

# Reforma warunków techniczno-budowlanych

Minister Rozwoju i Technologii w dniu 27 kwietnia 2023 r. przedstawił projekt zmian w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nowelizacja ma na celu wyeliminowanie powstawania inwestycji mieszkaniowych, odbiegających od przyjętych standardów budownictwa, których komfort użytkowania przez mieszkańców zakłócony jest niekorzystną lokalizacją, zbyt małą powierzchnią użytkową lokalu czy nieatrakcyjnym, pozbawionym rekreacji i zieleni otoczeniem. Nie milną echa słynnej kontroli budowy przy ul. Śródziemnomorskiej w Warszawie, która stała się niejako symbolem walki Ministerstwa Rozwoju i Technologii ze zjawiskiem określanym mianem „patodeweloperki”.

W tym celu resort zdecydował się na podjęcie radykalnych działań, w tym m.in. na reformę przepisów techniczno-budowlanych, które zablokują realizację budownictwa odbiegającego od przyjętych standardów funkcjonalności, czy też użytkowania przez mieszkańców.



**Fot. © merklight.de - stock.adobe.com**

Z opublikowanego w dniu 27 kwietnia 2023 r. na stronie Rządowego Centrum Legislacji projektu nowelizacji rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (nr w wykazie: 100), wynika, iż „projekt zmian przepisów ma na celu przede wszystkim ukrócenie praktyk związanych z tzw. patodeweloperką, czyli z działaniami, które mają maksymalizować zyski kosztem dobrej architektury, zdrowego rozsądku, a czasem wymagań zawartych w przepisach. »Patodeweloperka« to gorsza jakość życia. Dlatego też rozpoczęto proces porządkowania zasad budowy budynków wielorodzinnych z myślą o komforcie mieszkańców, ale z uwzględnieniem interesów inwestorów. Dodatkowo wprowadzono też regulacje w zakresie pomieszczeń przeznaczonych do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami”.

## SZCZEGÓŁOWA ANALIZA ZAŁOŻEŃ NOWELIZACJI ROZPORZĄDZENIA

Proponowane przez resort zmiany dotyczą następujących przepisów techniczno-budowlanych.

### 1. Wprowadzenie minimalnej odległości budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych od granicy działki

■ § 12 w ust. 1-3 otrzymują brzmienie:

„1. Jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 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 tej działki nie mniejszej niż:

- 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 lub drzwi w stronę tej granicy;
- 3) 5 m - w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;
- 4) 5 m - w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych, zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 4, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje taką możliwość.

3. Dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273, sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał całą długością swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce oraz jego wysokość będzie zgodna z obowiązującym na danym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Głównym celem proponowanej zmiany nowelizacji § 12 było zwiększenie wymaganej odległości budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych, bez względu na to, czy zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy czy też nie, do 5 m. Oczywiście ustawodawca zastrzegł pewien wyjątek, który dopuszcza sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje taką możliwość, a nawet w granicy pod pewnymi obostrzeniami i w zgodzie z przepisami technicznymi dotyczącymi ochrony ppoż.

## 2. Nowe zasady dotyczące miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych

■ „§ 20. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, w liczbie nie większej niż 6% ogólnej liczby stanowisk postojowych, o której mowa w § 18 ust. 2, mogą być zbliżone bez ograniczeń do okien budynków. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania”.

W tym przypadku celem zmian było ograniczenie liczby stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, które mogą być zbliżone do okien budynków - w liczbie nie większej niż 6% ogólnej liczby stanowisk postojowych w ramach inwestycji. Oczywiście, w założeniu projektu, na działce może być więcej stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, jednakże muszą one znajdować się w odpowiedniej odległości od okien.

