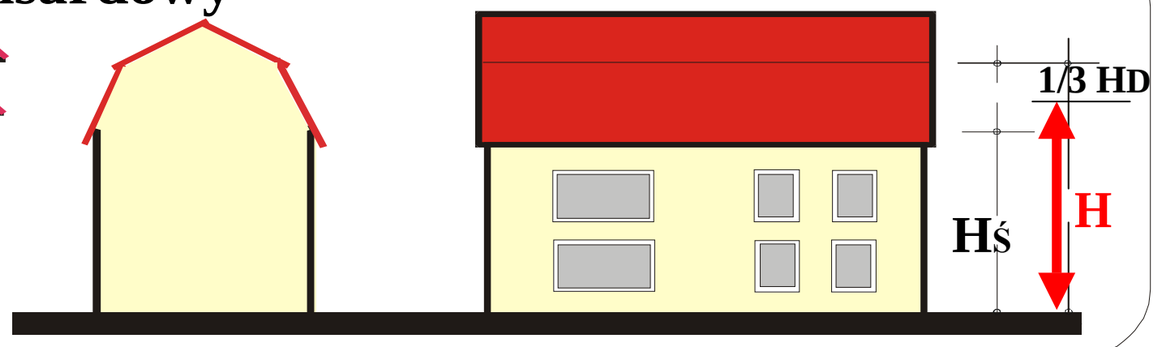
dachu



Dach mansardowy

Spadek dachu < 45°

Spadek dachu <70°

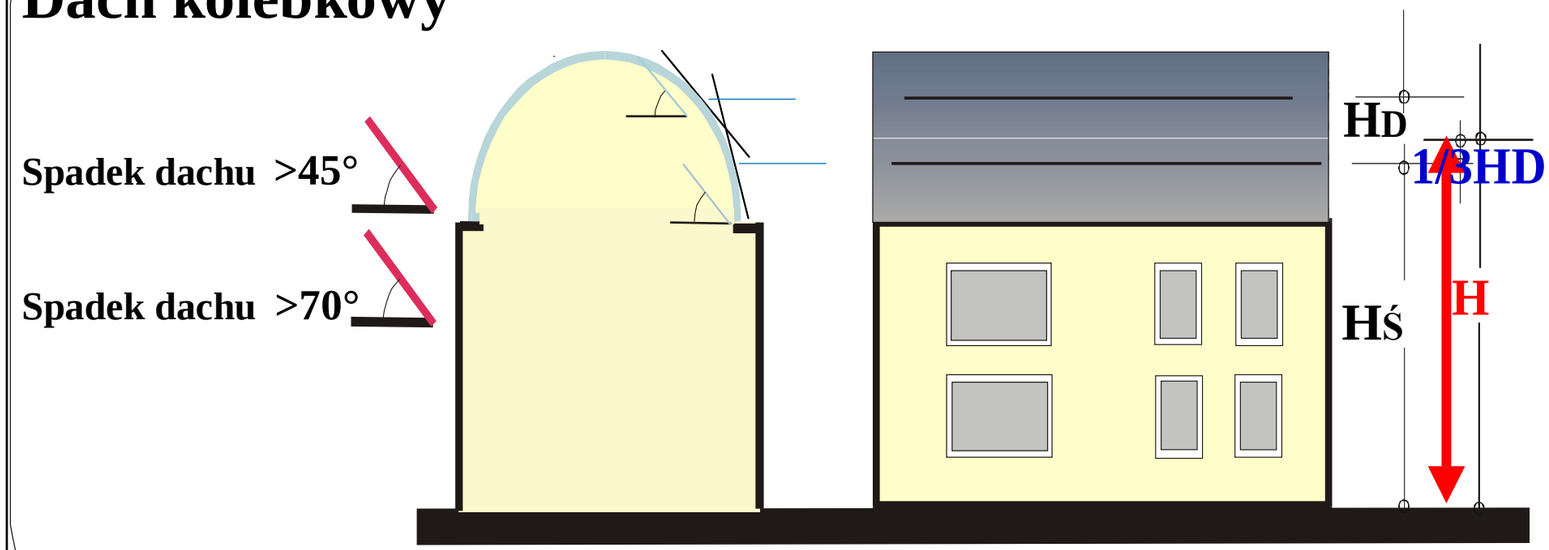


Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

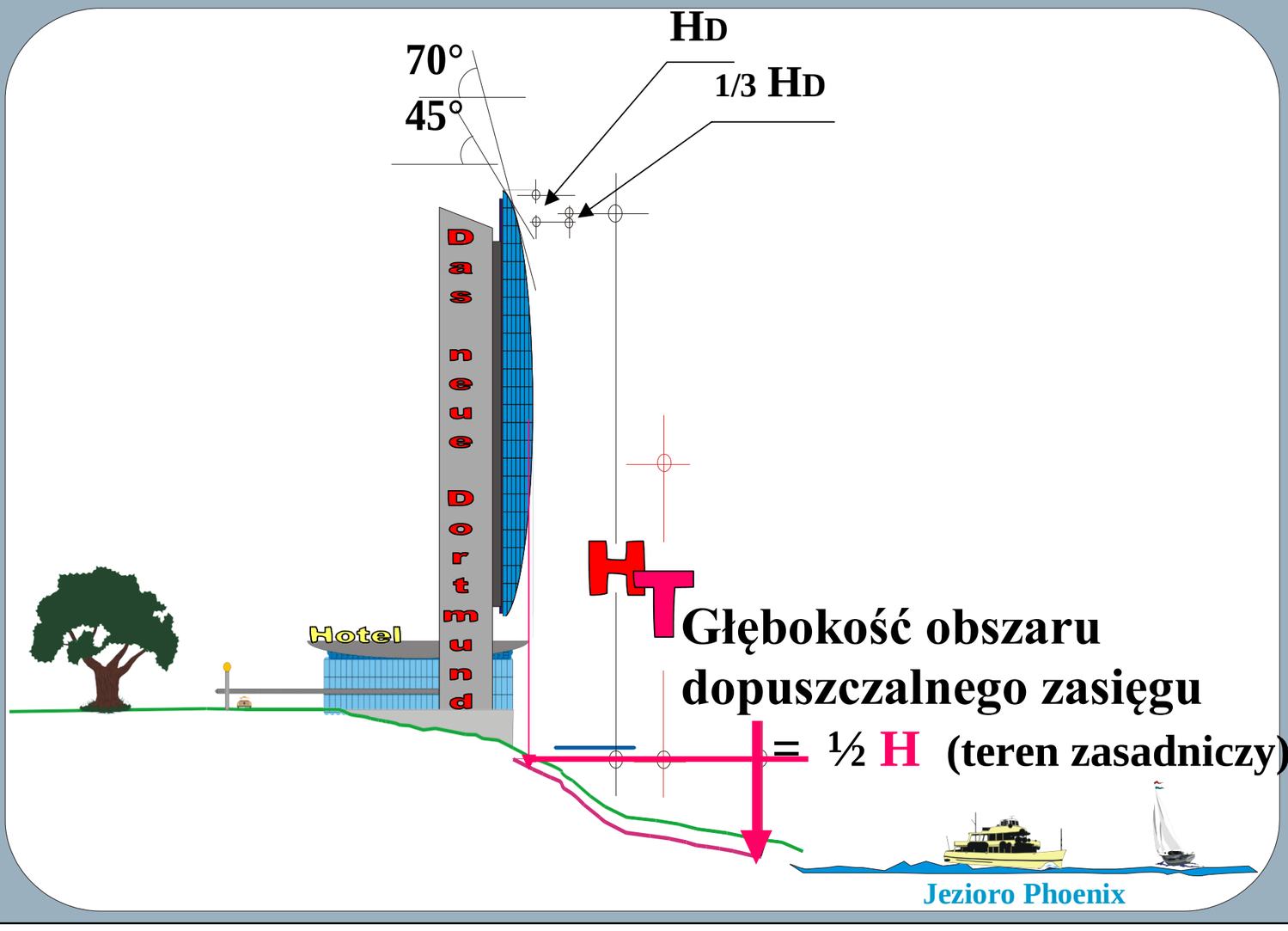
Obszar dopuszczalnego zasięgu od okapu

Dach kolebkowy

Nie uwzględnia się spadku dachu < 45°!



Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW



Dubaj

Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Obszar dopuszczalnego zasięgu od szczytu

