

1.9. Zmiana warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

WSTĘP

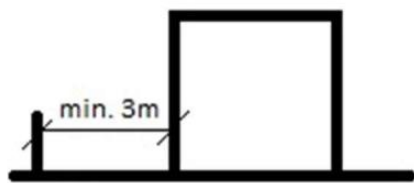
W dniu **1 kwietnia 2024 r.** wchodzi w życie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zmiana przepisów ma na celu przede wszystkim uporządkowanie zasad budowy budynków wielorodzinnych, z jednej strony z myślą o komforcie mieszkańców, z drugiej – z uwzględnieniem interesów deweloperów. Zmiana przepisów ma naprawić aktualne problemy związane głównie z niewielkimi odległościami między budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wznoszonymi na sąsiednich działkach, nadmiernym hałasem w budynkach mieszkalnych, niekomfortowymi balkonami, małymi i zlokalizowanymi w mało atrakcyjnej części inwestycji placami zabaw oraz brakiem zieleni w obrębie inwestycji.

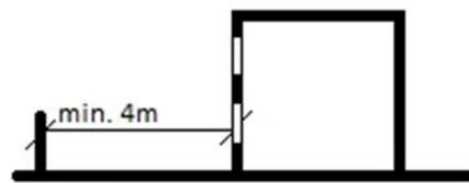
ZWIĘKSZENIE ODLEGŁOŚCI BUDYNKÓW OD GRANICY DZIAŁKI

Zmienia się odległość budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych od granicy działki – będzie wynosić min. 5 m bez względu na to, czy w ścianie będą okna lub drzwi, czy też nie. Do tej pory odległość ta wynosiła min. 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.

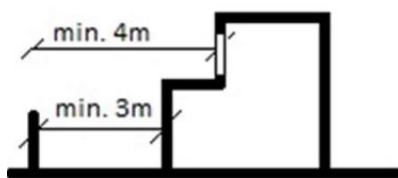
Według znowelizowanej treści **§ 12 rozporządzenia**, jeżeli z przepisów §§ 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271–273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy tej działki nie mniejszej niż:



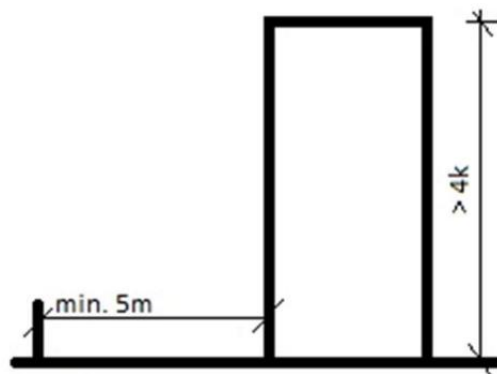
Rys. 1. Ściana bez okien lub drzwi w odległości min. 3 m od granicy



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



Rys. 3. 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 4 kondygnacji nadziemnych

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

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.

Dopuszcza się (uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy §§ 3, 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.

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, tj. jakie fragmenty ścian budynków powinny do siebie przylegać i czy wystarczające jest, aby budynki przylegały do siebie tylko narożnikami. Aktualnie zostało to uszczegółowione i nowa regulacja precyzuje, że nowy budynek powinien przylegać do budynku istniejącego „całą długością swojej ściany”. Oznacza to, że istniejący budynek może mieć w granicy dłuższą ścianę niż budynek nowo powstający. Możliwy jest także przypadek, gdy stykające się ze sobą ściany mają taką samą długość. Jednak nie jest dopuszczalne, żeby nowy budynek miał dłuższą ścianę niż budynek istniejący i żeby takie budynki stykały się ze sobą jedynie narożnikami.

W **zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej** (uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy §§ 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271–273) dopuszcza się:

- budowę budynku ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 pkt 2, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości 16 m lub mniejszej,
- nadbudowę budynku istniejącego, usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy tej działki budowlanej, o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy, nie może być okien i drzwi,
- budowę budynku gospodarczego lub garażu o długości nie większej niż 6,5 m i wysokości nie większej niż 3 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez okien i drzwi.

Ważne! Usytuowanie budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy jej granicy lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy, a także według szczególnych zasad dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, powoduje objęcie sąsiedniej działki obszarem oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

W związku z wprowadzeniem nowej regulacji dotyczącej odległości budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych od granicy działki budowlanej zmieniono także w takim budynku **odległość balkonów od granicy działki**.

