

UWAGI W RAMACH UZGODNIENIA Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

Informacja o projekcie:

Tytuł	Projekt rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych
Autor	Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Projekt z dnia	13 maja 2026 r.

Informacje o zgłaszającym uwagi:

Urząd	-----
Organizacja samorządowa	Związek Powiatów Polskich
Osoba do kontaktu	Mateusz Jabłoński
e-mail	biuro@zpp.pl
tel.	18 477 86 00

Uwagi:

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział)	Treść uwagi (propozycja zmian)	Uzasadnienie uwagi	Stanowisko resortu	Odniesienie do stanowiska resortu
1.	§ 11 ust. 2 pkt 4 projektu rozporządzenia	Dla zachowania jednoznaczności i klarowności regulacji oraz celem wyeliminowania ewentualnych sporów interpretacyjnych, przepis powinien zostać doprecyzowany o kwestie wskazane w uzasadnieniu uwagi.	Z praktyki organów wynika, że przepis sformułowany w ten sposób rodzi wątpliwości interpretacyjne odnośnie do odległości balkonu w zabudowie pierzejowej od bocznej granicy działki. Należy bowiem rozważyć praktyczny problem dot. zachowania w zabudowie pierzejowej odległości 1,5 m od granicy działki do balkonu w sytuacji, gdy balkon ten ciągnie się wzdłuż elewacji frontowej i kończy się w okolicy bocznej granicy działki. Organy praktykują bowiem, aby w takiej zabudowie zachować wymaganą odległość od każdej z granic, przy czym projektanci stoją na stanowisku, że przy zabezpieczeniu boku balkonu ścianką przeciwpożarową - przepis nie ma zastosowania.	Regulacja dotyczy elementów „wystających” poza obrys budynku i ma na celu zachowanie odpowiednich relacji przestrzennych między zabudową na sąsiednich działkach jak również ograniczenie oddziaływania na budynki sąsiednie. Przepis co do zasady nie dopuszcza możliwości zbliżenia balkonu do granicy działki warunkując to spełnieniem dodatkowych wymagań. Niemniej rozwiązania projektowe mogą być różne, również takie zapewniające zarówno odpowiedni poziom bezpieczeństwa jak i	Dziękujemy za ustosunkowanie się do naszej uwagi, jednakże w ocenie ZPP zaprezentowane wyjaśnienie nie odpowiada w pełni na przedstawiony problem. Należy bowiem odrębnie rozpatrywać dwie odmienne sytuacje, tj. ścianę z § 284 ust. 3 oddzielającą sam budynek (wraz z balkonami) od granicy w zabudowie pierzejowej oraz odrębną ściankę przeciwpożarową zamykającą wyłącznie bok balkonu. Z odpowiedzi resortu bezpośrednio wynika, że jeżeli wspomniana ściana oddziela również balkony od granicy, to zachowanie odległości 1,5m nie

			<p>Zatem, czy w takim przypadku balkon też musi być odsunięty 1,5 m od bocznej granicy działki — a więc skrócony w stosunku do długości elewacji frontowej, czy też instalacja bocznej ścianki przeciwpożarowej wyłącza stosowanie tego obowiązku?</p>	<p>poszanowanie interesów osób trzecich.</p> <p>Podkreślić należy, że zgodnie z § 284 ust. 3 projektu rozporządzenia budynek usytuowany bezpośrednio przy granicy działki budowlanej ma mieć od strony tej granicy ścianę oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej określonej w § 243 ust. 3 i 4. Zatem jeżeli ta ściana oddziela również balkony od granicy to zachowanie odległości 1,5m nie jest wymagane bowiem nie bierzemy pod uwagę wtedy odległości balkonu tylko ściany.</p>	<p>jest wymagane „bowiem nie bierzemy pod uwagę wtedy odległości balkonu tylko ściany”. Brak jest z kolei jednoznacznej odpowiedzi na postawione pytanie, czyli czy instalacja bocznej ścianki przeciwpożarowej zamykającej wyłącznie bok balkonu wyłącza stosowanie przedmiotowego obowiązku?</p> <p>Postuluje się o doprecyzowanie brzmienia przepisu w przedmiotowym zakresie bądź co najmniej odpowiednie rozszerzenie treści uzasadnienia.</p>
2.	§ 11 ust. 3 pkt 3 lit. c) projektu rozporządzenia	Przepis powinien dookreślać maksymalną dopuszczalną liczbę budynków do sytuowania na działce.	<p>Tak skonstruowany przepis może powodować, że inwestorzy będą sytuować rzędy pojedynczych budynków gospodarczych przy granicy działki, zatem dookreślenia wymaga liczba budynków, które można sytuować na jego podstawie. Należy zauważyć, że nie w każdej gminie w Polsce jest uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego jej obszaru, co stwarza inwestorom możliwość sytuowania nieograniczonej liczby budynków gospodarczych lub garaży przy granicach działek.</p> <p>Ponadto, argumentem przemawiającym za potrzebą dookreślenia regulacji jest fakt, iż chociażby w treści § 13 ust. 6 doprecyzowano, że dopuszczenie zastosowania ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 3 m dotyczy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne,</p>	<p>Zauważyć należy, że przy stosowaniu przedmiotowego przepisu uwzględnia się również przepisy odrębne (m.in. mpzp) oraz przepisy § 12, § 16, § 20, § 29, § 34-35, § 56 i § 283–285 (tj. odległości, nasłonecznienie, przepisy ppoż.).</p> <p>W przypadku braku miejscowego planu organ wydaje decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>Ponadto przepis obowiązuje obecnie i nie były zgłaszane do niego wątpliwości czy też problemy związane z nadmierną liczbą budynków gospodarczych</p>	Odpowiedź została przyjęta.