W przypadku szczytu interesujący jest tylko spadek dachu > wzgl. < 70°.

Jeżeli obie strony dachu posiadają spadek >70°, wysokość szczytu należy w całości dodać do wysokości ściany.

Przy spadkach dachu < 70° po obu stronach należy zawsze - również, jeśli spadek dachu wynosi np. 5° **- do wysokości ściany dodać 1/3 wysokości szczytu.**

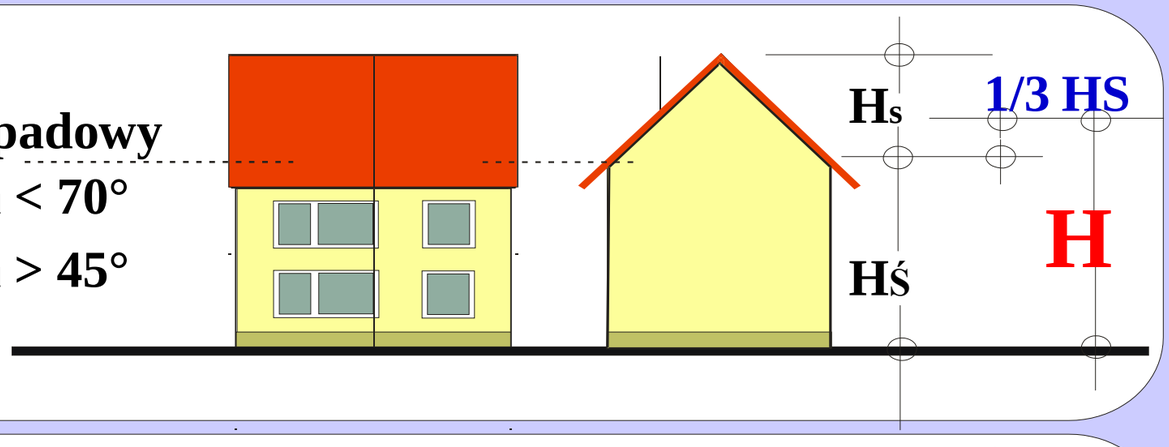
Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Obszar dopuszczalnego zasięgu od szczytu Spadek dachu < 70°