Odległość od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- 1,5 m do okapu lub gzymsu zwróconego w stronę tej granicy, a także do balkonu, daszku nad wejściem, galerii, tarasu, schodów zewnętrznych, rampy lub pochylni – z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych,
- 4 m do okna umieszczonego w dachu zwróconego w stronę tej granicy,
- 3 m do balkonu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych (dotychczasowa odległość 1,5 m od granicy działki będzie dotyczyła balkonów w innych budynkach niż budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych).

Dopuszcza się zmniejszenie odległości okapu zwróconego w stronę granicy działki budowlanej do 1 m – w przypadku sytuowania budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje taką możliwość oraz w szczególnych warunkach zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej określonych w ust. 4.

Zmieniona została także regulacja 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 doko-

nano skutecznego zgłoszenia). Zmiana dotyczy wyłącznie dodania obowiązku zachowania odległości od budynku, dla którego dokonano skutecznego zgłoszenia.

Budynek inwentarski lub budynek gospodarczy (uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy §§ 13, 60 i 271–273) 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 (tj. możliwości budowy budynku gospodarczego lub garażu o długości nie większej niż 6,5 m i wysokości nie większej niż 3 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez okien i drzwi w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej).

Ważne! Zachowanie wskazanych odległości nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową lub publicznie dostępnym placem.

Dodano nowy przepis w zakresie **odległości budynków produkcyjnych lub magazynowych** od budynków mieszkalnych lub budynków zamieszkania zbiorowego sytuowanych na działkach innych niż planowany budynek produkcyjny lub magazynowy (ust. 11). Dotychczas nie było wymagań w zakresie odległości pomiędzy tymi budynkami (jedyną regulacją w tym zakresie był § 271 – ze względu na bezpieczeństwo pożarowe).

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

- istniejącego na innej działce budowlanej budynku mieszkalnego albo budynku zamieszkania zbiorowego,

- projektowanego na innej 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.

Należy podkreślić, że obowiązek ten dotyczy tylko sytuacji projektowania budynku magazynowego lub produkcyjnego, a nie budynku mieszkalnego czy zamieszkania zbiorowego.

STANOWISKA POSTOJOWE

Wprowadzono ograniczenie co do liczby **stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, które mogą być zbliżone do okien budynków** – do liczby **nie większej niż 6%** ogólnej liczby stanowisk postojowych w ramach inwestycji.

Według znowelizowanej treści § 20 rozporządzenia: „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, jednak nie mniejszej niż 1, mogą być zbliżone bez ograniczeń do okien budynków. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania”.

W przypadku gdy w wyniku obliczeń liczba wyjdzie niepełna, wynik obliczeń zaokrągla się do pełnej liczby w górę. Oczywiście na działce może być więcej stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, jednak muszą one znajdować się w odpowiedniej odległości od okien. Ogólna liczba stanowisk postojowych, o której mowa w § 18 rozporządzenia, to liczba stanowisk postojowych wynikająca z wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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.

Dotychczas 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 istnieje taki obowiązek.

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

TERENY ZIELENI I PLACE ZABAW

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, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na działkach przeznaczonych pod **publicznie dostępny plac** o powierzchni powyżej 1000 m² co najmniej 20% jego powierzchni należy urządzić jako teren biologicznie czynny, jeżeli wyższy procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzenie nowego przepisu związane jest ze 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 rośliny. Ten problem jest widoczny zwłaszcza w centrach miast i znacząco 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 wskazano minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej.

Plac zabaw dla dzieci (dostępny również dla osób ze szczególnymi potrzebami) wykonuje się w przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym liczba mieszkańców przekracza 20, a także w przy-

padku 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.

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.

Nasłonecznienie co najmniej 50% powierzchni placu zabaw dla dzieci powinno wynosić co najmniej 2 godziny, liczone w dniach równonocy w godzinach 10:00–16:00. W zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się nasłonecznienie nie krótsze niż 1 godzina.

Zgodnie z nowymi przepisami w przypadku nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych należy więc wykonać plac zabaw dla dzieci bez względu na to, czy to jest zespół budynków czy tylko jeden budynek, jeśli w danym budynku lub zespole takich budynków znajduje się więcej niż 20 mieszkań. Natomiast miejsce rekreacyjne należy wykonać obowiązkowo tylko w przypadku budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym liczba mieszkań przekracza 20. Jednak zarówno plac zabaw dla dzieci, jak i miejsce rekreacyjne powinny być dostępne również dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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.

