

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, z późn. zm.).

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 zmiany rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 474), weszły 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, na działce innej niż działka budowlana, na której buduje się budynek lub zespół budynków.

W projekcie rozporządzenia zmodyfikowano § 40 ust. 14 pkt 1 oraz ust. 15 pkt 1 rozporządzenia Wt. Przepisy te dotyczą dopuszczenia niewykonywania placu zabaw dla dzieci, jeżeli publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci znajduje się w niedalekiej odległości od budowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu takich budynków.

Dodano wymaganie, aby publicznie dostępny plac zabaw, o którym mowa powyżej, stanowił własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Jest to warunek, który ma na celu zabezpieczenie interesów właścicieli nieogrodzonych i dostępnych dla różnych użytkowników placów zabaw dla dzieci, stanowiących własność prywatną, w tym spółdzielczą, zlokalizowanych w okolicach nowo budowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wymaganie to ma również zapewnić odpowiednie utrzymanie publicznie dostępnego placu zabaw dla dzieci i zarządzanie nim oraz większą pewność jego dostępności przez cały okres

użytkowania budynku lub zespołu budynków, dla których zastosowano omawiane dopuszczenie.

W projekcie rozporządzenia w § 40 ust. 14 pkt 1 oraz ust. 15 pkt 1 rozporządzenia Wt zmieniono również sposób określania odległości publicznie dostępnego placu zabaw dla dzieci od nowo powstającej inwestycji. Do tej pory dopuszczano niewykonywanie placu zabaw dla dzieci m.in. 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.

W celu ujednoczenia przepisów z wprowadzanym przez projekt rozporządzenia ust. 16, uproszczenia ich, a także zapewnienia, aby były łatwiejsze do wdrożenia i egzekwowania, zdecydowano o określaniu odległości od najdalszego wejścia do budynku do wejścia na istniejący publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci, zarówno dla pojedynczego budynku, jak i dla zespołu budynków. Zmiana ta ma również zapewnić komfort przyszłym użytkownikom omawianych budynków i zapobiec sytuacji, w której faktyczna droga dojścia do publicznie dostępnego placu zabaw w przypadku rozległych działek budowlanych, stanowiąca sumę odległości od wyjścia z budynku do granicy działki oraz określonej w przepisach odległości 750 m dla pojedynczego budynku i 300 m dla zespołu budynków, byłaby bardzo długa i uciążliwa czy nawet niemożliwa do przebycia dla użytkowników. Wydaje się, iż jest to sprawiedliwe rozwiązanie dla użytkowników budynków, bowiem odległość dla każdego z nich będzie taka sama.

Ponieważ wprowadzone określenie uniezależnia odległość od wielkości działki budowlanej, na której budowane są zarówno pojedynczy budynek mieszkalny wielorodzinny, jak i zespół takich budynków, ujednoczono wartości podane w ust. 14 i 15, zmieniając w ust. 15 wskazaną odległość z 300 m na 750 m dotyczącą odległości pomiędzy najdalszym wejściem do budynku a wejściem na istniejący publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci.

Ponadto w projekcie rozporządzenia dodano do § 40 rozporządzenia Wt ust. 14 pkt 1 oraz ust. 15 pkt 1 – wymagania jakie musi spełniać publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci aby móc skorzystać z dopuszczenia zawartego w tych przepisach.

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. Wspomniane ust. 1, 3–7, 10 i 11 w § 40 rozporządzenia Wt dotyczą powierzchni terenu biologicznie czynnego, nasłonecznienia, odległości placu zabaw dla dzieci od obiektów, ogrodzenia i wyposażenia. Wymaganie zaś, aby publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci miał powierzchnię dwukrotnie większą niż powierzchnia określona przepisem § 40 ust. 8 rozporządzenia Wt, aby móc uznać go za spełniający warunki dopuszczeń zawartych w § 40 ust. 14 i 15, ma zapobiegać przepełnieniu i nadmiernemu wykorzystaniu publicznie dostępnego placu zabaw. Ma również zabezpieczyć interesy i komfort mieszkańców budynków znajdujących się w okolicy nowo powstających budynków, których dotyczą omawiane przepisy.

