UZASADNIENIE

Niniejszy projekt rozporządzenia wprowadza szereg zmian 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). Rozporządzenie to jest wydawane 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).

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.

Poniżej scharakteryzowano planowane zmiany oraz przedstawiono ich uzasadnienie, a także porównano z obecnie obowiązującymi przepisami:

1) w § 3 dodano pkt 27:

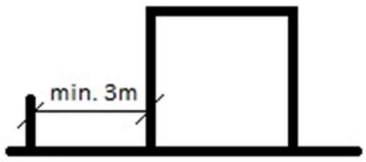
W związku z wprowadzeniem nowej regulacji w § 39 dodano definicję publicznie dostępnego placu. Będzie on rozumiany jako ogólnodostępny teren placu, rynku, służący rekreacji lub komunikacji (terenem tym może być też część drogi nie służąca ruchowi pojazdów). Jest to teren przewidziany w planie miejscowym jako teren placu lub rynku lub jako teren komunikacji drogowej publicznej, a w przypadku braku planu – jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, oznaczone symbolem Bz, lub jako droga oznaczona symbolem dr. Tereny Bz są oznaczane zgodnie z § 9 ust. 3 pkt 5, a drogi zgodnie z § 9 ust. 3 pkt 7 lit. a rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. poz. 1390, z późn. zm).

2) w § 12:

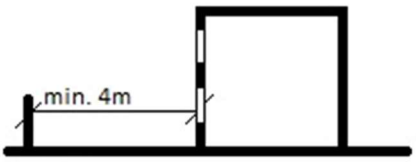
a) ust. 1

Zmienia się odległość budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad czterech kondygnacje nadziemnych od granicy działki – będzie wynosić minimum 5 m, bez względu na to, czy w ścianie będą okna lub drzwi, czy też nie. Do tej pory odległość ta wynosiła minimum 3 m w przypadku ścian bez okien lub drzwi, a w przypadku ścian z oknami lub drzwiami – 4 m. Przedstawione poniżej rysunki ilustrują prawidłowo

mierzone odległości ściany budynku z oknami lub drzwiami, jak również ściany bez okien lub drzwi od granicy działki budowlanej.



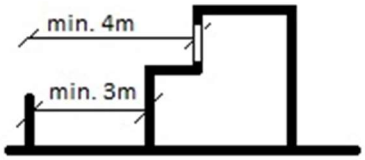
rys. 1.



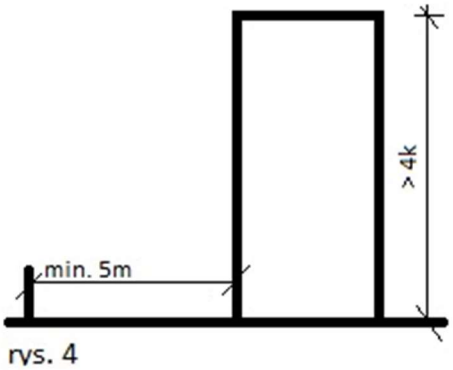
rys. 2

Rys. 1 Ściana bez okien lub drzwi w odległości min. 3 m od granicy.

Rys. 2 Ściana z oknami lub drzwiami w odległości min. 4 m od granicy.



rys. 3



rys. 4

Rys. 3 Ściana bez okien lub drzwi w odległości min. 3 m od granicy oraz ściana z oknami lub drzwiami w odległości min. 4 m od granicy.

Rys. 4 Ściana bez okien lub drzwi lub ściana z oknami lub drzwiami w odległości min. 5 m od granicy w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad czterech kondygnacje nadziemnych.

Zmiana przepisów skutkować będzie „luźniejszą zabudową”, co może przyczynić się do zwiększenia komfortu użytkowania.

b) ust. 2

W związku ze zmianą w § 12 ust. 1 konsekwentnie zmienia się także ust. 2 – w odniesieniu do budynków mieszkalnych wielorodzinnych w przypadku ściany bez okien lub drzwi będzie dopuszczalne zmniejszenie odległości od granicy działki do 1,5 m albo możliwość sytuowania w granicy, o ile miejscowy plan przewiduje taką możliwość. Należy pamiętać, że wówczas należy spełnić wymagania wynikające z § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 rozporządzenia.