Doprecyzowano również, że przez wymagany czas nasłonecznienie 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 dotyczy całej powierzchni placu zabaw dla dzieci, czy jakiejś jego części. Natomiast 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. 4 h (w zabudowie śródmiejskiej – min. 2 h). Zmiana podyktowana jest tym, że często place zabaw są sytu-

owane w takim miejscu, gdzie nie ma cienia, więc w dni słoneczne i upalne są one wyłączone z użytkowania mniej więcej w godzinach 11:00–14:00. Elementy urządzeń na placach zabaw mocno się nagzewają (np. zjeżdżalnie) i niewskazane jest wówczas ich użytkowanie. Dodatkowo za taką zmianą stoją postulaty środowiska budowlanego, które wskazują na bardzo wysokie 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.

Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, dróg, ciągów pieszo-jezdných, okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz miejsc gromadzenia odpadów wynosi co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów, o których mowa w § 19 ust. 1.

Poprzedni 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 więc rozszerzony o drogi i ciągi pieszo-jezdne – ze względu na bezpieczeństwo dzieci.

Dodano również nową regulację w zakresie ogrodzenia placu zabaw dla dzieci. Plac zabaw dla dzieci powinien być ogrodzony, a 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 m, a furka powinna posiadać szerokość co najmniej 1,2 m oraz nie utrudniać dostępu osobom ze szczególnymi potrzebami (np. w postaci progu). Odpowiednia szerokość furki pozwoli na swobodne operowanie wózkiem dziecięcym lub wózkiem osoby niepełnosprawnej. Dzięki takim zabezpieczeniom dziecko nie wybiegnie z placu zabaw prosto pod koła samochodu.

W pozostałych przypadkach (czyli nie od strony drogi, ulicy, parkingu lub ciągu pieszo-jezdnego) plac zabaw może być odgrodzony naturalnie żywopłotem. Jest to rozwiązanie zamiennie dla wymaganego ogrodzenia.

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”.

Dotychczas 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.

Wprowadzono nowe regulacje w zakresie minimalnej powierzchni placu zabaw dla dzieci w zależności od liczby mieszkań w inwestycji. **Powierzchnia placu zabaw** dla dzieci ma wynosić co najmniej:

- 1 m² na każde mieszkanie – w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się od 21 do 50 mieszkań,
- 50 m² – w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się od 51 do 100 mieszkań,
- 0,5 m² na każde mieszkanie – w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się od 101 do 300 mieszkań,
- 200 m² – w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajduje się powyżej 300 mieszkań.

Dopuszcza się podział placu zabaw dla dzieci na części, przy czym minimalna powierzchnia każdej z nich wynosi 50 m². W związku z wprowadzeniem regulacji w zakresie powierzchni placu zabaw dla dzieci dopuszczono możliwość podziału placu zabaw dla dzieci na kilka mniejszych placów, jednak każdy z nich po podziale powinien mieć powierzchnię co najmniej 50 m². W ten sposób nie powstaną „mikroplace” zabaw rozsiane po dużej inwestycji.

Wyposażenie placu zabaw dla dzieci oraz jego nawierzchnia powinna spełniać wymagania określone w Polskich Normach dotyczących wyposażenia placów zabaw i nawierzchni. Należy również brać pod uwagę opracowanie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 2022 r. pn. „Bezpieczny plac zabaw. Poradnik dla administratorów i właścicieli”.

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:

- zacinienia,
- 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 tabelicy 4 wskazano, jaka musi być grubość warstwy, np. piasku 20 cm przy wysokości urządzenia < 2 m, 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 dla dzieci są urządzenia. Przywołano także inne normy, w zależności 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 uregulowane, a jest to celowe ze względu na zwiększenie bezpieczeństwa dzieci i komfortu użytkowania placów zabaw.

Wprowadzono regulację w zakresie minimalnego wyposażenia placu zabaw dla dzieci. 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.

Wyposażenie to powinno mieć różną funkcję zabawy (czyli np. powinno służyć do wspinania, huśtania, zjeżdżania) oraz być zróżnicowane pod kątem wieku dzieci.

