Projekt z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Rozporządzenie

ministra rozwoju i technologii[[1]](#footnote-1))

z dnia …

zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie[[2]](#footnote-2))

Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane   
(Dz. U. z 2023 r. poz. 682 i 553) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 w pkt 26 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 27 w brzmieniu:

„27) publicznie dostępny plac – należy przez to rozumieć ogólnodostępny teren służący rekreacji, komunikacji, pełniący także funkcję reprezentacyjną, mogący znajdować się także w części dróg publicznych, które nie służą do ruchu pojazdów. Jest to teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren placu lub rynku lub jako teren komunikacji drogowej publicznej, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jako użytek gruntowy oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe lub jako droga, oznaczone odpowiednio symbolem: Bz lub dr.”;

2) w § 12:

a) 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.”,

b) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Budynek inwentarski lub budynek gospodarczy, uwzględniając przepisy odrębne oraz zawarte w [§ 13](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrtg4ytgnzwgi4tsltqmfyc4nbzgi4tgmbygy), [60](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrtg4ytgnzwgi4tsltqmfyc4nbzgi4tgmrxgy) i [271–273](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrtg4ytgnzwgi4tsltqmfyc4nbzgi4tinrrha), nie może być sytuowany ścianą z oknami lub drzwiami w odległości mniejszej niż 8 m od ściany istniejącego na sąsiedniej działce budowlanej budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego lub budynku użyteczności publicznej, lub takiego, dla którego istnieje 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, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3.”,

c) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1–9, nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową lub jeżeli w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sąsiednia działka znajduje się na terenie o przeznaczeniu innym niż pod zabudowę.”,

d) dodaje się ust. 11 w brzmieniu:

„11. Budynek produkcyjny lub magazynowy o powierzchni zabudowy przekraczającej 1000 m2, uwzględniając przepisy odrębne oraz zawarte w § 13, 60 i 271–273, należy sytuować ścianą w odległości nie mniejszej niż 30 m od ściany:

1) istniejącego na sąsiedniej działce budowlanej budynku mieszkalnego albo budynku zamieszkania zbiorowego;

2) projektowanego na sąsiedniej działce budowlanej budynku mieszkalnego albo budynku zamieszkania zbiorowego, dla których istnieje 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.”;

3) § 20 otrzymuje brzmienie:

„§ 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.”;

4) § 39 i 40 otrzymują brzmienie:

„§ 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 m² co najmniej 20% jego powierzchni należy urządzić jako teren biologicznie czynny, o ile wyższy procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 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 1000-1600. 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-jezdnych, 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 wygrodzenie w postaci żywopłotu.

7. Powierzchnia placu zabaw dla dzieci wynosi co najmniej:

1) 1 m2 na każde mieszkanie w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się od 21 do 50 mieszkań;

2) 50 m2 w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się od 51 do 100 mieszkań;

3) 0,5 m2 na każde mieszkanie w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się od 101 do 300 mieszkań;

4) 200 m2 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 m2.

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 jednoczesne korzystanie przez co najmniej 5 dzieci na każde 20 m2 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 m2, 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 m2, 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 m2.”;

5) po § 56 dodaje się § 56a w brzmieniu:

„§ 56a. 1. Lokal użytkowy w budynku posiada powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m2.

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 …… 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) § 76 otrzymuje brzmienie:

„§ 76. Wymagania dotyczące pomieszczeń higienicznosanitarnych określają przepisy rozporządzenia, a także przepisy dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy oraz obrony cywilnej. Do pomieszczeń higienicznosanitarnych zalicza się łaźnie, sauny, natryski, łazienki, ustępy, umywalnie, szatnie, przebieralnie, pralnie, pomieszczenia higieny osobistej kobiet, pomieszczenia dostosowane i przeznaczone wyłącznie do karmienia i przewijania dzieci, pomieszczenia przeznaczone do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami, pomieszczenia służące do odkażania, oczyszczania oraz suszenia odzieży i obuwia, a także do przechowywania sprzętu do utrzymania czystości.”;

7) § 85a otrzymuje brzmienie:

„§ 85a. 1. W budynku gastronomii, handlu lub usług o powierzchni użytkowej powyżej 1000 m2, a także stacji paliw o powierzchni użytkowej powyżej 100 m2, wydziela się pomieszczenie dostosowane i przeznaczone wyłącznie do karmienia i przewijania dzieci.