			<p>celem wykluczenia ewentualnego obchodzenia przepisu. Per analogiam takie rozwiązanie powinno się znaleźć również w ramach przedmiotowej regulacji.</p>	<p>lub garaży budowanych przy granicach działek budowlanych.</p> <p>Dodatkowo zauważyć należy, że z godnie z § 11 ust. 10 projektu rozporządzenia usytuowanie budynku na działce budowlanej w sposób, o którym mowa w ust. 3, powoduje objęcie sąsiedniej działki obszarem oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.</p> <p>§ 13 ust. 6 projektu rozporządzenia jest szczególnym dopuszczeniem dotyczącym budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego będącego niejako uzupełnieniem zabudowy już istniejącej, przy wykorzystaniu istniejącego i urządzone ciągu-pieszno jezdni.</p>	
3.	§ 11 ust. 7 projektu rozporządzenia	<p>Postuluje się dodanie kolejnego punktu o następującym brzmieniu:</p> <p><i>„3) teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi lub linie kolejowe”</i></p>	<p>Działka przeznaczona w MPZP pod budowę drogi, nawet jeżeli nie jest oznaczona w EGiB jako dr lub Tp powinna być wyłączona z rygorów „zachowania odległości”, o których mowa w projektowanym § 11 ust. 7 aktu. Przepisy rozporządzenia powinny respektować przyszłą budowę dróg na podstawie MPZP. Graniczenie działki z terenem przeznaczonym pod drogę powinno dawać możliwość wykonywania w budynku okien. Brak takiej regulacji może doprowadzić do sytuacji, w których niemożność wyłączenia z rygorów „zachowania odległości” od terenu przeznaczonego pod drogi w MPZP</p>	<p>Brzmienie przepisu było analizowane i odwołanie w przepisie do terenu przeznaczonego pod drogi w MPZP nie jest uzasadnione. Zauważyć należy, że przepis stanowi rodzaj dopuszczenia. Nie nakazuje budowy budynku w granicy działki budowanej. Ponadto plany miejscowe również mogą ulec zmianie i w miejscu w którym planowana jest droga może ona w rzeczywistości nie powstać. Jednocześnie w przypadkach szczególnie</p>	<p>Na wstępie należy stwierdzić, iż zgłoszona uwaga nie dotyczyła sytuacji, w której inwestor jest zmuszany do budowy w granicy działki budowlanej, lecz sytuacji odwrotnej — w której inwestor chciałby sytuować budynek w określony sposób (w szczególności wykonać w nim okna od strony przyszłej drogi), a obowiązujące przepisy mu to uniemożliwiają, ponieważ traktują teren przeznaczony pod drogę w m.p.z.p. identycznie jak każdą inną działkę sąsiednią.</p>

			<p>spowoduje np. powstawanie ślepych ścian w miejscu, gdzie planiści przewidują przestrzeń publiczną.</p> <p>Należy mieć na uwadze, że ewidencyjne dr lub Tp powstaje znacznie później niż ustalenie przeznaczenia terenu w MPZP. Pomiędzy uchwaleniem planu a zmianą oznaczenia ewidencyjnego może upłynąć wiele lat, zaś w tym okresie inwestorzy sąsiednich nieruchomości znajdują się w sytuacji, w której plan miejscowy informuje ich o przyszłej drodze, ale przepis o warunkach technicznych traktuje granicę z takim terenem identycznie jak granicę z inną działką budowlaną.</p> <p>Niniejsza uwaga będzie miała zastosowanie również do projektowanych § 16 ust. 8 oraz § 20 ust. 2.</p>	<p>uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.</p> <p>Niemniej każdy przypadek rozpatrywany jest indywidualnie.</p>	<p>Niewystarczający zdaje się być również argument dot. ewentualnej zmiany m.p.z.p., gdyż jeśli resort przyjmuje, że ustalenia m.p.z.p. są na tyle niepewne, że nie można na nich opierać dyspozycji w przepisach techniczno-budowlanych, to konsekwentnie należałoby zakwestionować wiele innych mechanizmów prawa budowlanego, które bezpośrednio opierają się na ustaleniach planistycznych jak chociażby pozwolenie na budowę.</p> <p>Należy także zwrócić uwagę, że odesłanie do procedury odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych jest nieproporcjonalne wobec systemowego charakteru problemu. Procedura wyjątkowa nie może bowiem zastępować rozwiązania normatywnego, szczególnie gdy dotyczy masowo powtarzających się sytuacji.</p> <p>Zabrakło również odniesienia się do luki czasowej między uchwaleniem m.p.z.p. a zmianą oznaczenia ewidencyjnego.</p> <p>Tym samym, w dalszym ciągu postuluje się o poszerzenie przepisu zgodnie z przedstawioną propozycją.</p>
4.	§ 12 ust. 6 projektu rozporządzenia	Przepis wymaga doprecyzowania o kwestie wskazane w uzasadnieniu.	Proponuje się doprecyzowanie, czy przez element przesłaniający należy rozumieć również konstrukcje ażurowe, takie jak wieże kratowe stanowiące konstrukcję wsporczą stacji bazowych.	Wskazać należy, że ust. 6 dotyczy elementów „tego” budynku jako elementów przesłaniających - takich jak balkony, loggie, balustrady, gzymsy.	Odpowiedź została przyjęta.