Celem tej regulacji jest odpowiednie wyposażenie takiego placu zabaw. Czasami można znaleźć place zabaw dla dzieci wyposażone w jeden buja-

czek i piaskownicę. Taki plac zabaw jest niewystarczający dla grupy dzieci w różnym wieku – powinien być wyposażony w różne urządzenia, z których mogą korzystać dzieci w różnym wieku.

Zgodnie z nową regulacją plac zabaw dla dzieci **nie może być wykonywany na stropodachu znajdującym się powyżej 5 m nad poziomem terenu**. Plac zabaw dla dzieci może być sytuowany na stropodachu nad częścią nadziemną budynku, jednak stropodach ten powinien znajdować się nie wyżej niż 5 metrów nad poziomem terenu.

Wprowadzenie nowej regulacji związane jest z tym, że zdarza się, iż place zabaw sytuowane są np. na dachu budynku, co bez zapewnienia odpowiednich zabezpieczeń może zagrażać zdrowiu i bezpieczeństwu dzieci, jak i osób znajdujących się w okolicy budynku.

Plac zabaw dla dzieci na stropodachu kondygnacji nadziemnej musi być:

- odsunięty od krawędzi stropodachu o 10 m,
- zabezpieczony przed wypadnięciem dzieci oraz wyrzucaniem zabawek,
- zlokalizowany na powierzchni ogólnodostępnej ogrodzonej balustradą o wysokości nie mniejszej niż 1,6 m, uniemożliwiającej wspinanie i zapewniającej bezpieczeństwo.

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

- niewykonanie placu zabaw dla dzieci, gdy w odległości do 750 m, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych, od granicy działki, na której znajduje się budynek, istnieje publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci,
- wykonanie placu zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej co najmniej 50% powierzchni, o której mowa w ust. 8, lecz nie mniejszej niż 20 m², w przypadku gdy budynek znajduje się w zabudowie śródmiejskiej,
- niewykonanie placu zabaw dla dzieci i wykonanie sali zabaw o powierzchni, o której mowa w ust. 8, lecz nie mniejszej niż 50 m², wewnątrz budynku, w przypadku gdy budynek znajduje się w zabudowie śródmiejskiej.

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

- 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,
- wykonanie placu zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej co najmniej 50% minimalnej wymaganej powierzchni placu zabaw, lecz nie mniejszej niż 20 m².

W związku z doszczegółowieniem regulacji dotyczącej wyjątku od konieczności stosowania wymagania w zakresie odległości budynku od granicy działki o przypadek, gdy na sąsiedniej działce znajduje się publicznie dostępny plac, oraz wprowadzeniem nowej regulacji dotyczącej minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na placu publicznie dostępnym, dodano **definicję publicznie dostępnego placu**.

Przez publicznie dostępny plac należy rozumieć ogólnodostępny teren służący rekreacji, komunikacji, pełniący także funkcję reprezentacyjną; 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 (oznaczane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków).

MINIMALNA POWIERZCHNIA LOKALI UŻYTKOWYCH

Wprowadzono nową regulację (w § 56a), zgodnie z którą **lokal użytkowy w nowo projektowanych budynkach powinien mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m²**.

Ma to związek z tym, że zdarzają się przypadki, w których budynek został wybudowany jako budynek np. 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 wymagań odpowiednich dla mieszkania).

Dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o mniejszej powierzchni użytkowej, jeżeli znajduje się on na pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej i posiada bezpośredni dostęp z zewnątrz budynku.

Wymaganie minimalnej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 25 m² nie dotyczy lokali znajdujących się w:

- budynkach zamieszkania zbiorowego lub budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w których wydzielono lokal użytkowy,
- budynkach, dla których przed dniem 1 kwietnia 2024 r. została wydana 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.

Należy podkreślić, że obowiązek zachowania odpowiedniej powierzchni lokalu użytkowego dotyczy przypadku projektowania takiego lokalu w budynku nowo projektowanym, czyli takim, dla którego przed dniem wejścia w życie nowelizacji rozporządzenia (czyli przed dniem 1 kwietnia 2024 r.) nie została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, albo zostało dokonane zgłoszenie budowy.

