

STOP PATODEWELOPERKA

**Zmiana rozporządzenia w sprawie
warunków technicznych budynków**

Michał Bursztynowicz

STOP PATODEWELOPERKA

Zmiana rozporządzenia w sprawie
warunków technicznych budynków

Michał Bursztynowicz

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 kwietnia 2024 r.
z uwzględnieniem zmian, które wejdą w życie 1 sierpnia 2024 r.

Wydawca
Justyna Zabielska-Musioł

Redaktor prowadzący
Kinga Zając

Opracowanie redakcyjne
Katarzyna Więckowska

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przystępujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2024

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. +48 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluger.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wstęp	11
Rozdział 1	
Uzasadnienie zmian i przepisy przejściowe	13
1.1. Uzasadnienie projektu nowelizacji.....	13
1.2. Wejście w życie nowelizacji warunków technicznych i przepisy przejściowe	20
1.3. Kolejne zmiany w warunkach technicznych w 2024 r.....	26
Rozdział 2	
Postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę....	31
2.1. Kompetencje organów administracji architektoniczno- budowlanej w postępowaniu o pozwolenie na budowę...	31
2.2. Zakres projektu zagospodarowania działki lub terenu....	34
Rozdział 3	
Nowe zasady sytuowania budynków	41
3.1. Ogólna zasada sytuowania budynków	41
3.2. Zmiana w ogólnej zasadzie sytuowania budynków.....	45
3.2.1. Pojęcie kondygnacji i antresoli a zmiana warunków technicznych	48
3.3. Wyjątki od ogólnej zasady sytuowania budynków.....	50
3.4. Odległości dla elementów budynku	57
3.5. Wyjątki od zasad sytuowania budynków.....	58

3.6. Nowe regulacje dotyczące lokalizacji budynków produkcyjnych i magazynowych.....	61
3.7. Zmiana „kosmetyczna”	67

Rozdział 4

Stanowiska postojowe po zmianach.....	69
4.1. Stanowiska postojowe w projekcie budowlanym i obowiązki organów administracji architektoniczno-budowlanej w tym zakresie.....	69
4.2. Definicja parkingu	71
4.3. Obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych	73
4.4. Odległości stanowisk postojowych od okien budynków oraz od granicy działki budowlanej.....	80
4.5. Stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.....	88
4.6. Kwestie techniczne wykonania stanowisk postojowych terenowych i w garażu.....	89

Rozdział 5

Powierzchnia biologicznie czynna po zmianach	95
5.1. Definicja terenu biologicznie czynnego na przestrzeni lat i obecnie	95
5.2. Zieleń w przepisach warunków technicznych	97
5.3. Zieleń w projekcie budowlanym i w zainteresowaniu organów administracji architektoniczno-budowlanej	101
5.4. Problemy praktyczne związane z terenem biologicznie czynnym.....	103

Rozdział 6

Realizacja placu zabaw po zmianach.....	109
6.1. Dotychczasowe regulacje i praktyczne problemy z ich stosowaniem	109
6.2. Nowe wytyczne dotyczące obowiązku wykonania placów zabaw i miejsc rekreacyjnych.....	114
6.3. Wyjątki od obowiązku wykonania placów zabaw	115
6.4. Minimalna powierzchnia placu zabaw.....	116

6.5. Lokalizacja placu zabaw.....	117
6.6. Kwestie techniczne wykonania i wyposażenia placów zabaw	118
Rozdział 7	
Zmiany w pozostałych przepisach warunków technicznych...	123
7.1. Minimalna powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego...	123
7.2. Pojęcie pomieszczeń higienicznosanitarnych.....	124
7.3. Pomieszczenia do karmienia i przewijania dzieci oraz pomieszczenia do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami	125
7.4. Balkony i loggie	127
7.5. Pomieszczenie na rowery i wózki dziecięce.....	128
7.6. Izolacja akustyczna	129
7.7. Zmiana załącznika nr 1 do warunków technicznych.....	132
Literatura.....	135

WSTĘP

Kwestie związane z szeroko pojętym prawem budowlanym od dawna są obiektem zainteresowania prawodawcy. Ustawa – Prawo budowlane była zmieniana w ostatnich latach kilkadziesiąt razy. Kolejnym zmianom towarzyszyły zapowiedzi reformy warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W połowie 2023 r. plany te stały się faktem, a Ministerstwo Rozwoju i Technologii ogłosiło przyszłe zmiany pod hasłem walki z tzw. patodeweloperką. To z pewnością pejoratywne określenie miało wskazywać na podmioty realizujące zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w sposób odbiegający od wizji prawodawcy. Wizji, która nie wynika z przepisów prawa, bo przywołanym podmiotom nie można zarzucić działania wbrew obowiązującym normom. Wręcz przeciwnie – skoro inwestycje powstają legalnie, to musiały uzyskać wcześniej pozwolenia na budowę, co nakazuje przyjąć domniemanie ich zgodności z prawem.