c) ust. 3

Zmiana dotyczy dopuszczenia „przyklejenia się" do innego budynku, który znajduje się w granicy. Dotychczas regulacja dotyczyła „przylegania swoją ścianą" bez wskazania, że nowy budynek musi przylegać całą długością ściany, co często powodowało wątpliwości interpretacyjne: mianowicie jakie fragmenty ścian budynków powinny do siebie przylegać (czy jak dwa budynki będą do siebie przylegać tylko narożnikami, to już będzie wystarczające czy nie?). Dlatego zostało to uszczegółowione i regulacja teraz precyzuje, że budynki powinny przylegać do siebie „całą długością swojej ściany".

d) ust. 8

W związku z wprowadzeniem nowej regulacji w projektowanym ust. 11 została zmieniona także regulacja w ust. 8 w zakresie budowy budynku inwentarskiego lub budynku gospodarczego w odpowiedniej odległości od budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego lub budynku użyteczności publicznej (zarówno istniejącego, jak i projektowanego, ale takiego dla którego istnieje decyzja o pozwoleniu na budowę albo dokonano skutecznego zgłoszenia). Zmiana dotyczy **wyłącznie** dodania obowiązku zachowania odległości od budynku, dla którego dokonano skutecznego zgłoszenia.

e) ust. 10

Rozszerzono wyjątek od konieczności stosowania odległości budynku od granicy działki „jeśli w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sąsiednia działka znajduje się na terenie o przeznaczeniu innym niż pod zabudowę." Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów, ustala lokalizację przestrzeni publicznych, placów, dróg i innych obszarów nie przeznaczonych pod zabudowę, dlatego wydaje się uzasadnione odstąpienie od wymagań w zakresie odległości budynków od granicy działek, na których znajdują się te tereny.

f) ust. 11

Dodano nowy ustęp w zakresie odległości budynków produkcyjnych lub magazynowych od budynków mieszkalnych lub budynków zamieszkania zbiorowego. Dotychczas nie

było wymagań w zakresie odległości pomiędzy tymi budynkami (jedyną regulacją w tym zakresie jest § 271 – ze względu na bezpieczeństwo pożarowe). Ze względu na bezpieczeństwo oraz komfort mieszkania wprowadzono odległość pomiędzy ścianami budynku magazynowego lub produkcyjnego o powierzchni zabudowy przekraczającej 1000 m^2 a ścianami istniejącego budynku mieszkalnego lub budynku zamieszkania zbiorowego – wynoszącą co najmniej 30 m. Obowiązek ten będzie też dotyczył przypadku, gdy dla budynku mieszkalnego lub zamieszkania zbiorowego istnieje ostateczna decyzja pozwolenia na budowę albo zostało skutecznie dokonane zgłoszenie budowy.

3) w § 20:

Wprowadzono ograniczenie co do 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 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.

Do tej pory nie było ograniczeń co do liczby takich miejsc zbliżonych do okien. Zdarzało się, że w ramach inwestycji wykonywano większość takich miejsc zamiast „zwykłych" stanowisk postojowych dla samochodów, tylko dlatego, że dla „zwykłych" stanowisk należy zachować odległość od okien, a dla stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne nie trzeba.

Ograniczenie to zostało wprowadzone w celu zapobieganiu sytuacji, gdy w ramach inwestycji robione są wyłącznie miejsca postojowe dla samochodów osobowych z których korzystają osoby niepełnosprawne i są zbliżone do budynku bez żadnych ograniczeń.

4) w § 39:

W § 39 dodaje się ust. 2 - nową regulację, zgodnie z którą na działkach budowlanych przeznaczonych pod publicznie dostępny plac o powierzchni powyżej 1000 m^2 co

najmniej 20% powierzchni tego placu należy urządzić jako teren biologicznie czynny, o ile wyższy procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzenie nowego przepisu związane jest że zjawiskiem tzw. „betonozy" ogólnodostępnych rynków i placów. Zjawisko to polega na tym, że powstaje coraz więcej miejsc – publicznych placów lub skwerów – które są otoczone chodnikami, betonowymi doniczkami, w których sadzone są krzewy, drzewa (rośliny mają dawać wrażenie, że jednak jest zielono). Ten problem jest widoczny zwłaszcza w centrach miast. „Betonoza" przyczynia się do tego, że wody opadowe nie są w żaden sposób zagospodarowywane i często w przypadku nawalnych deszczy kanalizacja deszczowa 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.

5) w § 40:

Zmieniono regulacje w zakresie placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych.

Do tej pory obowiązek dotyczył przewidzenia placu zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjnego dostępnego dla osób niepełnosprawnych dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę, stosownie do potrzeb użytkowych.

Zgodnie z projektem w przypadku nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych należy wykonać plac zabaw dla dzieci, bez względu na to, czy to jest 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 – szczegóły dopuszczeń opisano poniżej.