Parametr „6%” został określony na podstawie danych wynikających z badania przeprowadzonego przez Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych pn. „Badanie potrzeb osób niepełnosprawnych”, jako odsetek osób wskazujących jako potrzebę przystosowanie mieszkania do indywidualnych potrzeb. Należy zaznaczyć, że dotychczas nie było w przepisach prawa budowlanego żadnych ograniczeń co do liczby takich miejsc zbliżonych do okien. Niemniej zdarzało się i były to przypadki znane z mediów, że w ramach inwestycji wykonywano większość takich miejsc zamiast zwykłych stanowisk postojowych dla samochodów, tylko dlatego, że dla nich należy zachować odległość od okien, w przeciwieństwie do stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.



Fot. © Evoque - stock.adobe.com

### 3. Walka z „betonozą”

- „§ 39. 1. Na działkach budowlanych przeznaczonych pod budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków opieki zdrowotnej z wyjątkiem przychodni oraz budynków oświaty i wychowania, co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako teren biologicznie czynny, o ile inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2. Na działkach przeznaczonych pod publicznie dostępny plac o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> co najmniej 20% jego powierzchni należy urządzić jako teren biologicznie czynny, o ile wyższy procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Jednym z ważniejszych założeń reformy warunków techniczno-budowlanych jest walka z wszechobecną tzw. betonozą, zwłaszcza w przypadku publicznie dostępnych placów, rynków i centrum miast. Wprowadzone limity minimalnej powierzchni działki, która powinna zostać urządzona jako teren biologicznie czynny, mają na celu zwalczanie m.in. problemu związanego z odprowadzaniem wód na tychże terenach. W uzasadnieniu projektu czytamy, iż: „Betonoza przyczynia się do tego, że wody opadowe nie są w żaden sposób zagospodarowywane i często w przypadku nawalnych deszczy kanalizacja nie jest w stanie przyjąć takiej ilości wody. Aby przeciwdziałać zabetonowywaniu placów publicznych (aktualna epidemia »rewitalizacji« rynków w miastach) należy wskazać minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej”.

### 4. Nowe regulacje prawne dotyczące placów zabaw dla dzieci

- „§ 40. 1. Plac zabaw dla dzieci wykonuje się w przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym liczba mieszkań przekracza 20, a także w przypadku budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym liczba mieszkań przekracza 20, przy czym co najmniej 30% powierzchni placu zabaw dla dzieci znajduje się na terenie biologicznie czynnym.
- 2. Miejsce rekreacyjne dostępne również dla osób ze szczególnymi potrzebami, wyposażone w miejsca do wypoczynku, wykonuje się w przypadku budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym liczba mieszkań przekracza 20, przy czym co najmniej 30% powierzchni miejsca rekreacyjnego znajduje się na terenie biologicznie czynnym.
- 3. Nasłonecznienie co najmniej 50% powierzchni placu zabaw dla dzieci wynosi co najmniej 2 godziny, liczone w dniach równonocy, w godzinach 10.00–16.00. W zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się nasłonecznienie nie krótsze niż 1 godzina.
- 4. Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę dróg, ciągów pieszo-jezdných, okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz miejsc gromadzenia odpadów wynosi co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów, o których mowa

w § 19 ust. 1.

5. Plac zabaw dla dzieci powinien być ogrodzony. Ogrodzenie od strony drogi, ulicy, parkingu lub ciągu pieszo-jezdnego wykonuje się z materiałów i w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludziom i zwierzętom.

Ogrodzenie to posiada:

1) wysokość nie mniejszą niż 1,0 m;

2) furtkę o szerokości co najmniej 1,2 m otwierającą się do wewnątrz.

6. W przypadkach innych niż wymienione w ust. 5 dopuszcza się naturalne wygrodenie w postaci żywopłotu.

7. Powierzchnia placu zabaw dla dzieci wynosi co najmniej:

1) 1 m<sup>2</sup> na każde mieszkanie w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się od 21 do 50 mieszkań;

2) 50 m<sup>2</sup> w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się od 51 do 100 mieszkań;

3) 0,5 m<sup>2</sup> na każde mieszkanie w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się od 101 do 300 mieszkań;

4) 200 m<sup>2</sup> w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się powyżej 300 mieszkań.

