

# WARUNKI TECHNICZNE

NOWELIZACJA PRZEPISÓW ROZPORZĄDZENIA z dnia 14  
listopada 2017 r.

ZAKRES WYMAGANEJ WERYFIKACJI PRZEZ ORGANY ARCH.-  
BUDOWLANE DO POZWOLENIA NA BUDOWĘ I ZGŁOSZENIA

# WPROWADZENIE

- ▶ Pod koniec 2017 roku wprowadzono kolejne zmiany w przepisach rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty i ich usytuowanie, mające na celu ujednoczenie stosowanych zasad przy lokalizacji obiektów i wyeliminowanie niejasności w dotychczas obowiązujących przepisach, powodujących konieczność interpretacji przez organy architektoniczno–budowlane, niejednolicie stosowanych w różnych regionach kraju.

- ▶ Niniejsza prezentacja stanowi ogólne przybliżenie zmian wprowadzonych w dotychczas obowiązujących warunkach, łącznie ze wskazaniem intencji wprowadzanej zmiany przedstawionej w uzasadnieniu przygotowanym przez ministerstwo infrastruktury i budownictwa

## OPRACOWANIE

DOROTA ZAUCHA-RYBKA  
Z-CIA DYREKTORA  
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY I URANISTYKI  
URZĘDU MIASTA KRAKOWA

# DEFINICJE

- ▶ 1) zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze **śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;"**

Polecenie Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie ustalenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w Krakowie jest zgodne z nową definicją. Teren ten został określony na podstawie aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa

## Definicja nowowprowadzona

- ▶ 1a) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

zapis zgodny jest z definicją działki budowlanej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), przy czym w definicji doprecyzowano, iż działka budowlana powinna spełniać również wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z niniejszego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Oznacza to, że wszystkie odległości określone w rozporządzeniu np. § 12,19,23 winny być spełnione dla działki objętej inwestycją, nie badamy czy działki sąsiednie są budowlane.

# ZDANIEM MINISTERSTWA

- ▶ W rozumieniu tego przepisu działką budowlaną nie będzie np. działka drogowa, działka przeznaczona pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych oraz grunty rolne i leśne w przypadku gdy wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- ▶ W związku z powyższym, poza działkami, dla których plan miejscowy wprowadził całkowity zakaz budowy, wszystkie pozostałe działki mogą po spełnieniu wymagań ustawowych stać się działkami budowlanymi, a więc w stosunku do nich należy zachować wymagania w zakresie minimalnych odległości.

## UOGÓLNIENIE DEFINICJI

- ▶ 16) kondygnacji – należy przez to **rozumieć poziomą część budynku**, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne;

**ZLIKWIDOWANO SŁOWA NADZIEMNĄ LUB PODZIEMNĄ– DOTYCZY KAŻDEJ CZĘŚCI BUDYNKU TAK ZDEFINOWANEJ**

# KONIEC WĄTPLIWOŚCI CO DO NASYPÓW I ZABUDOWY NA SPADKACH

- ▶ 17) kondygnacji podziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;

ZDANIEM MINISTERSTWA ZMIANA ZAPISU uwzględnia specyficzne warunki projektowania (np.: na terenach górskich), jak również rozwiewa wątpliwości interpretacyjne dotyczące np.: garaży posiadających z jednej strony wjazd zagłębiony poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie jego wysokości w świetle – który będzie definiowany jako kondygnacja podziemna.





1



2



3

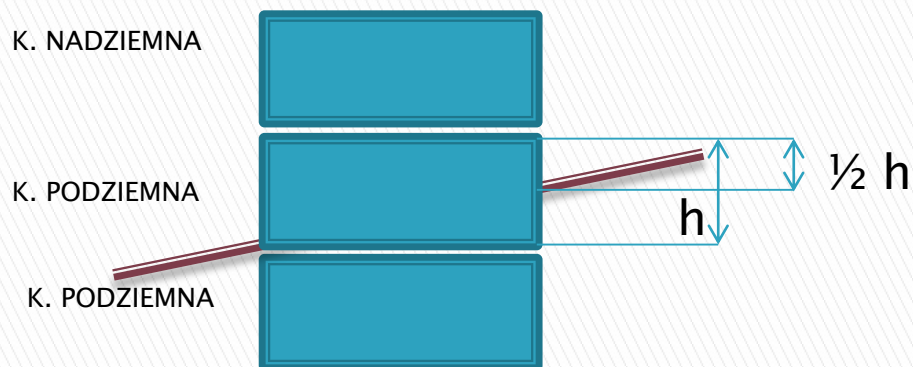
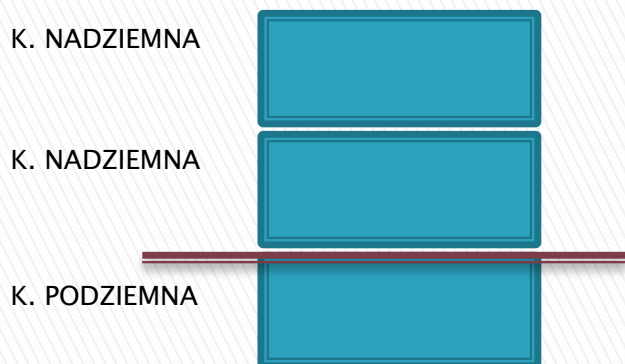


4

## PRZYKŁADY >>>

O ILE NIE BUDZI WĄTPLIWOŚCI CHARAKTER PODZIEMNY KONDYGNACJI W BUDYNKU WIELORODZINNYM NA ZDJĘCIU NR 2, TO W POZOSTALYCH PRZYPADKACH WYJAŚNIENIE MINISTERIALNE NOWEJ DEFINICJI JEST NIEJEDNOZNACZNE. ZDJĘCIA NR 1 I 3 POSIADAJĄ KONDYGNACJE NADZIEMNE w rozumieniu dotychczasowych przepisów ZAŚ NA ZDJĘCIU NR 4 DOPIERO DOGŁĘBNĄ ANALIZA PRZEKROJU PRZEZ BUDYNEK WRAZ Z TEREŃM OTACZAJĄCYM MOŻE DAĆ ODPOWIEDŹ NA TO TRUDNE PYTANIE

▶ Dwa warianty rozpatrywania kondygnacji podziemnej



1. TEREN O NIEWIELKIM SPADKU

2. TEREN O DUŻYM SPADKU

## KONDYGNACJA PODZIEMNA

W celu wyjaśnienia stanowiska autora przepisu powyżej przedstawiono graficznie zastosowaną nowelizację

# POMIESZCZENIA PONIŻEJ POZIOMU TERENU § 73

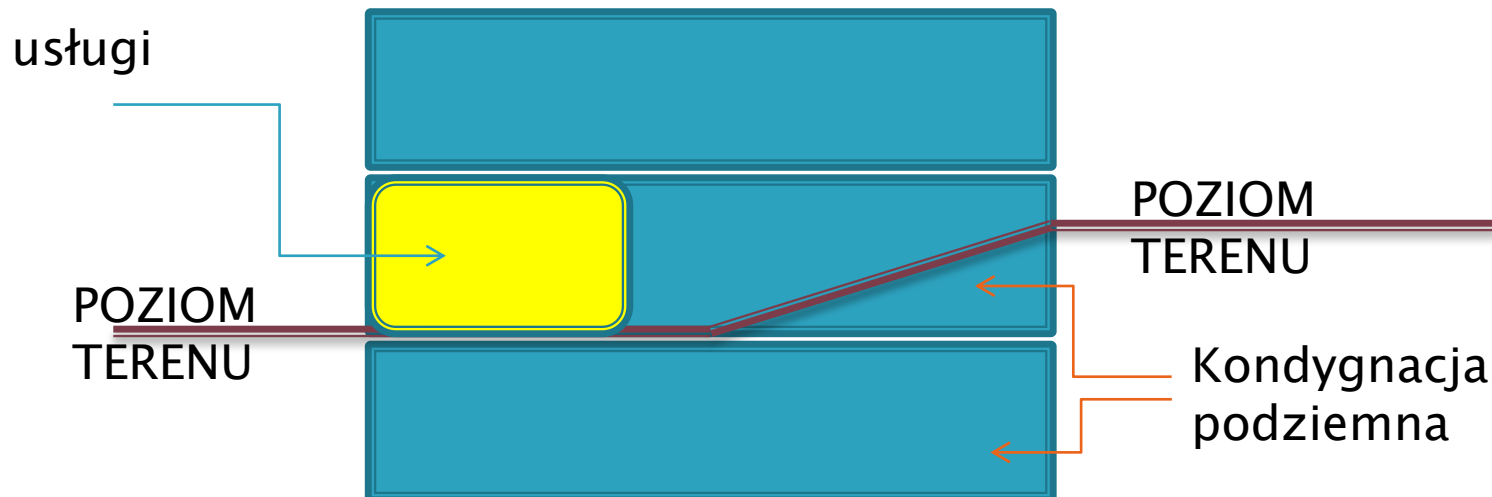
- ▶ 1. W pomieszczeniach **przeznaczonych na stały pobyt ludzi** poziom podłogi powinien znajdować się powyżej lub być równy poziomowi terenu przy budynku.
- ▶ 2. Dopuszcza się usytuowanie **pomieszczeń produkcyjnych, handlowych, usługowych, gastronomicznych lub obsługi pasażerów**, określonych w ust. 1, **poniżej poziomu terenu przy budynku** pod warunkiem uzyskania zgody państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego wydanej w przypadku pomieszczeń **stałej pracy** w rozumieniu ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy w porozumieniu z właściwym okręgowym inspektorem pracy.