			<p>Wskazane doprecyzowanie pozwoli na uniknięcie wątpliwości interpretacyjnych oraz ułatwi sprawdzanie projektów zagospodarowania terenu inwestycji polegających na budowie stacji bazowych telefonii komórkowych. Należy bowiem zwrócić uwagę na fakt, iż przy aktualnie obowiązujących dopuszczalnych poziomach pól elektromagnetycznych w środowisku, kwestia przesłaniania pełni funkcję praktycznej „furtki proceduralnej” dla mieszkańców, którzy chcą mieć możliwość wpływu na lokalizację stacji bazowej i stanowi właściwie jedyny argument przemawiający za rozszerzeniem kręgu stron postępowania.</p>	<p>Niemniej brzmienie zostanie przeanalizowane pod kątem potencjalnej zmiany przepisu niebudzącej wątpliwości.</p> <p>Zauważyć należy, że ust. 4 dopuszcza sytuowanie obiektu przesłaniającego w odległości nie mniejszej niż 10 m od okna lub elementu doświetlającego pomieszczenia przesłanianego, takiego jak <u>maszt, komin, wieża lub inny obiekt budowlany, bez ograniczenia jego wysokości</u>, lecz o szerokości przesłaniającej nie większej niż 3 m, mierząc ją równoległe do płaszczyzny okna lub elementu doświetlającego.</p>	
5.	§ 13 ust. 2 i 6 projektu rozporządzenia	Przepis wymaga wyjaśnienia i uzupełnienia z uwagi na możliwe wątpliwości interpretacyjne.	<p>Projektowany przepis różnicuje wymaganą szerokość dojazdu w zależności od charakteru ruchu, tj. 3 m dla jednokierunkowego i 5 m dla dwukierunkowego, zaś § 13 ust. 6 odnosi się do ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 3 m „dla ruchu dwukierunkowego”. W obecnym brzmieniu projekt nie wskazuje, w jaki sposób charakter ruchu na drodze stanowiącej dojazd ma być ustalany i dokumentowany w projekcie budowlanym.</p> <p>Szczególne wątpliwości powstają w odniesieniu do dróg wewnętrznych niemających statusu drogi publicznej i niemających planu organizacji ruchu lub w przypadku dróg wewnętrznych prywatnych. W takiej sytuacji zarówno</p>	<p>§ 13 ust. 2 projektu rozporządzenia wskazuje, że dojazd szerokości 3m może służyć wyłącznie dla ruchu jednokierunkowego. Zatem nie może on służyć do ruchu dwukierunkowego. W przypadku zaprojektowania dojazdu do działki szerokości 3m z innej strony działki należy zapewnić wyjazd takiej samej szerokości.</p> <p>W § 13 ust. 6 jednoznacznie wskazano, że dopuszczenie zastosowania istniejącego i urządzonego dojścia i dojazdu do działki budowlanej w postaci ciągu pieszo-jezdnego, o</p>	Podtrzymanie uwagi. Resort w swojej odpowiedzi dopuścił się parafrazy treści kwestionowanych przepisów, ale nie odniósł się wprost do istoty zgłoszonego problemu, którym jest brak normatywnego mechanizmu ustalania i dokumentowania charakteru ruchu na drodze dojazdowej, szczególnie w sytuacji, gdy droga ta nie posiada planu organizacji ruchu ani innego dokumentu urzędowego.

			<p>projektant, jak i organ administracji architektoniczno-budowlanej, znajdują się w sytuacji, w której nie dysponują jakimkolwiek dokumentem urzędowym pozwalającym jednoznacznie zakwalifikować drogę dojazdową jako jedno- lub dwukierunkową. Skutkuje to ryzykiem niejednolitej praktyki orzeczniczej organów administracji architektoniczno-budowlanej. Proponuje się zatem doprecyzowanie w przepisie lub w uzasadnieniu projektu, w jaki sposób charakter ruchu na drodze dojazdowej ma być dokumentowany w projekcie budowlanym, w szczególności w odniesieniu do dróg wewnętrznych pozbawionych planu organizacji ruchu.</p>	<p>szerokości nie mniejszej niż 3 m dla ruchu dwukierunkowego ma zastosowanie wyłącznie <u>do jednego budynku</u> mieszkalnego jednorodzinnego, budynku rekreacji indywidualnej, garażu w zabudowie jednorodzinnej, budynku gospodarczego w zabudowie jednorodzinnej lub zagrodowej, budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej.</p> <p>Zatem przepis ten jest szczególnym dopuszczeniem dotyczącym budowy ww. budynków będących niejako uzupełnieniem zabudowy już istniejącej, przy wykorzystaniu istniejącego i urządzonego ciągu pieszo-jezdnego. Wprowadzenie przedmiotowej regulacji wynika m.in. z liczby odstępstw wpływających do tutejszego resortu, ponieważ wiele istniejących dróg dojazdowych obecnie nie spełnia warunku odpowiedniej szerokości.</p>	
6.	§ 13 ust. 6 projektu rozporządzenia	<p>Postuluje się dodanie w § 13 ust. 6 (po wyliczeniu) wprowadzenie warunku w następującym brzmieniu:</p> <p><i>„ – pod warunkiem, że ciąg pieszo-jezdny stanowi dojazd dla nie więcej niż dwóch odrębnych nieruchomości gruntowych.”</i></p>	<p>Resort w dotychczasowych wyjaśnieniach podnosił, iż celowo posłużono się zwrotem „jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego”, aby nie powstawały „nowe osiedla”, a przepis ma umożliwić inwestorowi już tam zamieszkującemu na istniejącej nieruchomości zrealizowanie inwestycji bez konieczności występowania o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.</p>	<p>W ocenie projektodawcy w ust. 6 jednoznacznie wskazano, że dopuszczenie zastosowania istniejącego i urządzonego dojazdu i dojazdu do działki budowlanej w postaci ciągu pieszo-jezdnego, o szerokości nie mniejszej niż 3 m dla ruchu dwukierunkowego ma zastosowanie wyłącznie <u>do jednego budynku</u> mieszkalnego</p>	<p>Podtrzymanie uwagi. Odpowiedź stanowi powielenie stanowiska przedstawionego względem uwagi nr 5 oraz nie odnosi się do istoty rzeczowej uwagi. Podniesione zastrzeżenie nie kwestionowało bowiem <i>ratio</i> przepisu ani jego ograniczenia do „jednego budynku w ramach</p>

