

WARUNKI TECHNICZNE BUDYNKÓW I PROCEDURY BUDOWLANE

Poradnik dla praktyków

Michał Bursztynowicz, Martyna Sługocka

**EDYTOWALNE WZORY DOSTĘPNE
NA STRONIE INTERNETOWEJ**

WARUNKI TECHNICZNE BUDYNKÓW I PROCEDURY BUDOWLANE

Poradnik dla praktyków

Michał Bursztynowicz, Martyna Sługocka

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 marca 2019 r.

Wydawca
Justyna Zabielska-Musioł

Redaktor prowadzący
Kinga Zajac

Opracowanie redakcyjne i łamanie
Violet Design Wioletta Kowalska

Projekt okładek serii
Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

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.

prawolubni


SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2019

ISBN 978-83-8160-486-4

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

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. Miejscowe plany wydane na podstawie warunków technicznych sprzed 1.01.2018 r.	171
4.3. Miejscowy 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

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- k.c.** – ustawa z 23.04.1964 – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.)
- Konstytucja RP** – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- k.p.a.** – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.)
- p.o.ś.** – ustawa z 27.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.)
- p.r.d.** – ustawa z 20.06.1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1990 ze zm.)
- pr. bud.** – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.)
- pr. wod.** – ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.)
- r.e.g.b.** – rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 r. poz. 393)
- rozporządzenie zmieniające** – rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 14.11.2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. poz. 2285)
- r.w.t., rozporządzenie, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych budynków** – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.)
- r.z.f.p.b.** – rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25.04.2012 r. w sprawie

	szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1935)
specustawa mieszkaniowa	– ustawa z 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. poz. 1496)
u.d.p.	– ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)
u.l.	– ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2018 r. poz. 2129 ze zm.)
u.n.	– ustawa z 12.09.2002 r. o normalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1483)
u.o.g.r.l.	– ustawa z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161)
u.o.p.	– ustawa z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.)
u.o.z.	– ustawa z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.)
u.p.z.p.	– ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)
u.r.o.d.	– ustawa z 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 2176)
u.s.g.	– ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.)
ustawa krajobrazowa	– ustawa z 24.04.2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. poz. 774 ze zm.)
u.u.i.ś.	– ustawa z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716 ze zm.)

Inne

NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
SN	– Sąd Najwyższy
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny

WSTĘP

Motywy powstania niniejszego opracowania była nowelizacja rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, która weszła w życie 1.01.2018 r. Nie oznacza to jednak, że wprowadzone zmiany są aż tak rewolucyjne, że wymagają wielostronicowego omówienia. Rozporządzenie od lat budzi bowiem wiele kontrowersji, a dokonane w nim zmiany tylko częściowo rozwiązały pojawiające się w praktyce problemy. Dlatego też książka będzie wartościowa dla wszystkich podmiotów, które na co dzień stosują przepisy tego rozporządzenia. Warto również zwrócić uwagę, że nowe przepisy obowiązują już ponad rok. Dzięki temu autorzy mieli możliwość „przetestowania” nowych regulacji w praktyce oraz przedstawienia wyników tych działań.

W ramach publikacji omówiono treść przedmiotowego rozporządzenia, skupiając się głównie na przepisach, które zostały znowelizowane z początkiem 2018 r. Jednocześnie jednak autorzy zwrócili uwagę na zagadnienia, które jeszcze przed zmianami wielokrotnie powodowały konflikty między inwestorami i projektantami a organami administracji architektoniczno-budowlanej i sądami administracyjnymi. Oczywiście takich konfliktów nie da się wyeliminować. Wynikają one z samego faktu ujęcia zagadnień technicznych w przepisy prawa. W ocenie inżynierów prawnicy zbyt drobiazgowo analizują każde słowo zawarte w przepisie, a w ocenie prawników inżynierowie zbyt łatwo przystają na pewne rozwiązania. Rozwiązania przedstawione w opracowaniu mają na celu odnalezienie równowagi między tymi dwiema grupami, które wspólnie muszą stosować przepisy rozporządzenia.

Z tego też względu autorzy podkreślają, że przedstawione twierdzenia, sposoby rozwiązywania sporów oraz interpretacje przepisów stanowią, w ich ocenie, najlepsze dostępne rozwiązania, biorąc pod uwagę szczególnie praktykę. Oczywiście jako prawnicy zdają sobie sprawę, że w doktrynie zawsze może (a nawet powinno) pojawić się stanowisko odmienne. Niemniej wieloletnia praktyka w procesie inwestycyjnym pozwoliła im na wskazanie dróg, które wydają się najbardziej korzystne dla wszystkich podmiotów uczestniczących w postępowaniach administracyjnych w sprawach budowlanych.