Dach dwuspadowy

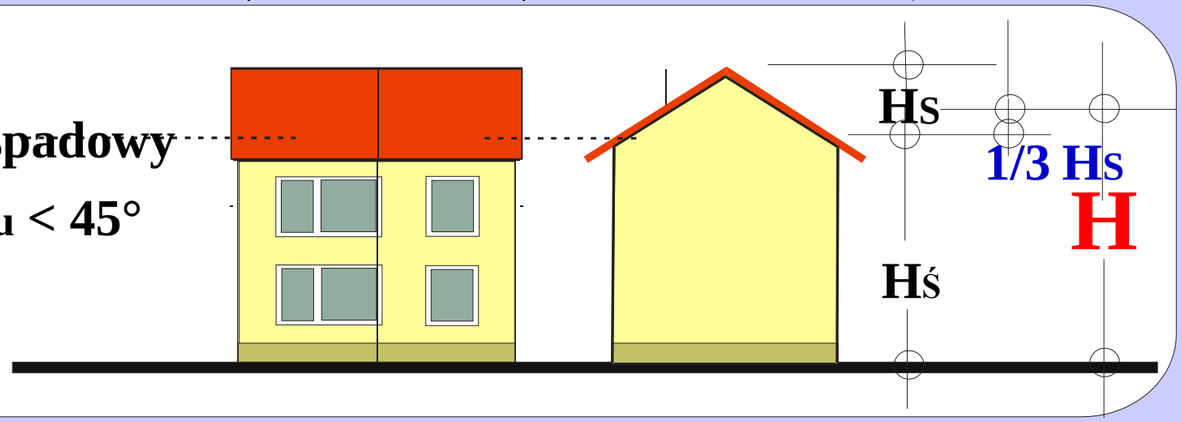
Spadek dachu < 70°

Spadek dachu > 45°



Dach dwuspadowy

Spadek dachu < 45°



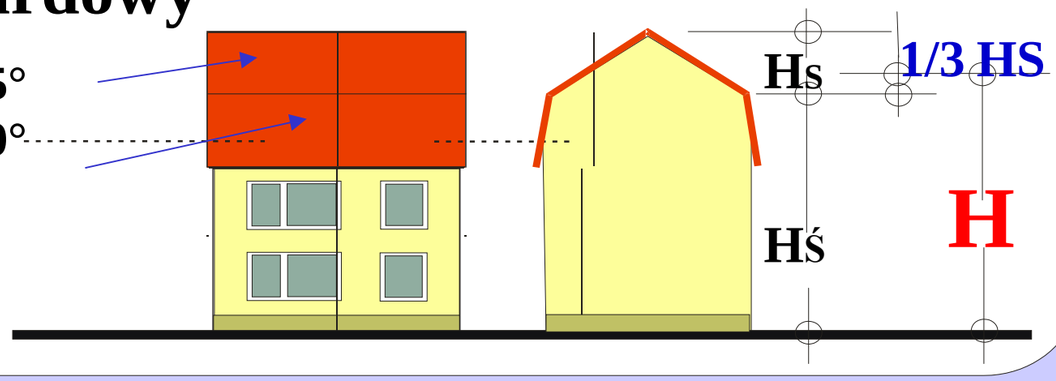
Od strony szczytu nie rozróżnia się dachów > lub < 45°. Do wysokości ściany (Hś) należy zawsze doliczyć 1/3 wysokości szczytu (HS)!

Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Obszar dopuszczalnego zasięgu od szczytu Spadek dachu < 70°