			<p>Należy jednak zważyć, że ograniczenie liczby budynków w ramach jednej inwestycji do jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie wyklucza sytuacji, w której z tego samego ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 3 m korzysta wiele odrębnych nieruchomości gruntowych, każda spełniająca formalne kryterium „jednego budynku”, a w rezultacie powstaje stan faktyczny tożsamy z „nowym osiedlem”. Wprowadzenie ograniczenia liczby nieruchomości do dwóch zachowuje deklarowany przez resort cel regulacji (umożliwienie dogęszczenia istniejącej zabudowy bez konieczności występowania o odstępstwo) przy jednoczesnym zabezpieczeniu przed niezamierzonym skutkiem w postaci powstawania skupisk zabudowy obsługiwanych niewystarczającą infrastrukturą drogową.</p>	<p>jednorodzinny, budynek rekreacji indywidualnej, garażu w zabudowie jednorodzinnej, budynku gospodarczego w zabudowie jednorodzinnej lub zagrodowej, budynku inwentarskiego w zabudowie zagrodowej. Zatem przepis ten jest szczególnym dopuszczeniem dotyczącym budowy ww. budynków będących niejako uzupełnieniem zabudowy już istniejącej, przy wykorzystaniu istniejącego i urządzonego ciągu pieszo-jezdnego. Wprowadzenie przedmiotowej regulacji wynika m.in. z liczby odstępstw wpływających do tutejszego resortu, ponieważ wiele istniejących dróg dojazdowych obecnie nie spełnia warunku odpowiedniej szerokości.</p>	<p>jednej inwestycji”, lecz zwracało uwagę na sytuację, w której wielokrotne stosowanie tego dopuszczenia (do różnych nieruchomości obsługiwanych jednym ciągiem pieszo-jezdnym) prowadzi do skutku wprost sprzecznego z deklarowanym celem regulacji, czyli do powstawania skupisk zabudowy obsługiwanych niewystarczającą infrastrukturą drogową. Jeżeli projektowana regulacja ma stanowić <i>remedium</i> na liczbę odstępstw wpływających do tutejszego resortu, to nie można przy tym doprowadzić do sytuacji, gdy problem przeniesie się na inną, wyżej wskazaną płaszczyznę. W związku z powyższym podtrzymujemy postulat wprowadzenia stosownego ograniczenia względem projektowanej regulacji.</p>
7.	§ 16 ust. 7 projektu rozporządzenia	<p>Postuluje się przyjęcie następującego brzmienia przepisu:</p> <p><i>„7. Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a, od granicy tej działki budowlanej nie jest wymagane w przypadku zgrupowania do 4 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym również zadaszonych, dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego.”.</i></p>	<p>W najnowszej wersji projektu § 16 ust. 7 został zaostrzony w stosunku do brzmienia z projektu z 9 czerwca 2025 r. poprzez wprowadzenie alternatywnych warunków, których spełnienie warunkuje skorzystanie ze zwolnienia z reżimu odległościowego z § 16 ust. 2 pkt 1 lit. a), lecz w uzasadnieniu projektu nie została przedstawiona żadna merytoryczna argumentacja dot. przedmiotowej zmiany. Należy wskazać, iż warunek z pkt 1 (sąsiednie stanowiska przy granicy) uzależnia możliwości inwestora od działań sąsiada, na które ten pierwszy nie ma wpływu. Taka konstrukcja tworzy stan</p>	<p>Projektowany przepis pozwala na usytuowanie w granicy działki 4 stanowisk postojowych, przy spełnieniu dodatkowych warunków. Należy zauważyć, że jest to wyjątek od ogólnej reguły zawartej w § 16 ust. 2 projektu. Przepis ten jest skierowany głównie do budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, gdzie zazwyczaj stanowiska postojowe sytuuje się właśnie w taki sposób.</p>	<p>Podtrzymanie uwagi. Resort w swojej odpowiedzi nie ustosunkował się do kwestii, iż możliwość skorzystania ze zwolnienia przez inwestora została <i>de facto</i> uzależniona od działań sąsiada, na które ten pierwszy nie ma wpływu. Taka konstrukcja jest niezgodna z zasadą demokratycznego państwa prawnego oraz konstytucyjnym prawem do własności, gdyż inwestor planujący swoją inwestycję powinien mieć możliwość</p>