POMIESZCZENIA HIGIENICZNO-SANITARNE

Zgodnie ze znowelizowanym § 76 rozporządzenia wymagania dotyczące pomieszczeń higieniczno-sanitarnych określają przepisy rozporządzenia, a także przepisy dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy oraz obrony cywilnej. Do pomieszczeń higieniczno-sanitarnych 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 dostosowane i przeznaczone do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami oraz pomieszczenia służące do odkażania, oczyszczania oraz suszenia odzieży i obuwia, a także do przechowywania sprzętu do utrzymania czystości.

Rozszerzono więc **catalog pomieszczeń higieniczno-sanitarnych** w związku z wprowadzeniem wymagań w zakresie pomieszczeń dostosowanych i przeznaczonych wyłącznie do karmienia i przewijania dzieci oraz pomieszczeń dostosowanych i przeznaczonych do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami.

Pomieszczenie dostosowane i przeznaczone wyłącznie do karmienia i przewijania dzieci wydziela się w budynku gastronomii, handlu lub usług o powierzchni użytkowej powyżej 1000 m², a także stacji paliw o powierzchni użytkowej powyżej 100 m². Pomieszczenie to powinno posiadać umywalkę.

Pomieszczenie dostosowane i przeznaczone do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami wydziela się w budynku:

- przeznaczonym na potrzeby administracji publicznej o powierzchni użytkowej powyżej 2000 m²,
- przeznaczonym na potrzeby kultury, sportu, handlu, usług lub obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym lub lotniczym o powierzchni użytkowej powyżej 10 000 m²,
- stacji paliw o powierzchni użytkowej powyżej 300 m² zlokalizowanej przy autostradzie lub drodze ekspresowej,
- przeznaczonym na potrzeby opieki zdrowotnej.

Pomieszczenie to powinno:

- posiadać umywalkę,
- mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 12 m² i szerokość co najmniej 3 m,
- posiadać wyposażenie umożliwiające przewinięcie dorosłej osoby ze szczególnymi potrzebami w pozycji leżącej,
- być zlokalizowane w odległości nie większej niż 20 m od wejścia do budynku, na tej samej kondygnacji co wejście do budynku.

Jeżeli pomieszczenie spełnia powyższe warunki, to dopuszcza się urządzenie tego pomieszczenia w ustępie ogólnodostępnym dla osób niepełnosprawnych.

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 czynności higienicznych w godnych i bezpiecznych warunkach. Zaznaczyć należy, iż konieczność zapewnienia przedmiotowego pomieszczenia będzie dotyczyła wyłącznie budynków nowo projektowanych.

Wydzielenie pomieszczenia do karmienia i przewijania dzieci oraz pomieszczenia służącego przewijaniu dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami **nie dotyczy** stacji paliw zlokalizowanej na terenie zamkniętym.

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 higieniczno-sanitarnych, zatem konieczne jest spełnienie również tych warunków zmienianego rozporządzenia, które dotyczą pomieszczenia higieniczno-sanitarnego (m.in. w zakresie wentylacji).

IZOLACYJNOŚĆ AKUSTYCZNA

W zakresie poprawy izolacyjności akustycznej dodano wymaganie dotyczące **izolacyjności akustycznej drzwi wejściowych do mieszkania z klatki schodowej lub korytarza komunikacji ogólnej**. Izolacyjność akustyczna takich drzwi ma wynosić **przynajmniej 37 dB** (§ 326 ust. 2 pkt 1).

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 mieć izolacyjność akustyczną od dźwięków powietrznych o wartości:

- min. 32 dB – w przypadku gdy w mieszkaniu znajduje się przedpokój, który jest oddzielony od innych pomieszczeń w mieszkaniu drzwiami wewnętrznymi,
- min. 37 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 ujednoczenie wymagań w zakresie drzwi wejściowych do mieszkania z klatki schodowej lub korytarza komunikacji ogólnej.

W § 326 dodano również nowy ust. 4a, zgodnie z którym ściany wewnętrzne i stropy oddzielające lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym jednorodzinym powinny spełniać wymagania akustyczne jak dla przegród między lokalami mieszkalnymi w budynku mieszkalnym wielorodzinnym określone w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach.

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 między 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 mają spełniać wymagania jak dla np. dwupoziomowego mieszkania w bloku**, czyli mają mieć izolacyjność akustyczną jak dla ścian i stropów wewnętrznych w mieszkaniu.

Dlatego wprowadzono zmianę, zgodnie z którą dwa lokale mieszkalne w budynku jednorodzinym 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).

Zgodnie z nową regulacją (§ 326 ust. 4b) wykonywanie jakichkolwiek robót budowlanych w lokalu w budynku mieszkalnym:

- jednorodzinny z dwoma lokalami,
- jednorodzinny w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej,
- wielorodzinnym

– **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, tj. rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Analiza ta będzie częścią projektu technicznego (zmiana 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 jest 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.

POZOSTAŁE ZMIANY

Dodano nową regulację w zakresie **balkonów i logii** (§ 95a). Zgodnie z nową regulacją w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w przypadku wykonania więcej niż jednego balkonu na jednej płycie balkonowej należy zastosować pomiędzy tymi balkonami odpowiednią przegrodę. Przegroda powinna mieć odpowiednią wysokość (co najmniej 2,2 m mierzone od poziomu posadzki balkonu) oraz szerokość (wynoszącą co najmniej szerokość balkonu, a w przypadku gdy balkon ma szerokość równą lub większą niż 2 m – minimum 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 być pełna, czyli nie powinno być w niej np. otworów.

Przegroda powinna się też charakteryzować odpowiednią przepuszczalnością światła. Powinna ona wynosić minimalnie 30%, a 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 przy określaniu minimalnej odległości budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów pod względem zapewnienia naturalnego oświetlenia tych pomieszczeń oraz spełnienia wymaganego minimalnego czasu nasłonecznienia dla pokoi mieszkalnych.

W przypadku gdy loggie są przedzielone przegrodą, wówczas przegroda ta 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 tylko ażurowymi niskimi ściankami (podobnie jest z loggiami, które sąsiadują ze sobą, ale przedzielone są jedynie ażurową przegrodą). Takie rozwiązania nie zapewniają komfortu użytkowania mieszkańcom lokali.

W stosunku do budynku mieszkalnego wielorodzinnego wprowadzono obowiązek wykonania **pomieszczenia gospodarczego na potrzeby przechowywania rowerów i wózków dziecięcych** o powierzchni min. 15 m² (§ 98a). Pomieszczenie lokalizuje się w pobliżu wejścia do budynku lub na kondygnacji podziemnej, jeżeli jest do niej zapewniony dostęp przy pomocy windy, w której zmieści się zarówno rower, jak i wózek, albo pochylni.

Zamiast takiego pomieszczenia gospodarczego dopuszczono możliwość wykonania odrębnego budynku gospodarczego, wiaty lub altany o powierzchni min. 15 m².

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

NOWE POLSKIE NORMY POWOŁANE W ROZPORZĄDZENIU

Wprowadzono również zmiany do załącznika nr 1 do rozporządzenia – Wykaz Polskich Norm powołanych w rozporządzeniu.

Przede wszystkim powołano szereg Polskich Norm związanych z wprowadzonymi wymaganiami dla placów zabaw dla dzieci. Są to Polskie Normy wprowadzające wymagania np. dla strefy upadku i strefy bezpiecznej wokół urządzeń na placu zabaw dla dzieci, a także w zakresie odpowiedniej nawierzchni placu zabaw dla dzieci. Zaktualizowano normy dotyczące akustyki (przywołano nowe wersje poprzednich norm). Pełen nowy wykaz Polskich Norm – w załączniku do tekstu.

Polskie Normy powoływane w przepisach prawnych zawierają wiedzę techniczną, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, mającą istotne znaczenie dla spełnienia przez obiekty budowlane wymagań podstawowych, a w konsekwencji zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania tych obiektów. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne. Natomiast art. 5 ust. 4 ustawy o normalizacji stanowi, iż Polskie Normy mogą być powoływane w przepisach prawnych po ich opublikowaniu w języku polskim.

Ważne! Samoistnie Polska Norma nie jest źródłem prawa, ale jeżeli akt prawny powołuje taką normę w swojej treści (odwołuje się do niej), to parametry, jakie dana norma określa, stają się prawem obowiązującym.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

Dla zamierzenia budowlanego, wobec którego przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia (tj. przed 1 kwietnia 2024 r.):

- 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,

- została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego,
- zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonywania innych robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 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 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 i 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 realizacji i inwestor nie powinien być zaskakiwany nowymi obowiązkami wynikającymi ze zmieniających wymagań techniczno-budowlanych.

Autor: Rafał Lewandowski