Ponadto wprowadzono dodatkowe wymogi dla placu zabaw dla dzieci.

Zaproponowane zmiany związane są z tym, że obecnie pojawiają się place zabaw, które składają się np. tylko z piaskownicy albo jednego bujaczka, znajdujące się w nieatrakcyjnej części osiedla bez zapewnienia odpowiedniej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Przy określeniu wymogów dla placów zabaw sugerowano się Polskimi Normami w tym zakresie oraz opracowaniem z Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 2022 r. pn. „Bezpieczny plac zabaw Poradnik dla administratorów i właścicieli".

Poniżej szerzej opisano wprowadzane zmiany.

Dodatkowo zgodnie z projektem w przypadku zespołu budynków wielorodzinnych, w którym jest więcej niż 20 mieszkań, należy wykonać także miejsca rekreacyjne, dostępne także dla osób ze szczególnymi potrzebami. Poniżej szerzej opisano wprowadzane zmiany.

a) ust. 1, 2

Zgodnie z nową regulacją w przypadku budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu takich budynków należy wykonać plac zabaw dla dzieci. Obowiązek będzie dotyczył budynków oraz zespołów, w których jest powyżej 20 mieszkań. Do tej pory obowiązek dotyczył przewidzenia placu zabaw dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę, stosownie do potrzeb użytkowych. Wprowadzona regulacja związana jest z tym, że powstaje dużo pojedynczych bloków, wokół których nie zostały wykonane żadne miejsca do spędzania wspólnego czasu przez dzieci.

Z kolei miejsca rekreacyjne (niezależne od placu zabaw) powinny być wykonywane przy zespole budynków, w którym jest więcej niż 20 mieszkań. Miejsca rekreacyjne powinny być dostosowane do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, a więc nie tylko osób niepełnosprawnych.

Nie zmieniono regulacji w zakresie 30% udziału terenu biologicznie czynnego w powierzchni placu zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjnego. Doprecyzowano jednak, że wymagany udział 30% dotyczy zarówno placu zabaw dla dzieci, jak i miejsca rekreacyjnego.

b) ust. 3

Doprecyzowano, że przez wymagany czas nasłonecznie placu zabaw dla dzieci powinno obejmować min. 50% powierzchni placu zabaw dla dzieci. Tym samym rozwiano wątpliwości w zakresie miejsca padania promieni słonecznych, tzn. czy na całej powierzchni placu zabaw dla dzieci, czy na jakiejś jego części. Z kolei zgodnie ze zmianą minimalny czas nasłonecznienia placu zabaw dla dzieci powinien wynosić 2 h, a w przypadku zabudowy śródmiejskiej – 1 h.

Dotychczas nie było wskazane w którym miejscu liczy się nasłonecznienie placu zabaw, a nasłonecznienie musiało wynosić min. 4h (w zabudowie śródmiejskiej min. 2h).

Zmiana podyktowana jest tym, że często place zabaw są sytuowane w takim miejscu, gdzie nie ma cienia, więc w dni słoneczne i upalne są wyłączone z użytkowania mniej więcej w godzinach 11–14. Elementy urządzeń na placach zabaw mocno się nagrzewają (np. zjeżdżalnie) i niewskazane jest wówczas ich użytkowanie. Dodatkowo za taką zmianą stoją postulaty środowiska budowlanego, które wskazują na bardzo wyśrubowane wymagania dla placów zabaw dla dzieci (odległości od okien, parkingów, ulic, śmietników, powierzchnia placów), przez co trudno znaleźć na działce odpowiednie miejsce na plac zabaw.

c) ust. 4

Obecnie obowiązujący przepis w zakresie sytuowania placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz odrębnych miejsc rekreacyjnych w odpowiedniej odległości od linii rozgraniczających ulicę, okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, miejsc gromadzenia odpadów lub parkingów został rozszerzony o drogi i ciągi pieszo-jezdne – ze względu na bezpieczeństwo dzieci.

d) ust. 5 i 6

Dodano nową regulację w zakresie grodzenia placu zabaw dla dzieci – plac zabaw dla dzieci powinien być ogrodzony. Ogrodzenie od strony drogi, ulicy, parkingu lub ciągu pieszo-jezdnego powinno spełniać odpowiednie wymagania. Ogrodzenie powinno być bezpieczne dla dzieci oraz zwierząt (np. nie powinno posiadać ostrych zakończeń). Wysokość ogrodzenia powinna wynosić min. 1,0 m, a furtka powinna posiadać szerokość co najmniej 1,2 m oraz otwierać się do wewnątrz. Wymagania dla furtki podyktowane są tym, że otwieranie furtki do wewnątrz spowolni ruchy dziecka (w porównaniu do furtki otwieranej na zewnątrz), a odpowiednia szerokość pozwoli na swobodne operowanie wózkiem dziecięcym lub wózkiem osoby niepełnosprawnej.