# OBAWY PROJEKTANTÓW

- ▶ Powiązanie § 3 z §73 jest pośrednie. Przepis w §73 jest zapisany poprzez pomieszczenia pod poziomem terenu a nie podziemną kondygnację. Jeśli więc w przykładzie graficznym nr 2 mamy w kondygnacji podziemnej pomieszczenia opisane w §73 ale znajdujące się w części obiektu, która nie znajduje się poniżej poziomu terenu zastosowanie będzie miał przepis **§2 ust.5** gdzie wskazano, że: **Przepisy rozporządzenia odnoszące się do budynku o określonym przeznaczeniu stosuje się także do każdej części budynku o tym przeznaczeniu, czyli pomieszczenia te nie będą wymagały zgody, gdyż znajdują się powyżej terenu przyległego.**

# PRZYKŁAD GRAFICZNY

## ▶ BUDYNEK MIESZKALNY Z USŁUGAMI



WSKAZANE POMIESZCZENIE USŁUGOWE NIE  
WYMAGA ZGODY PWIS

# § 3 UST. 22 TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY

- ▶ terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

Największa zmiana dotyczy wprowadzenia innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin. Zapewnia to możliwość zastosowania powierzchni biologicznie czynnej nie tylko na stropdachach ale również na elewacjach budynków. Dyskusyjnym rozwiązaniem będzie zastosowanie tzw. geokraty jako innej powierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin.

Forma **geokraty** nie powinna być wykorzystywana dla celów zakładania parkingów zajmujących obszar działki budowlanej w 100% poza obiektem TRAKTOWNEJ jako zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej. Takie praktyki nie powinny być akceptowane przez organy architektoniczno-budowlane i w przypadku nasilenia takich praktyk ze strony projektantów i inwestorów organy te wystąpią do ministra o zmianę definicji w celu zapewnienia prawidłowego zagospodarowania terenów inwestowanych poprzez odpowiednie projektowanie zieleni towarzyszącej.

# DEFINICJE CD.

- ▶ §3 ust 25 **parking** – należy przez to rozumieć wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują;
- ▶ §3 ust 26 **aneks kuchenny** – należy przez to rozumieć część pomieszczenia mieszkalnego służącą do przygotowywania posiłków.

**Dodano dwie nowe definicje.**



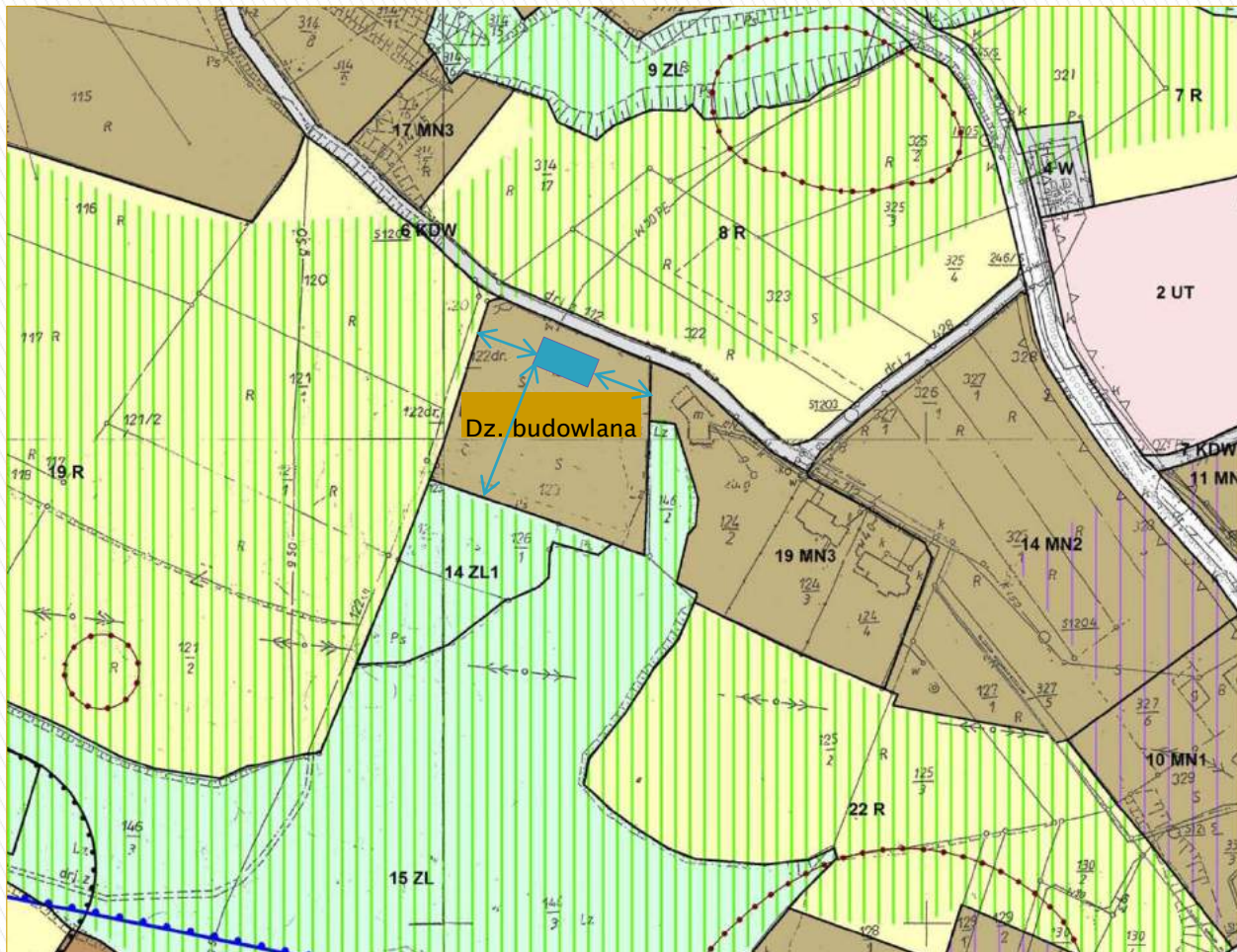
## UZASADNIENIE MINISTRA

Wprowadzono pojęcie aneksu kuchennego, które zastąpiło pojęcie wnęki kuchennej, wskazując, że aneks kuchenny może być zarówno częścią pomieszczenia mieszkalnego, jak również przedpokoju oraz pojęcie parkingu, jako wydzielonej powierzchni terenu przeznaczonej do postoju samochodów, składającej się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów je łączących, jeżeli takie dojazdy występują.

Zgodnie z powyższym pod pojęciem parkingu rozumie się również jedno stanowisko postojowe.

# ZABUDOWA I ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

- ▶ w projekcie rozporządzenia wprowadzono **zasadę**, zgodnie z którą **pomiar odległości będzie dokonywany w odniesieniu do granicy działki na której będą prowadzone roboty budowlane** (§ 12 ust.1 nowy zapis), **a nie do granicy z sąsiednią działką budowlaną**. Wprowadzenie powyższego rozwiązania usunie konieczność analizy czy sąsiednia działka jest działką budowlaną i czy wymagane jest zachowanie odpowiedniej odległości od jej granicy, gdyż odległości będą liczone od granicy działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja. Z obowiązku zachowania wymaganych odległości zwolniono w sytuacji, gdy sąsiednia działka jest działką drogową.



## Lokalizacja budynku na działce budowlanej

Zgodnie z określoną przez ministerstwo nową zasadą, odległości określone w rozporządzeniu po nowelizacji mają być badane względem granic działki, na której mają być prowadzone roboty budowlane

# § 12 w nowym brzmieniu

- ▶ 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 od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:

Dla ujednoczenia przepisów rozszerzono odniesienie o kontrolę inwestycji w zakresie przepisów dotyczących lokalizacji miejsc postojowych, lokalizacji pojemników do gromadzenia odpadów stałych oraz nieczystości ciekłych a także placów zabaw i miejsc rekreacyjnych.

# § 12 ust. 1

- ▶ 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 i drzwi** w stronę tej granicy.

## Wyjaśnienie ministra

zastąpiono termin „otwór okienny” terminem „okno” oraz termin „otwór drzwiowy” terminem „drzwi”, z uwagi na fakt, iż obecnie brzmiący przepis wiąże się z wieloma problemami interpretacyjnymi występującymi w sytuacjach projektowania fragmentów ścian osłonowych, jako ścian o konstrukcji słupowo – ryglowej, aluminiowo–szklanej, lub w całości, jako fasad szklanych (również w budynkach jednorodzinnych). Ponadto otwór nie zawsze musi być wypełniony oknem czy drzwiami. Definicja okna, drzwi i ściany istnieje w aktualnej normie PN–ISO 6707–1:2008 Budynki i budowle. Terminologia. Część 1: Terminy ogólne. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o oknach, należy przez to rozumieć również drzwi balkonowe.

# Definicje okien i drzwi

- ▶ drzwi – to konstrukcja do zamykania otworu, przeznaczona przede wszystkim do zapewnienia wejścia lub wyjścia,
- ▶ – okno – to konstrukcja do zamykania pionowego lub prawie pionowego otworu w ścianie lub dachu ze spadkiem, która umożliwia dopływ światła i może być wykorzystywana do wentylacji
- ▶ ściana – to pionowa konstrukcja, która ogranicza lub dzieli przestrzeń i zwykle przenosi obciążenia lub pracuje jako element oporowy.
- ▶ przeszklenie – to oszklona część okna lub drzwi,

# PRZYKŁADY GRAFICZNE

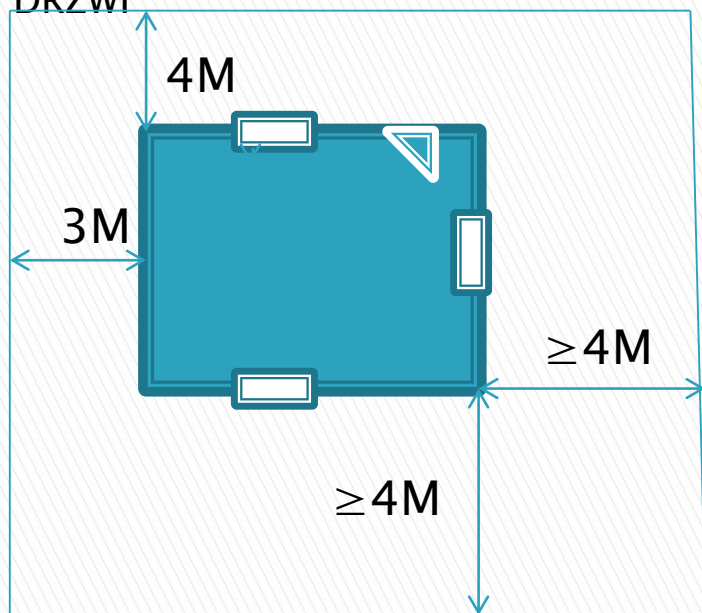


PRZYKŁAD NR 1

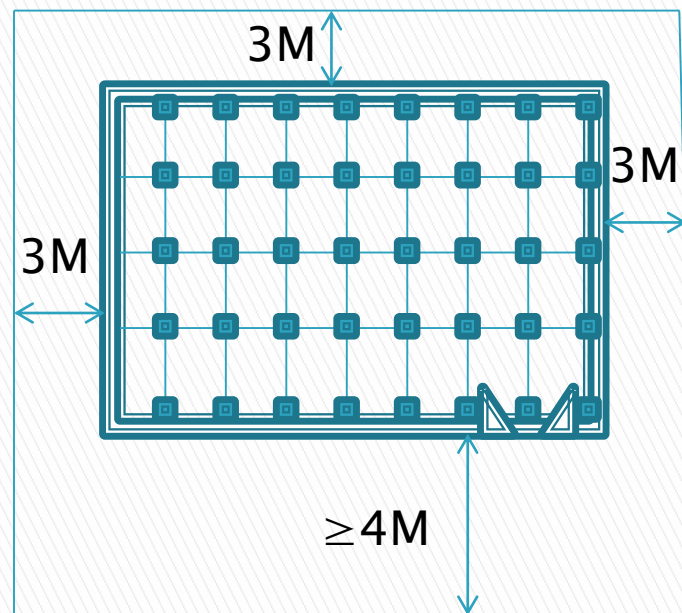
PRZYKŁAD NR 2

# WSZYSTKIE BUDYNKI

- ▶ ODLEGŁOŚĆ OD GRANICY ŚCIANY Z OKNAMI I DRZWIAMI ORAZ BEZ OKIEN I DRZWI



- ▶ ODLEGŁOŚĆ ŚCIANY OSŁONOWEJ OD GRANICY



ŚCIANY MUROWANE

ŚCIANY SZKLANE W CAŁOŚCI PRZEZIERNE -  
KLIMATYZACJA POMIESZCZEN BEZ  
WENTYLACJI, BRAK OKIEN



# § 12 ust. 2

- ▶ 2. Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość.

## WYJAŚNIENIE MINISTRA

Sytuowanie budynku w odległości 1,5 metra od granicy lub bezpośrednio przy granicy dopuszczalne będzie jedynie w odniesieniu do budynku zwróconego w stronę granicy ścianą bez okien i drzwi. Dokonana zmiana przepisu ma na celu unormowanie w sposób jednoznaczny możliwości sytuowania obiektu w granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m, w sytuacji gdy obowiązujący na danym obszarze plan miejscowy dopuszcza taką możliwość. Proponowany zapis wyeliminuje m.in. konieczność występowania przez inwestora z wnioskiem o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. Budynek zwrócony ścianą z oknami lub drzwiami w stronę granicy działki budowlanej nie może być sytuowany w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy bez uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno - budowlanych.

# § 12 ust. 3

- ▶ 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 swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce oraz jego wysokość będzie zgodna z obowiązującym na danym terenie planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zdaniem ministra **decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nie służy ochronie ładu przestrzennego**, a jedynie stwierdzeniu, jaki rodzaj inwestycji i jaka jego skala (wskaźniki zabudowy) jest dopuszczalna w istniejącym na danej nieruchomości stanie prawnym. **Elementem kształującym ład przestrzenny w decyzji WZ powinna być analiza urbanistyczna**. W praktyce jednak to narzędzie nie spełnia swojego zadania, gdyż decyzje WZ nie są związane ustaleniami studium – podstawowego dokumentu kształtującego politykę przestrzenną gminy. Kryteria urbanistyczne dla decyzji WZ są nieostre i pozwalają na szeroką interpretację.

## WYJAŚNIENIE MINISTRA CD.

- ▶ Zrezygnowano z możliwości sytuowania obiektu w odległościach innych niż wskazane w § 12 w przypadku inwestycji realizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, bez konieczności występowania o odstępstwo.
- ▶ W tym miejscu należy jednak zaznaczyć, że § 12 posiada **zapisy pozwalające na sytuowanie budynku w granicy działki, jeżeli przylega on swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce oraz gdy jego wysokość jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego, a w przypadku braku planu z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.**

## WYMAGANIE ODSTĘPSTWA PRZY LOKALIZACJI OBIEKTÓW

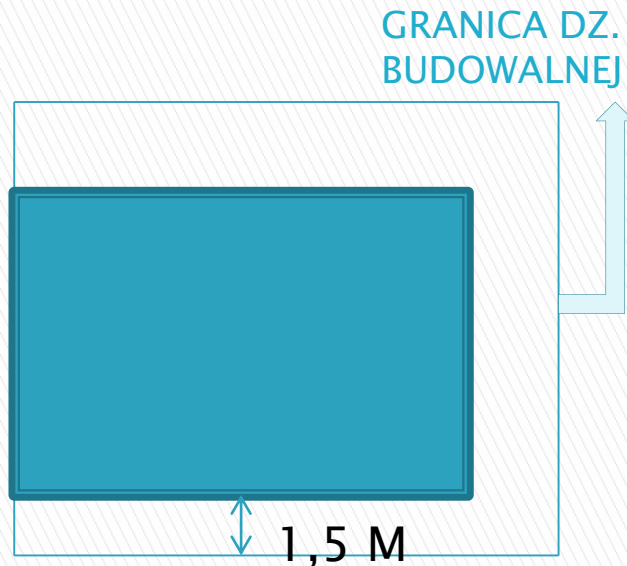
Obiekty lokalizowane na podstawie decyzji WZ w odległościach **mniejszych niż 3 i 4 m** od granicy wymagają odstępstwa od warunków technicznych

### WYJĄTKI

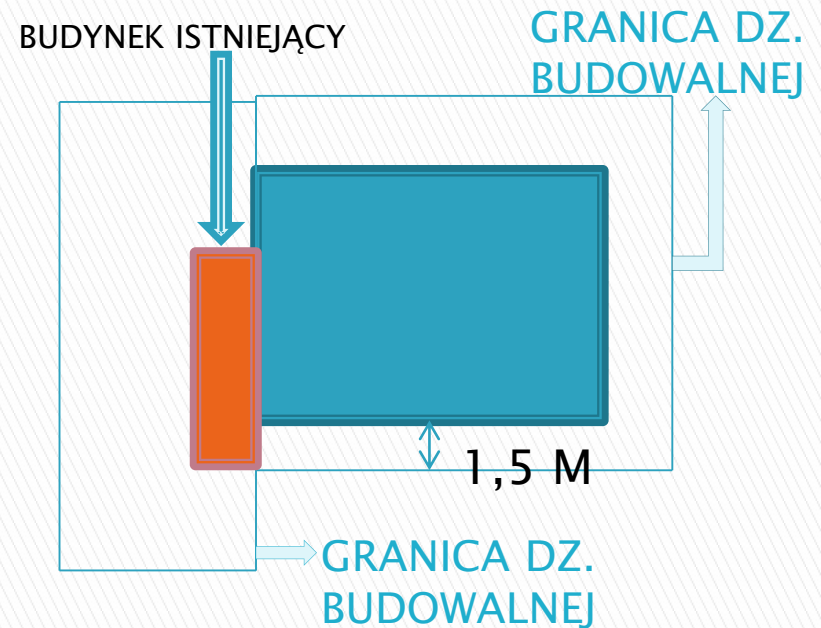
Obiekty lokalizowane jako **przylegające** do ściany obiektu na działce sąsiedniej i posiadające **wysokość zgodną** z ustaloną w planie lub w przypadku braku planu w decyzji WZ

# PRZYKŁADY GRAFICZNE

- ▶ **BRAK PLANU** –  
OBOWIĄZUJE DECYZJA WZ



- ▶ **PLAN** – WYSOKOŚĆ PROJ. BUDYNKU  
ZGODNA Z PLANEM

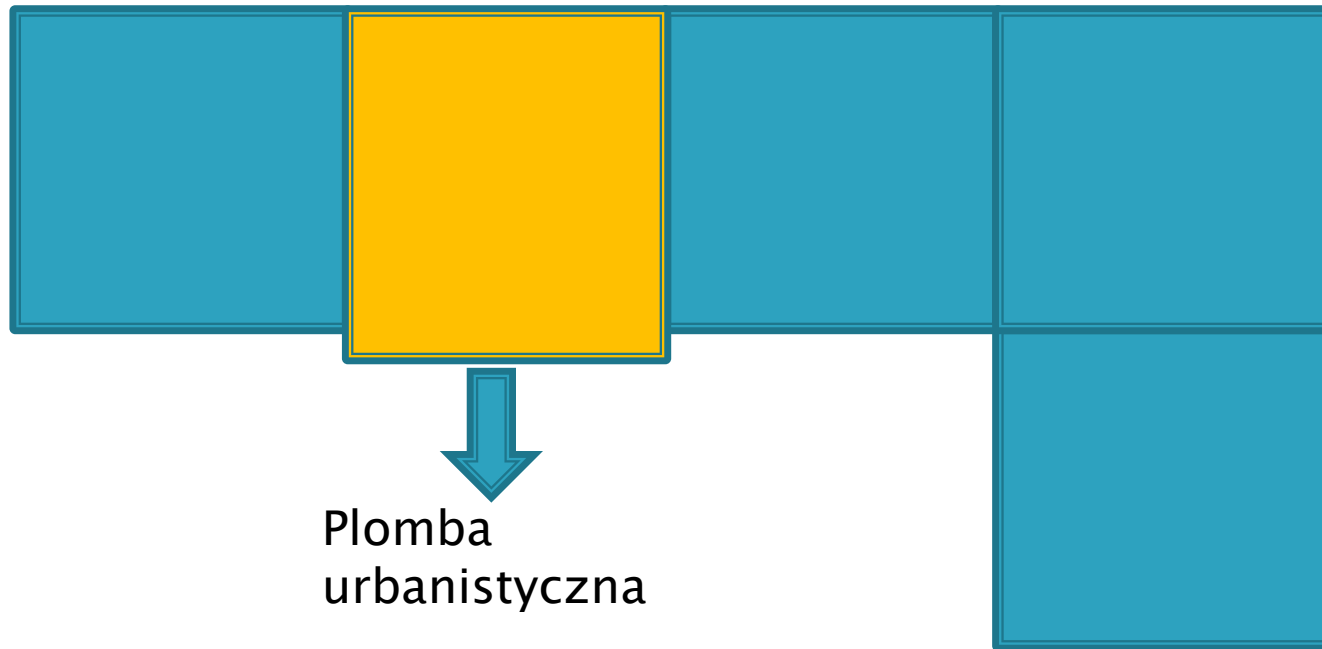


REGUŁA – WYMÓG  
ODSTĘPSTWA

WYJĄTEK

# DODATKOWE WYJAŚNIENIE

- ▶ Dopuszczenie budowy budynku w granicy działki na styku z innym budynkiem wyszczególniono w oddzielnym ust. 3, jako możliwość występującą nie tylko w zabudowie jednorodzinnej, ale we **wszelkiego rodzaju zabudowie** (dotychczasowy przepis § 12 ust. 3 pkt 2 przeniesiono do ust. 3 i rozszerzono o inne rodzaje zabudowy). Należy bowiem zauważyć, iż **w chwili obecnej dobudowa nowego budynku do ślepej ściany stojącej na granicy działki jest jednym z podstawowych procesów urbanistycznych**. Dobudowa taka powinna być dozwolona z mocy prawa i nie może być ograniczana wyłącznie do zabudowy jednorodzinnej. Ponadto większość planów miejscowych nie posiada zapisów dotyczących tej kwestii, co blokuje możliwość dokonania dobudowy w przypadkach innych niż zabudowa jednorodzinna. W tym miejscu należy jednak zaznaczyć konieczność zachowania i spełnienia w takim przypadku wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, a więc spełnienia wymagań jakie są stawiane ścianom oddzielenia przeciwpożarowego. Dodatkowo zabudowa plombowa ma na celu uzupełnienie występującej zabudowy pierzejowej, wobec czego projektowany budynek powinien „wpasowywać się” w istniejącą zabudowę. Wobec powyższego we wprowadzonym przepisie podkreślono konieczność spełnienia wymagań obowiązującego na danym terenie planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.



W poprzednim brzmieniu przepisów taka lokalizacja wymagała zgody na odstępstwo jeśli w planie lub decyzji WZ nie nakazano lokalizacji w granicy.

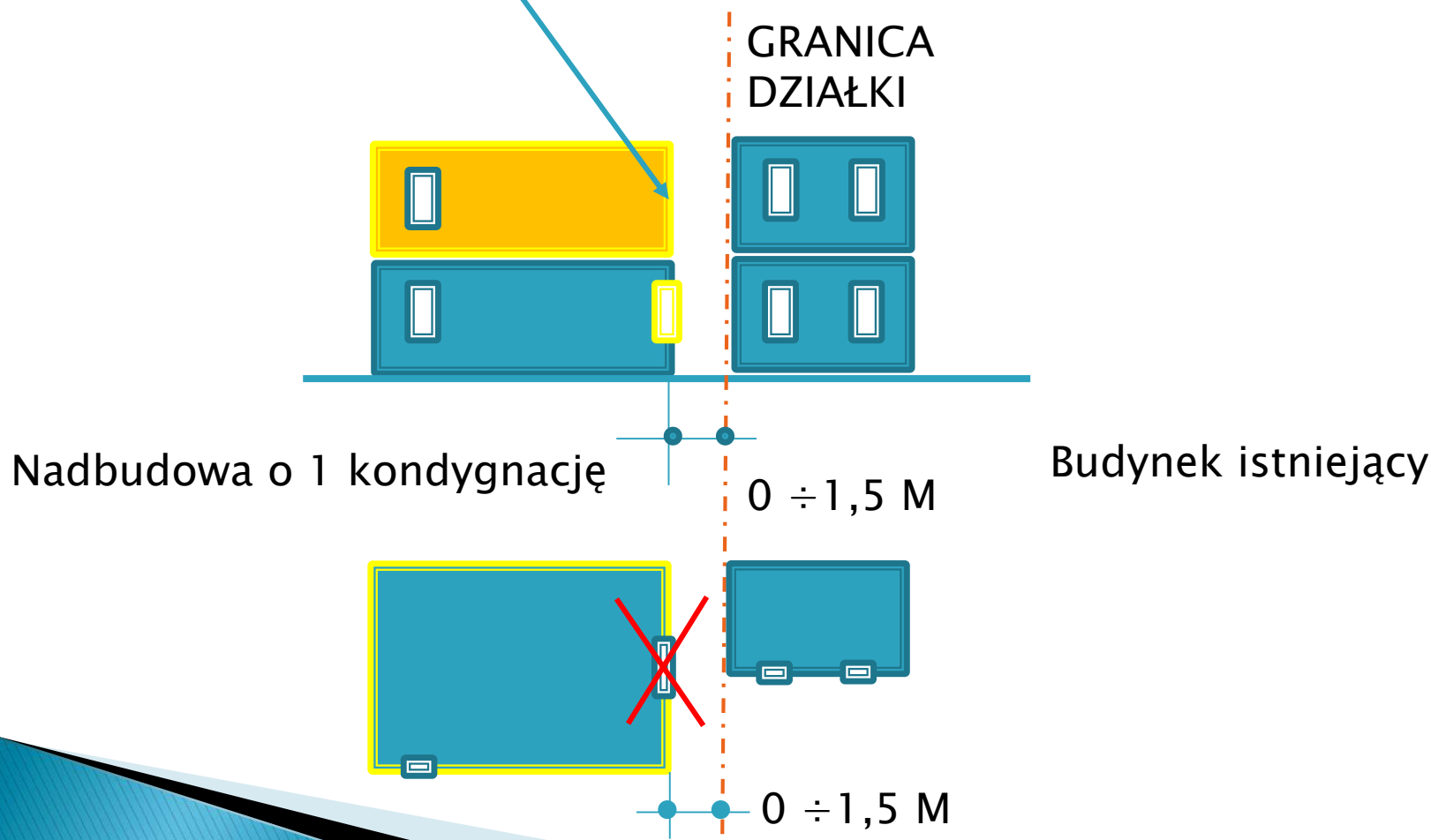
# § 12 ust. 4

- ▶ 4. W zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271–273, dopuszcza się:
  - ▶ 1) 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;
  - ▶ 2) 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;
  - ▶ 3) 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.
- ▶ Kolorem zielonym oznaczono zmiany ostatnio wprowadzone.



# NADBUDOWA W GRANICY

- ▶ Ściana nadbudowy nie może mieć okna ani drzwi od strony granicy



## WYJAŚNIENIE MINISTRA

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami interpretacyjnymi doprecyzowano również w przepisie, iż możliwość sytuowania obiektu na działce o szerokości mniejszej lub równej 16 m przy jej granicy dotyczy zarówno **budowy nowego obiektu** jak **również jego rozbudowy**. Należy bowiem zaznaczyć, że pod pojęciem budowy rozumie się również odbudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektu budowlanego.

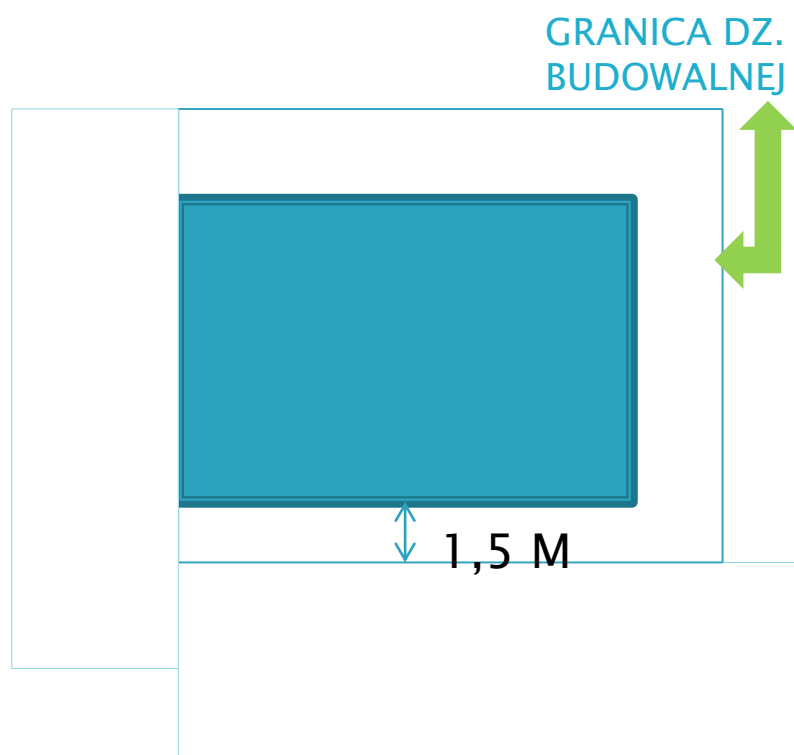
W przepisach przejściowych wskazano, iż w przypadku wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przed dniem wejścia w życie nowelizacji dopuszcza się, aby **do dnia 31 grudnia 2019 r. można było korzystać z dotychczasowego dopuszczenia zawartego w obecnym § 12 ust. 2** (tzn. wystąpić z wnioskiem o pozwoleniu na budowę / ze zgłoszeniem inwestycji).

# § 12 ust. 5

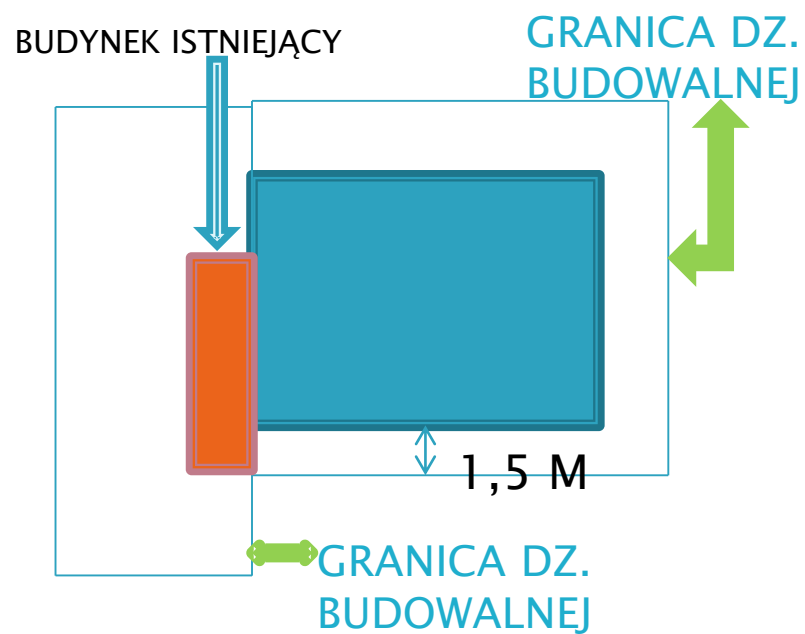
- ▶ 5. Usytuowanie budynku na działce budowlanej w sposób, o którym mowa w ust. 2-4, powoduje objęcie sąsiedniej działki obszarem oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

**W OBYDWU PONIŻSZYCH PRZYPADKACH OBSZAR  
ODDZIAŁYWANIA OBEJMUJE DZIAŁKI SĄSIEDNIE.**

## PRZYKŁAD NR 1



## PRZYKŁAD NR 2



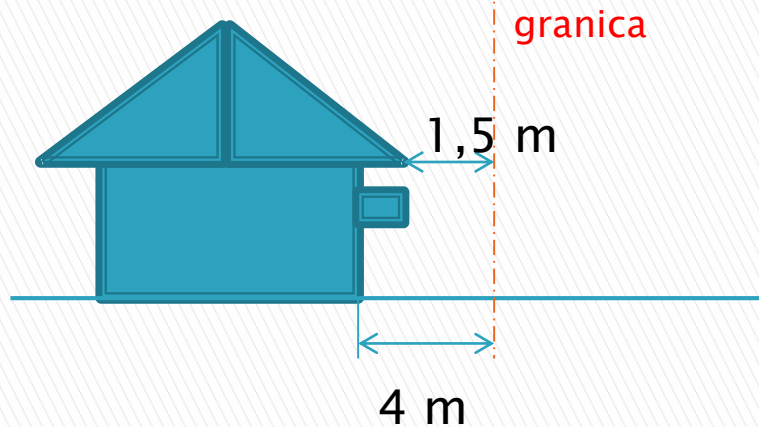
# § 12 ust. 6 i 7

- ▶ 6. Odległość od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - ▶ 1) 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**;
  - ▶ 2) **4 m do okna** umieszczonego w dachu zwróconego w stronę tej granicy.
- ▶ 7. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 4, (zbliżenie do granicy) dopuszcza się **zmniejszenie odległości okapu zwróconego w stronę granicy działki budowlanej do 1 m.**

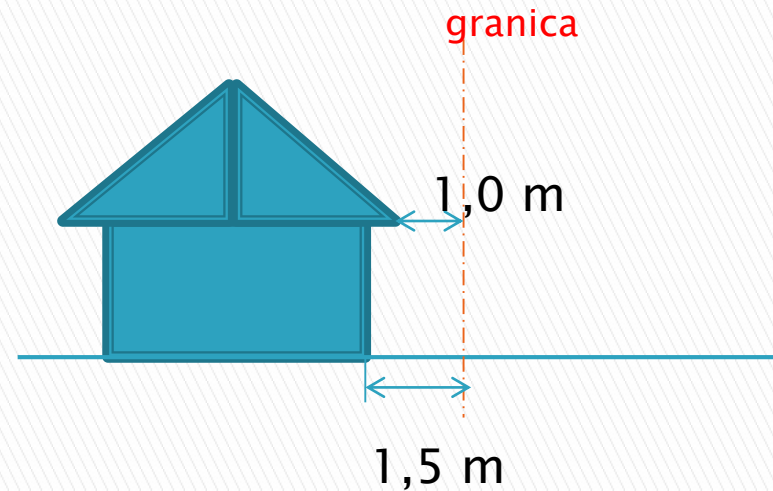
**pochylnię przeznaczoną dla osób niepełnosprawnych zwolniono z wymagań w zakresie odległości do granicy z sąsiednią działką budowlaną.**

# ODLEGŁOŚĆ OKAPU

- ▶ Każdy budynek może mieć tak zaprojektowany okap.



- ▶ Gdy budynek zbliżamy do granicy (1,5 m) możemy zaprojektować okap co przy poprzednim brzmieniu przepisu nie było możliwe.



Odległości standardowe  
3 i 4m od granicy.

Zgodnie z definicją okap to dolna krawędź dachu ze spadkiem lub krawędź dachu płaskiego

## § 12 ust. 8

- ▶ 8. Budynek inwentarski lub budynek gospodarczy, uwzględniając przepisy odrębne oraz zawarte w § 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, z zastrzeżeniem **ust. 4 pkt 3.(dotyczy garażu przy granicy)**

## § 12 ust. 9

- ▶ 9. Odległości podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu, **od granicy działki budowlanej** nie ustala się.



# § 12 DODANO ust. 10

- ▶ 10. Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1–9, nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową.

## ALE ZASTOSOWANIE MAJĄ PRZEPISY DOTYCZĄCE DRÓG PUBLICZNYCH

ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440), w art. 43 wskazuje minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni jakie powinny być spełnione przy sytuowaniu obiektów budowlanych w terenie zabudowy oraz poza terenem zabudowy.

Lp.	Rodzaj drogi	W terenie zabudowy	Poza terenem zabudowy
1	Autostrada	30 m	50 m
2	Droga ekspresowa	20 m	40 m
3	:Droga ogólnodostępna		
	ja) krajowa	10m	25 m
	ib) wojewódzka, powiatowa	8m	20 m
	c) gminna	6 m	15m

## § 14 ust.1

# zmiana ma charakter porządkujący

- ▶ 1. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni **stanowiącej dojazd** nie może być mniejsza niż 3 m.

# § 16 ust.2

- ▶ 2. Wymaganie dostępności osób niepełnosprawnych, o których mowa w ust. 1, nie dotyczy budynków **na terenach zamkniętych**, z wyjątkiem budynków, o których mowa w § 3 pkt 6.

Są to budynki użyteczności publicznej np. dworzec kolejowy

Biorąc pod uwagę wystąpienie Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 24.07.2013 r., znak: RPO-728520-IV/13/AT, dotyczące regulacji w zakresie dostępności obiektów budowlanych dla osób niepełnosprawnych, zmieniono ust. 2 przepisu zwalniając z wymogu dostępności dla osób niepełnosprawnych tylko budynki zlokalizowane na terenach zamkniętych, z wyłączeniem § 3 pkt 6 rozporządzenia, a więc budynków użyteczności publicznej.

# PARKINGI I GARAŻE DLA SAMOCHODÓW

- »» Z uwagi na fakt wprowadzenia do przedmiotowego projektu wymiarów stanowisk postojowych również dla samochodów ciężarowych, zmieniono tytuł Rozdziału 3 – na: Parkingi i garaże dla samochodów.  
Dodatkowo w przepisach ujednolicono nazewnictwo poprzez wprowadzenie pojęcia parkingu oraz rezygnacji z pojęcia „miejsca postojowe”.

# § 18

- ▶ § 18. 1. Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
- ▶ 2. Liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów **należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego** albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

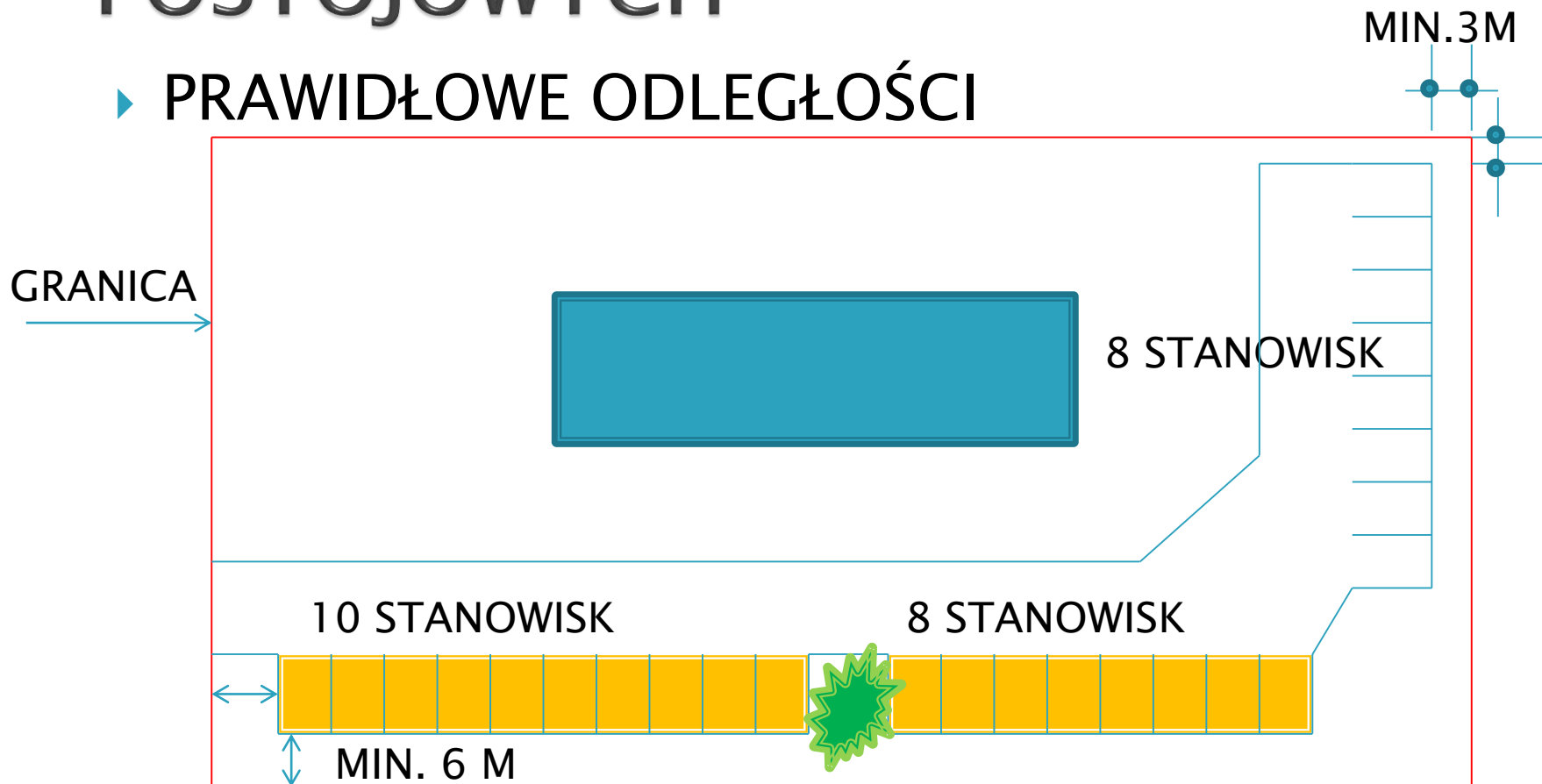
W § 18 dodano konieczność urządzenia parkingów również w oparciu o plany miejscowe, z uwagi na fakt, iż gminy powinny mieć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i to plan miejscowy powinien być podstawową normą określającą przedmiotową kwestie (dotychczas wymaganie to dotyczyło jedynie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).

# § 19 UST. 1 i 2

- ▶ 1. Odległość stanowisk postojowych, w tym również zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopoziomowych od: placu zabaw dla dzieci, boiska dla dzieci i młodzieży, okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem: hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska, nie może być mniejsza niż:
  - ▶ 1) dla samochodów osobowych:
    - ▶ a) 7 m – w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych włącznie,
    - ▶ b) 10 m – w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie,
    - ▶ c) 20 m – w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych;
  - ▶ 2) dla samochodów innych niż samochody osobowe:
    - ▶ a) 10 m – w przypadku parkingu do 4 stanowisk postojowych włącznie,
    - ▶ b) 20 m – w przypadku parkingu powyżej 4 stanowisk postojowych.
- ▶ 2. Stanowiska postojowe, w tym również zadaszone, oraz otwarte garaże wielopoziomowe należy sytuować na działce budowlanej w odległości od granicy tej działki nie mniejszej niż:
  - ▶ 1) dla samochodów osobowych:
    - ▶ a) 3 m – w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych włącznie,
    - ▶ b) 6 m – w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie,
    - ▶ c) 16 m – w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych;
  - ▶ 2) dla samochodów innych niż samochody osobowe:
    - ▶ a) 6 m – w przypadku parkingu do 4 stanowisk postojowych włącznie,
    - ▶ b) 16 m – w przypadku parkingu powyżej 4 stanowisk postojowych.

# PARKINGI - ZGRUPOWANIE MIEJSC POSTOJOWYCH

## ▶ PRAWIDŁOWE ODLEGŁOŚCI



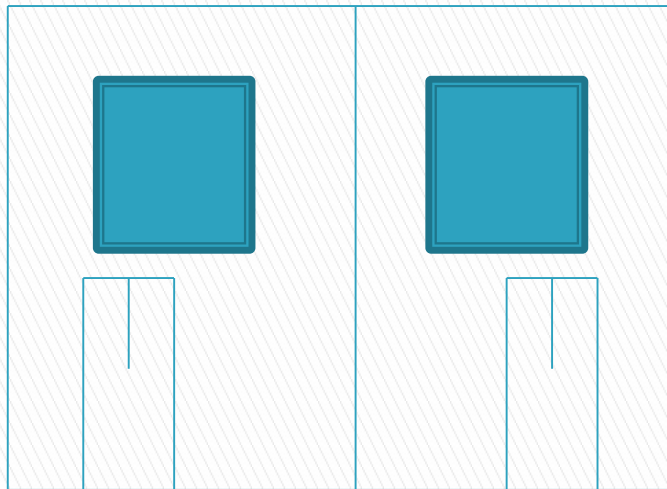
# § 19 UST. 3-7

- ▶ 3. Odległości, o których mowa w ust. 1 i 2, stosuje się do sytuowania wjazdów do zamkniętego garażu w stosunku do **okien** budynku opieki zdrowotnej, budynku oświaty i wychowania, a także placów zabaw i boisk dla dzieci i młodzieży.
- ▶ 4. Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1 i 2, nie jest wymagane przy sytuowaniu parkingów między liniami rozgraniczającymi ulicę.
- ▶ 5. Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, nie jest wymagane w przypadku parkingów niezadaszonych składających się z jednego albo dwóch stanowisk postojowych dla samochodów osobowych przypadających na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny, zlokalizowanych przy tym budynku.
- ▶ 6. Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a, nie jest wymagane w przypadku niezadaszonych parkingów składających się z jednego albo dwóch stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w zabudowie jednorodzinnej oraz w zabudowie zagrodowej, jeżeli stykają się one z niezadaszonymi parkingami dla samochodów osobowych na sąsiedniej działce.
- ▶ 7. Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 2, nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową.

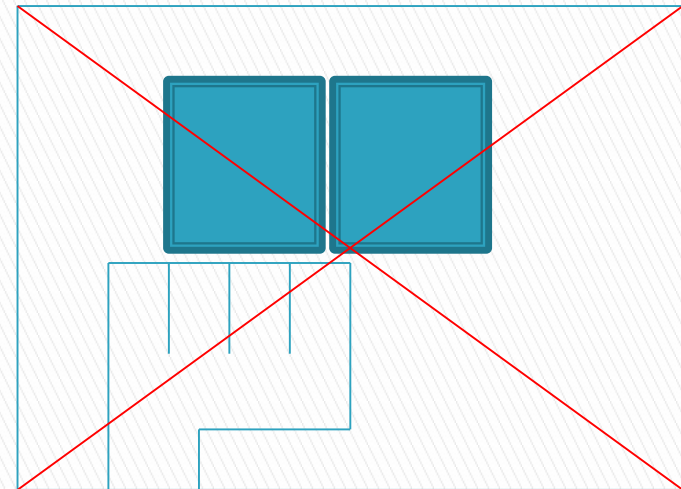


# ZBLIŻENIE PARKINGU DO OKIEN- ZABUDOWA JEDNORODZINNA

▶ UST. 5



▶ UST.5

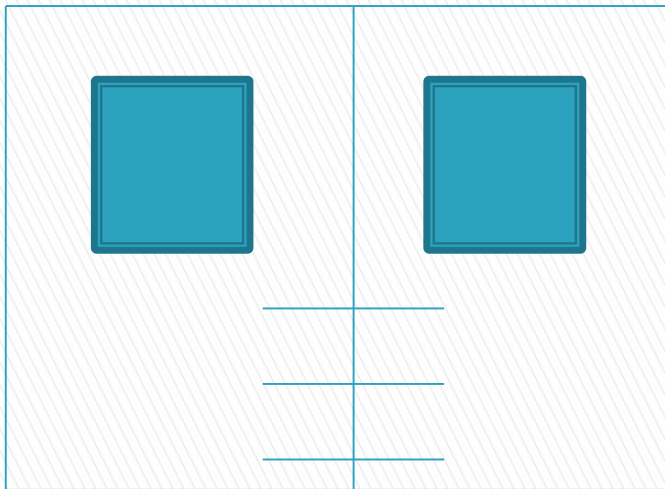


Budynki jednorodzinne  
Poprawna lokalizacja PARKINGU W  
STOSUNKU DO OKIEN

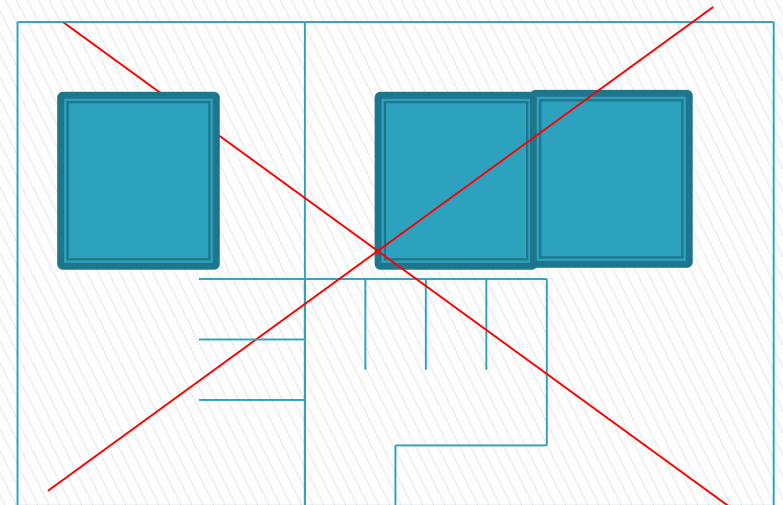
Budynki jednorodzinne  
niepoprawna lokalizacja PARKINGU W  
STOSUNKU DO OKIEN

# ZBLIŻENIE STANOWISK POSTOJOWYCH DO GRANICY–ZABUDOWA JEDNORODZINA

## ▶ UST.6



## ▶ UST.6



BUDYNKI JEDNORODZINNE–  
POPRAWNA LOKALIZACJA  
PARKINGU PRZY GRANICY

BUDYNKI JEDNORODZINNE–  
NIEPOPRAWNA LOKALIZACJA  
PARKINGU PRZY GRANICY

## WYJAŚNIENIE MINISTRA

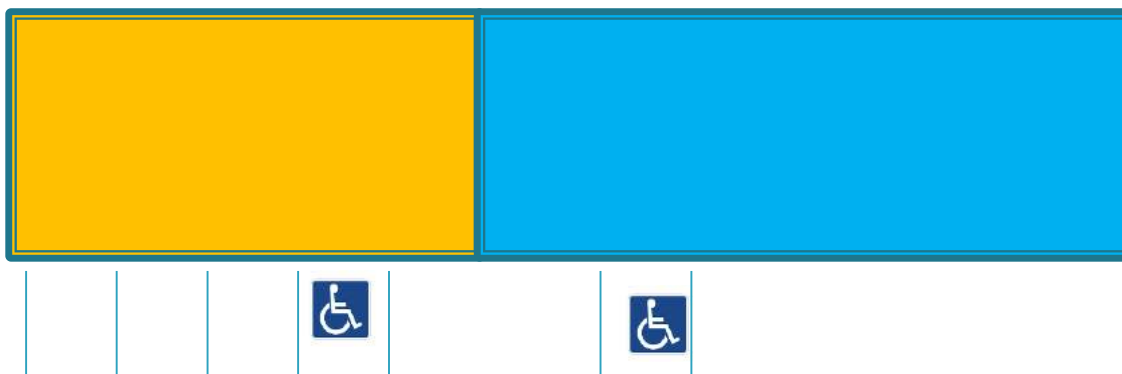
Zmieniono odległości parkingów dla samochodów osobowych, związane z ilością stanowisk postojowych, nawiązując do art. 29 ust. 1 pkt 10 ustawy (w zakresie parkingów składających się z 10 stanowisk postojowych zamiast do tej pory 4). **Z wymagań wyłączono budynki hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska.**

# § 20

- ▶ Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, mogą być zbliżone bez żadnych ograniczeń do okien innych budynków. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania.

HOTEL/MOTEL/PENSJONAT/DOM  
WYPOCZYNKOWY/SCHRONISKO

BUDYNEK WIELORODZINNY



# § 21 UST. 1 i 2

- ▶ 1. Stanowiska postojowe dla samochodów powinny mieć wymiary wynoszące co najmniej:
  - ▶ 1) szerokość 2,5 m i długość 5 m – w przypadku samochodów osobowych;
  - ▶ 2) szerokość 3,6 m i długość 5 m – w przypadku samochodów osobowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne;
  - ▶ 3) szerokość 3,5 m i długość 8 m – w przypadku samochodów ciężarowych;
  - ▶ 4) szerokość 4 m i długość 10 m – w przypadku autobusów.
- ▶ 2. W przypadku usytuowania wzdłuż jezdni stanowiska postojowe dla samochodów powinny mieć wymiary wynoszące co najmniej:
  - ▶ 1) szerokość 3,6 m, z możliwością ograniczenia do 2,5 m – w przypadku zapewnienia możliwości korzystania z przylegającego dojścia lub ciągu pieszo-jezdnego, i długość 6 m – w przypadku samochodów osobowych;
  - ▶ 2) szerokość 3,6 m i długość 6 m – w przypadku samochodów osobowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne;
  - ▶ 3) szerokość 3 m i długość 15 m – w przypadku samochodów ciężarowych;
  - ▶ 4) szerokość 3 m i długość 19 m – w przypadku autobusów.

- ▶ 3. Stanowiska postojowe i dojazdy manewrowe dla samochodów powinny mieć nawierzchnię utwardzoną lub co najmniej gruntową stabilizowaną, ze spadkiem zapewniającym spływ wody.
- ▶ 4. Stanowiska przeznaczone do mycia i niezawodowego przeglądu samochodów na parkingach powinny mieć doprowadzenie wody oraz twardą nawierzchnię ze spadkami zapewniającymi spływ wody do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju.

## WYJAŚNIENIE MINISTRA

Przepisy w zakresie wymiarów stanowisk postojowych innych niż dla samochodów osobowych i dla osób niepełnosprawnych zostały dostosowane do regulacji określonych w pkt 5.2.4. załącznika nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach (Dz. U. Nr 220 poz. 2181, z późn. zm.).

Poniżej zaprezentowano wymiary stanowisk postojowych zgodnie z ww. rozporządzeniem w zależności od rodzaju samochodu, jak i położenia stanowisk postojowych, gdzie:

a – kąt nachylenia miejsca

a- długość stanowiska [m]

b – szerokość stanowiska [m]

c – szerokość drogi [m]

Rodzaj pojazdu	$\alpha$ t°]	a [m]	b [m]	c [m]
samochody osobowe	90	4,50	2,30	5,00
	60	5,00	2,60	4,00
	45	4,80	3,20	3,50
	0	6,00	2,50	3,00
samochody osobowe z przyczepą	0	10,00	2,50	3,00
samochody osób niepełnosprawnych	90	4,50	3,60	5,00
	60	5,70	4,10	4,00
	45	5,10	5,70	3,50
	0	6,00	3,60	3,00
samochody ciężarowe	90	8,00	3,50	12,00
	mi	8,70	4,00	7,50
	45 0	5,00 15,00	8,10 3,00	6,00 3,50
samochody ciężarowe z przyczepą lub pojazdy członowe	90*)	19,00	3,50	20,00
	60*)	19,00	3,50	12,00
	0	30,00	3,00	3,50
autobusy	90 60	10,00 10,70	4,00 4,60	16,00 10,00
	45	9,90	5,70	7,50
	0	19,00	3,00	3,50

Dodatkowo doprecyzowano, że parkingi muszą zachować odległość od granicy działki budowlanej na której będą realizowane.

- W § 19 ust. 6 wskazano możliwość sytuowania w zabudowie jednorodzinnej niezadaszonych parkingów składających się z jednego albo dwóch stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, bez zachowania minimalnych odległości wskazanych w ust. 2 pkt 1 lit. a. Niniejszy przepis ma na celu poprawę warunków parkingowych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w przypadku gdy stanowiska postojowe będą się stykać z niezadaszonymi parkingami na działce sąsiedniej i będą obsługiwać budynek mieszkalny przy którym się znajdują.
- Ponadto umożliwiono sytuowanie parkingów (składających się z maksymalnie 2 stanowisk postojowych na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinny) bez zachowania odpowiednich odległości od okien w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych. **Przepis ten sformułowano w taki sposób, aby nie można było z niego skorzystać w przypadku sytuowania na jednej działce budowlanej np. 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej czy szeregowej, a parkingów tylko przy jednym z tych budynków.**



Kwestia usytuowania stanowisk postojowych w odpowiednich odległościach zależy od ilości stanowisk, które stanowią dany parking. Pokreślenia wymaga fakt, że parking stanowią stanowiska wraz z dojazdami do tych stanowisk, natomiast odległości od okien i granicy działki liczy się od stanowiska postojowego.

# GARAŻE

STANOWISKA POSTOJOWE W GARAŻACH-PRZEPIS WCHODZI W ŻYCIĘ

PO 12 MIESIĄCACH OD DNIA OGŁOSZENIA ZMIANY ROZPORZĄDZENIA tj. 9 grudnia 2018.

- ▶ § 104. [Szerokość drogi manewrowej]
- ▶ 1. Dojazd (droga manewrowa) do stanowisk postojowych w garażu jednoprzestrzennym (bez ścian wewnętrznych) powinien mieć szerokość dostosowaną do warunków ruchu takich samochodów, jakie mają być przechowywane, oraz do sposobu ich usytuowania w stosunku do osi drogi, ale co najmniej:
  - ▶ ~~1) przy usytuowaniu prostopadłym – 5,7 m;~~
  - ▶ 1) przy usytuowaniu prostopadłym – 5,0 m;
  - ▶ 2) przy usytuowaniu pod kątem  $60^\circ$  – 4 m;
  - ▶ 3) przy usytuowaniu pod kątem  $45^\circ$  – 3,5 m;
  - ▶ 4) przy usytuowaniu równoległym – 3 m.

- ▶ ~~2. Dopuszcza się zmniejszenie wymiaru, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, do 5,0 m, jeżeli stanowiska postojowe mają szerokość co najmniej 2,5 m. uchylony~~
- ▶ 3. Odległość między dłuższą krawędzią stanowiska postojowego a:
  - ▶ 1) ścianą powinna wynosić co najmniej 0,3 m;
  - ▶ 2) słupem powinna wynosić co najmniej 0,1 m pod warunkiem zapewnienia swobodnego otwarcia drzwi samochodu.

# WYJAŚNIENIE MINISTRA

- ▶ W związku ze zmianą wymiarów stanowisk postojowych, zmieniono szerokości drogi manewrowej przy sytuowaniu prostopadłym z 5,7 na 5,0m.
- ▶ b) Uchylono ust. 2 ponieważ kwestię wymiarów stanowisk postojowych regulują przepisy § 21 rozporządzenia.
- ▶ c) Dodatkowo mając na względzie wątpliwości interpretacyjne jakie budził DOTYCHCZASOWY zapis mówiący, iż między „bokiem samochodu”, a słupem lub ścianą należy zachować odległość 0,5m w nowelizacji wskazano, iż wymagane odległości należy zachować między dłuższym bokiem stanowiska postojowego, a ścianą lub słupem. Samochody mają różne wielkości, wobec czego trudne było zachowanie podanych wymiarów przy każdym samochodzie, jak również weryfikacja czy dane wymaganie zostało spełnione. Dlatego też w proponowanym zapisie jednoznacznie wskazano, iż odległość należy mierzyć od dłuższej krawędzi stanowiska postojowego, doprecyzowując odległości między stanowiskiem postojowym, a ścianą wskazując, że powinna ona wynosić co najmniej 0,3 m, a odległość między ścianą a słupem powinna wynosić co najmniej 0,1 m, pod warunkiem zapewnienia swobodnego otwarcia drzwi samochodu.

# MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH

- ▶ § 22. [Miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych]
- ▶ 2. Miejscami, o których mowa w ust. 1, mogą być:
  - ▶ 1) zadaszone osłony lub pomieszczenia ze ścianami pełnymi bądź ażurowymi;
  - ▶ 2) wyodrębnione pomieszczenia w budynku, mające posadzkę powyżej poziomu nawierzchni dojazdu środka transportowego odbierającego odpady, lecz nie wyżej niż 0,15 m, w tym także dolne komory zsypu z bezpośrednim wyjściem na zewnątrz, zaopatrzonym w daszek o wysięgu co najmniej 1 m i przedłużony na boki po co najmniej 0,8 m, mające ściany i podłogi zmywalne, punkt czerpalny wody, kratkę ściekową, wentylację grawitacyjną oraz sztuczne oświetlenie;
  - ▶ 3) utwardzone place do ustawiania kontenerów z zamykanymi otworami wrzutowymi;
  - ▶ 4) utwardzone place z nadziemnymi otworami wrzutowymi i podziemnymi lub częściowo podziemnymi kontenerami.

## **§ 23. [Odległość pojemników i kontenerów od okien i drzwi do budynków oraz od sąsiedniej działki]**

1. Odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 1, 3 i 4, powinna wynosić co najmniej:

- 1) 10 m – od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) 3 m – od granicy działki budowlanej;
- 3) 10 m – od placu zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych, o których mowa w § 40.

2. Zachowanie odległości, o której mowa w ust. 1 pkt 2, nie jest wymagane, jeżeli miejsca te stykają się z podobnymi miejscami na działce sąsiedniej.

3. W przypadku przebudowy istniejącej zabudowy odległości, o których mowa w ust. 1, mogą być pomniejszone, jednak nie więcej niż o połowę, po uzyskaniu opinii państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego.

4. W zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacji indywidualnej odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, nie określa się.

5. Dojście od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego lub użyteczności publicznej do miejsca do gromadzenia odpadów stałych, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 1, 3 i 4, wynosi nie więcej niż 80 m. Wymaganie to nie dotyczy budynków na terenach zamkniętych.

~~§ 25. [Usytuowanie trzepaków] Przy budynkach wielorodzinnych trzepaki należy sytuować przy miejscach do gromadzenia odpadów stałych, z zachowaniem odległości nie mniejszej niż 10 m od okien i drzwi do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. uchylony~~

## WYJAŚNIENIE MINISTRA

W § 23 dodano odniesienie do wymaganej odległości miejsc do gromadzenia odpadów stałych od placu zabaw, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych (taka sama odległość jak w § 40).

b) Ponadto w ust. 4 wprowadzono dopuszczenie, aby w zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacji indywidualnej można było sytuować miejsca gromadzenia odpadów bez zachowania odpowiednich odległości – dotychczas trzeba było zachować odległość 2 m od granicy działki i 3 m od okien.

b) §25

Usunięto przepis dotyczący sytuowania trzepaków przy budynkach wielorodzinnych, z uwagi na dezaktualizację tego przepisu.



# UZBROJENIE TECHNICZNE DZIAŁKI

- ▶ **§ 26.**
- ▶ 1. Działka budowlana przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej, a dla budynków wymienionych w § 56 – także telekomunikacyjnej.



## § 28. [Zapewnienie kanalizacji]

2. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

W PAR.26 ust. 1 dodano obowiązek przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej – przepis ten ma charakter porządkujący, gdyż tego typu obowiązek był już przewidziany w nowelizowanym rozporządzeniu – w § 56.  
d) §28

Doprecyzowano ust. 2, poprzez możliwość odprowadzania wód opadowych na własny teren nieutwardzony, w przypadku zabudowy niskiej.

# Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe

## ▶ § 34

- ▶ 1. Zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być sytuowane tylko na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, przy czym nie dopuszcza się ich sytuowania na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz na terenach zalewowych.
- ▶ 2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do zbiorników na nieczystości ciekłe, dla których została wydana decyzja na podstawie art. 40 ust. 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1121, z późn. zm.) **lub** na podstawie art. 77 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566).

# WYJAŚNIENIE MINISTRA

- ▶ W § 34 ust. 1 ujednolicono zapisy DOTYCHCZASOWEJ regulacji w kontekście dostosowania terminologii do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U z 2017 r. poz. 1121)
- ▶ W § 34 ust. 2 dodano wyłączenie stosowania § 34 ust. 1 dotyczące zwolnienia od zakazu, w przypadku wydania decyzji przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej. Powyższa regulacja ma na celu ujednoczenie regulacji z ustawą – Prawo wodne.

# § 40. Place zabaw i miejsca rekreacyjne

- ▶ 2. Naświetlenie placu zabaw dla dzieci powinno wynosić co najmniej 4 godziny, liczone w dniach równonocy, w godzinach 10<sup>00</sup>–16<sup>00</sup>. W zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się naświetlenie nie krótsze niż 2 godziny.
- ▶ 3. Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów § 19 ust. 1.

# WYJAŚNIENIE MINISTRA

- ▶ Zmiany wprowadzone w § 36 mają na celu ujednoczenie regulacji zawartych w ust. 1 i 2. 9) §40
- ▶ a) W przepisach dotyczących nasłonecznienia zrezygnowano ze wskazania konkretnych dni, odnosząc się jedynie do pojęcia „równonocy” oraz dookreślono odniesienie interwału czasowego do sprecyzowanego systemu – czasu strefowego, które pozwolą usunąć rozbieżności interpretacyjne w tym zakresie i niejako zryczałtują różnice występujące pomiędzy rzeczywistym czasem słonecznym a czasem zegarowym.
- ▶ b) Odwołano się do § 19 w zakresie sytuowania placów zabaw, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych w odpowiedniej odległości od parkingu.

# BUDYNKI I POMIESZCZENIA

- ▶ § 54. [Dźwig osobowy]
- ▶ 1. Budynek użyteczności publicznej, budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych, oraz każdy inny budynek mający najwyższą kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt więcej niż 50 osób, w których różnica poziomów posadzek pomiędzy pierwszą a najwyższą kondygnacją nadziemną, niestanowiącą drugiego poziomu w mieszkaniu dwupoziomowym, przekracza 9,5 m, a także mający dwie lub więcej kondygnacji nadziemnych budynek opieki zdrowotnej i budynek opieki społecznej, należy wyposażyć w dźwig osobowy.

## § 55. [Przystosowanie dla osób niepełnosprawnych]

1. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym niewyposażonym w dźwigi należy wykonać pochylnię lub zainstalować odpowiednie urządzenie techniczne, umożliwiające dostęp osobom niepełnosprawnym do mieszkań położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz do kondygnacji podziemnej zawierającej stanowiska postojowe dla samochodów osobowych.

2. W niskim budynku zamieszkania zbiorowego i budynku użyteczności publicznej, niewymagającym wyposażenia w dźwigi, o których mowa w § 54 ust. 1, należy zainstalować urządzenia techniczne zapewniające osobom niepełnosprawnym dostęp na kondygnacje z pomieszczeniami użytkowymi, z których mogą korzystać.

~~Nie dotyczy to budynków koszarowych, zakwaterowania w zakładach karnych, aresztach śledczych oraz zakładach poprawczych i schroniskach dla nieletnich.~~ Nie dotyczy to budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych.



4. W istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym niewyposażonym w dźwigi, na którego budowę została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę przed dniem 1 kwietnia 1995 r., na poddaszu usytuowanym bezpośrednio nad 4. kondygnacją nadziemną, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń na mieszkania.

# WYJAŚNIENIE MINISTRA

- ▶ §54
- ▶ Przepis doprecyzowano wskazując, iż budynki zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych nie muszą być wyposażone w dźwigi.(NP. ZAKŁADY KARNE)
- ▶ 2) §55
- ▶ a) Zmiana ust. 1 jest zmianą redakcyjną mającą na celu ujednoczenie brzmienia rozporządzenia poprzez zmianę sformułowania „miejsca postojowe” na „stanowiska postojowe”.
- ▶ b) Zmieniono ust. 2 w taki sposób, aby budynki zakwaterowania w zakładach karnych, aresztach śledczych, zakładach poprawczych i schroniskach dla nieletnich także były dostosowane pod kątem dostępności dla osób niepełnosprawnych.
- ▶ c) Doprecyzowano ust. 4 w zakresie wskazania, że wymaganie dotyczy poddasza zlokalizowanego nad 4 kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W tym miejscu należy wskazać na wprowadzenie w rozporządzeniu przepisu przejściowego, zgodnie z którym w przypadku budynku innego niż budynek mieszkalny wielorodzinny dla którego została wydana decyzja pozwolenia na budowę przed dniem 1 kwietnia 1995 r. i dla którego przed dniem wejście w życie niniejszego rozporządzenia dokonano zmiany sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny dopuszcza się stosowanie § 55 ust. 4 w brzmieniu dotychczasowym.

# Oświetlenie i nasłonecznienie

- ▶ § 60.
- ▶ 1. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8<sup>00</sup>–16<sup>00</sup>, natomiast pokoje mieszkalne – w godzinach 7<sup>00</sup>–17<sup>00</sup>.
- ▶ 2. W mieszkaniach wielopokojowych wymagania ust. 1 powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju.
- ▶ 3. W przypadku budynków zlokalizowanych w zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia, określonego w ust. 1, do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.

W przepisach dotyczących nasłonecznienia zrezygnowano z konkretnego wskazania dni „równonocy”. Ponadto dookreślono odniesienie interwału czasowego do sprecyzowanego systemu – czasu strefowego, które pozwoli usunąć rozbieżności interpretacyjne w tym zakresie i niejako zryczałtuje różnice występujące pomiędzy rzeczywistym czasem słonecznym, a czasem zegarowym.

# Wejścia do budynków i mieszkań

- ▶ § 61.
- ▶ 2. Wymaganie przystosowania wejść dla osób niepełnosprawnych nie dotyczy budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, budynków rekreacji indywidualnej oraz **budynków na terenach zamkniętych z wyłączeniem budynków użyteczności publicznej. (NP. DWORCE KOLEJOWE)**

# Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi

- ▶ § 73. [Poziom podłogi]
- ▶ 1. W pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi poziom podłogi powinien znajdować się powyżej lub być równy poziomowi terenu przy budynku.
- ▶ 2. Dopuszcza się usytuowanie pomieszczeń produkcyjnych, handlowych, usługowych, gastronomicznych lub obsługi pasażerów, określonych w ust. 1, poniżej poziomu terenu przy budynku pod warunkiem uzyskania zgody państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego wydanej w przypadku pomieszczeń stałej pracy w rozumieniu ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy w porozumieniu z właściwym okręgowym inspektorem pracy.

## § 75. [Drzwi wewnętrzne]

1. Drzwi do pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi oraz do kuchni powinny mieć co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy.

Wprowadzona zmiana jest zmianą porządkującą, mającą na celu ujednoczenie przepisów poprzez zastąpienie sformułowania „pomieszczenie kuchenne” słowem kuchnia.

**DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ**

**ŻYCZĘ POŻYTKU ZE STOSOWANIA  
ZMIENIONYCH PRZEPISÓW**