8. Dopuszcza się podział placu zabaw dla dzieci na części, przy czym minimalna powierzchnia każdej z nich wynosi co najmniej 50 m<sup>2</sup>.

9. Wyposażenie placu zabaw dla dzieci oraz jego nawierzchnia spełnia wymagania określone w Polskich Normach dotyczących wyposażenia placów zabaw i nawierzchni.

10. Na placu zabaw dla dzieci zapewnia się wyposażenie o różnej funkcji zabawy oraz dostosowane do różnych kategorii wiekowych dzieci, umożliwiające jednocześnie korzystanie przez co najmniej 5 dzieci na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni placu zabaw dla dzieci.

11. Placu zabaw dla dzieci nie wykonuje się na stropodachu nad ostatnią kondygnacją budynku.

12. W przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym liczba mieszkań przekracza 20, dopuszcza się:

1) niewykonanie placu zabaw dla dzieci, gdy w odległości do 300 m, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych, od granicy działki, na której znajduje się budynek, istnieje publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci;

2) wykonanie placu zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej co najmniej 50% powierzchni, o której mowa w ust. 7, lecz nie mniejszej niż 20 m<sup>2</sup>, w przypadku gdy budynek znajduje się w zabudowie śródmiejskiej;

3) niewykonanie placu zabaw dla dzieci i wykonanie sali zabaw o powierzchni, o której mowa w ust. 7, lecz nie mniej niż 50 m<sup>2</sup>, wewnątrz budynku, w przypadku gdy budynek znajduje się w zabudowie śródmiejskiej.

13. W przypadku budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym liczba mieszkań przekracza 20, w zabudowie śródmiejskiej, dopuszcza się:

1) niewykonanie placu zabaw dla dzieci, gdy w odległości do 300 m, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych, od granicy działki, na której znajduje się zespół budynków, istnieje publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci;

2) wykonanie placu zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej co najmniej 50% powierzchni, o której mowa w ust. 7, lecz nie mniejszej niż 20 m<sup>2</sup>.

Dotychczas obowiązek zapewnienia placu zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjnego dostępnego dla osób niepełnosprawnych dotyczył jedynie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę, stosownie do potrzeb użytkowych.

Zgodnie z nowym założeniem, w przypadku nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych powstanie obowiązek wykonania placu zabaw dla dzieci, bez względu na to, czy projektujemy zespół budynków, czy tylko jeden budynek, jednakże tylko jeśli w danym budynku lub zespole takich budynków znajduje się więcej niż 20 mieszkań. Przewidziano także zwolnienia od tego obowiązku. Proponowane zmiany piętnują obecnie pojawiające się place zabaw, które składają się np. tylko z piaskownicy albo jednego bujaczka, znajdują się w nieatrakcyjnej części osiedla, czy bez zapewnienia odpowiedniej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Przy określeniu wymogów dla placów zabaw sugerowano się Polskimi Normami w tym zakresie oraz



Fot. © Halytskyi Olexandr - stock.adobe.com

## 5. Minimalna powierzchnia lokalu użytkowego

■ „§ 56a. 1. Lokal użytkowy w budynku posiada powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m<sup>2</sup>.

2. Dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego, o którym mowa w ust. 1, o mniejszej powierzchni użytkowej, pod warunkiem, że znajduje się on na pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej i posiada bezpośredni dostęp z zewnątrz budynku.

3. Wymaganie, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy lokali znajdujących się w:

- 1) budynkach zamieszkania zbiorowego lub budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych;
- 2) budynkach, dla których przed dniem 1 stycznia 2024 r. została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę albo zostało dokonane zgłoszenie budowy, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu lub zostało wydane zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 5aa Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane”.