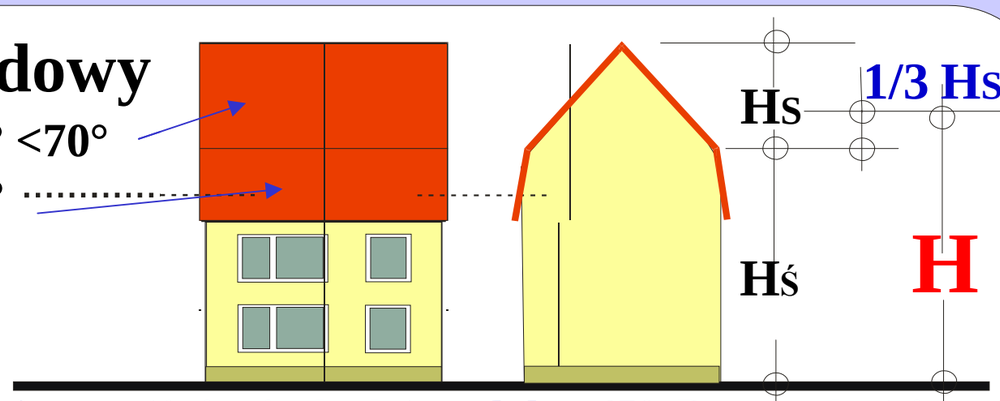
Dach mansardowy

Spadek dachu < 45°
Spadek dachu > 70°



Dach mansardowy

Spadek dachu > 45° <70°
Spadek dachu > 70°

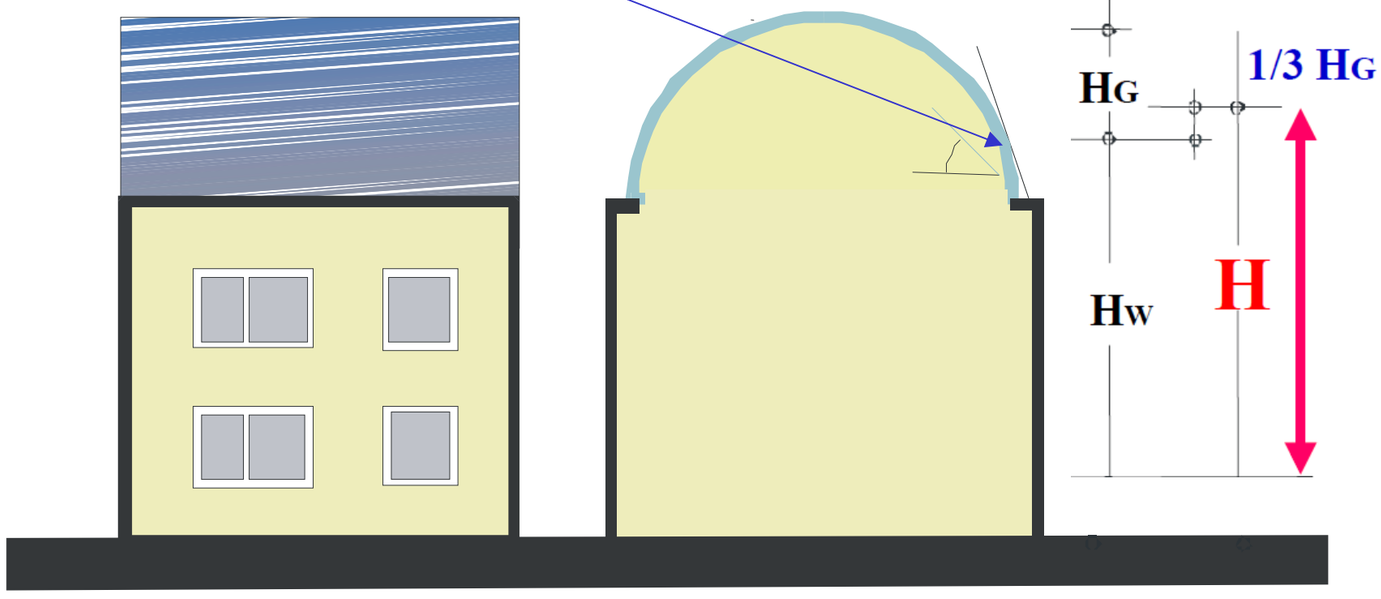


Od strony szczytu nie rozróżnia się dachów > lub < 45°. Do wysokości ściany (Hś) należy zawsze doliczyć 1/3 wysokości szczytu (HS)!

Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Obszar dopuszczalnego zasięgu od szczytu

Dach kolebkowy Spadek dachu > 70°



Od strony szczytu nie rozróżnia się dachów > lub < 45°. Do wysokości ściany (Hś) należy zawsze doliczyć 1/3 wysokości szczytu (HS)!

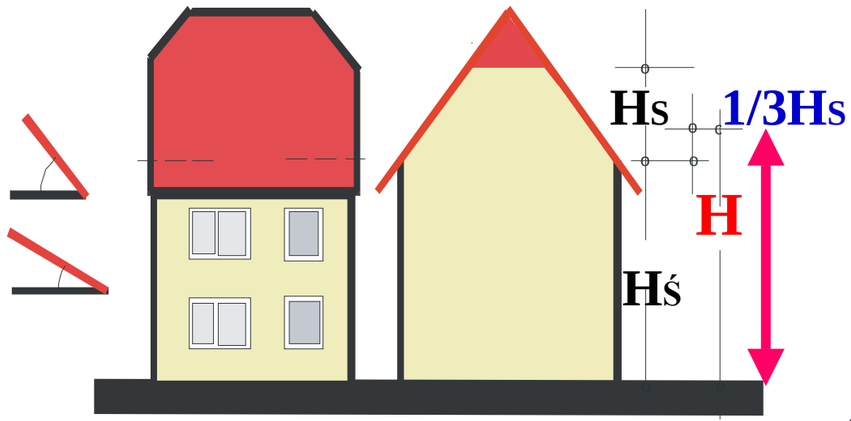
Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Obszar dopuszczalnego zasięgu od szczytu

Dach naczółkowy

Spadek dachu > 45°

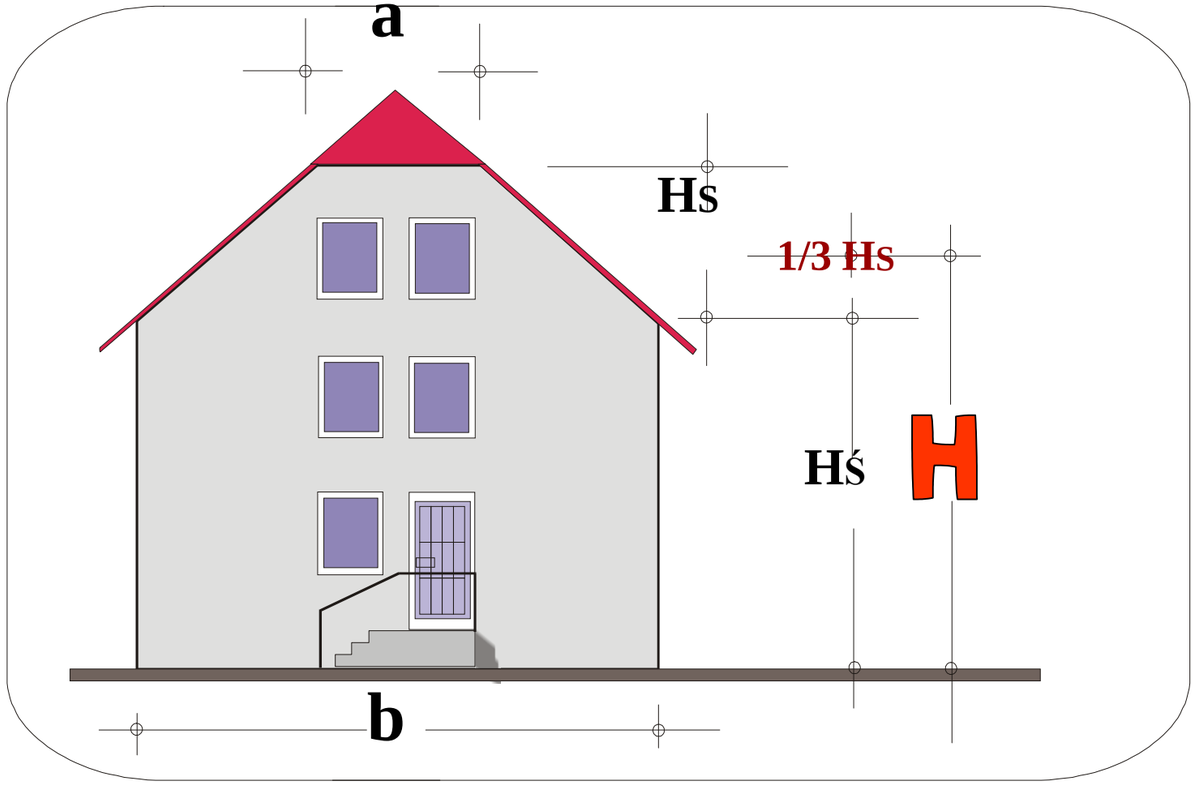
Spadek naczółki < 45°



Nie uwzględnia się powierzchni o spadku mniejszym niż 45°!

Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Obszar dopuszczalnego zasięgu od szczytu przy naczółce

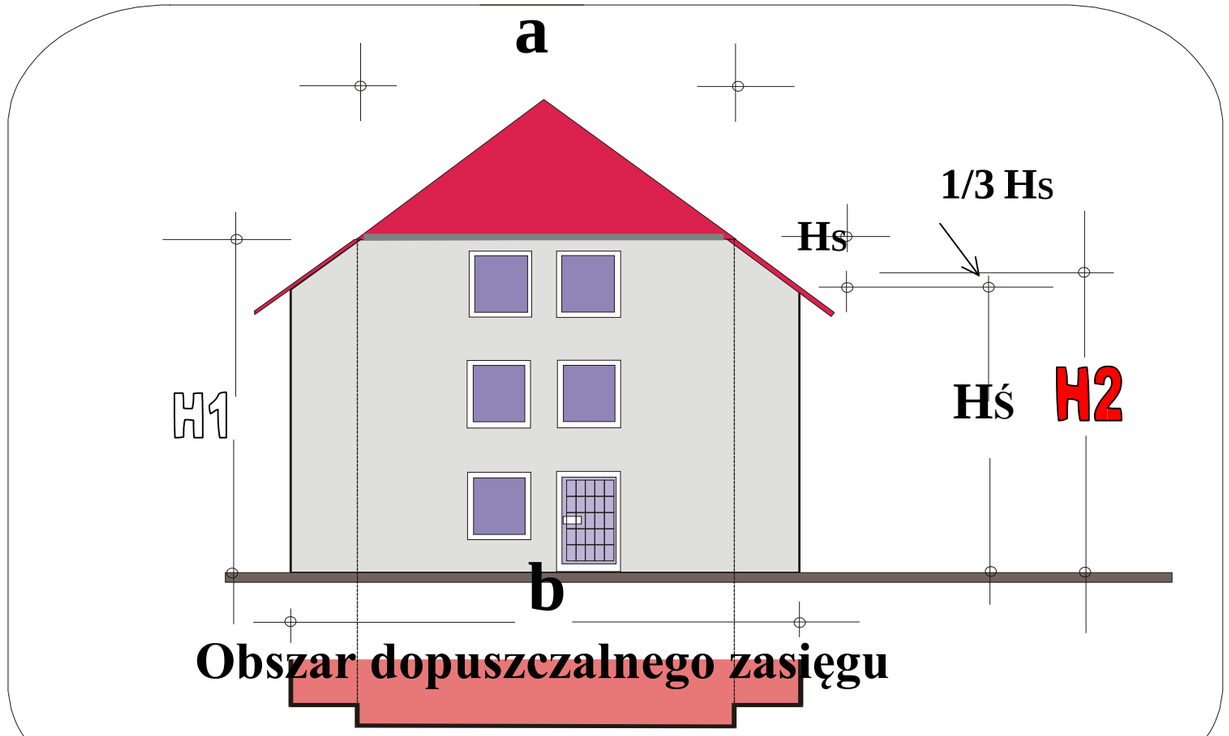


a może wynosić maksymalnie ½ b,

aby można było obliczyć obszar szczytu w 1/3!

Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Obszar dopuszczalnego zasięgu od szczytu przy naczółce



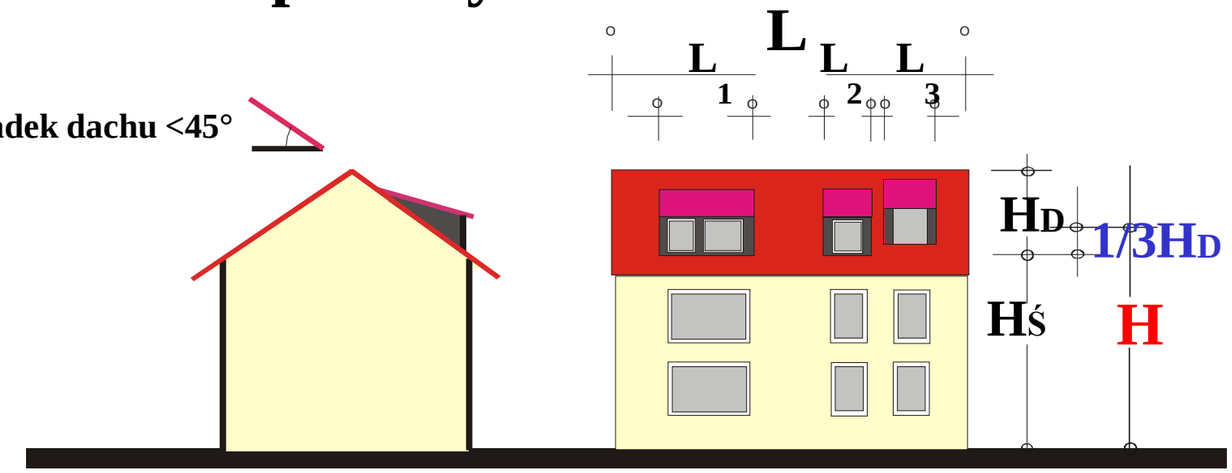
Jeżeli a > ½ b , wtedy powierzchnię szczytu należy podzielić na poszczególne fragmenty, dla których oddzielnie ustala się obszary dopuszczalnego zasięgu.

Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Uwzględnianie lukarn od strony okapu

Dach dwuspadowy

Spadek dachu <45°

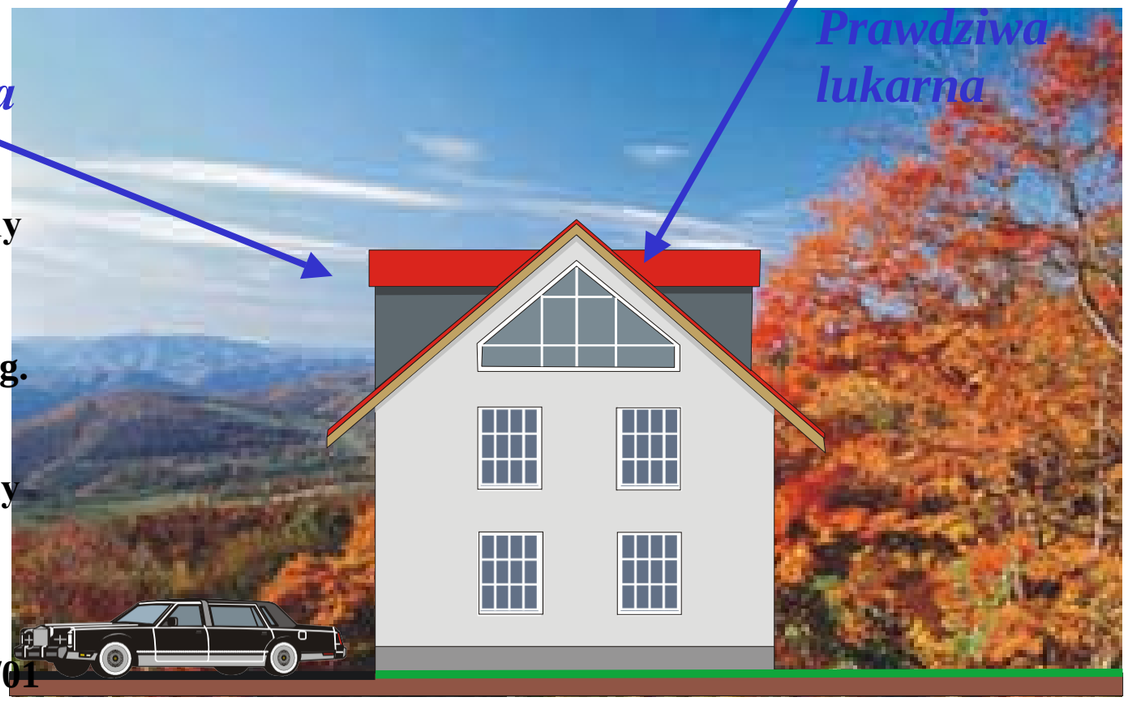


Jeżeli $L_1 + L_2 + L_3 > 1/2\ L$ wówczas do Hś należy dodać $1/3H_D$.

Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Pojęcie lukarny

Lukarnie są tylko takimi nadbudówkami dachu dla okien pionowych, które, <u>wszystkimi</u> swoimi częściami osadzone są na dachu, a nie chociażby częściowo na ścianie zewnętrznej. Lukarna musi być cofnięta względem ściany zewnętrznej.



Sąd Administracyjny NPW,
Decyzja
z dnia 14. 11. 01 Syg. akt.: 10 B 860/01

Sąd Administracyjny NPW,
Decyzja
z dnia 22. 11. 01
Syg. akt: 10 B 1378/01

Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Odnośnie lukarny

Opinia

Urzędu Budownictwa w Dortmundzie w sprawie pojęcia „lukarna“:

W przypadku lukarny, od zewnętrznego brzegu ściany zewnętrznej (niezależnie, czy od szczytu, czy od okapu) do zewnętrznego brzegu ściany lukarni musi zostać zachowany odstęp co najmniej 0,50 m, aby wymóg cofnięcia zgodnie z orzecznictwem Sądu Administracyjnego II instancji mógł być w myśl uprzywilejowania postrzegany jako spełniony i tym samym nadbudowa dachu mogła być zdefiniowana jako lukarna.

Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Odnośnie lukarny

Jeżeli niniejsze warunki nie mają miejsca, chodzi o nadbudowę „innego rodzaju”, która zgodnie z § 6 ust. 5 ustawy budowlanej Nadrenii Północnej-Westfalii musi zachowywać obszary dopuszczalnego zasięgu.

Dotyczy to również bocznych odstępów tych nadbudówek.