Wydaje się, że dzięki takim zabezpieczeniom dziecko nie wybiegnie z placu zabaw prosto pod koła samochodu.

W pozostałych przypadkach plac zabaw może być odgrodzony naturalnie żywopłotem.

Wymagania te sformułowano w oparciu o wytyczne z opracowania Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 2022 r. pn. „Bezpieczny plac zabaw Poradnik dla administratorów i właścicieli”.

e) ust. 7

Wprowadzono nowe regulacje w zakresie minimalnej powierzchni placu zabaw dla dzieci w zależności od liczby mieszkań w inwestycji.

Regulacja ta podyktowana jest faktem, że często tworzone są place zabaw dla dzieci, które są „symboliczne”, małe.

Dlatego zaproponowano, żeby powierzchnia wynosiła:

a) przynajmniej 1m^2 na każde mieszkanie, w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się od 21 do 50 mieszkań,
b) przynajmniej 50 m^2, w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się od 51 do 100 mieszkań,
c) przynajmniej 0,5 m^2 na każde mieszkanie, w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się od 101 do 300 mieszkań,
d) przynajmniej 200 m^2 w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się powyżej 300 mieszkań.

f) ust. 8

W związku z wprowadzeniem regulacji w zakresie powierzchni placu zabaw dla dzieci zaproponowano dopuszczenie możliwości podziału placu zabaw dla dzieci na kilka mniejszych placów, jednakże każdy z nich po podziale powinien mieć powierzchnię co najmniej 50 m^2. W ten sposób nie powstaną „mikroplace” zabaw rozsiane po dużej inwestycji. W ocenie projektodawcy tak sformułowany przepis nie spowoduje dużych utrudnień w przypadku realizacji dużych inwestycji.

g) ust. 9

W ust. 9 wprowadzono regulację, zgodnie z którą wyposażenie placu zabaw dla dzieci oraz jego nawierzchnia powinna spełniać wymagania wynikające z Polskich Norm. W załączniku nr 1 został dodany szereg norm regulujących wymagania dla placów zabaw dla dzieci.

Np. w normie PN-EN 1176-1:2017-12 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie -- Część 1: Ogólne wymagania bezpieczeństwa i metody badań wskazano wymagania w zakresie:

- zacienienia,
- dostępności urządzeń dla dorosłych,
- zabezpieczenia przed zakleszczeniem,
- wskazania kiedy jest potrzebna nawierzchnia amortyzująca upadki,
- zabezpieczeń przed urazem podczas upadku i spadania poprzez wskazanie przestrzeni wolnej oraz przestrzeni upadku (pkt 4.2.8),

– powierzchni amortyzującej upadki (w pkt 4.2.8.5 w tablicy 4 wskazano, jaka musi być grubość warstwy np. piasku 20 cm przy wysokości urządzenia <2m, z tym, że w pkt 4.2.8.5.1 wskazano, że w przypadku materiału sypkiego warstwę należy zwiększyć o 10 cm, co daje 30 cm).

Zgodnie z definicją zawartą w tej normie wyposażeniem placu zabaw są urządzenia. Powołano także inne normy uzależnione od rodzaju urządzeń, np. dla karuzel, huśtawek i zjeżdżalni. Każda z tych norm mówi o innej przestrzeni bezpiecznej wokół urządzenia. Dzięki temu wokół każdego urządzenia będzie zapewniona strefa bezpieczeństwa wolna od przeszkód.

Dotychczas tego typu kwestie nie były nigdzie uregulowane, a jest to, w ocenie projektodawcy, pożądane ze względu na zwiększenie bezpieczeństwa dzieci i komfortu użytkowania placów zabaw.

h) ust. 10

Wprowadzono regulację w zakresie minimalnego wyposażenia placu zabaw dla dzieci. Na placu zabaw należy zapewnić wyposażenie umożliwiające jednoczesne korzystanie przez co najmniej 5 użytkowników na każde 20 m^2 powierzchni placu zabaw. Wyposażenie to powinno mieć różną funkcję zabawy (czyli np. powinno służyć do wspinania, huśtania, zjeżdżania) oraz być zróżnicowane pod kątem wieku dzieci.