			<p>zależności prawnej, w którym możliwość skorzystania ze zwolnienia zależy od okoliczności pozostających poza kontrolą inwestora.</p> <p>Ponadto, warunek z pkt 2 (zastosowanie rozwiązań zmniejszających uciążliwość) jest sformułowany w sposób deklaracyjny, bez wskazania kryterium technicznego oceny. Brak takiego kryterium powoduje, że warunek ten może być spełniony przez dowolny element zieleni wskazany jako „izolacyjny”, niezależnie od jego rzeczywistej funkcji ochronnej, jednocześnie czyniąc go warunkiem, który niczego nie weryfikuje. Z punktu widzenia ochrony interesu sąsiada może on bowiem być wyłącznie iluzoryczny, a z punktu widzenia inwestora stanowić formalne obciążenie bez realnego uzasadnienia. Zasadnym jest zatem powrót do poprzednio proponowanego rozwiązania, które wyrażało zwolnienie w sposób bezwarunkowy i proporcjonalny do faktycznej skali oddziaływania zabudowy jednorodzinnej.</p>	<p>W odniesieniu do podniesionej kwestii oddzielenia tych stanowisk postojowych usytuowanych na dwóch sąsiednich działkach budowlanych w postaci żywopłotów, zieleni czy innych osłon w ocenie projektodawcy jest to potrzebna regulacja, zmniejszająca uciążliwości związane z parkowaniem samochodów w granicy działki. Elementy zieleni są jedną z form osłony. Można zastosować inne.</p>	<p>ustalenia, czy spełnia warunki zwolnienia, na podstawie okoliczności, które są mu znane lub na które ma wpływ. Należy także zwrócić uwagę na brak odniesienia się ministerstwa wobec zarzutu zaostreżenia brzmienia przepisu względem projektu z 9 czerwca 2025 r. oraz brak stosownej argumentacji w tym zakresie.</p>
8.	§ 33 ust. 4 projektu rozporządzenia	Przepis jest nieprecyzyjny i wymaga wyjaśnienia, ewentualnie preredagowania.	<p>Przepis będzie stanowił trudności przy weryfikowaniu planów zagospodarowania terenu, bowiem przewiduje wyposażenie (sezonowo) placów zabaw w elementy zacieniające, przy czym nie wynika z niego, czy mają to być obiekty małej architektury, czy też obiekty tymczasowe, a także czy ich lokalizacja będzie montażem urządzenia, przebudową placu zabaw, itp.</p> <p>Z perspektywy organu administracji architektoniczno-budowlanej, sprawującego nadzór nad zgodnością projektu zagospodarowania działki z przepisami techniczno-budowlanymi,</p>	<p>Projektowany przepis odnosi się do zastosowania takich rozwiązań jak np. żagle przeciwsłoneczne. Są to elementy zacieniające stanowiące wyposażenie placu zabaw.</p> <p>Celem tej regulacji jest częściowe zacienienie placu zabaw, tak by była możliwość korzystania z niego przez dzieci także w upalny dzień. Proszę pamiętać, że przepis ten wskazuje także na inne rozwiązania, które zapewnią zacienienie – może to być zacienienie spowodowane np.</p>	<p>Odpowiedź została przyjęta. Prosimy o stosowne poszerzenie uzasadnienia projektu w odniesieniu do rzeczonoego przepisu.</p>

			<p>istotne jest jednoznaczne ustalenie, do której kategorii obiektów budowlanych należą elementy zacieniające, gdyż od tej kwalifikacji zależy szereg konsekwencji proceduralnych.</p> <p>Sezonowość obiektów zacieniających sugeruje, że mogą to być obiekty tymczasowe, jednak przepis nie zawiera takiego rozstrzygnięcia wprost. Brak jednoznacznego rozstrzygnięcia tej kwestii w przepisie będzie skutkowało powstawaniem licznych sporów interpretacyjnych.</p>	<p>budynkiem, mogą to być również drzewa. Należy pamiętać, że obecnie nie ma takiej regulacji, zatem każde rozwiązanie chroniące przed przegrzewaniem się urządzeń jest krokiem w dobrym kierunku.</p> <p>Ponadto projektant jako osoba pełniąc samodzielną funkcję techniczną w budownictwie powinien zaproponować najlepsze w swojej ocenie rozwiązanie.</p>	
9.	§ 54 pkt 1 projektu rozporządzenia	Przepis wymaga doprecyzowania w odniesieniu do sformułowania „nie jest wskazane”.	<p>Wedle stanowiska resortu, celem zmiany było objęcie szerszym zakresem sytuacji dopuszczających oświetlenie pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi częściowo lub wyłącznie światłem sztucznym, niż jedynie względy technologiczne. Wskazana intencja nie rozwiązuje jednak problemu precyzji użytego sformułowania.</p> <p>Pojęcie „nie jest wskazane” ma charakter ocenny i nieostry oraz nie pozwala ustalić, według jakiego miernika ma być oceniana zasadność rezygnacji z oświetlenia dziennego. Posłużenie się takim zwrotem może prowadzić do sytuacji, kiedy to projektant rezygnację z oświetlenia dziennego w pomieszczeniu uzasadni poprzez niemal dowolną argumentację funkcjonalną.</p> <p>Analogicznego uzupełnienia wymaga również uzasadnienie do przedmiotowej regulacji.</p>	<p>Zaproponowana regulacja dotyczy sytuacji gdy np. z uwagi na toczący się proces technologiczny oświetlenie światłem dziennym nie jest wskazane.</p> <p>Przepis w obecnie obowiązującym rozporządzeniu jest sformułowany jednakowo – dotychczas nie docierały do resortu sygnały dotyczące problemów ze stosowaniem tego przepisu czy też związaną z jego brzmieniem nadinterpretacją.</p> <p>Brak jest możliwości wskazania katalogu zamkniętego takich pomieszczeń, mogą to być np. hale produkcyjne, laboratoria medyczne, ciemnie fotograficzne itp. Podkreślenia wymaga fakt, iż wstępnego ustalenia warunków realizacji konkretnej inwestycji budowlanej wynikających z przepisów prawa budowlanego dokonuje inwestor, korzystając w tym zakresie z pomocy</p>	Odpowiedź została przyjęta.