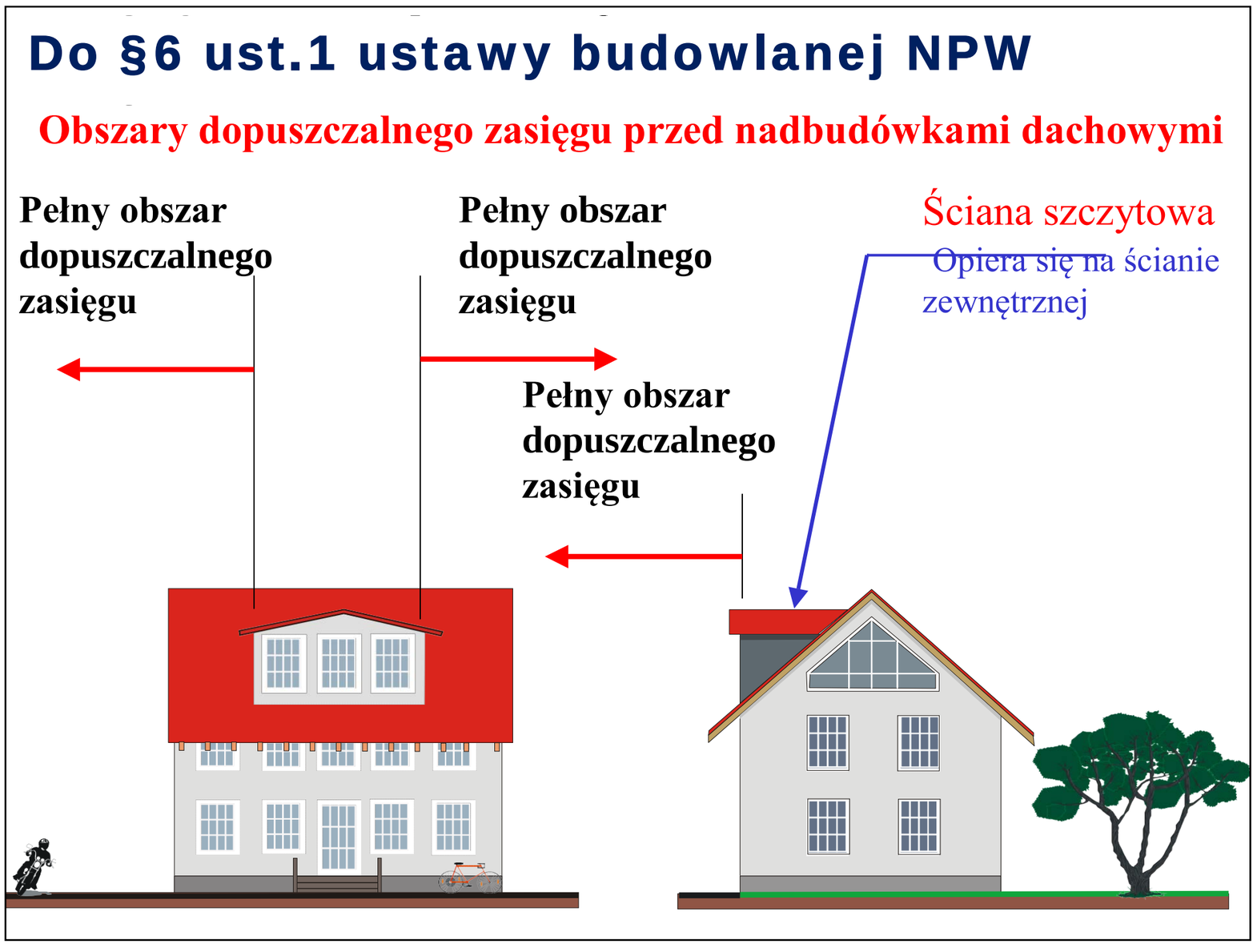
Uprzywilejowanie zgodnie z § 6 ust. 7 ustawy budowlanej (jak dla wykuszy lub balkonów) nie wchodzi w rachubę.

Nie ma zastosowania również przywilej węższej strony wg § 6 ust. 6 ustawy budowlanej Nadrenii Północnej-Westfalii.

Zgodnie z orzecznictwem wymagane obszary dopuszczalnego zasięgu należy zachować ze wszystkich stron również w przypadku lukarni nieuprzywilejowanych, czyli takich, które stanowią więcej niż połowę znajdującej się poniżej ściany zewnętrznej (§ 6 ust. 4 Punkt 2).

Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Obszary dopuszczalnego zasięgu przed nadbudówkami dachowymi



Występ konstrukcyjny budynku sięgający dachu tworzy
obszar dopuszczalnego zasięgu w 3 strony
!

Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu wynosi:

na **obszarach przemysłowych*** na **obszarach dział. gospodarczej*** na **obszarach biznesowych***	**0,50H**	**0,25H** **Od publicznych ciągów komunikacyjnych**
przed budynkami służącymi w głównej mierze **produkcji** i **magazynowaniu**	**0,25H**	
na **terenach mieszanych** na **ogólnych terenach mieszkaniowych** na **terenach czysto mieszkaniowych** na **szczególnych terenach mieszkaniowych** na **terenach wiejskich**		**0,40H** **Od publicznych ciągów komunikacyjnych**

Na **terenach szczególnych** dopuszczalne są **małe obszary dopuszczalnego zasięgu,** jeśli użytkowanie tego terenu to usprawiedliwia

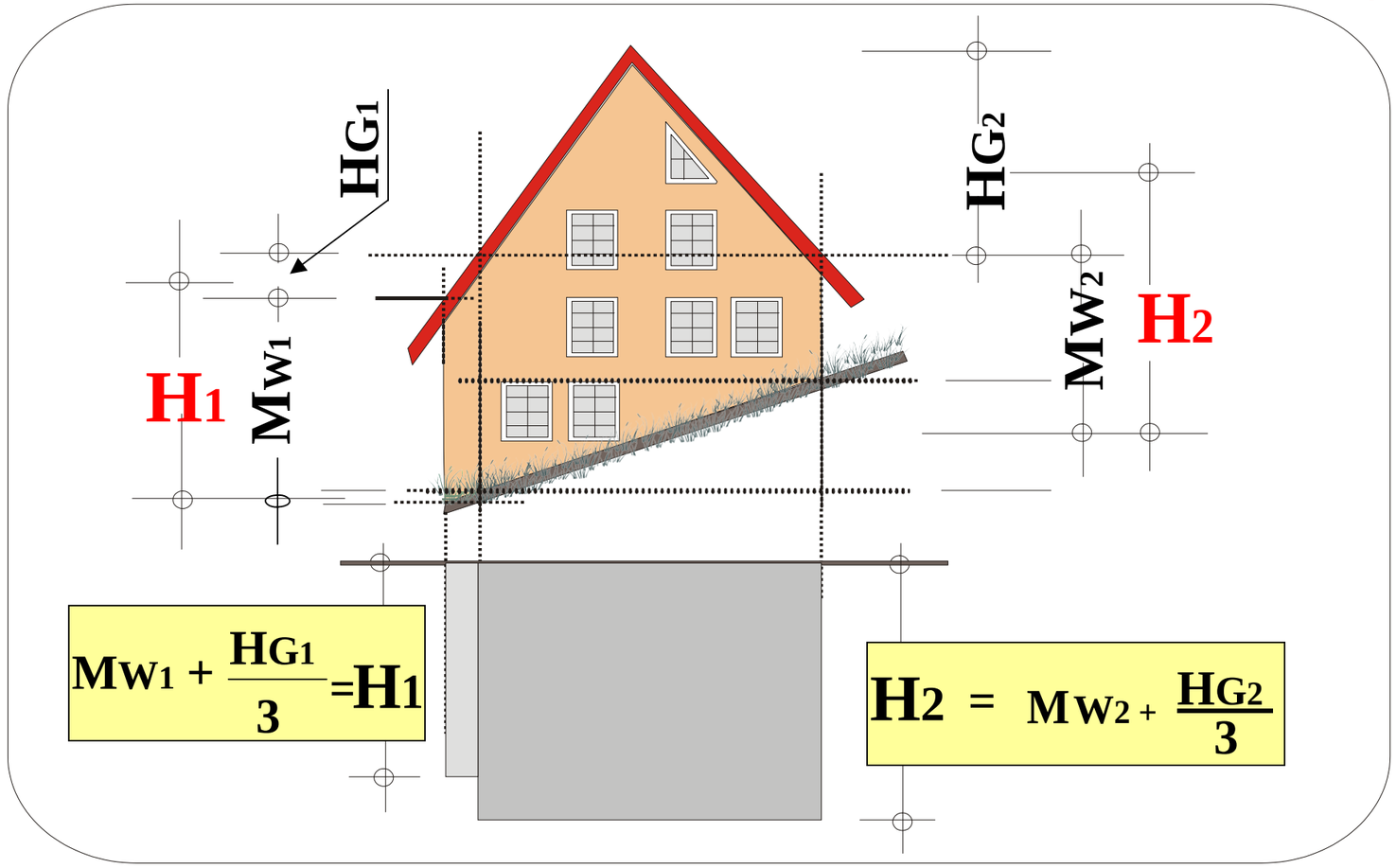
Dla graniczących terenów budowlanych obowiązuje większa głębokość obszaru dopuszczalnego zasięgu!