W poszczególnych rozdziałach książki autorzy skupili się na zmianach, jakie w praktyce związane są z wprowadzeniem nowych regulacji do rozporządzenia, rozpoczynając od nowych definicji znanych uprzednio pojęć, poprzez różnice w postępowaniach w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę oraz przyjęcia zgłoszenia, postanowieniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a kończąc na trybach nadzwyczajnych weryfikacji decyzji administracyjnych. Większość rozdziałów obejmuje zakres nowelizacji. Warto jednak zwrócić uwagę na sygnalizowane problemy dotyczące znanych od dawna rozwiązań oraz interpretacji przepisów rozporządzenia. Dzięki tym dodatkom publikacja będzie przydatna także osobom, na których pracę zmiana rozporządzenia dokonana 1.01.2018 r. nie miała szczególnego wpływu. W treści książki znajdują się odnośniki do wzorów pism, które zostały ujęte w ostatnim rozdziale. Dostosowane są one odpowiednio do potrzeb stron postępowania oraz organów administracji architektoniczno-budowlanej. Warto z nich korzystać, także poprzez wykorzystywanie ich całych fragmentów.

Na zakończenie trzeba zwrócić uwagę na bardzo ważną kwestię – rozporządzenie w sprawie warunków technicznych prawdopodobnie utraci moc 23.08.2021 r. Stanie się tak na mocy art. 58 tzw. specustawy mieszkaniowej, który stanowi, że dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie m.in. art. 7 ust. 2 ustawy z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane w brzmieniu dotychczasowym zachowują moc nie dłużej jednak niż przez 36 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i mogą być w tym czasie zmieniane. Trudno powiedzieć,

co ustawodawca miał na myśli, używając zwrotu „w brzmieniu dotychczasowym zachowują moc (...) i mogą być w tym czasie zmieniane”. Czy oznacza to, że całe rozporządzenie utraci moc w 2021 r., czy też ustawodawca planuje zmiany i wtedy już nie będziemy mieli do czynienia z jego dotychczasowym brzmieniem i rozporządzenie pozostanie w obrocie? Każdy akt może być przecież zmieniany (z zachowaniem odpowiedniej procedury) i nie ma potrzeby wyrażania zgody na te zmiany w akcie rangi ustawowej. Z tego względu w tym momencie autorzy mogą jedynie wskazać, że utrata mocy jest prawdopodobna, ale nie pewna.

Rozdział 1

WARUNKI TECHNICZNE PRZED 1.01.2018 R. – POTRZEBA ZMIAN

1.1. Uwagi wstępne

Przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków do 1.01.2018 r. nie były poddawane znacznym modyfikacjom. Oczywiście w tekście rozporządzenia pojawiały się mniejsze bądź większe zmiany, jednak do tej pory żadna nowelizacja nie była aż tak kompleksowa. Z jednej strony brak zmian powodował niedostosowanie części regulacji do zmieniających się procesów technologicznych oraz warunków projektowania, z drugiej zaś ta stabilizacja w zakresie warunków technicznych pozwoliła na ukształtowanie się utrwalonych linii orzeczniczych oraz jednolitej praktyki organów administracji architektoniczno-budowlanej. Obecnie, kilka miesięcy po wejściu w życie nowelizacji, nadal jednak trudno ocenić, czy zmiany wprowadzone 1.01.2018 r. ułatwiły, czy utrudniły życie inwestorom, urzędnikom i sędziom.

Jak każda zmiana prawa nowelizacja omawianego rozporządzenia musiała zostać obszernie uzasadniona. Warto zatem przyrzeć się dokładniej motywom, jakie kierowały prawodawcą podczas tworzenia projektu zmian.

W uzasadnieniu do projektu rozporządzenia zmieniającego w pierwszej kolejności czytamy, że regulacje zawarte w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu (czyli w stanie na 24.10.2017 r., dotyczą projektowania

i budowy, a także przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, a także urządzeń budowlanych związanych z budynkiem. Należy jednak podkreślić, że w związku ze znacznym rozwojem w dziedzinie projektowania, realizacji inwestycji, stosowania innowacyjnych rozwiązań wykorzystywanych w procesie inwestycyjno-budowlanym konieczne jest przyjęcie nowych rozwiązań, które będą odpowiadały aktualnym technologiom występującym w budownictwie, jak również przyspieszą i ułatwią proces realizacji inwestycji, będąc jednocześnie przejrzyste i zrozumiałe dla odbiorcy.

W związku z powyższym głównym celem nowelizacji przepisów techniczno-budowlanych jest:

- 1) dostosowanie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych do rozwoju techniki i technologii oraz obecnych uwarunkowań realizacji inwestycji,
- 2) zwiększenie przejrzystości przepisów,
- 3) aktualizacja norm przywołanych w załączniku do rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków.