Celem regulacji jest odpowiednie wyposażenie placu zabaw. Czasami można znaleźć place wyposażone w jeden bujaczek i piaskownicę. Taki plac zabaw w ocenie projektodawcy jest niewystarczający dla grupy dzieci w różnym wieku o różnych umiejętnościach. Dlatego plac zabaw powinien być wyposażony w różne urządzenia, z których mogą korzystać dzieci w różnym wieku i o różnym poziomie umiejętności.

i) ust. 11

Zgodnie z nową regulacją plac zabaw dla dzieci nie powinien być wykonywany na stropodachu nad ostatnią kondygnacją budynku. Związane jest to z tym, że zdarza się, że place zabaw sytuowane są np. na dachu budynku.
Wymaganie nie dotyczy placów zabaw wykonywanych na stropie garażu podziemnego.

j) ust. 12

Dodano nowy ust. 12, w którym zawarto kilka dopuszczeń w zakresie placu zabaw dla dzieci przy pojedynczym budynku mieszkalnym wielorodzinnym, w którym liczba mieszkań przekracza 20:

- możliwość niewykonania placu zabaw, gdy w odległości do 300 m od granicy działki, na której znajduje się budynek, istnieje publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci. Dodatkowo wskazano, że odległość 300 m jest liczona jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych (regulacja ta jest związana z faktem, że może się zdarzyć tak, że w linii prostej publicznie dostępny plac zabaw będzie w odległości np. 200 m od granicy działki, z kolei mierząc tę odległość po chodniku ta odległość wzrośnie do np. 2 km),
- możliwość wykonania placu zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej co najmniej 50 % powierzchni, o której mowa w ust. 7, lecz nie mniejszej niż 20 m^2, jeżeli budynek znajduje się w zabudowie śródmiejskiej,
- możliwość wykonania sali zabaw wewnątrz budynku zamiast placu zabaw dla dzieci na zewnątrz, w przypadku gdy budynek znajduje się w zabudowie śródmiejskiej. Taka sala zabaw powinna mieć powierzchnię placu zabaw, lecz nie mniejszą niż 50 m^2, W zabudowie śródmiejskiej często działki są małe, więc może wystąpić trudność z wykonaniem placu zabaw na zewnątrz.

k) ust. 13

Dodano nowy ust. 13, w którym zawarto kilka dopuszczeń w zakresie placów zabaw przy zespole budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym liczba mieszkań przekracza 20, który znajduje się w zabudowie śródmiejskiej:

- możliwość niewykonania placu zabaw dla dzieci, gdy w odległości do 300 m od granicy działki, na której znajduje się zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych, istnieje publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci; wskazano, że odległość 300 m jest liczona jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych (regulacja ta jest związana z faktem, że może się zdarzyć tak, że w linii prostej publicznie dostępny plac zabaw będzie w odległości np. 200 m od granicy działki, z kolei mierząc tę odległość po chodniku ta odległość wzrośnie do np. 2 km),
- możliwość wykonania placu zabaw o powierzchni wynoszącej co najmniej 50% powierzchni, o której mowa w ust. 7, lecz nie mniejszej niż 20 m^2.

W zabudowie śródmiejskiej często działki są małe, więc może wystąpić trudnośćz wykonaniem placu zabaw.

6) dodano nowy § 56a

Wprowadzono nową regulację w §56a, zgodnie z którą lokal użytkowy w nowoprojektowanych budynkach powinien mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m^2. Możliwe jest wykonanie lokalu o mniejszej powierzchni, pod warunkiem, że lokal znajduje się na pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej budynku i jest do niego bezpośredni dostęp z zewnątrz budynku.

Zaproponowano takie rozwiązanie w związku z tym, że zdarzają się przypadki, w których budynek został wybudowany jako budynek np. użytkowy / użyteczności publicznej, wyodrębniono w nim tzw. „lokale użytkowe", które następnie zostają sprzedawane jako np. „lokale inwestycyjne", a są użytkowane jak lokale mieszkalne (są małe i nie spełniają odpowiednich wymagań dla mieszkania).

Wymaganie w zakresie powierzchni lokalu użytkowego nie będzie dotyczyło budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Wymaganie w zakresie powierzchni lokalu użytkowego będzie dotyczyło budynków nowoprojektowanych, 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.

7) § 76

W § 76 rozszerzono katalog pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w związku z wprowadzeniem wymagań w zakresie pomieszczeń dostosowanych i przeznaczonych wyłącznie do karmienia i przewijania dzieci oraz pomieszczeń przeznaczonych do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami.