Jedną z ciekawszych zmian jest wprowadzenie minimalnej powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, na wzór obowiązującej już od kilku lat minimalnej powierzchni lokalu mieszkalnego, która ma wynosić 25 m<sup>2</sup>. Zaproponowane rozwiązanie dotyczy wyeliminowania pojawiających się przypadków, w których budynek został wybudowany jako budynek np. użyteczności publicznej, z wyodrębnionymi tzw. lokalami użytkowymi, które następnie zostają sprzedawane jako np. lokale inwestycyjne, a są użytkowane jak lokale mieszkalne (faktycznie są małe i nie spełniają odpowiednich wytycznych, które powinny spełniać mieszkania). Warto zaznaczyć, że wymaganie w zakresie powierzchni lokalu użytkowego będzie dotyczyło budynków nowo projektowanych, czyli takich, dla których przed dniem wejścia w życie tego rozporządzenia została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę albo zostało dokonane zgłoszenie budowy, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, lub zostało wydane zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 5aa Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

## 6. Pozostałe zmiany w przepisach

Ustawodawca zdecydował się także znowelizować:

■ § 85a dotyczący pomieszczeń dostosowanych do karmienia i przewijania dzieci oraz konieczności zaprojektowania pomieszczenia umożliwiającego przewinięcie dorosłej osoby ze szczególnymi potrzebami.

Wprowadzenie regulacji wynika z inicjatywy pn. „Przewijamy Polskę”, której celem jest utworzenie w naszym kraju sieci miejsc, w których osoby ze znaczną lub sprzężoną niepełnosprawnością będą mogły z pomocą swoich opiekunów dokonać w godnych i bezpiecznych warunkach czynności higienicznych.



- § 95a dotyczący wykonania przegród balkonowych. Zgodnie z nową regulacją w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w przypadku wykonania więcej niż jednego balkonu na jednej płycie balkonowej należy zastosować pomiędzy tymi balkonami odpowiednią przegrodę. Przegroda powinna mieć określoną wysokość (co najmniej 2,2 m mierzoną od poziomu posadzki balkonu) oraz szerokość (wynoszącą co najmniej szerokości balkonu, a w przypadku gdy balkon ma szerokość równą lub większą niż 2 m – min. 2 m). Przy ustalaniu szerokości przegrody należy uwzględnić barierkę na balkonie – szerokość przegrody powinna wynosić tyle, ile głębokość balkonu pomniejszona o szerokość balustrady. Powinna także charakteryzować się odpowiednią przepuszczalnością światła (minimalnie 30%, maksymalnie 50%), dzięki czemu, w ocenie autorów projektu, taka przyciemniona przegroda (np. szklana, luksfery) da poczucie odizolowania od sąsiadów.
- § 98a dotyczący zapewnienia pomieszczenia gospodarczego o powierzchni min. 15 m<sup>2</sup>, na potrzeby przechowywania rowerów i wózków dziecięcych.

#### KIEDY REFORMA WEJDZIE W ŻYCIE

Co do zasady, ustawodawca zdecydował się na wejście w życie projektu nowelizacji rozporządzenia w terminie 6 miesięcy od dnia ich ogłoszenia, z zastrzeżeniami, które wynikają z przepisów przejściowych, określonych w § 2 nowelizacji.

#### Przegląd przepisów przejściowych

Dla zamierzenia budowlanego, wobec którego przed dniem wejścia w życie omawianego rozporządzenia:

- 1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, wniosek o zmianę pozwolenia na budowę;
- 2) została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego;
- 3) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) została wydana decyzja o legalizacji, o której mowa w art. 49 ust. 4 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, oraz decyzje, o których mowa w art. 51 ust. 4 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane; – będzie stosowało się przepisy dotychczasowe.

Obecny etap legislacyjny to notyfikacja (stan na 14.06.2023 r.).

radca prawny Joanna Maj

Artykuł zamieszczony w „Przewodniku Projektanta” nr 3/2023





**DOSTĘP DLA  
CZYTELNIKÓW**

**PO ZAMÓWIENIU**

[www.inzynierbudownictwa.pl/sklep](http://www.inzynierbudownictwa.pl/sklep)