Pomijając dyskurs dotyczący wprowadzonych zmian, to bez wątpienia dzień 1.08.2024 r., kiedy wejdą w życie znowelizowane przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wprowadzi wiele zmian w procesie inwestycyjnym. Wbrew pozorom zmiany osiągną nie tylko deweloperów. Także inwestorzy realizujący obiekty magazynowe czy handlowe będą musieli wziąć pod uwagę nowe regulacje.

Niniejsza publikacja omawia wprowadzone zmiany ze szczególnym zwróceniem uwagi na skutki, jakie wywołają one w całym cyklu powstawania inwestycji, czyli od momentu wyboru działki – przez fazy projektowania i uzyskiwania decyzji administracyjnych – aż po oddanie obiektu do użytkowania.

Rozdział 1

UZASADNIENIE ZMIAN I PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

1.1. Uzasadnienie projektu nowelizacji

Mówiąc o nowelizacji przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie¹, na potrzeby niniejszego opracowania będziemy mieć na myśli rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 27.10.2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie².

Pierwotny projekt nowelizacji rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków datowany był na 26.04.2023 r. i miał wejść w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia. Kolejna data nowelizacji została ustalona na 1.01.2024 r. (zob. projekt z 26.05.2023 r.), a ostatecznie omawiane zmiany miały zacząć obowiązywać od 1.04.2024 r. (§ 3 rozporządzenia nowelizującego w pierwotnym brzmieniu)³. W dniu

¹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.12.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).

² Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 27.10.2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. poz. 2442 ze zm.).

³ Przebieg całego procesu legislacyjnego – od pierwotnego projektu po projekt skierowany do podpisu ministra z uwzględnieniem uwag wnoszonych podczas kon-

21.03.2024 r. podczas posiedzenia Sejmu RP przedstawiciel Ministerstwa Rozwoju i Technologii wskazał jednak, że rozporządzenie nowelizujące nie wejdzie w życie 1.04.2024 r.: „Aktualnie ministerstwo pracuje, analizuje, jaki będzie optymalny termin, żeby (...) wdrożyć te dobre dla Polek i Polaków przepisy, ale jednocześnie żeby (...) środowisko samorządowe było przekonane, że to jest optymalny moment. Na pewno to jest kwestia nie więcej niż kilku miesięcy”⁴.

W konsekwencji powyższego w dniu 25.03.2024 r. do wykazu prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii wpisano pkt 31 – projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie zmiany rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W zakresie istoty rozwiązań zawartych w projekcie rozporządzenia oraz przyczynie i potrzebie ich wprowadzenia wskazano, że „planowana zmiana ma na celu wydłużenie okresu *vacatio legis* rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (...). Zmianie ulegnie wyłącznie data wejścia w życie przedmiotowych przepisów, a mianowicie z dnia 1.04.2024 r. na dzień 1.08.2024 r. Ten dodatkowy okres 4 miesiące umożliwi poszczególnym podmiotom ukończenie prac nad projektami inwestycji, które są w toku”⁵. Analogiczne uzasadnienie pojawiło się w dniu 27.03.2024 r. w projekcie powyższego rozporządzenia zmieniającego na stronie Rządowego Centrum Legislacji⁶. Co ciekawe, w uzasadnieniu wspomnianego projektu nie uniknięto błędów – wskaza-

sultacji publicznych i opiniowania – dostępny jest w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”, <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12371900> (dostęp: 1.03.2024 r.).

⁴ Stenogram z 8. posiedzenia Sejmu RP z 21.03.2024 r. s. 121, <https://www.sejm.gov.pl/Sejm10.nsf/stenogramy.xsp> (dostęp: 26.03.2024 r.).

⁵ Wykaz prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/wykaz-prac-legislacyjnych> (dostęp: 26.03.2024 r.).