8) § 85a

W ust. 1 wymieniono budynki, ze względu na ich przeznaczenie i powierzchnię użytkową, w których konieczne jest wydzielenie pomieszczenia, które jest dostosowane do karmienia i przewijania dzieci. W ust. 1 w stosunku do obecnie obowiązującego przepisu wskazano, że pomieszczenie to powinno być przeznaczone wyłącznie do ww. celu.

W ust. 2 wskazano budynki wraz z ich powierzchniami użytkowymi, w których zachodzi konieczność zaprojektowania pomieszczenia umożliwiającego przewinięcie dorosłej osoby ze szczególnymi potrzebami. Wprowadzenie regulacji wynika z inicjatywy pn.

„Przewijamy Polskę”. Jest to inicjatywa ogólnopolskiej koalicji pięciu organizacji pozarządowych, reprezentujących potrzeby osób niepełnosprawnych. Celem akcji „Przewijamy Polskę” jest utworzenie w Polsce sieci miejsc, w których osoby ze znaczną lub sprzężoną niepełnosprawnością będą mogły z pomocą swoich opiekunów dokonać w godnych i bezpiecznych warunkach czynności higienicznych. Zaznaczyć należy, iż konieczność zapewnienia przedmiotowego pomieszczenia będzie dotyczyła wyłącznie budynków nowoprojektowanych.

Ust. 3 wskazuje warunki, jakie powinno spełniać pomieszczenie służące do przewinięcia dorosłej osoby ze szczególnymi potrzebami.

Zgodnie z ust. 4, zarówno pomieszczenie do karmienia i przewijania dzieci, jak i pomieszczenie służące przewijaniu dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami, posiada wentylację i jest wyposażone w umywalkę. Zaznaczyć również należy, że zgodnie z definicją pomieszczenia higieniczno-sanitarnego, pomieszczenie do karmienia i przewijania dzieci oraz pomieszczenie służące przewijaniu dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami są zaliczane do pomieszczeń hignieniczno-sanitarnych – zatem konieczne jest spełnienie również tych warunków zmienianego rozporządzenia, które dotyczą pomieszczenia higieniczno-sanitarnego.

W ust. 5 zawarto regulację, zgodnie z którą obowiązek urządzania pomieszczenia, o którym mowa w ust. 1–4, nie dotyczy stacji paliw zlokalizowanej na terenie zamkniętym.

Ust. 6 zawiera regulację, zgodnie z którą pomieszczenie służące do przewinięcia dorosłej osoby ze szczególnymi potrzebami może być urządzone w ustępie ogólnodostępnym dla osób niepełnosprawnych. Taka możliwość zachodzi jednak pod warunkiem łącznego spełnienia warunków zarówno dla ustępu dla osób niepełnosprawnych, jak i warunków dla pomieszczenia, o którym mowa w ust. 3.

W ust. 7 wskazano, że wymaganie w zakresie urządzania pomieszczenia służącego do przewinięcia dorosłej osoby ze szczególnymi potrzebami będzie dotyczyło budynków nowoprojektowanych, 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.

9) § 95a

Dodano nową regulację w zakresie balkonów i logii.

Zgodnie z nową regulacją w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w przypadku wykonania więcej niż jednego balkonu na jednej płycie balkonowej należy zastosować pomiędzy tymi balkonami odpowiedną przegrodę. Przegroda powinna mieć odpowiednią 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 – tzn. szerokość przegrody powinna wynosić tyle, ile głębokość balkonu pomniejszona o szerokość balustrady.

Przegroda powinna się też charakteryzować odpowiednią przepuszczalnością światła. Powinna ona wynosić minimalnie 30%, maksymalnie 50%, dzięki czemu, w ocenie projektodawcy, taka przyciemniona przegroda (np. szklana, luksfery) da poczucie odizolowania od sąsiadów.
Jednocześnie zastosowanie tego typu przegród może budzić wątpliwości interpretacyjne pod względem wyznaczania czasu nasłonecznienia. Wobec czego wskazano, że takie przegrody, które charakteryzują się przepuszczalnością światła od 30% do 50%, mogą być pomijane w wyznaczaniu czasu nasłonecznienia oraz podczas rozważania kwestii przesłaniania.
W Polskiej Normie PN-EN 410:2011 Szkło w budownictwie -- Określanie świetlnych i słonecznych właściwości oszklenia jest mowa o przepuszczalności światła τv oszklenia. W normie tej wskazano, w jaki sposób ta przepuszczalność jest wyznaczana, co może być pomocne przy określaniu tego parametru.