				projektanta jako osoby posiadającej odpowiednie, do planowanego zakresu robót budowlanych uprawnienia budowlane.	
10.	§ 56 ust. 4 projektu rozporządzenia	<p>Postuluje się przyjęcie następującego brzmienia przepisów:</p> <p><i>„4. Dla lokali mieszkalnych jednopokojowych mniejszych niż 35 m2 powierzchni użytkowej w zabudowie śródmiejskiej nie określa się czasu nasłonecznienia.</i></p> <p><i>5. Dla lokali mieszkalnych jednopokojowych mniejszych niż 35 m2 powierzchni użytkowej nie określa się czasu nasłonecznienia, pod warunkiem zwiększenia stosunku, o którym mowa w § 53 ust. 2, do co najmniej 1:4.”</i></p>	<p>W obecnej wersji projektu scalono dotychczas proponowany ust. 4 i ust. 5 § 56 w jeden ust. 4. Zmianę tę uzasadniono wprowadzeniem regulacji dopuszczającej niebadanie nasłonecznienia również dla niewielkich mieszkań jednopokojowych w innej zabudowie niż śródmiejska, pod warunkiem zapewnienia odpowiedniego stosunku powierzchni okien do powierzchni użytkowej pomieszczenia.</p> <p>Należy przy tym zauważyć, iż w zabudowie śródmiejskiej spełnienie wymogu nasłonecznienia 3 godzin w dniach równonocy jest często fizycznie niemożliwe niezależnie od wielkości okien, ze względu na wzajemne przesłanianie sąsiednich budynków. Zwiększenie wymaganej powierzchni okien nie zwiększa czasu nasłonecznienia, jeżeli okno jest zasłonięte przez sąsiednią pierzeję. Warunek z aktualnego ust. 4 (stosunek 1:4) jest więc w wielu przypadkach technicznie nieefektywny, gdyż wprowadza formalny wymóg większych okien, lecz w praktyce i tak nie rozwiązuje rzeczywistego problemu fizycznej niemożności doświetlenia lokalu bezpośrednim światłem słonecznym.</p> <p>Ponadto, rezygnacja z odrębnego wyłączenia śródmiejskiego jest niespójna aksjologicznie z innymi przepisami § 56. Chociażby ust. 3 zachowuje wyjątek śródmiejski w zakresie skrócenia wymaganego czasu nasłonecznienia z 3 do 1,5 godziny, co jedynie potwierdza, że</p>	<p>W projekcie uwzględniono kwestię zabudowy śródmiejskiej, w której, jak ZPP wspomina, trudno jest zachować wymagany czas nasłonecznienia z uwagi na odległość między zabudową – w ust. 3 projektowanego przepisu. Jednakże z uwagi na zapewnienie komfortu w zakresie światła dziennego w lokalach mieszkalnych, zaproponowano zwiększenie powierzchni okien, nawet jeśli światło słoneczne nie pada bezpośrednio na te okna. Zauważyć należy, że większe okna zwiększają ilość światła rozproszonego, poprawiają doświetlenie głębi pomieszczeń, poprawiają komfort użytkowy i ograniczają konieczność używania światła sztucznego.</p>	Odpowiedź została przyjęta.

			<p>projektodawca uznaje specyfikę zabudowy śródmiejskiej za uzasadniającą złagodzenie reżimu nasłonecznienia. Konsekwentnie, dla najmniejszych lokali, w przypadku których spełnienie wymogu nasłonecznienia jest najtrudniejsze ze względu na ograniczone możliwości doświetlenia z różnych kierunków, powinno mieć zastosowanie analogiczne rozwiązanie.</p> <p>Proponowana zmiana nie obniży standardów mieszkaniowych poza zabudową śródmiejską, gdzie wymóg powiększonych okien (1:4) pozostanie niezmienny, lecz dotyczyć będzie wyłącznie obszarów, w których spełnienie wymogu nasłonecznienia jest obiektywnie utrudnione.</p>		
11.	§ 56 ust. 5 projektu rozporządzenia	<p>Postuluje się następujące brzmienie przepisu:</p> <p><i>„5. Badanie nasłonecznienia wykonuje się w zewnętrznej płaszczyźnie elewacji w obrębie otworu okiennego uwzględniając nasłonecznienie w dowolnym punkcie, położonym na powierzchni przeziernej tego otworu. Przy czym za nasłoneczniony uważa się punkt, na który światło słoneczne pada pod kątem równym lub większym niż 12^o mierzonym na rzucie.“.</i></p>	<p>Z proponowanego brzmienia przepisu wynika, iż „dowolny punkt otworu” może wypaść na elemencie niefunkcyjnym otworu okiennego, w szczególności na stolarce, ramie, czy też słupku okiennym. W takim przypadku spełnienie warunku nasłonecznienia ma charakter wyłącznie formalny, gdyż światło słoneczne padające na stolarkę okienną nie wpływa do pomieszczenia i nie realizuje celu regulacji, którym jest zapewnienie naturalnego oświetlenia pomieszczenia mieszkalnego. Wprowadzenie zastrzeżenia, że „dowolny punkt otworu” ma być położony na powierzchni przeziernej, eliminuje ryzyko wystąpienia potencjalnych wątpliwości interpretacyjnych, a jednocześnie nie utrudnia praktyki projektowej.</p>	<p>W ocenie projektodawcy zaproponowane przepisy są wystarczające, żeby zapewnić odpowiednie nasłonecznienie pomieszczeń. Wprowadzona regulacja związana jest z problemami interpretacyjnymi dotyczącymi obliczania wymaganego czasu nasłonecznienia – w którym punkcie należy mierzyć ten czas, zwłaszcza w przypadku istniejących już budynków. To projektant wybiera punkt. Wybranie badanego punktu na ramie okna będzie niewłaściwym rozwiązaniem.</p>	<p>Resort w swojej odpowiedzi wprost przyznaje, że „wybranie badanego punktu na ramie okna będzie niewłaściwym rozwiązaniem”, a jednocześnie odrzuca propozycję doprecyzowania, które miałyby tę niewłaściwą praktykę normatywnie wykluczyć. Z przedstawionej odpowiedzi jednoznacznie wynika bowiem, że zaproponowane przepisy nie są wystarczające, żeby zapewnić odpowiednie nasłonecznienie pomieszczeń. Skoro ministerstwo co do zasady podziela merytoryczne stanowisko wyrażone w uwadze, zdaje się, że zasadnym byłoby, zamiast „przerzucić” ewentualną odpowiedzialność na projektanta, doprecyzowanie</p>