We wszystkich przypadkach obszar dopuszczalnego zasięgu musi wynosić przynajmniej 3,00 m!

Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Ustalenie „średniej wysokości ściany“

Obszar dopuszczalnego zasięgu asymetrycznych powierzchni szczytowych

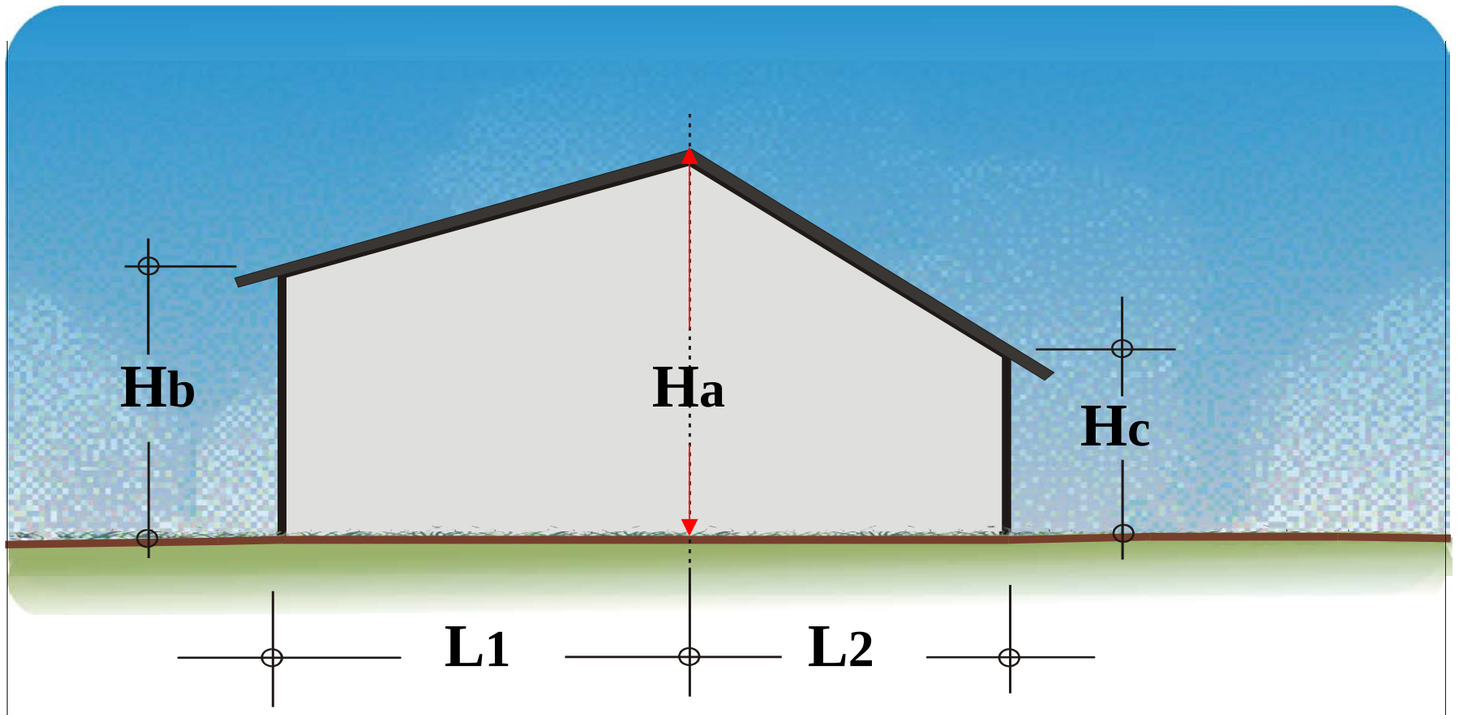


$$M_{W1} + \frac{H_{G1}}{3} = H_1$$

$$H_2 = M_{W2} + \frac{H_{G2}}{3}$$

Do §6 ust.1 ustawy budowlanej NPW

Ustalenie „średniej wysokości ściany“



$$H_M = \frac{L1 \times (Ha + Hb) + L2 \times (Ha + Hc)}{(L1 + L2)}$$