⁶ Biuletyn Informacji Publicznej na stronie Rządowego Centrum Legislacji, serwis „Rządowy Proces Legislacyjny”, <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12383510/katalog/13048351#13048351> (dostęp: 27.03.2024 r.).

no w nim bowiem, iż „przewiduje się, że projektowane rozporządzenie wejdzie w życie z dniem 1.04.2024 r.).

Ostatecznie w dniu 29.03.2024 r. w Dzienniku Ustaw ogłoszone zostało rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 27.03.2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁷, które z dniem 1.04.2024 r. zmieniło datę wejścia w życie omawianej nowelizacji rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków z 1.04.2024 r. na 1.08.2024 r.

Od początku prac nad zmianami w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych budynków autorzy projektu nowelizacji podkreślali, że projekt zmian przepisów ma na celu przede wszystkim ograniczenie praktyk związanych z patodeweloperką, czyli z działaniami, które mają maksymalizować zyski kosztem dobrej architektury, zdrowego rozsądku, a czasem wymagań zawartych w przepisach. Kolejnym celem projektodawców było przeprowadzenie rozpoczętego już procesu porządkowania zasad budowy budynków wielorodzinnych z myślą o komforcie mieszkańców, ale również z uwzględnieniem interesów inwestorów. I wreszcie w uzasadnieniu zmian ich autorzy przekonywali, że nowelizacja wprowadzi regulacje w zakresie pomieszczeń przeznaczonych do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami. Następnie projektodawcy uzasadnili poszczególne wprowadzane zmiany w przepisach rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków.

Warto zastanowić się zatem nad stwierdzeniem zawartym w uzasadnieniu projektu nowelizacji, zgodnie z którym podjęty kierunek zmian ma ograniczyć praktyki związane z patodeweloperką, czyli z działaniami mającymi na celu maksymalizację zysków kosztem dobrej architektury, zdrowego rozsądku, a czasem wymagań zawartych w przepisach.

W kontekście powyższego pojawia się jednak pytanie, może retoryczne, w jaki inny sposób mają działać inwestorzy, jak właśnie dążąc do maksymalizacji zysków (zwłaszcza w kontekście prowadzenia działalności

⁷ Dz.U. poz. 474.

gospodarczej), pomijając oczywiście realizację inwestycji budowlanych na własne potrzeby. Realizując inwestycję, przedsiębiorca dąży przede wszystkim do maksymalnego wykorzystania parametrów danej nieruchomości (działki budowlanej) wynikających z rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków, planu miejscowego, decyzji o warunkach zabudowy czy innych przepisów. Wykluczając patologiczne sytuacje zamierzone na obejście przepisów prawa, pełne wykorzystanie możliwości zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej często polega na wykorzystaniu niedociągnięć prawodawcy (w tym prawodawcy lokalnego) i interpretacji niejasnych regulacji na korzyść inwestora przy użyciu podstawowej zasady obowiązującej na gruncie inwestycji budowlanych, czyli zasady wolności budowlanej⁸.

Zasada wolności zabudowy została zamieszczona w przepisach ogólnych ustawy z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane⁹ i wyrażona w art. 4 tej ustawy. Zgodnie z tym przepisem istotą zasady wolności budowlanej jest przyznanie każdemu, kto „wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, prawa zabudowy nieruchomości gruntowej, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami”¹⁰.

Źródłem wolności budowlanej jest konstytucyjna zasada ochrony prawa własności¹¹. Podkreślić jednak trzeba, że prawo własności może podle-

⁸ Zob. wyrok TK z 20.04.2011 r., Kp 7/09, OTK-A 2011/3, poz. 26; postanowienie NSA z 22.11.2005 r., II OZ 1026/05, LEX nr 2212834; T. Asman [w:] *Prawo budowlane. Komentarz*, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2013, s. 90; W. Jakimowicz, *Wolność zabudowy w prawie administracyjnym*, Warszawa 2012, s. 48 i n.; Z. Leoński, *Materiałne prawo administracyjne*, Warszawa 2006, s. 123; A. Ostrowska, *Pozwolenie na budowę*, Warszawa 2012, s. 21; W. Piątek [w:] *Prawo budowlane. Komentarz*, red. A. Gliniecki, Warszawa 2012, s. 53.

⁹ Ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).

¹⁰ Por. art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.: „Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich”.