2. W budynku:

1) przeznaczonym na potrzeby administracji publicznej o powierzchni użytkowej ponad 2000 m2,

2) przeznaczonym na potrzeby kultury, sportu, handlu lub usług o powierzchni użytkowej ponad 10000 m2,

3) stacji paliw o powierzchni użytkowej ponad 300 m2 zlokalizowanej przy autostradzie lub drodze ekspresowej,

4) obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym lub lotniczym o powierzchni użytkowej ponad 10000 m2

– wydziela się pomieszczenie dostosowane i przeznaczone do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami.

3. Pomieszczenie, o którym mowa w ust. 2:

1) posiada powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 12 m2 i szerokość co najmniej 3 m;

2) posiada wyposażenie umożliwiające przewinięcie dorosłej osoby ze szczególnymi potrzebami;

3) jest zlokalizowane w odległości nie większej niż 20 m od wejścia do budynku, na tej samej kondygnacji co wejście do budynku.

4. Pomieszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, posiada wentylację i jest wyposażone w umywalkę.

5. Przepisów ust. 1–4 nie stosuje się do stacji paliw zlokalizowanej na terenie zamkniętym.

6. Dopuszcza się urządzenie pomieszczenia, o którym mowa w ust. 2, w ustępie ogólnodostępnym dla osób niepełnosprawnych, jeżeli dodatkowo spełnia on warunki, o których mowa w ust. 3.

7. Wymaganie, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy budynków, dla których przed dniem …… 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.”;

8) po § 95 dodaje się § 95a w brzmieniu:

„§ 95a. 1. W przypadku gdy balkony sąsiednich lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym znajdują się na jednej płycie balkonowej, stosuje się między tymi balkonami pełne oddzielenie pionowe w postaci stałej przegrody, zapewniającej komfort użytkowania, o przepuszczalności światła nie mniejszej niż 30% i nie większej niż 50%.

2. Przegroda, o której mowa w ust. 1, posiada wysokość co najmniej 2,2 m mierzoną od poziomu posadzki balkonu oraz szerokość nie mniejszą niż 2 m, a w przypadku gdy balkon ma szerokość mniejszą niż 2 m - wynoszącą co najmniej szerokość balkonu, uwzględniając szerokość balustrady.

3. Stykające się ze sobą loggie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oddziela się za pomocą przegrody, o której mowa w ust. 1 i 2.

4. Przegroda, o której mowa w ust. 1–3, może zostać pominięta przy spełnianiu wymagań, o których mowa w § 13 i § 60.”;

9) po § 98 dodaje się § 98a w brzmieniu:

„§  98a.  1. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym, w pobliżu wejścia, zapewnia się, na potrzeby przechowywania rowerów i wózków dziecięcych, pomieszczenie gospodarcze o powierzchni co najmniej 15 m2.

2. Dopuszcza się zapewnienie pomieszczenia gospodarczego, o którym mowa w ust. 1, w postaci budynku gospodarczego, altany lub wiaty.”;

10) w § 326 wprowadza się następujące zmiany:

a) w ust. 2 w pkt 1 średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy:

„z tym, że drzwi wejściowe do mieszkania z klatki schodowej lub korytarza komunikacji ogólnej powinny mieć izolacyjność akustyczną nie mniejszą niż 38 dB;”,

b) po ust. 4 dodaje się ust. 4a i 4b w brzmieniu:

„4a. Ściany wewnętrzne i stropy oddzielające lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym jednorodzinnym powinny spełniać wymagania akustyczne jak dla przegród między lokalami mieszkalnymi w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

4b. W budynku mieszkalnym jednorodzinnym dwulokalowym, w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej lub w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wykonywanie robót budowlanych w lokalu mieszkalnym nie może pogorszyć wymagań akustycznych określonych w analizie w zakresie rozwiązań technicznych i materiałowych mających na celu spełnienie wymagań akustycznych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.”;

11) załącznik nr 1 do rozporządzenia otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszego rozporządzenia.

§ 2. Dla zamierzenia budowlanego, wobec którego przed dniem wejścia w życie niniejszego 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

– stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

MINISTER ROZWOJU

I TECHNOLOGII

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,

LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Aneta Mijal

Dyrektor Departamentu Prawnego

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

/podpisano elektronicznie/

1. ) Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 838). [↑](#footnote-ref-1)
2. ) Niniejsze rozporządzenie zostanie notyfikowane Komisji Europejskiej w …., pod numerem …, zgodnie z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597), które wdraża dyrektywę 2015/1535/UE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 9 września 2015 r. ustanawiającą procedurę udzielania informacji w zakresie norm i przepisów technicznych oraz zasad dotyczących usług społeczeństwa informacyjnego (ujednolicenie) (Dz. Urz. UE L 241 z 19.09.2015, str. 1). [↑](#footnote-ref-2)