W przypadku gdy loggie są przedzielone przegrodą, wówczas ta przegroda powinna spełniać wymienione powyżej wymagania.

Zmiana podyktowana jest tym, że pojawia się coraz więcej budynków z dużą liczbą balkonów, które umieszczone są na jednej płycie balkonowej, a oddzielone są np. ażurowymi niskimi ściankami. Podobnie jest z loggiami, które sąsiadują ze sobą, ale przedzielone są jedynie np. ażurową przegrodą. Takie rozwiązania nie zapewniają komfortu użytkowania mieszkańcom lokali. Dzięki projektowanym regulacjom prywatność będzie zachowana.

10) § 98a

W stosunku do budynku mieszkalnego wielorodzinnego wprowadzono obowiązek wykonania pomieszczenia gospodarczego o powierzchni min. 15 m^2, na potrzeby przechowywania rowerów i wózków dziecięcych.

Zamiast takiego pomieszczenia gospodarczego dopuszczono możliwość wykonania odrębnego budynku gospodarczego, wiaty lub altany.

Nowa regulacja związana jest z tym, że w budynkach często nie przewiduje się specjalnych pomieszczeń do przechowywania rowerów czy wózków. Wówczas wózki i rowery przechowywane są na klatkach schodowych, stwarzając zagrożenie podczas ewakuacji.

11) § 326

a) ust. 2

Zmieniono ust. 2 pkt 1 w § 326 zmienianego rozporządzenia.

W ust. 2 pkt 1 dodano wymaganie w zakresie izolacyjności akustycznej drzwi wejściowych do mieszkania z klatki schodowej lub korytarza komunikacji ogólnej. Izolacyjność akustyczna takich drzwi ma wynosić przynajmniej 38 dB.

Obecnie zgodnie z Polską Normą PN-B-02151-3:2015-10 Akustyka budowlana – Ochrona przed hałasem w budynkach – Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych drzwi wejściowe do mieszkania mają izolacyjność akustyczną od dźwięków powietrznych o wartości:

- min. 30 dB w przypadku gdy w mieszkaniu znajduje się przedpokój, który jest oddzielony od innych pomieszczeń w mieszkaniu drzwiami wewnętrznymi,
- min. 35 dB w innym przypadku niż powyżej, gdy np. w mieszkaniu znajduje się przedpokój, który nie jest oddzielony od innych pomieszczeń w mieszkaniu drzwiami wewnętrznymi.

Z kolei zgodnie z ww. normą ściany oddzielające mieszkania od klatek czy korytarzy mają izolacyjność akustyczną od dźwięków powietrznych o wartości:

- min. 30 dB w przypadku gdy w mieszkaniu znajduje się przedpokój, który jest oddzielony od innych pomieszczeń w mieszkaniu drzwiami wewnętrznymi,
- min. 38 dB w innym przypadku niż powyżej, gdy np. w mieszkaniu znajduje się przedpokój, który nie jest oddzielony od innych pomieszczeń w mieszkaniu drzwiami wewnętrznymi.

Zmiana ma na celu podwyższenie komfortu akustycznego w mieszkaniach, a także ujednolicenie wymagań w zakresie drzwi wejściowych do mieszkania z klatki schodowej.

b) ust. 4a

W § 326 dodano nowy ust. 4a, w którym wskazano, że jeśli budynek jednorodzinny składa się z 2 lokali mieszkalnych, przegrody znajdujące się między nimi (stropy, ściany) muszą spełniać wymagania jak dla lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Dotychczas nie było takiego obowiązku, bowiem zgodnie z Polską Normą PN-B-02151-3:2015-10 Akustyka budowlana -- Ochrona przed hałasem w budynkach -- Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych, wskazano następujące wymagania w zakresie izolacyjności od dźwięków powietrznych przegród wewnętrznych:

- strop miedzy mieszkaniami w budynkach wielorodzinnych ≥ 51 dB,
- ściana między mieszkaniami w budynkach wielorodzinnych ≥ 50 dB,
- ściany między budynkami w zabudowie szeregowej i bliźniaczej ≥ 52 dB,
- ściany i stropy w budynkach jednorodzinnych tak jak dla stropów i ścian w obrębie jednego mieszkania, czyli ściany ≥ 35 dB, stropy ≥ 45 dB.

Oznacza to, że w przypadku budynku jednorodzinnego, w którym wyodrębniono 2 lokale mieszkalne, wszystkie wewnętrzne ściany i stropy spełniają wymagania jak dla np. dwupoziomowego mieszkania w bloku, czyli mają izolacyjność akustyczną jak dla ścian i stropów wewnętrznych w mieszkaniu.