Trzeba przyznać, że samo założenie prawodawcy o potrzebie dostosowania przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków do praktyk stosowanych w budownictwie było słuszne. Okazało się jednak, że rozporządzenie zmieniające nie rozwiązało wszystkich problemów, jakie przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków sprawiały już od lat. Przykładowo nadal niewyjaśniona została kwestia sytuowania budynku na działce na podstawie § 12 ust. 1 r.w.t., który dla jednych dotyczy odległości całego budynku od granicy, a dla innych tylko otworów okiennych i drzwiowych (obecnie okien i drzwi). Natomiast kontrowersyjna kwestia lokalizacji budynku na granicy działki została jeszcze bardziej skomplikowana. Warto zauważyć, że prawodawca podjął próbę rozwiązania kwestii stanowisk postojowych. O ile wprowadzenie definicji parkingu należy ocenić bardzo pozytywnie, o tyle wyjątki w zakresie sytuowania tych obiektów pozostawiają wiele do życzenia i już stały się powodem konfliktów między projektantami a organami administracji architektoniczno-budowlanej. W dalszych rozdziałach zostaną szczegółowo

omówione wszystkie zmiany w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych budynków wraz z ich oceną oraz możliwościami stosowania w praktyce.

Autorzy projektu rozporządzenia zmieniającego wyjaśnili, że zmiana rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków pozwoli na usprawnienie procesów średnich przedsiębiorstw inwestycyjno-budowlanych poprzez m.in. zwiększenie swobody projektantów (rezygnacja z określania minimalnych szerokości i powierzchni pomieszczeń w mieszkaniu, rezygnacja z określenia minimalnej kubatury łazienki), ułatwienie projektowania parkingów w zabudowie jednorodzinnej, płombowej, przy wszelkiego rodzaju inwestycjach (brak konieczności uzyskiwania odstępstwa od przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków), ułatwienie przeprowadzania inwestycji w okolicy lasu, ujednoczenie przepisów oraz doprecyzowanie przepisów, które powodowały problemy interpretacyjne. Zmiany te, w ocenie ich autorów, przyczynią się także do skrócenia procesu inwestycyjnego poprzez zmiany przepisów, od których dotychczas w dużej liczbie uzyskiwane były odstępstwa, np. w zakresie odległości inwestycji od granicy lasu.

Dodatkowo autorzy zmian odnośnie do skutków nowelizacji zaznaczyli, że określenie minimalnej powierzchni mieszkań na 25 m² nie powinno mieć wpływu na ceny małych mieszkań oraz rynek wynajmu, gdyż obecnie obowiązujące przepisy wskazywały, że co najmniej jeden pokój w mieszkaniu powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 16 m². Wobec powyższego, analizując powierzchnię mieszkania jednopokojowego, można założyć, że jego powierzchnia przy uwzględnieniu występującego aneksu kuchennego bądź kuchni, pomieszczenia łazienki oraz korytarza, będzie oscylować w granicach 24–25 m².

1.2. Zakres nowelizacji

W uzasadnieniu do projektu rozporządzenia zmieniającego wskazano, że dotyczy ono w szczególności aktualizacji norm zawartych w załączniku nr 1 do rozporządzenia w sprawie warunków technicznych

Publikacja stanowi kompleksowy poradnik dla praktyków, w którym przedstawiono zasady użytkowania pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych.

Autorzy omawiają praktyczne znaczenie zmiany rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym:

- nowe definicje znanych uprzednio pojęć, takich jak: zabudowa śródmiejska, działka budowlana, kondygnacja, kondygnacja podziemna, teren biologicznie czynny,
- różnice w postępowaniach w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę oraz przyjęcia zgłoszenia,
- postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- tryby nadzwyczajne weryfikacji decyzji administracyjnych.

W książce zawarto przykłady stanów faktycznych, które były przedmiotem postępowań przed organami administracji architektoniczno-budowlanej na terenie całego kraju, częściowo zobrazowane na rysunkach. Czytelnicy znajdą tu również wzory pism użyteczne dla inwestorów, projektantów i pełnomocników oraz wzory decyzji i postanowień przydatne urzędnikom.

Publikacja jest przeznaczona dla adwokatów, radców prawnych, pracowników administracji rządowej i samorządowej. Będzie cennym źródłem wiedzy dla deweloperów, architektów oraz osób fizycznych planujących realizację inwestycji.

Publikacja zawiera wzory pism, postanowień i decyzji dostępne w wersji elektronicznej do pobrania ze strony www.warunki-techniczne-budynkow.wolterskluwer.pl po wpisaniu zamieszczonego w książce kodu aktywacyjnego. Wzory można modyfikować i dostosowywać do indywidualnych potrzeb.

Michał Bursztynowicz – członek Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu; ekspert Serwisu Budowlanego w Systemie Informacji Prawnej LEX; ma wieloletnie doświadczenie w pracy w organie administracji architektoniczno-budowlanej drugiej instancji; zawodowo zajmuje się m.in. gospodarką nieruchomościami; prowadzi szkolenia z zakresu prawa budowlanego i postępowania administracyjnego w jednostkach samorządu terytorialnego.

Martyna Sługocka – doktor nauk prawnych; ekspert Serwisu Budowlanego w Systemie Informacji Prawnej LEX, stały współpracownik magazynu „Murator”; posiada wieloletnie doświadczenie w pracy w organie administracji architektoniczno-budowlanej drugiej instancji; prowadzi szkolenia z zakresu prawa budowlanego i postępowania administracyjnego w jednostkach samorządu terytorialnego.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL
WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8160-486-4