¹¹ Wyrok TK z 20.04.2011 r., Kp 7/09, OTK-A 2011/3, poz. 26; wyroki NSA: z 15.03.2006 r., II OSK 634/05, LEX nr 198327; z 23.02.2007 r., II OSK 354/06, LEX nr 505624; Z. Leoński, *Materiałne...*, s. 123; A. Ostrowska, *Pozwolenie...*, s. 21.

gać ograniczeniom, a co za tym idzie, także ochrona własności nie ma charakteru absolutnego.

Prawo własności, oprócz szerokiego ujęcia konstytucyjnego, może być też rozumiane wężiej – w ujęciu cywilistycznym. Zgodnie z art. 140 k.c.: „W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”.

Z przywołanego przepisu wynika, że właściciel może robić z rzeczą wszystko z wyjątkiem tego, co jest zakazane. Prawo własności w ujęciu cywilistycznym również nie jest więc nieograniczone – nie daje właścicielowi pełni władzy nad rzeczą. Ponadto przytoczony artykuł Kodeksu cywilnego wymienia jedynie podstawowe uprawnienia składające się na prawo własności (możliwość korzystania z rzeczy i możliwość rozporządzania rzeczą), niewyczerpujące treści tego prawa. Zauważyć jednak należy, że w pojęciu korzystania z rzeczy mieści się uprawnienie właściciela nieruchomości do jej wykorzystania na cele budowlane – np. zabudowania¹². Prawo zabudowy danej nieruchomości jest więc emanacją prawa do korzystania z tej nieruchomości, a jednostka korzystająca z przysługującego jej prawa zabudowy występuje w roli inwestora i może w niezakłócony sposób korzystać z przedmiotu własności – nieruchomości¹³.

Mimo że zasada wolności budowlanej wywodzona jest z istoty cywilnoprawnej konstrukcji prawa własności (korzystania z rzeczy), to bez wątplenia kształtowana jest – podobnie jak samo prawo własności – przede wszystkim przez normy szczegółowe, w dużej mierze o charakterze publicznoprawnym¹⁴. Normy administracyjnoprawne wyznaczają

¹² Wyrok TK z 20.04.2011 r., Kp 7/09, OTK-A 2011/3, poz. 26; T. Asman, *Prawo...*, s. 94; A. Ostrowska, *Pozwolenie...*, s. 23 i 129.

¹³ W. Jakimowicz, *Wolność...*, s. 63.

¹⁴ Wyrok TK z 20.04.2011 r., Kp 7/09, OTK-A 2011/3, poz. 26.

Publikacja omawia przepisy rozporządzenia z 27.10.2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. poz. 2442). Z dniem 1 sierpnia 2024 r. wprowadzi ono nowe regulacje prawne w procesie inwestycyjnym dotyczące m.in.:

- sytuowania budynków na działce budowlanej;
- obiektów magazynowych i handlowych;
- realizacji placów zabaw;
- konieczności zachowania odpowiednich wymagań dla balkonów;
- zapewnienia dodatkowych pomieszczeń w niektórych budynkach.

Autor analizuje te zmiany ze szczególnym uwzględnieniem skutków, jakie wywołają one w cyklu powstawania inwestycji – od momentu wyboru działki, przez fazy projektowania i uzyskiwania decyzji administracyjnych, aż po oddanie obiektu do użytkowania.

Książka przeznaczona jest dla pracowników gmin, starostw, urzędów wojewódzkich i nadzoru budowlanego, adwokatów, radców prawnych, sędziów, a także wszystkich podmiotów realizujących inwestycje, zwłaszcza projektantów i deweloperów. Będzie cennym źródłem wiedzy dla przedstawicieli nauki oraz studentów wydziałów architektury i budownictwa.

Michał Bursztynowicz – ekspert Wolters Kluwer Polska; prowadzi szkolenia z zakresu prawa budowlanego i postępowania administracyjnego, sporządza opinie oraz doradza w obszarze procesu inwestycyjnego; w latach 2012–2022 kierownik Oddziału Orzecznictwa w Wydziale Infrastruktury Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego oraz członek Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu; od 2022 r. doktorant Szkoły Doktorskiej Uniwersytetu Wrocławskiego w Kolegium Doktorskim Nauk Prawnych w Zakładzie Postępowania Administracyjnego i Sądownictwa Administracyjnego; wykładowca na studiach podyplomowych na Politechnice Wrocławskiej; autor publikacji z dziedziny prawa budowlanego i administracyjnego; współpracuje z czasopismami i portalami branżowymi.

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: +48 801 044 545

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL