

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia przewiduje zmiany w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), zwanym dalej „rozporządzeniem Wt”. Rozporządzenie to jest wydawane na podstawie upoważnienia zawartego w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 i 834).

Zaznaczyć należy, że projekt rozporządzenia wprowadza zmiany w przepisach wprowadzanych rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 2442), które, na mocy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie zamiany rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 474), wchodzi w życie z dniem 1 sierpnia 2024 r.

Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ma na celu uściślenie warunków, pod jakimi dopuszcza się niewykonywanie placu zabaw dla dzieci, o którym mowa w przepisach rozporządzenia Wt, na działce budowlanej, na której buduje się budynek lub zespół budynków, jeśli w pobliżu inwestycji znajduje się publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci oraz wprowadzenie dopuszczenia, pod określonymi warunkami, wykonywania placów zabaw dla dzieci, o których mowa powyżej, na działce innej niż działka budowlana, na której buduje się budynek lub zespół budynków.

W projekcie rozporządzenia dodano w § 40 w ust. 14 w pkt 1 oraz w ust. 15 w pkt 1 rozporządzenia Wt sformułowanie „spełniający warunki, o których mowa w ust. 1, 3–8, 10 i 11;”. Odnosi się to do dopuszczenia niewykonywania placu zabaw dla dzieci, jeżeli publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci znajduje się w odległości (liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych) odpowiednio:

- 750 m od granicy działki, w przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym liczba mieszkań przekracza 20,
- 300 m od granicy działki, w przypadku budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym liczba mieszkań przekracza 20.

Doprecyzowanie to ma na celu rozwianie wątpliwości interpretacyjnych oraz zapobiegnięcie ewentualnym nadużyciom, np. sytuacji, w której stary, zniszczony i mały, publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci byłby traktowany jako spełniający wymagania § 40 ust. 14 i 15 rozporządzenia Wt i w związku z tym inwestor byłby zwolniony z obowiązku wykonywania nowego placu zabaw dla dzieci, zgodnego z przepisami rozporządzenia Wt, np. dla dużego osiedla.

Projekt rozporządzenia wprowadza również do § 40 rozporządzenia Wt nowy ustęp 16, zgodnie z którym dopuszcza się wykonanie placu zabaw dla dzieci, na innej działce niż budowany budynek lub zespół budynków, jeżeli zostaną spełnione warunki, o których mowa w ust. 1, 3–7, 10 i 11 tego paragrafu rozporządzenia Wt, oraz:

- 1) odległość od najdalszego wejścia do budynku do wejścia na plac zabaw dla dzieci ma wynosić nie więcej niż 750 m liczona jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych;
- 2) powierzchnia placu zabaw dla dzieci ma wynosić co najmniej 150% powierzchni, o której mowa w ust. 8;
- 3) plac zabaw dla dzieci ma znajdować się na poziomie terenu;
- 4) plac zabaw dla dzieci ma być dostępny przez cały okres użytkowania budynku lub zespołu budynków.

Dopuszczenie to wpisuje się w politykę propodażową i ma na celu zwiększenie dostępności mieszkań na rynku, poprzez umożliwienie wykorzystania większej powierzchni działki budowlanej pod cele mieszkaniowe. Jednocześnie zawarte w przepisie warunki zapewniają przyszłym mieszkańcom zachowanie udogodnień zapewnionych przepisami rozporządzenia Wt.

Wskazaną w przepisie „inną działką” może być np. działka będąca własnością jednostki samorządu terytorialnego. W tej sytuacji inwestor może zawrzeć z władzami tego samorządu odpowiednią umowę, zgodnie z którą wykona wskazany w przepisach plac zabaw dla dzieci, spełniając w ten sposób wymagania stawiane przepisami rozporządzenia Wt. Wykonanie i oddanie do użytkowania takiego placu zabaw dla dzieci, który de facto będzie jednym z elementów całej inwestycji, będzie więc warunkiem przystąpienia do użytkowania projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Zaznaczyć należy, że po oddaniu do użytkowania plac zabaw dla dzieci będzie nadal własnością tej jednostki samorządu terytorialnego.

Plac zabaw dla dzieci, o którym mowa w § 40 ust. 16 rozporządzenia Wt musi spełniać warunki określone w § 40 ust. 1, 3–7, 10 i 11 rozporządzenia Wt, dotyczące powierzchni terenu biologicznie czynnego, nasłonecznienia, odległości placu zabaw dla dzieci od obiektów, ogrodzenia i wyposażenia.

Zgodnie z projektowanym § 40 ust. 16 pkt 1 odległość do placu zabaw dla dzieci ma wynosić nie więcej niż 750 m. Odległość ta określana jest od najdalszego wejścia do budynku do wejścia na plac zabaw dla dzieci i ma prowadzić przez ogólnodostępną trasę dla pieszych.

Odległość określona w ww. przepisie jest taka sama, jak odległość dopuszczona w § 40 ust. 14 pkt 1 rozporządzenia Wt, gdzie 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.

Aby zagwarantować jednakowy komfort przyszłym mieszkańcom budowanego pojedynczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zdecydowano się odległość określać w obu tych przypadkach od najdalszego wejścia do budynku do wejścia na plac zabaw dla dzieci. Jest to sposób analogiczny do już użytego w rozporządzeniu Wt określania dotyczącego odległości miejsc gromadzenia odpadów stałych od budynku.

Warunek wprowadzony w projektowanym § 40 ust. 16 pkt 2 nakłada obowiązek wykonania omawianego placu zabaw dla dzieci o powierzchni 50 % większej niż określona w przepisach § 40 ust. 8 rozporządzenia Wt. Celem tego wymagania jest, aby większa powierzchnia placu zabaw dla dzieci zrekompensowała przyszłym mieszkańcom ewentualne niedogodności wynikające z usytuowania placu zabaw dla dzieci na działce innej niż działka budowlana, na której budowane są omawiane budynki. Wzięto też pod uwagę możliwość, że powstający na innej działce plac zabaw dla dzieci będzie dostępny również dla użytkowników innych niż tylko mieszkańcy inwestycji, na potrzeby której jest on wykonywany.

W projektowanym § 40 ust. 16 pkt 3 wprowadzono warunek, aby plac zabaw dla dzieci wykonany na innej działce znajdował się w poziomie terenu. Intencją wprowadzenia tego przepisu było zapewnienie przyszłym użytkownikom komfortu, łatwego dostępu i braku problemów z odnalezieniem placu zabaw dla dzieci. W związku z tym do tego placu zabaw dla dzieci nie mają zastosowania warunki określone w § 40 ust. 12 i 13 rozporządzenia Wt.

Ponadto w projektowanym § 40 ust. 16 pkt 4 wprowadzono wymaganie, aby plac zabaw dla dzieci był dostępny przez cały okres użytkowania budynku lub zespołu budynków. Zapis ten zabezpiecza przyszłych mieszkańców przed likwidacją lub ograniczeniem dostępu do omawianego placu zabaw dla dzieci w dalszych latach użytkowania budynku lub zespołu budynków.

W projekcie rozporządzenia przewidziano przepisy przejściowe, zgodnie z którymi, jeżeli przed dniem wejścia w życie rozporządzenia:

- 1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, wniosek o zmianę pozwolenia na budowę,
- 2) została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego,
- 3) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania innych robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 4) została wydana decyzja o legalizacji, o której mowa w art. 49 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz decyzje, o których mowa w art. 51 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

– stosuje się przepisy dotychczasowe.

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

Przewiduje się, że rozporządzenie wejdzie w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Projektowane rozporządzenie zawiera przepisy techniczne w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu

notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym podlega notyfikacji przewidzianej tymi przepisami.

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

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

Wyniki opiniowania i konsultacji zostaną omówione w raporcie z konsultacji, o którym jest mowa w § 51 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów. W raporcie z konsultacji zostanie zawarta również informacja na temat zgłoszeń podmiotów zainteresowanych pracami nad rozporządzeniem w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa.

Przedmiotowa zmiana obowiązującego rozporządzenia będzie miała pozytywny wpływ na sektor mikroprzedsiębiorstw, małych i średnich przedsiębiorców, na przedsiębiorstwa działające w obszarze związanym z projektowaniem i wykonywaniem budynków. Dodane dopuszczenie wykonywania placu zabaw dla dzieci na działce innej niż budowane budynki wpłynie na wzrost liczby mieszkań na rynku pierwotnym. Z kolei doprecyzowanie i, co za tym idzie, jednoznaczność przepisów dotyczących dopuszczenia niewykonywania placów zabaw dla dzieci, czyni proces inwestycyjny bardziej przewidywalnym, a mniej uznaniowym.