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, stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zostaną spełnione łącznie warunki, o których mowa w § 40 ust. 1, 3–7, 10 i 11 rozporządzenia Wt, oraz:

- 1) odległość od najdalszego wejścia do budynku do wejścia na plac zabaw dla dzieci wynosi nie więcej niż 750 m, liczona jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych;
- 2) powierzchnia placu zabaw dla dzieci wynosi co najmniej 200% powierzchni, o której mowa w ust. 8;
- 3) plac zabaw dla dzieci znajduje się na poziomie terenu.

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.

Powyższa zmiana przepisów wynika z licznych wystąpień wpływających do Ministra Rozwoju i Technologii. Podmioty z branży architektoniczno-budowlanej wskazywały na silne ograniczenie, a w niektórych przypadkach nawet wyłączenie, możliwości zabudowania działek

budowlanych (często już zakupionych) przez konieczność dostosowania projektów do przepisów dotyczących placów zabaw wprowadzonych 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).

Celem lepszego zabezpieczenia interesów przyszłych mieszkańców, w projekcie rozporządzenia wprowadzono do § 40 rozporządzenia Wt nowy ustęp 17, zgodnie z którym projekt zagospodarowania działki lub terenu przewidujący wykonanie placu zabaw dla dzieci na innej działce niż projektowany jest budynek lub zespół budynków, zgodnie z § 40 ust. 16, podlega uzgodnieniu z właścicielem tej działki.

Warto zauważyć, że proces budowlany jest długotrwały i wieloetapowy. Podmioty z branży architektoniczno-budowlanej wiele miesięcy przed wejściem w życie przepisów (a więc przed 1 sierpnia br.) musiały rozpocząć pracę analityczną, projektową i administracyjną nad inwestycjami, dla których wnioski o pozwolenie na budowę składany ma być po wejściu w życie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dlatego też już przed wejściem w życie omawianych przepisów podmioty te zgłaszały wpływ powyższych przepisów na spadek liczby mieszkań możliwych do zbudowania na konkretnych działkach budowlanych lub na całkowity brak możliwości wykorzystania działek budowlanych pod zabudowę, w szczególności pojedynczymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Wskazaną w przepisie „inną działką” może być działka stanowiąca własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. W tej sytuacji inwestor, po dokonaniu uzgodnienia o którym mowa w § 40 ust. 17 rozporządzenia Wt, może zawrzeć np. z władzami jednostki samorządu terytorialnego 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 Skarbu Państwa lub tej jednostki samorządu terytorialnego.

Warunek ten ma zabezpieczyć interesy przyszłych mieszkańców i zagwarantować dostępność, właściwe zarządzanie i utrzymanie placu zabaw dla dzieci przez cały okres użytkowania budynków.

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 mierzona 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 i ust. 15 pkt 1 rozporządzenia Wt.

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.

Warunek wprowadzony w projektowanym § 40 ust. 16 pkt 2 nakłada obowiązek wykonania omawianego placu zabaw dla dzieci o powierzchni dwukrotnie 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, że powstający na innej działce plac zabaw dla dzieci będzie dostępny również dla użytkowników innych niż tylko mieszkańcy inwestycji, na której potrzeby jest on wykonywany.

W projektowanym § 40 ust. 16 pkt 3 wprowadzono warunek, aby plac zabaw dla dzieci wykonany na innej działce znajdował się na 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. 17 wprowadzono wymaganie, zgodnie z którym projekt zagospodarowania działki lub terenu przewidujący wykonanie placu zabaw dla dzieci na innej

działce niż projektowany budynek lub zespół budynków, zgodnie z ust. 16, podlega uzgodnieniu z właścicielem tej działki. Zapis ten zabezpiecza inwestora oraz przyszłych mieszkańców, gdyż już na etapie projektowania inwestor musi uzgodnić ze Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego lokalizację placu zabaw na opracowanym dla tego celu projekcie zagospodarowania działki lub terenu.

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 oraz z 2024 r. poz. 757).

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.