					proponowanych przepisów w sposób eliminujący wobec nich wszelkie wątpliwości interpretacyjne.
12.	§ 215 projektu rozporządzenia	<p>Postuluje się dodanie ust. 8 i 9 w następującym brzmieniu:</p> <p><i>„8. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, budowa powinna być poprzedzona ekspertyzą techniczną stanu obiektu istniejącego, stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającą oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku.</i></p> <p><i>9. Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.”.</i></p>	<p>Postuluje się o wprowadzenie przepisów ukształtowanych na wzór § 206 ust. 1 i 2 obecnie obowiązującego rozporządzenia. Zasadnym zdaje się bowiem być przywrócenie przepisu nakazującego sporządzenie ekspertyzy technicznej w określonych przypadkach przez osoby posiadające uprawnienia do projektowania bez ograniczeń. Przyjęcie takiego schematu w procesie inwestycyjnym pozwoli na zminimalizowanie ryzyka błędu na etapie sporządzania projektu budowlanego. Brak takich regulacji w praktyce oznacza istotne osłabienie ochrony interesów osób trzecich na etapie projektowania oraz zwiększa ryzyko wystąpienia szkód w przypadku budowy nowego budynku w odniesieniu do innego, istniejącego już w bezpośrednim sąsiedztwie budynku.</p>	<p>Przedmiotowy zakres wykracza poza delegację rozporządzenia. Zadaniem projektanta jest sprawdzenie czy wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego spowoduje zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenie jego przydatności do użytkowania. Projektowane przepisy nie wykluczają możliwości wykonania takiej ekspertyzy, to projektant powinien ocenić, czy taka ekspertyza jest niezbędna. Podkreślić należy, że zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Projektowanie stanowi jedną z działalności polegającej na wykonywaniu samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, czyli obejmującej dokonywanie fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielne</p>	<p>Odpowiedź została przyjęta.</p>

				rozwiązywanie zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych. Dlatego też to projektant uwzględniając specyfikę projektowanego obiektu budowlanego w oparciu o wiedzę techniczną oraz posiadane kwalifikacje i doświadczenie zawodowe dokonuje fachowej oceny i proponuje najlepsze, w swojej ocenie, rozwiązania.	
13.	§ 283 ust. 9 projektu rozporządzenia	Postuluje się skreślenie przepisu.	<p>Projektowany przepis wprowadza fundamentalnie niesprawiedliwy podział lasów na te, od których należy zachować znaczną odległość i te, do których można się przybliżyć.</p> <p>Z punktu widzenia bezpieczeństwa pożarowego przepis jest pozbawiony sensu, bo w rzeczywistości pożar będzie rozprzestrzenił się tak samo, niezależnie, czy las był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia lata temu, skoro do dnia dzisiejszego istnieje. Samo ustalenie czy las był ową zgodą objęty nastrocza dużo trudności inwestorom i gminom. Czasem ustalenie tego faktu się staje się wręcz przeszkodą nie do przejścia albo prowadzi do nieumyślnego wydawania błędnych zaświadczeń (np. potwierdzających zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów, które zostały ujawnione jako lasy po dacie przyjęcia nieobowiązującego planu, o którym mowa w analizowanym przepisie). Przepis w obecnym brzmieniu jest nieracjonalny, gdyż wprowadza różnicowanie odległościowe oparte na kryterium prawnym, podczas gdy regulacja</p>	Niniejszy przepis stanowi szczególne dopuszczenie, z którego można skorzystać pod warunkiem spełnienia przesłanek zawartych w tym przepisie. Jeżeli w przypadku inwestycji nie można skorzystać z dopuszczenia, należy spełnić warunek ogólny zawarty w § 283 ust. 8 niniejszego rozporządzenia.	Podtrzymanie uwagi. Resort nie odniósł się merytorycznie do żadnego z zarzutów zgłoszonych w ramach zastrzeżeń. Tym samym, należy jeszcze raz podkreślić, że pożar jako zjawisko fizyczne rozprzestrzenia się niezależnie od historii prawnej gruntu, w tym niezależnie od tego, czy grunt był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne w nieobowiązującym już planie miejscowym. Dlatego też kryterium różnicowania reżimu odległościowego, oparte na historii prawnej gruntu, nie pozostaje w związku z racjonalnym celem regulacji. Można się również pokusić o stwierdzenie, że tego rodzaju różnicowanie narusza zasadę równości wobec prawa wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji, gdyż prowadzi do różnego traktowania

			<p>powinna chronić przed zjawiskiem fizycznym - pożarem.</p> <p>Jeśli intencją ustawodawcy jest ułatwienie budowy budynków wymienionych § 224 względem granic lasu, należy przyjąć rozwiązanie przystępne i sprawiedliwe dla każdego obywatela.</p>		<p>inwestorów znajdujących się w takiej samej sytuacji faktycznej. Ponownego rozważenia przepis wymaga także w kontekście wspomnianych trudności proceduralnych dot. ustalenia tego, czy las był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia lata temu, skoro w praktyce istnieje po dziś dzień.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, jeszcze raz wskazujemy, iż w przypadku niewykreślenia przepisu w proponowanym brzmieniu, należy sformułować go w sposób przystępny i sprawiedliwy dla każdego obywatela.</p>
14.	§ 284 ust. 3 projektu rozporządzenia	Przepis należy doprecyzować o kwestie wskazane w uzasadnieniu.	<p>Projektowany przepis stanowi, że budynek usytuowany bezpośrednio przy granicy działki budowlanej ma mieć od strony tej granicy ścianę oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej określonej w § 243 ust. 3 i 4. Projektanci bardzo często projektując budynki na granicy działek zamiast wysunięcia ściany ppoż przed lico ściany budynku chcą zastosować pas niepalny EI60 przy czym zakładają, że pas o szerokości 2 metrów może być podzielony pomiędzy sąsiadujące ze sobą budynki np. po jednym metrze na każdym z budynków powołując się na rozmowy z rzeczoznawcami i niejednoznaczne brzmienie przepisu.</p> <p>Jednocześnie, mając na uwadze projektowany załącznik nr 10 do rozporządzenia, który dotyczy wizualizacji oddzielenia stref pożarowych w ramach jednego budynku, projektodawcy powinni</p>	<p>Należy zauważyć, że to projektant uwzględniając specyfikę projektowanego obiektu budowlanego w oparciu o wiedzę techniczną oraz posiadane kwalifikacje i doświadczenie zawodowe dokonuje fachowej oceny i proponuje najlepsze, w swojej ocenie, rozwiązania.</p> <p>Zgodnie z § 246 ust. 2 ścianę oddzielenia przeciwpożarowego wysuwa się na co najmniej 0,3 m poza lico ściany zewnętrznej budynku, a w przypadku gdy gęstość obciążenia ogniowego w strefie pożarowej przekracza 2000 MJ/m² i powierzchnia tej strefy przekracza 1000 m² – na co najmniej 0,5 m, lub w miejscu połączenia tych ścian na całej wysokości ściany oddzielenia przeciwpożarowego wykonuje się</p>	<p>Podtrzymanie uwagi. Odpowiedź nie rozstrzyga istoty przedstawionego problemu. Ministerstwo w ramach przyjętej argumentacji powołało się na treść § 246 ust. 2 oraz załącznika nr 10, które dotyczą oddzielenia stref pożarowych w obrębie jednego budynku, zaś zgłoszona uwaga dotyczyła sytuacji, w której to dwa odrębne budynki, usytuowane na różnych działkach, sąsiadują w ich granicy. Przedstawione wyjaśnienia w żaden sposób nie odpowiadają na pytanie, czy w przypadku granicznym pas niepalny o szerokości 2 m wymagany jest dla każdego z budynków odrębnie (po 2 m), czy też może być „dzielony”</p>

			<p>sporządzić załącznik z rysunkiem, który wizualizować będzie sposób realizacji pasa o szerokości 2 metrów w przypadku realizowania zabudowy w granicy działki. Jeżeli bowiem intencją ustawodawcy w przypadku lokalizowania budynku/budynków w granicy działek lub w granicy na styku z istniejącą zabudową jest dopuszczenie zastosowania pasa niepalnego o szerokości 2 metrów zamiast ściany ppoż wskazanym jest doprecyzowanie przepisu lub przygotowanie załącznika graficznego, który w sposób jednoznaczny zobrazuje, iż pas 2 metrów winien obejmować każdy z projektowanych budynków (tj. po 2 metry na każdym budynku), co pozwoli uniknąć tworzenia sporów między organami a środowiskiem projektowym.</p>	<p>w pionowym pasie o szerokości co najmniej 2 m ścianę zewnętrzną o klasie odporności ogniowej co najmniej E I 60 (o↔i) z materiałów o klasie reakcji na ogień A1 lub A2,d0. Oznacza to, że w przypadku niewysunięcia ściany ponad dach należy wykonać pas o szerokości 2m.</p> <p>Załącznik nr 10 obrazuje jak można ten pas wykonać.</p> <p>W ocenie projektodawcy załącznik graficzny jest wystarczający.</p>	<p>między sąsiadujące budynki (po 1 m)?</p> <p>Ministerstwo po raz kolejny (w odniesieniu do przedmiotowego aktu) stara się obarczyć ewentualną odpowiedzialnością projektanta, pomimo iż problem występuje właśnie w praktyce projektowej (co nie zostało zakwestionowane). Zdaje się zatem, że to rolę projektodawcy jest normatywne rozstrzygnięcie powstałych wątpliwości interpretacyjnych, zaś przyjmowanie w tym względzie biernej postawy w dalszym ciągu dopuszcza możliwość wykładni przepisów w sposób przewidujący, że pas o szerokości 2 metrów może być podzielony pomiędzy sąsiadujące ze sobą budynki tj. po jednym metrze na każdym z nich, jednocześnie budząc wątpliwości co do skuteczności ochrony przeciwpożarowej.</p> <p>Podkreślenia wymaga również, że przywołany Załącznik nr 10 nie zawiera żadnego rysunku obrazującego sytuację graniczną (dwóch odrębnych budynków sąsiadujących w granicy działek), która stanowiła przedmiot zgłoszenia, a tym samym nie jest wystarczający w odniesieniu do przedmiotowego problemu.</p> <p>Mając na uwadze powyższe, ponownie postulujemy o doprecyzowanie przepisu oraz sporządzenie odpowiadającego</p>
--	--	--	---	---	--

					jego treści załącznika graficznego.
15.	§ 378 pkt 2 projektu rozporządzenia	Postuluje się przyjęcie następującego brzmienia przepisu: <i>„2) wykonano główną próbę szczelności przyłącza według zasad, o których mowa w § 371;”</i>	Błąd redakcyjny. Przepis został sformułowany w następujący sposób: „wykonano główną próbę szczelności przyłącza według, o której mowa w § 371". Słowo „według” świadczy o niedokończonej redakcji, zatem brzmienie regulacji należy uzupełnić o pełne odniesienie do zasad, o których mowa w § 371.	Przepis zostanie przeredagowany. Słowo „według” zostanie usunięte.	