Dlatego wprowadzono zmianę, zgodnie z którą dwa lokale mieszkalne w budynku jednorodzinnym pod kątem hałasu będą traktowane na równi z dwoma lokalami mieszkalnymi w budynku wielorodzinnym, a zatem będą miały lepsze parametry akustyczne (dla stropu między lokalami zamiast 45 – będą miały 51 dB, dla ściany między lokalami zamiast 35 – będą miały 50 dB).

c) ust. 4b

Zgodnie z nową regulacją wykonywanie jakichkolwiek robót budowlanych w lokalu mieszkalnym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym: dwulokalowym, w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej oraz w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nie może pogorszyć wymagań akustycznych zawartych w analizie w zakresie rozwiązań technicznych i materiałowych mających na celu spełnienie wymagań akustycznych.

Celem tej regulacji jest wskazanie wprost, że niektóre prace mogą pogorszyć akustykę mieszkania.

Ww. analiza będzie częścią projektu technicznego (będzie to procedowane zmianą rozporządzenia w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego). Celem analizy jest

wskazanie konkretnych wymagań w zakresie akustyki dla przegród budynku oraz dla pomieszczeń, jak również wskazanie w jaki sposób wymagania zostaną spełnione, np. dla ściany pomiędzy mieszkaniami wymagana izolacyjność akustyczna na poziomie 50 dB – w związku z tym projektuje się np. ścianę z bloczków o takiej właśnie gęstości i o takich parametrach akustycznych.

12) załącznik

Do projektu rozporządzenia dołączono załącznik, który jednocześnie zmienia załącznik nr 1 do rozporządzenia zmienianego.

Zmiany w załączniku obejmują wyłącznie następujące zmiany:

a) w tabeli w lp. 1 powołano szereg Polskich Norm związanych z wprowadzonymi wymaganiami dla placów zabaw dla dzieci w § 40 ust. 9 i 10. Są to Polskie Normy, które wprowadzają wymagania np. dla strefy upadku i strefy bezpiecznej wokół urządzeń na placu zabaw dla dzieci, a także w zakresie odpowiedniej nawierzchni placu zabaw,

b) w tabeli w lp. 63-72 aktualizuje się normy dotyczące akustyki (przywołano nowe wersje poprzednich norm),

c) w związku z ww. zmianami zmienia się także numeracja poszczególnych lp. w tabeli w stosunku do innych powołanych Polskich Norm – jest to zmiana redakcyjna.

Należy pamiętać, że Polskie Normy powołane w rozporządzeniu (np. w postaci załącznika) są integralną częścią przepisów w zakresie, w którym te normy zostały powołane.

13) przepisy przejściowe

Przewidziano następujące przepisy przejściowe zgodnie z którymi jeśli przed dniem wejścia w życie 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.

Intencją dodanych przepisów przejściowych w przypadku wydania decyzji zarówno o pozwoleniu na budowę, jak i legalizacyjnej jest zachowanie równego statusu inwestora zarówno podczas zwykłej procedury udzielania pierwotnej zgody budowlanej udzielanej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, jak również udzielania następczej zgody budowlanej podczas postępowań legalizacyjnych i naprawczych prowadzonych przez organy nadzoru budowlanego. W obu tych przypadkach mamy bowiem do czynienia z zamierzeniami budowlanymi już zrealizowanymi bądź będącymi w toku ich realizacji i inwestor nie będzie zaskakiwany nowymi obowiązkami wynikającymi ze zmienianych wymagań technicznych.

Przewiduje się, że projektowane rozporządzenie wejdzie w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Projektowane rozporządzenie zawiera przepisy techniczne w rozumieniu 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 wdrażają postanowienia dyrektywy (UE) 2015/1535 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 9 września 2015 r. ustanawiającej procedurę udzielania informacji w dziedzinie przepisów technicznych oraz zasad dotyczących usług społeczeństwa informacyjnego (ujednolicenie) (Dz. Urz. UE L 241 z 17.09.2015, str. 1), i tym samym podlega notyfikacji Komisji Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie podlega obowiązkowi przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt rozporządzenia został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny".

Wyniki opiniowania i konsultacji zostaną omówione w raporcie z konsultacji, o którym jest mowa w § 51 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów. W raporcie z konsultacji zostanie zawarta również informacja na temat zgłoszeń podmiotów zainteresowanych pracami nad rozporządzeniem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa.