

Nowe warunki techniczne
dla budynków i ich usytuowania

Ściągą z przepisów

Dla dewelopera



Opracowanie:
dr Agnieszka Grabowska-Toś



Szanowni Państwo,

oddajemy w Wasze ręce „Ściągę z przepisów”, a w niej informacje na temat nowych warunków technicznych dla budynków i ich usytuowania oraz praktyczne przykłady zastosowań nowych przepisów. Możecie sprawdzić, co się zmienia, w jakich sytuacjach występują wyjątki, które zmiany są korzystne, a które mogą stanowić istotne utrudnienie.

Otrzymujecie zestaw porad, przykładów i definicji opracowany przez **dr Agnieszkę Grabowską-Toś** – radczynię prawną specjalizującą się w prawie budowlanym, obsłudze inwestycji budowlanych i prawie nieruchomości oraz ekspertkę Komitetu ds. Nieruchomości przy Krajowej Izbie Gospodarczej.

Zmiany zostały wprowadzone dwiema nowelizacjami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku.

Pierwsza zmiana została wprowadzona rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 27 października 2023 r. (Dz. U z 2023 r., poz. 2442) – potocznie nazywana jest rozporządzeniem w sprawie „patodeveloperki”.

- Obowiązuje od 1 sierpnia 2024 roku
- Wprowadzone zmiany mają eliminować zjawisko tak zwanej „patodeveloperki”, czyli – według autorów rozporządzenia – maksymalizacji zysków kosztem dobrej architektury, zdrowego rozsądku, a czasem wymagań zawartych w przepisach. Ich zasadniczym celem jest przede wszystkim poprawa komfortu życia mieszkańców budynków wielorodzinnych.

Druga zmiana została wprowadzona rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 9 maja 2024., zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz U. poz. 729).

- Obowiązuje od 15 sierpnia 2024 roku
- Nowelizacja ma na celu uporządkowanie dotychczasowych regulacji dotyczących ustalania odległości budynku od granicy działki i wyeliminowanie wątpliwości związanych z projektowaniem budynków na działkach o nieregularnym kształcie, gdy nie można zlokalizować budynku równoległe do granicy działki, a także gdy projektowany budynek ma nietypowy kształt – np. rotundy.

Zgodnie z powyższymi rozporządzeniami, od 1 oraz od 15 sierpnia 2024 roku deweloperzy są zobowiązani stosować nowe przepisy przy projektowaniu nowych inwestycji.

Wprowadzone zmiany są istotne zarówno z punktu widzenia dewelopera, jak i kupujących mieszkania.



dr Agnieszka Grabowska-Toś

Radczyni prawna, od 15 lat wspólnik zarządzający Kancelarii Radców Prawnych Kania Stachura Toś świadczącej kompleksową obsługę prawną inwestycji deweloperskich oraz podmiotów z branży nieruchomości.


Ekspertka z zakresu prawa budowlanego, inwestycji budowlanych i nieruchomości. Reprezentuje inwestorów w postępowaniach administracyjnych i sądowych związanych z procesem inwestycyjnym. Prowadzi i koordynuje procesy due diligence nieruchomości. Komentatorka zmian legislacyjnych dotyczących nieruchomości i procesu inwestycyjnego. Od 2023 roku ekspertka Komitetu ds. Nieruchomości przy Krajowej Izbie Gospodarczej.

Autorka licznych materiałów edukacyjnych i publikacji, m.in. na łamach „Rzeczpospolitej”, „Gazety Prawnej”, prawo.pl, money.pl. Autorka bloga dla deweloperów Jakim-prawem.pl.

Spis treści



1. Odległość budynku wielorodzinnego od granicy działki	5
1.1. Lokalizowanie budynków wielorodzinnych	6
1.2. Dopuszczalne wyjątki dla budynków wielorodzinnych powyżej 4 kondygnacji	9
1.3. Odległość budynku wielorodzinnego od granicy działki a odległość jego balkonów	13
2. Zasady ustalania odległości budynków od granicy działki	14
2.1. Odległość od elewacji czy od ściany	15
2.2. Odległość od granicy działki budynków lokalizowanych nierównoległe do granicy	16
3. Miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych	17
4. Place zabaw, miejsca rekreacyjne i powierzchnia biologicznie czynna	20
4.1. Kiedy deweloper ma obowiązek wykonać plac zabaw i miejsce rekreacyjne	21
4.2. Następcznienie placu zabaw i jego odległość od innych obiektów	23
4.3. Ogrodzenie placu zabaw	24
4.4. Powierzchnia placu zabaw	25
4.5. Wyposażenie placu zabaw	27
4.6. Powierzchnia biologicznie czynna	28
5. Przegrody balkonowe i standardy akustyczne	29
5.1. Wymagania dotyczące przegród	30
5.2. Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej	31
6. Minimalna powierzchnia lokali użytkowych	32
7. Od kiedy deweloper ma obowiązek stosować nowe warunki techniczne	35
7.1. Stosowanie przepisów wprowadzonych rozporządzeniem ws. tzw. „patodeweloperki”	36
7.2. Stosowanie przepisów wprowadzonych rozporządzeniem z 9 maja 2024 roku	38



Odległość budynku wielorodzinnego od granicy działki

W pierwszej kolejności przyjrzyjmy się zmianom dotyczącym **lokalizacji budynków wielorodzinnych i ich odległości od granicy działki budowlanej**. Nowe zasady mają wpłynąć na rozluźnienie zabudowy i spowodować, że deweloperzy będą musieli w konkretnych przypadkach odsunąć budynek od granicy działki. Dzięki temu zwiększy się odległość między budynkami zlokalizowanymi na różnych działkach, a właściciele mieszkań powinni zyskać większą przestrzeń i komfort mieszkania.

Czy tak będzie na pewno?

1.1. Lokalizowanie budynków wielorodzinnych

Dotychczasowe zasady

Dotychczas obowiązywała zasada, że budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy tej działki nie mniejszej niż:

- **4 m** – w przypadku, gdy ma on być zwrócony ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy,
- **3 m** – w przypadku, gdy ma on być zwrócony ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

Budynki wielorodzinne mogły być lokalizowane w takiej odległości pod warunkiem, że nie naruszało to innych wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 rozporządzenia WT, czyli m.in.:

- zasad przestłaniania budynku sąsiedniego,
- minimalnej odległości od miejsc parkingowych,
- minimalnego czasu nasłonecznienia mieszkań znajdujących się w budynku projektowanym i budynku na działce sąsiedniej,
- przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej.



🕒 Nowe zasady

Od 1 sierpnia 2024 roku obowiązują szczególne wymogi dotyczące odległości budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości powyżej 4 kondygnacji nadziemnych od granicy działki:

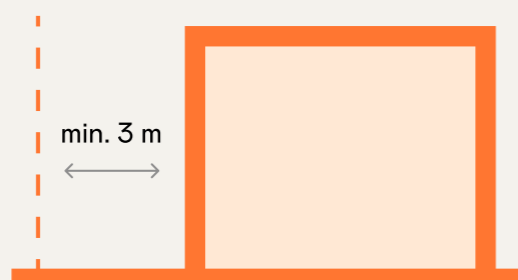
1. Budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości **4 kondygnacji nadziemnych lub niższy** może być realizowany według dotychczasowych zasad, czyli w minimalnej odległości od granicy działki wynoszącej 3 m i 4 m w zależności od tego, czy będzie zwrócony w stronę granicy ścianą bez drzwi i okien czy ścianą z oknami.
2. Budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości **powyżej 4 kondygnacji nadziemnych** musi być usytuowany:
 - w odległości minimum **5 m** od granicy działki i to zarówno wtedy, gdy będzie on zwrócony w stronę granicy ścianą z oknami, jak i ścianą bez okien.

Warunkiem lokalizacji tych budynków w odpowiedniej odległości od granicy działki będzie jednak – tak jak dotychczas – konieczność spełnienia wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych oraz § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 rozporządzenia WT.

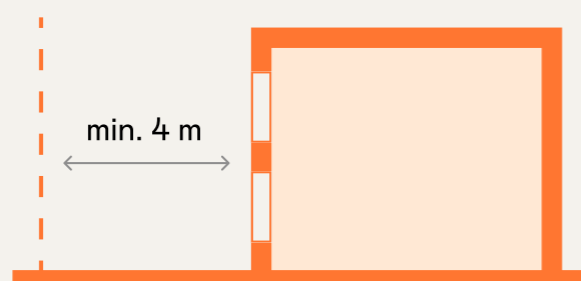


1.1. Lokalizowanie budynków wielorodzinnych

Dotychczasowe zasady

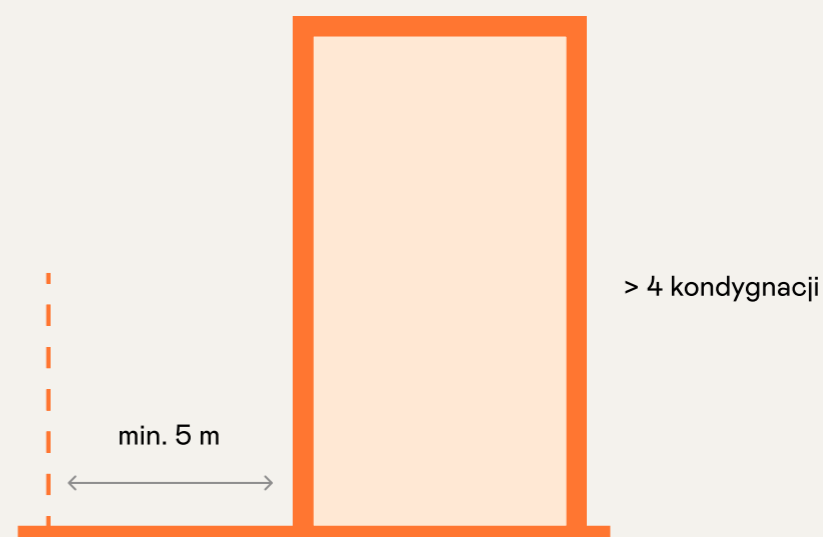


Lokalizacja budynku wielorodzinnego zwróconego w stronę granicy ścianą bez drzwi i okien.

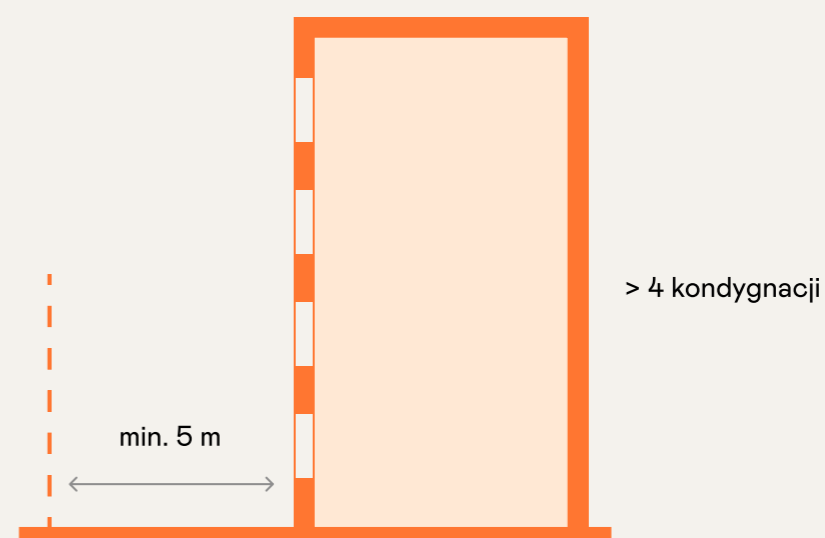


Lokalizacja budynku wielorodzinnego zwróconego w stronę granicy ścianą z drzwiami i oknami.

👍 Nowe zasady



Lokalizacja budynku wielorodzinnego o wysokości powyżej 4 kondygnacji zwróconego w stronę granicy ścianą bez drzwi i okien.



Lokalizacja budynku wielorodzinnego o wysokości powyżej 4 kondygnacji nadziemnych zwróconego w stronę granicy ścianą z drzwiami i oknami.

UWAGA: Na gruncie nowego przepisu dotyczącego lokalizacji budynków o wysokości przekraczającej 4 kondygnacje w praktyce pojawi się problem, czy konkretny budynek podpada pod wyższy wymóg dotyczący minimalnej odległości od granicy działki. Innymi słowy, czy jest to budynek o wysokości powyżej 4 kondygnacji. Ustalając to, trzeba będzie uwzględnić definicję kondygnacji.

1.1. Lokalizowanie budynków wielorodzinnych

💡 Definicje: **KONDYGNACJA**

- **kondygnacja nadziemna** – każda kondygnacja niebędąca kondygnacją podziemną (definicja zawarta w § 3 pkt. 18 Rozporządzenia WT)
- **kondygnacja podziemna** – kondygnacja zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każda usytuowana pod nią kondygnacja (definicja zawarta w § 3 pkt. 17 Rozporządzenia WT)
- **kondygnacja** – pozioma część budynku 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 (definicja zawarta w § 3 pkt. 16 Rozporządzenia WT)

Kondygnacją jest również:

- poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- pozioma część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m.

Kondygnacją nie jest:

- nadbudówka ponad dachem, taka jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenie techniczne.

1.2. Dopuszczalne wyjątki dla budynków wielorodzinnych powyżej 4 kondygnacji

Przepisy Rozporządzenia WT dopuszczają lokalizowanie takich budynków przy granicy lub w odległości minimum 1,5 m w następujących sytuacjach:

1. Jak wynika z § 12 ust. 2 rozporządzenia WT, lokalizacja takiego budynku zwróconego w stronę granicy działki ścianą bez okien lub drzwi będzie dopuszczalna w odległości **nie mniejszej niż 1,5 m** lub **bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje taką możliwość.**

Aby można było skorzystać z tego wyjątku, **w planie miejscowym musi być wprost wskazane**, że na konkretnym terenie o przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od niej. Nie ma w tym przypadku znaczenia, że wysokość tego budynku przekracza 4 kondygnacje.

UWAGA: Plan miejscowy nie musi odwoływać się konkretnie do budynków o wysokości 4 kondygnacji. Wystarczające będzie ogólne wskazanie, że dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m.

2. Nawet jeśli plan miejscowy nie przewiduje możliwości lokalizowania budynków przy granicy działki, to lokalizacja takiego budynku będzie możliwa bezpośrednio przy granicy działki, jeżeli będzie on **przylegał całą długością swojej ściany do ściany budynku istniejącego** na sąsiedniej działce. Chodzi tu o sytuację, gdy nowy budynek będzie „przyklejony” do budynku sąsiedniego.

W takim przypadku jego wysokość musi być zgodna z obowiązującym na danym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

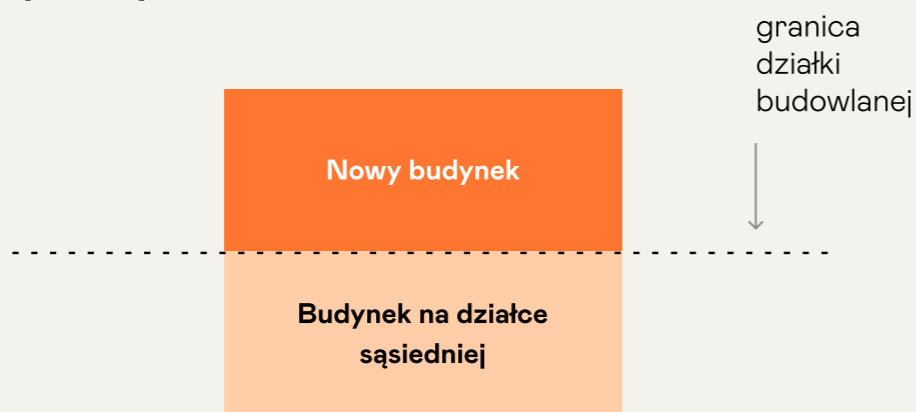
Oprócz zgodności co do wysokości, przy projektowaniu takiego budynku muszą być również uwzględnione przepisy odrębne oraz spełnione wymogi wynikające z przepisów § 13, § 19, § 23, § 36, § 40, § 60 i § 271-273 rozporządzenia. Te wymogi to:

- przesłanianie,
- odległość miejsc parkingowych od okien,
- odległość od miejsc gromadzenia odpadów,
- odległość od pokryw i wylotów wentylacji ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, dołów ustępów nieskanalizowanych,
- odległość od placów zabaw i terenów rekreacji indywidualnej,
- wymogi dotyczące minimalnego czasu nasłonecznienia,
- wymogi przeciwpożarowe.

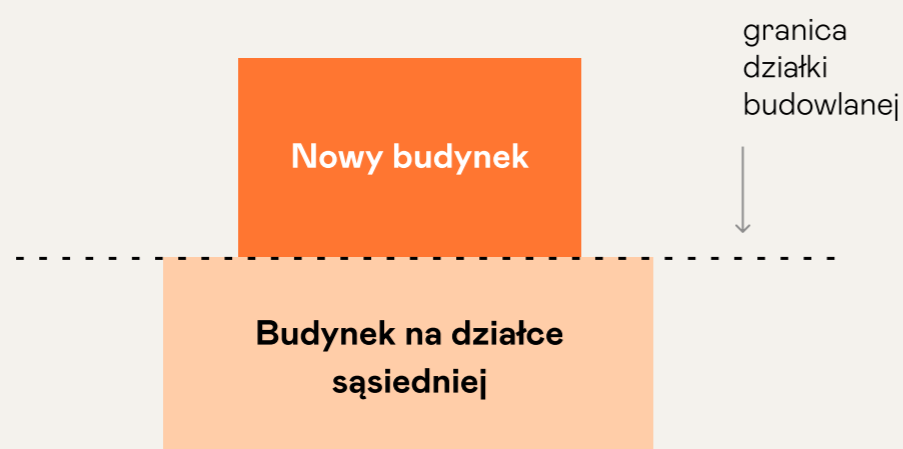
Nawet jeśli na działce sąsiedniej będzie zlokalizowany przy jej granicy budynek i możliwe będzie zaprojektowanie nowego budynku wielorodzinnego w taki sposób, że będzie on przylegał całą ścianą do budynku istniejącego i jednocześnie jego wysokość będzie zgodna z planem, **ale nie zostanie spełniony którykolwiek ze wskazanych wymogów dodatkowych – budynek nie będzie mógł stanąć przy granicy działki.**

1.2. Dopuszczalne wyjątki dla budynków wielorodzinnych powyżej 4 kondygnacji

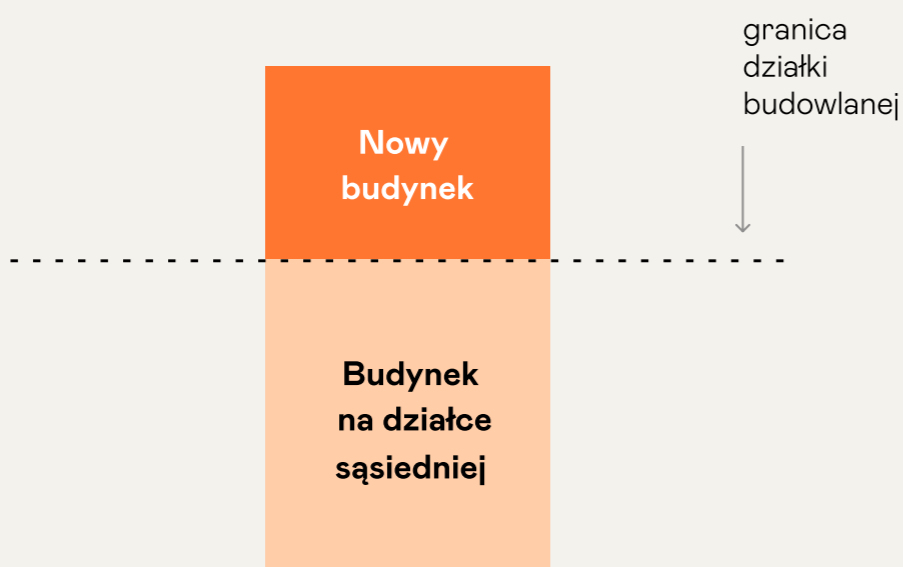
Przykłady:



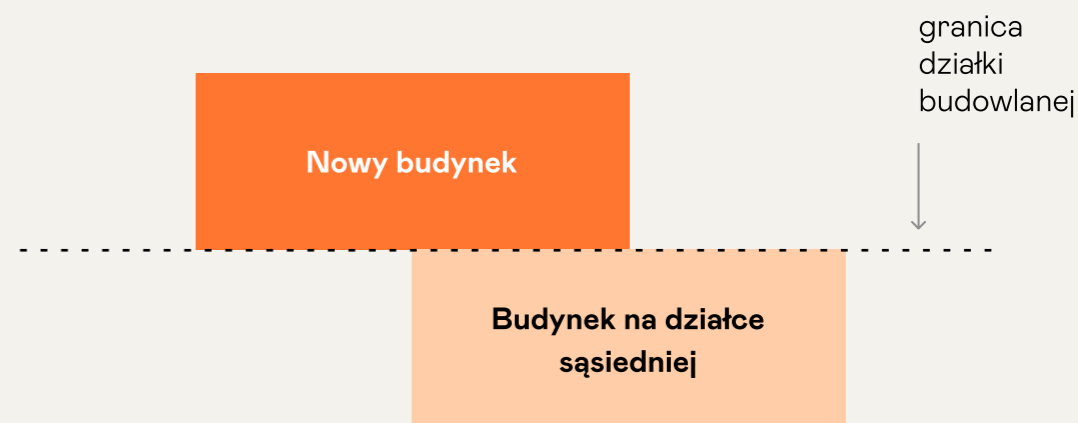
przykład **PRAWIDŁOWO** zlokalizowanego nowego budynku, którego ściana całą swoją długością przylega do ściany budynku sąsiedniego



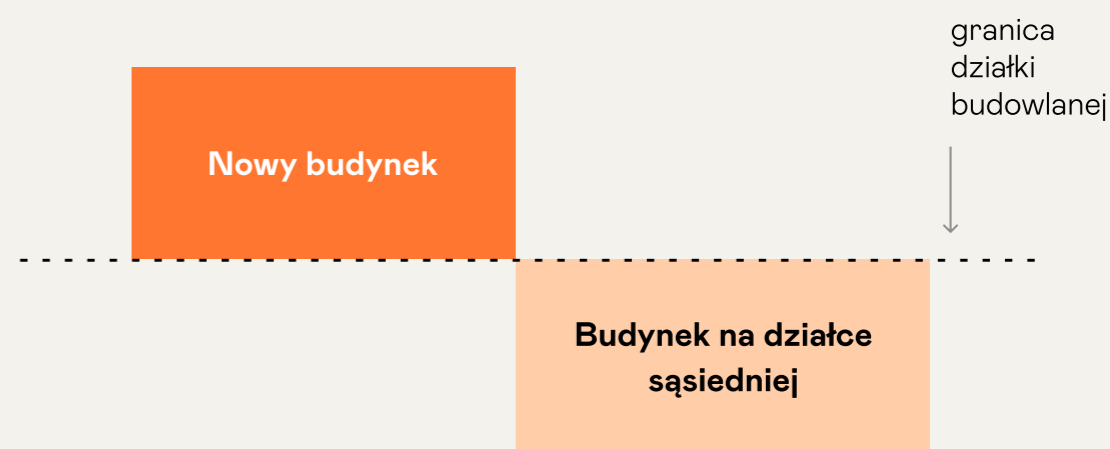
przykład **PRAWIDŁOWO** zlokalizowanego nowego budynku, którego ściana całą swoją długością przylega do ściany budynku sąsiedniego, a ściana budynku istniejącego jest dłuższa od ściany nowego budynku



przykład **PRAWIDŁOWO** zlokalizowanego nowego budynku, którego ściana całą swoją długością przylega do ściany budynku sąsiedniego, a ściana budynku istniejącego jest dłuższa od ściany nowego budynku



przykład **NIEPRAWIDŁOWO** zlokalizowanego nowego budynku, który nie przylega do ściany budynku sąsiedniego całą długością tej ściany



przykład **NIEPRAWIDŁOWO** zlokalizowanego nowego budynku, który nie przylega do ściany budynku sąsiedniego całą długością tej ściany

3. Budynek wielorodzinny o wysokości powyżej 4 kondygnacji będzie można zlokalizować bez względu na przewidziane w rozporządzeniu WT wymogi co do minimalnej odległości od granicy działki, jeśli sąsiednia działka jest działką drogową lub publicznie dostępnym placem. Dotychczas można było lokalizować budynki jednorodzinne i wielorodzinne w dowolnej odległości (także w mniejszej niż dopuszczalne minimalne) od granicy działki, jeśli działka sąsiednia była drogą.

Od 1 sierpnia 2024 roku taka możliwość będzie dotyczyła również przypadku, gdy sąsiednia działka będzie publicznie dostępnym placem.

1.2. Dopuszczalne wyjątki dla budynków wielorodzinnych powyżej 4 kondygnacji

💡 Definicje: PUBLICZNIE DOSTĘPNY PLAC

- Zgodnie z dodanym do art. 3 punktem 27 rozporządzenia WT **publiczny plac** to ogólnodostępny teren służący rekreacji, komunikacji, pełniący także funkcję reprezentacyjną; jest to teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren placu lub rynku lub jako teren komunikacji drogowej publicznej, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jako użytek gruntowy oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe lub jako droga, oznaczone odpowiednio symbolem: Bz lub dr



Obowiązuje plan miejscowy

Teren przeznaczony jako:

- plac
- rynek
- teren komunikacji drogowej publicznej

Brak planu miejscowego

Użytek w ewidencji gruntów:

- Bz - teren rekreacyjny
- dr - droga

Publicznie dostępnym placem nie jest działka, która w planie miejscowym ma przeznaczenie ZI (teren zieleni urządzonej) i stanowi teren publicznie dostępny. Z drugiej jednak strony – jak wskazano w uzasadnieniu do projektu rozporządzenia ws. „patodeweloperki” – publicznie dostępny plac to teren, na którym może się znaleźć np. deptak, zieleń. Wątpliwości budzi ta część definicji, w której wskazuje się, że publicznie dostępnym placem może być teren komunikacji drogowej publicznej, zwłaszcza w kontekście minimalnej wymaganej odległości od dróg publicznych.

UWAGA: Zasady lokalizowania budynków, w tym budynków wielorodzinnych, nie dotyczą odległości od granicy działki budowlanej tego samego inwestora, jeśli działka ta stanowi teren inwestycji.

1.2. Dopuszczalne wyjątki dla budynków wielorodzinnych powyżej 4 kondygnacji

Ważne dla deweloperów!

- Zmiany Rozporządzenia WT, dotyczące minimalnych odległości, mają podwójny charakter. Część (np. dotycząca budynków o wysokości powyżej 4 kondygnacji) jest niekorzystna dla deweloperów, a część będzie miała pozytywny wpływ na możliwość zabudowy nieruchomości (np. zapis wprowadzający pojęcie ściany – zobacz punkt 2.1).



Ważne dla kupujących!

- Zwiększenie dopuszczalnej minimalnej odległości od granicy działki budynków wielorodzinnych o wysokości powyżej 4 kondygnacji nadziemnych prawdopodobnie tylko pozornie zwiększy komfort mieszkania.
- Wiele takich budynków nadal będzie można budować bliżej granicy działki bez zachowania wymaganych 5 metrów (np. jeśli taką możliwość dopuści plan miejscowy lub gdy sąsiednia działka będzie np. drogą wewnętrzną lub publicznie dostępnym placem).
- Tam, gdzie deweloper będzie musiał odsunąć budynek od granicy działki na minimum 5 metrów i zastosować się do pozostałych wymogów, które mają wpływ na liczbę możliwych do wybudowania na danym terenie mieszkań, cena sprzedaży mieszkania może okazać się wyższa.



1.3. Odległość budynku wielorodzinnego od granicy działki a odległość jego balkonów

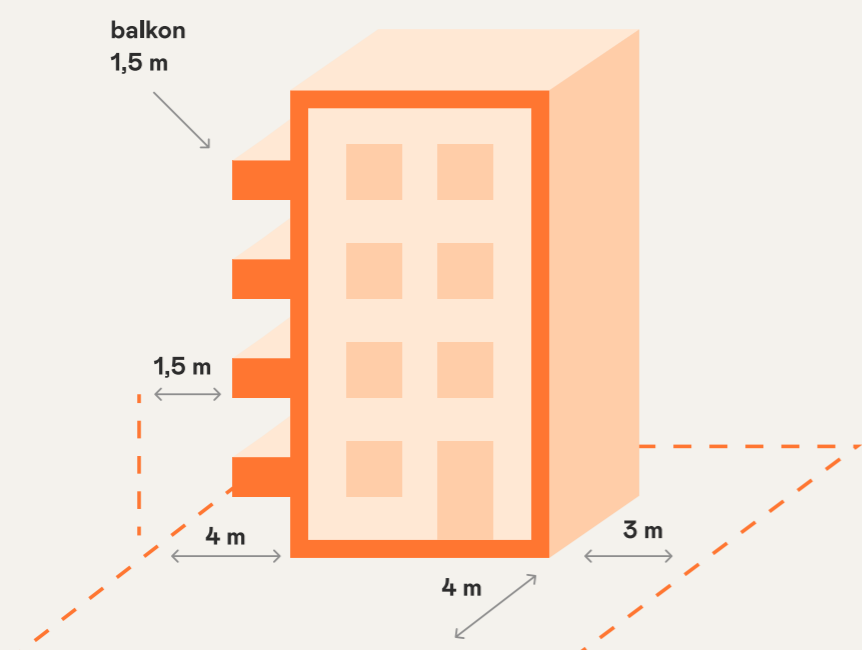
Spełnienie przez dewelopera wymogu minimalnej odległości budynku od granicy działki nie oznacza, że w tej odległości muszą być zlokalizowane balkony czy inne wysunięte poza lico ściany elementy, np. tarasy.

Rozporządzenie WT dopuszcza zbliżenie tych elementów do granicy działki na odległość **mniejszą** niż minimalna odległość przewidziana dla budynku, czyli na mniej niż 4 m.

Dotychczasowe zasady

Można było budować budynki jednorodzinne i wielorodzinne w odległości:

- **1,5 m** od granicy działki do okapu lub gzymsu, zwróconego w stronę tej granicy do balkonu, daszku nad wejściem, galerii, tarasu, schodów zewnętrznych, rampy lub pochylni – z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych
- **4 m** od granicy do okna umieszczonego w dachu zwróconego w stronę tej granicy

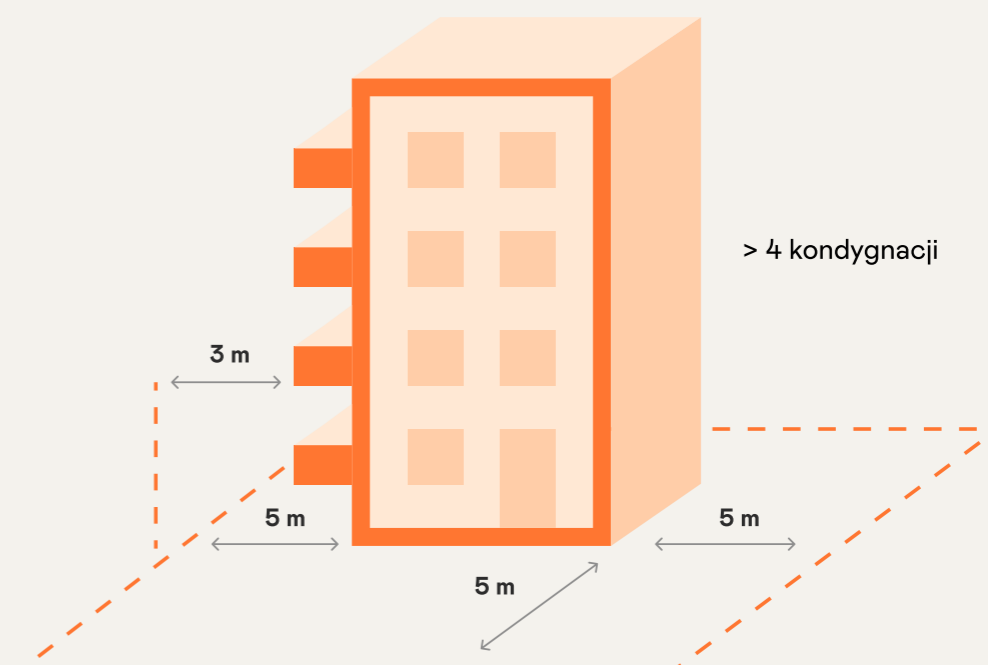



🕒 Nowe zasady

Od 1 sierpnia 2024 w budynkach wielorodzinnych o wysokości powyżej 4 kondygnacji:


- **balkony** mogą znajdować się w odległości **nie mniejszej niż 3 m od granicy działki**
- w budynkach wielorodzinnych o wysokości powyżej 4 kondygnacji naziemnych – inne części budynków wielorodzinnych zwrócone w stronę granicy działki, takie jak: **okap i gzyms, daszek nad wejściem, galeria, taras, schody zewnętrzne, rampa lub pochylnia** (z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych) – powinny znajdować się **w odległości nie mniejszej niż 1,5 m**
- **odległość do okna** umieszczonego w dachu zwróconego w stronę tej granicy pozostaje bez zmian względem dotychczasowych zasad i nie może być mniejsza niż **4 m**

W przypadku pozostałych budynków, zarówno wielorodzinnych, jak i budynków o innej funkcji nadal będzie obowiązywała **minimalna odległość balkonów od granicy działki wynosząca 1,5 m**.





Zasady ustalania odległości budynków od granicy działki



Nowelizacja Rozporządzenia WT obowiązująca od **15 sierpnia 2024** roku wprowadziła rozwiązania, dzięki którym deweloperom będzie **łatwiej ustalać odległość budynku od granicy działki**.

Doprecyzowano dotychczasowe przepisy z uwagi na ich błędną interpretację przez niektóre organy administracji architektoniczno-budowlanej. Często zdarzało się, że utożsamiały one pojęcie elewacji z pojęciem ściany.

2.1. Odległość od ściany

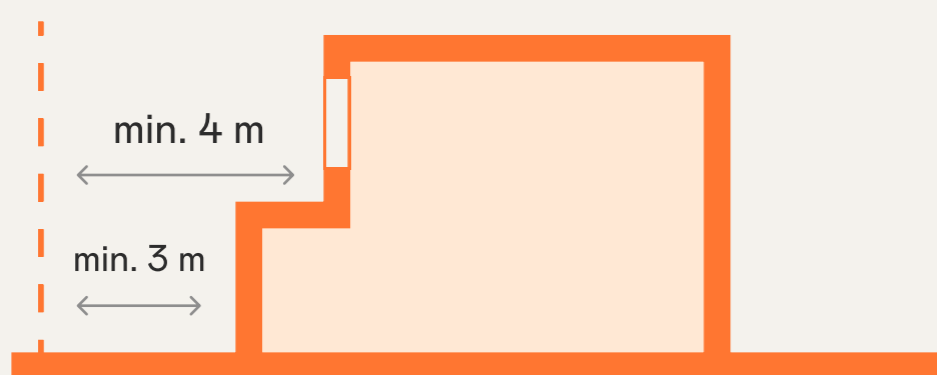
💡 Definicje: POJĘCIE ŚCIANY

- Zgodnie z obowiązującym od 15 sierpnia 2024 roku § 12 ust. 1 Rozporządzenia WT, każdą płaszczyznę powstałą w wyniku załamania lub uskoku ściany traktuje się jako oddzielną ścianę.

Elewacja to nie to samo co ściana. W związku z tym odległość ma być mierzona od granicy do ściany, czyli każdej płaszczyzny powstałej w wyniku załamania czy uskoku.

Dzięki wprowadzeniu definicji ściany na potrzeby ustalania odległości od granicy działki zarówno deweloperom, jak i organom, a także nabywcom lokali lub domów łatwiej będzie weryfikować, czy zachowane są minimalne odległości budynku od granicy działki.

Przykład:



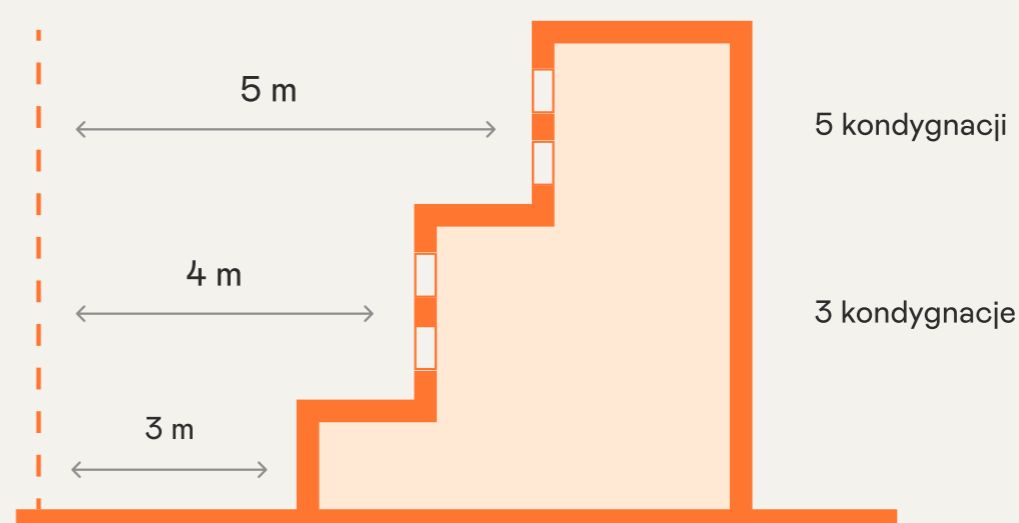
Lokalizacja budynku z uwzględnieniem nowelizacji – zgodna z § 12 ust. 1 Rozporządzenia WT

Jeśli część elewacji, w której znajdowały się okna była cofnięta w stosunku do pozostałej części elewacji w taki sposób, że jej odległość od granicy działki wynosiła 4 m, a pozostała część tej elewacji była zbliżona do granicy działki na odległość 3 m, organy uznawały, że inwestor naruszył wymóg minimalnej odległości ściany z oknami od granicy działki i odmawiały udzielenia pozwolenia na budowę, jeśli inwestor nie doprowadził projektu do zgodności z § 12 rozporządzenia WT.

W podanym na rys. przykładzie, po zmianie przepisów, nie będzie wątpliwości, że lokalizacja budynku względem granicy działki jest prawidłowa.

UWAGA: Definicja ściany będzie przydatna także przy ustalaniu odległości od granicy działki w przypadku elewacji o charakterze kaskadowym, stopniowanej.

Pozwoli ona na takie projektowanie budynków wielorodzinnych, w których od strony granicy działki liczba kondygnacji będzie rosła. W związku z tym faktycznie budynek, którego tylko część będzie miała powyżej 4 kondygnacji, będzie można sytuować minimalnie w odległości 5 m, a pozostałą część tego budynku będzie można lokalizować bliżej granicy.



2.2. Odległość od granicy działki budynków lokalizowanych nierównoległe do granicy

15 sierpnia 2024 roku zaczyna obowiązywać § 12 ust. 1a rozporządzenia WT, dzięki któremu deweloperom łatwiej będzie:

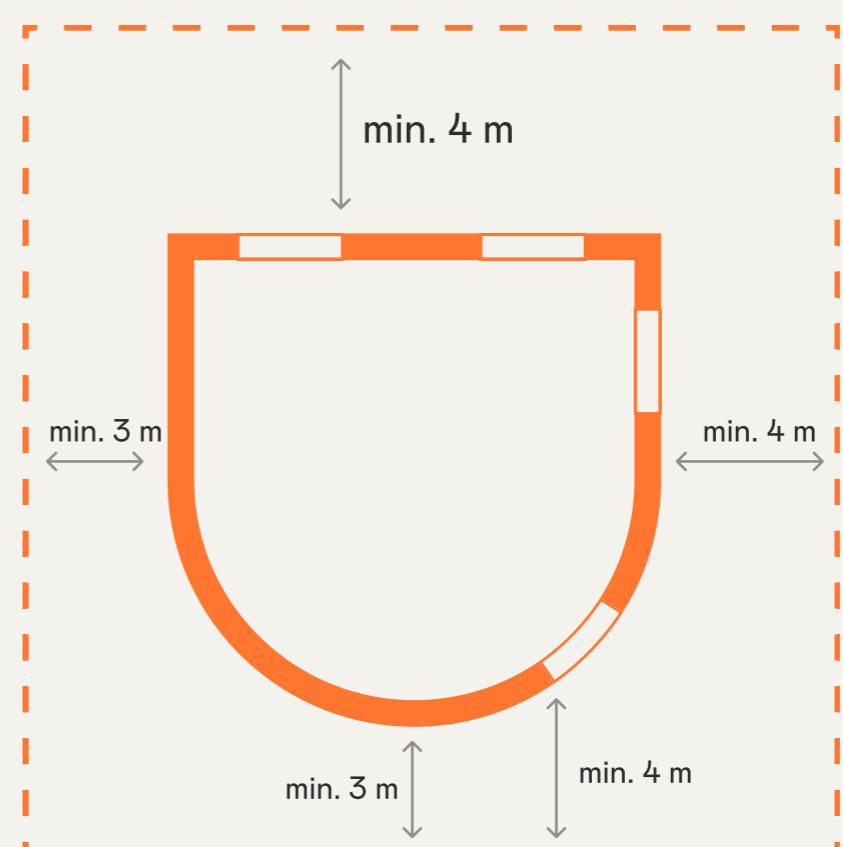
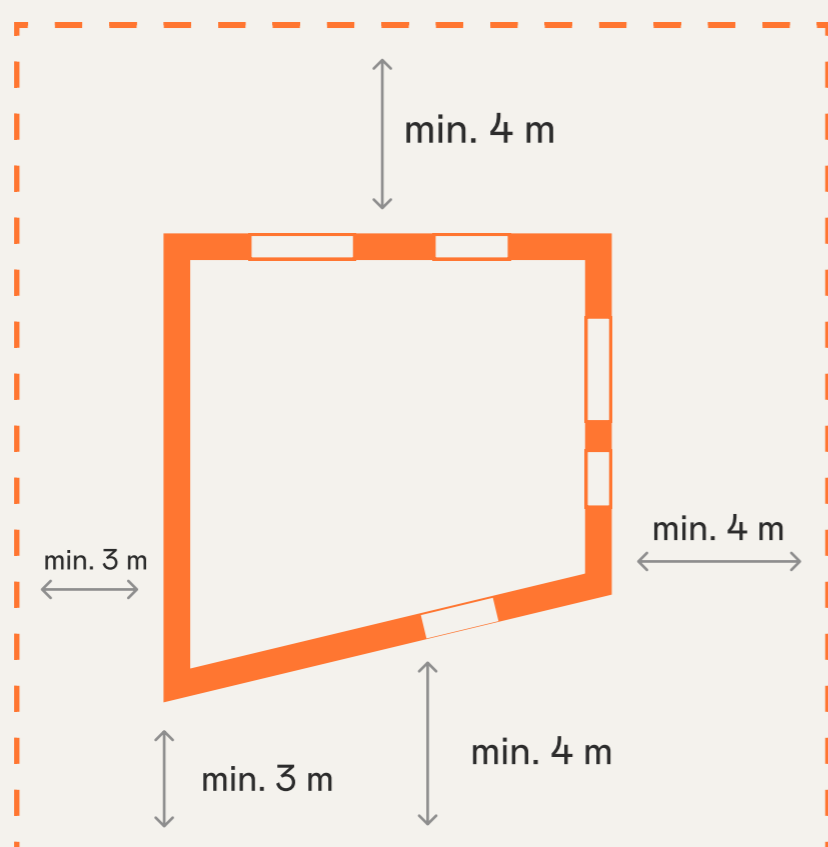
- lokalizować budynki mieszkalne **na działkach o nietypowym kształcie**,
- usytuować budynek **w sposób inny niż równoległy do granicy działki**,
- budować budynki bliżej granicy działki, tj. zmniejszyć wymaganą minimalną odległość 4 m do maksymalnie 3 m, w przypadku gdy będą one zwrócone ścianą z oknami lub drzwiami w stronę granicy działki budowlanej.

Będzie to możliwe, jeśli zostaną spełnione łącznie **dwa warunki**:

- ściana tego budynku nie będzie usytuowana równoległe w stronę granicy działki, ale w inny sposób,
- odległość zewnętrznej krawędzi okna lub drzwi znajdujących się w tej ścianie będzie wynosić nie mniej niż 4 m od granicy tej działki.

UWAGA: Ułatwienie to nie dotyczy budynków wielorodzinnych o wysokości powyżej 4 kondygnacji nadziemnych.

Przykłady:



Przykłady ustalania odległości od granicy budynku ze ścianą zaprojektowaną nierównoległe do granicy

3.

Miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych

Nowa regulacja dotycząca lokalizowania miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych obowiązująca od 1 sierpnia 2024 roku będzie miała znaczenie zarówno dla deweloperów, jak i nabywców lokali w budynkach.

3. Miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych

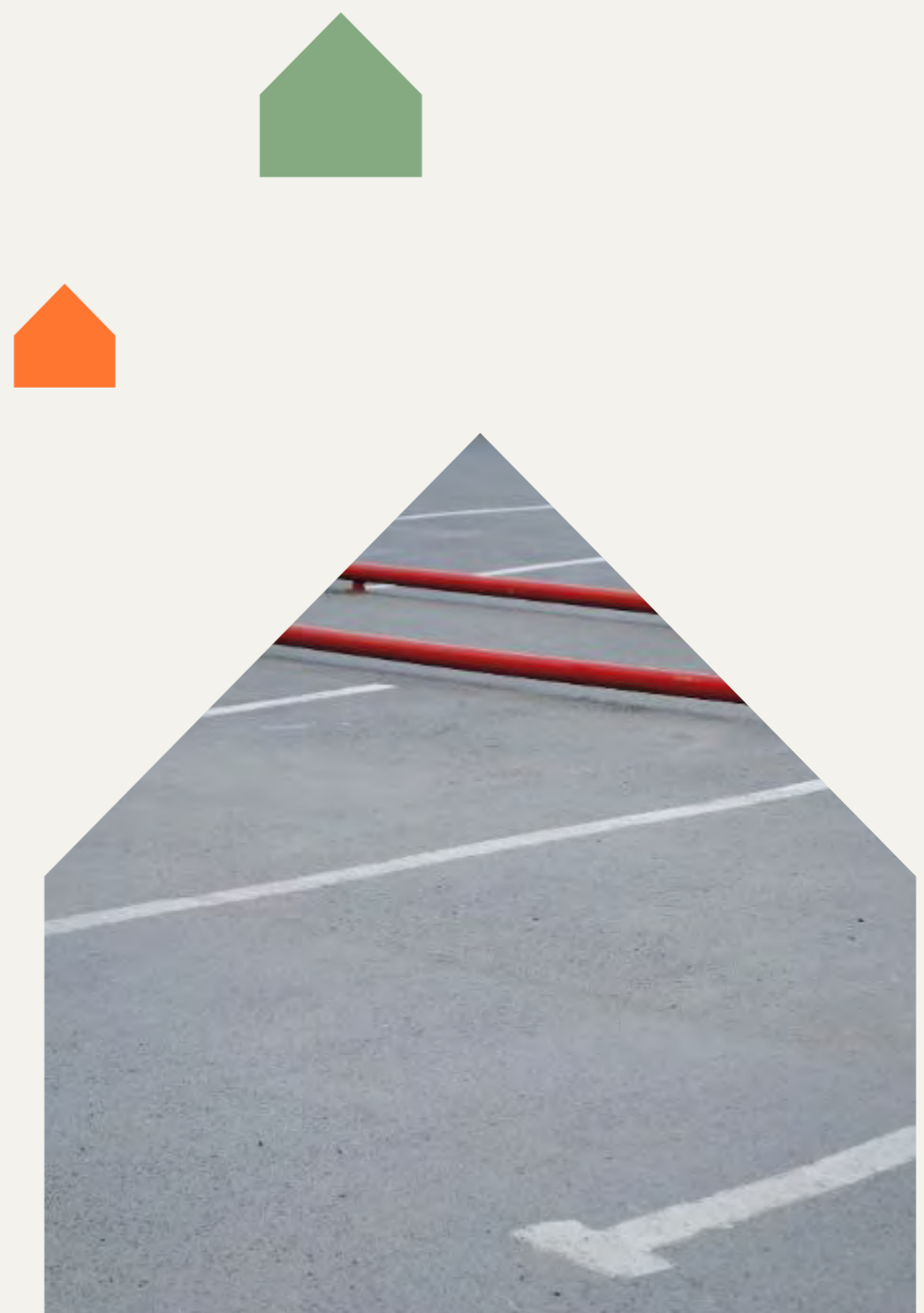
Dotychczasowe zasady

- miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, z których mogły korzystać wyłącznie osoby niepełnosprawne, można było bez żadnych ograniczeń lokalizować blisko okien budynków – nie obowiązywały wymogi dotyczące minimalnych odległości miejsc postojowych od okien pomieszczeń budynku mieszkalnego, od placu zabaw czy boiska
- nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do liczby miejsc, które mogą być zlokalizowane z pominięciem tych wymogów. Dzięki temu na terenie inwestycji można było zmieścić więcej miejsc parkingowych i sprostać wysokim wskaźnikom miejsc w przeliczeniu na 1 mieszkanie, przewidzianym w planie miejscowym czy w decyzji WZ. W efekcie powstawały inwestycje mieszkaniowe, w których lokalizowano kilkanaście czy nawet kilkadziesiąt miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, co często przedstawiane było w mediach jako przykład patologicznych rozwiązań

Miejsca te były następnie sprzedawane nabywcom lokali, którzy nie posiadali uprawnienia do parkowania pojazdu na miejscu dla niepełnosprawnych. Takie rozwiązania były źródłem późniejszych problemów deweloperów, w związku z ich z odpowiedzialnością w stosunku do klientów za wady sprzedanego miejsca parkingowego, z którego formalnie nie powinni korzystać. Powodowało to także wszczynanie przez nadzór budowlany postępowań dotyczących nieprawidłowego użytkowania budynku w zakresie miejsc parkingowych. Problemy mieli również ci, którzy często nieświadomi konsekwencji kupowali takie miejsce, usuwali jego oznaczenie i korzystali z niego, nie mając do tego uprawnień.

👍 Nowe zasady

- **maksymalna liczba miejsc parkingowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych ma wynosić 6%** ogólnej liczby stanowisk postojowych, które trzeba zapewnić zgodnie z planem miejscowym lub decyzją WZ, ale nie mniej niż 1
- **z takich miejsc parkingowych mogą korzystać wyłącznie osoby niepełnosprawne**
- miejsca te mogą być zbliżone do okien budynków mieszkalnych bez ograniczeń



3. Miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych

Ważne dla deweloperów!

- Można zaprojektować większą liczbę miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych niż 6% ogólnej liczby, ale tylko 6% może być zlokalizowana z pominięciem wymogów dotyczących minimalnej odległości.
- Ustalając liczbę takich miejsc parkingowych, gdy w wyniku obliczeń wyjdzie niepełna liczba, wynik obliczeń trzeba zaokrąglić do pełnej liczby w górę.

Ważne dla kupujących!

- Kupując miejsce parkingowe na terenie inwestycji, która była realizowana na podstawie „starych warunków technicznych”, należy zweryfikować, czy miejsce to nie było przewidziane w projekcie budowlanym, a konkretnie w zatwierdzonym projekcie zagospodarowania terenu, jako miejsce dla osób niepełnosprawnych. Jest ono zazwyczaj oznaczone na tym projekcie znakiem X.
- **Nabycie takiego miejsca w sytuacji braku uprawnień do korzystania z niego może skutkować interwencjami straży miejskiej i ostatecznie brakiem możliwości jego użytkowania.** Późniejsze przekształcenie takiego miejsca (po wybudowaniu i oddaniu budynku do użytkowania) w standardowe miejsce parkingowe jest niemożliwe z uwagi na naruszenie norm odległościowych.
- Mimo wejścia w życie nowych zasad dotyczących miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych, w sprzedaży nadal będą pozostawały miejsca parkingowe zrealizowane według „starych” przepisów. Dlatego **warto sprawdzić, czy projekt budowlany przewidywał nabywane miejsce jako miejsce dla niepełnosprawnych czy zwykłe miejsce.**





4

Place zabaw, miejsca rekreacyjne i powierzchnia biologicznie czynna

Miejsca przeznaczone dla dzieci do zabawy i tereny rekreacyjne, to elementy przestrzeni, które zawsze były istotne dla kupujących mieszkania w budynkach wielorodzinnych. Jednak ich realizacja w związku z budową nowych budynków była obowiązkowa tylko w określonych sytuacjach. Od 1 sierpnia 2024 roku jest inaczej, a deweloperzy muszą spełniać wiele nowych wymagań dotyczących placów zabaw i terenu rekreacyjnego.

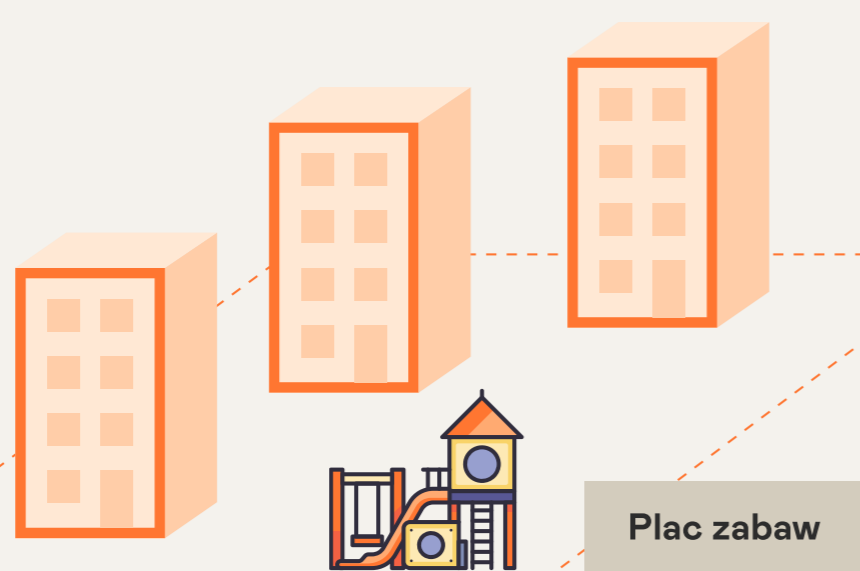
4.1. Kiedy deweloper ma obowiązek wykonać plac zabaw i miejsce rekreacyjne

Dotychczasowe zasady

- place zabaw i miejsca rekreacyjne dostępne także dla osób niepełnosprawnych trzeba było projektować tylko dla zespołu budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę

Realizacja tych placów, zgodnie z § 40 ust 1. Rozporządzenia WT, miała następować w zależności od potrzeb użytkowych. W praktyce oznaczało to, że kwestia wielkości placu zabaw leżała w gestii projektanta, który powinien brać pod uwagę potrzeby i możliwości obszarowe terenu zabudowy. Zaprojektowanie zbyt małego placu nie mogło w związku z tym stanowić podstawy do odmowy wydania deweloperowi pozwolenia na budowę.

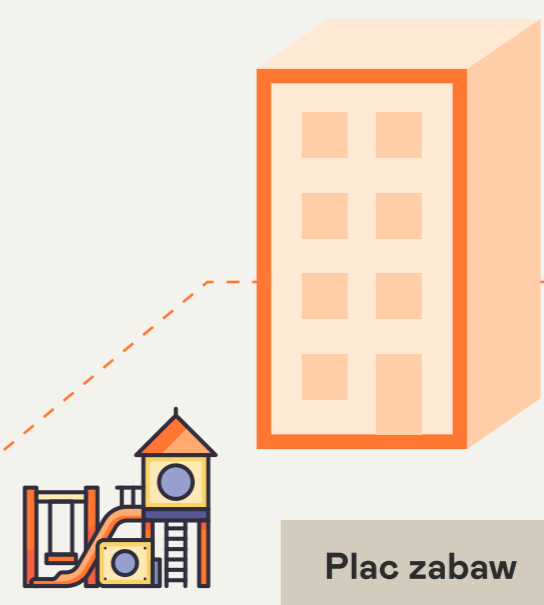
Ponadto, co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowiły inaczej.



🕒 Nowe zasady

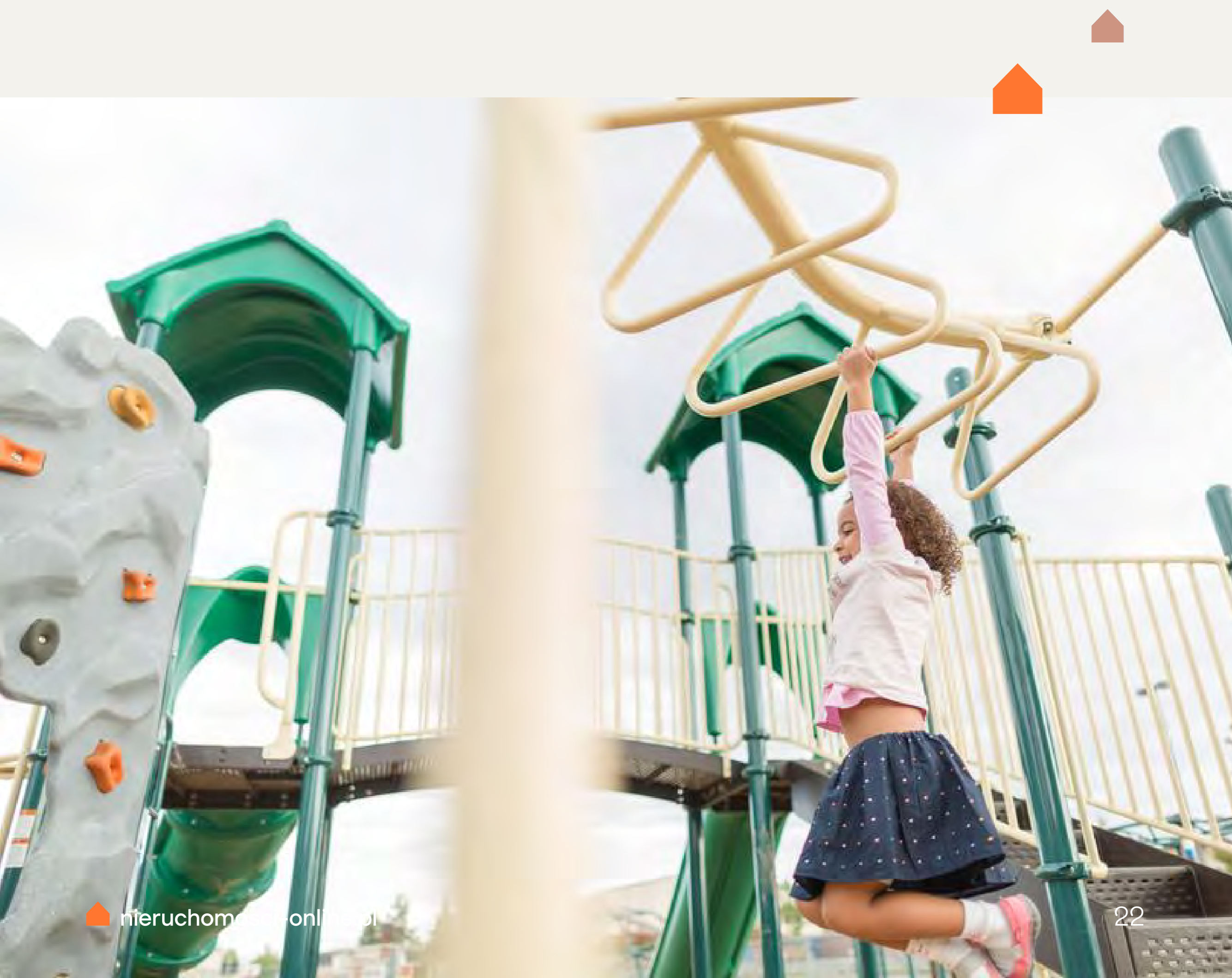
- od 1 sierpnia 2024 roku plac zabaw dla dzieci, dostępny także dla osób ze szczególnymi potrzebami, trzeba projektować zarówno w przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, jeśli liczba mieszkań w tym budynku przekracza 20, ale także w przypadku budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym liczba mieszkań przekracza 20

Co najmniej 30% powierzchni placu zabaw dla dzieci musi znajdować się na terenie biologicznie czynnym.



4.1. Kiedy deweloper ma obowiązek wykonać plac zabaw i miejsce rekreacyjne

1. Deweloper planuje inwestycję polegającą na budowie zespołu 3 budynków wielorodzinnych, w których znajdować się będzie po 5 lokali mieszkalnych. W sumie inwestycja składać się będzie z 15 mieszkań, w związku z tym na gruncie nowego § 40 ust. 1 Rozporządzenia WT nie będzie obowiązku budowy placu zabaw. Na gruncie dotychczasowych przepisów deweloper musiałby zbudować plac zabaw, ponieważ obowiązek dotyczył zespołu zabudowy wielorodzinnej, bez względu na liczbę mieszkań.
2. Budowa placu zabaw nie jest wymagana w przypadku realizacji osiedla domów jednorodzinnych dwulokalowych, nawet jeśli zaprojektowano w nim np. 30 czy 50 mieszkań. Zarówno na gruncie dotychczasowej regulacji § 40 ust. 1 Rozporządzenia WT, jak i nowej, deweloper nie ma obowiązku zapewnienia w takim przypadku placu zabaw.
3. Deweloper planuje kupić budynek biurowy i dokonać jego przebudowy w celu zmiany sposobu użytkowania na budynek wielorodzinny. Liczba planowanych mieszkań 73. W związku z tym ma wątpliwość, czy będzie musiał zrealizować plac zabaw, w sytuacji, gdy na działce nie ma na to miejsca. Z uwagi na fakt, że przepisy Rozporządzenia WT zgodnie z § 2 ust. 1 mają zastosowanie także do przebudowy, deweloper będzie musiał zrealizować plac zabaw. Brak miejsca na jego lokalizację uniemożliwi deweloperowi realizację inwestycji, chyba że w odległości 750 m będzie znajdował się publicznie dostępny plac zabaw (zob. punkt 4.4.). Wówczas deweloper będzie zwolniony z obowiązku jego wykonania.



4.2. Nasłonecznienie placu zabaw i jego odległość od innych obiektów

Zmieniony przepis § 40 Rozporządzenia WT, przewiduje szczegółowe wymagania dotyczące placów zabaw w zakresie ich **minimalnego nasłonecznienia** oraz **odległości od linii rozgraniczających ulicę, drogi, ciągi pieszo-jezdne**, a także od **okien pomieszczeń** przeznaczonych na pobyt ludzi oraz miejsc **gromadzenia odpadów**.

Dotychczasowe zasady

- nasłonecznienie musiało wynosić **co najmniej 4 godziny**, liczone w dniach równonocy, w godzinach 10.00-16.00. W zabudowie śródmiejskiej wyjątkowo mogło być krótsze, lecz **nie mniej niż 2 godziny**

Pojawiały się jednak często wątpliwości, co zakresu nasłonecznienia przez wymagane 4 godziny, tzn. czy ma ono być zapewnione na całej powierzchni placu zabaw dla dzieci, czy na jakiejś jego części. Nie wiadomo było również, w którym miejscu należy je mierzyć.

- plac zabaw oraz miejsca rekreacyjne musiały również znajdować się w odpowiedniej odległości od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów. Powinna ona wynosić co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów dotyczących odległości miejsc parkingowych

🕒 Nowe zasady

- od 1 sierpnia 2024 roku, projektując plac zabaw, trzeba zapewnić jego **odpowiednie nasłonecznienie**, podobnie jak to było przed zmianą przepisów. Doprecyzowano jednak, że co najmniej 50% jego powierzchni musi być nasłoneczniona przez co najmniej 2 godziny, liczone w dniach równonocy, w godzinach 10.00-16.00

UWAGA: W zabudowie śródmiejskiej minimalne nasłonecznienie placu zabaw ma być nie krótsze niż 1 godzina.

- odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od:
 - linii rozgraniczających ulicę, drogi, ciągi pieszo-jezdne,
 - okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - miejsc gromadzenia odpadów

również wynosi co najmniej 10 m – przy zachowaniu wymogów dotyczących odległości miejsc parkingowych. Sytuowanie placów zabaw dla dzieci oraz odrębnych miejsc rekreacyjnych w odpowiedniej odległości zostało jednak rozszerzone o drogi i ciągi pieszo-jezdne.

UWAGA: W praktyce spełnienie tego wymogu może rodzić wątpliwości, jak ustalać te odległości, zwłaszcza że pomimo wprowadzenia obowiązku ogrodzenia placu zabaw nie doprecyzowano, że odległość tę należy liczyć właśnie od ogrodzenia.

4.3. Ogrodzenie placu zabaw

Dotychczasowe zasady

- dotychczas Rozporządzenie WT nie przewidywało żadnych wymogów dotyczących ogrodzenia placu zabaw

🕒 Nowe zasady

- w nowych projektach, sporządzanych od 1 sierpnia 2024 roku, plac zabaw powinien być ogrodzony. Ogrodzenie placu zabaw od strony drogi, ulicy, parkingu lub ciągu pieszo-jezdnego powinno być wykonane z materiałów i w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludziom i zwierzętom. Ogrodzenie to ma posiadać:
 - wysokość nie mniejszą niż 1,0 m;
 - furtkę o szerokości co najmniej 1,2 m nieutrudniającą dostępu osobom ze szczególnymi potrzebami
- gdy plac zabaw nie będzie usytuowany od strony drogi, ulicy, parkingu lub ciągu pieszo-jezdnego, możliwe będzie zastosowanie ogrodzenia w postaci jedynie żywopłotu. Nie musi on posiadać furtki i mieć wysokości 1 m



4.4. Powierzchnia placu zabaw

Dotychczasowe zasady

- dotychczas Rozporządzenie WT nie przewidywało żadnych wymogów dotyczących minimalnej powierzchni placów zabaw, w związku z tym zdarzało się, że projektowano symboliczne place zabaw tylko po to, by spełnić obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji placu zabaw

✔ Nowe zasady

- od 1 sierpnia 2024 roku nowo projektowane budynki i zespoły budynków, w których liczba mieszkań będzie większa niż 20, będą musiały posiadać plac zabaw o określonej wielkości, uzależnionej od liczby mieszkań



Plac zabaw

wymogi dotyczące powierzchni

21-50 mieszkań

1 mkw.
na mieszkanie

50-100 mieszkań

50 mkw.

101-300 mieszkań

0,5 mkw.
na mieszkanie

powyżej 300
mieszkań

200 mkw.

UWAGA: Deweloperzy mogą być **zwolnieni z obowiązku wykonania placu zabaw** w dwóch przypadkach:

1. jeżeli w określonej odległości od granicy działki, na której znajduje się budynek, zlokalizowany jest publicznie dostępny plac zabaw,
2. jeśli wykonają salę zabaw wewnątrz budynku.

4.4. Powierzchnia placu zabaw

Jeśli chodzi o **możliwość odstąpienia od projektowania placu zabaw** na terenie inwestycji, gdy **w bliskim sąsiedztwie będzie znajdował się publicznie dostępny plac zabaw**, to tu przepisy o „patodeweloperce” przewidują 2 przypadki:

1. gdy deweloper buduje jeden budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym liczba mieszkań przekracza 20, a publicznie dostępny plac zabaw znajduje się w odległości **do 750 m od granicy działki**, na której znajduje się ten budynek (odległość ta liczona jest jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych)
2. gdy deweloper buduje w zabudowie śródmiejskiej zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym liczba mieszkań przekracza 20, a w odległości **do 300 m od granicy działki**, na której znajdują się te budynki, istnieje publicznie dostępny plac zabaw.

UWAGA!

Zgodnie z procedowanym **projektem zmiany** Rozporządzenia WT, aby deweloperzy mogli skorzystać z tych wyjątków, publicznie dostępny plac będzie musiał spełniać wymogi przewidziane w Rozporządzeniu WT dla placów zabaw, dotyczące: powierzchni biologicznie czynnej, nasłonecznienia, odległości od linii rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnym oraz od okien i miejsc gromadzenia odpadów, ogrodzenia, odpowiedniej powierzchni, wyposażenia zgodnego z Polskimi Normami oraz adekwatnego do wieku dzieci.

Natomiast niewykonanie placu zabaw i zamiast tego zrealizowanie sali zabaw nie mniejszej niż 50 mkw. wewnątrz budynku będzie możliwe, gdy budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym liczba mieszkań przekracza 20, znajduje się w zabudowie śródmiejskiej.

Deweloper może też wykonać mniejszy (maksymalnie o 50% wymaganej powierzchni i nie mniejszy niż 20 mkw.) plac zabaw, jeśli zespół budynków lub budynek będzie znajdował się w zabudowie śródmiejskiej.

UWAGA!

Zgodnie z procedowanym projektem zmiany Rozporządzenia WT deweloperzy będą mogli odstąpić od realizacji placu zabaw na terenie inwestycji, jeśli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- plac zabaw będzie spełniał wszystkie wymogi przewidziane w Rozporządzeniu WT
- odległość od najdalszego wejścia do budynku do wejścia na plac zabaw dla dzieci, będzie nie większa niż 750 m, liczona jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych,
- powierzchnia placu zabaw dla dzieci będzie wynosiła co najmniej 150% powierzchni wymaganej obecnie Rozporządzeniem WT,
- plac zabaw będzie się znajdował na poziomie terenu,
- plac zabaw będzie dostępny przez cały okres użytkowania budynku lub zespołu budynków.

Dzięki takiemu rozwiązaniu, deweloperzy będą mogli zbudować na terenie inwestycji większą liczbę mieszkań, bez uszczerbku dla przyszłych mieszkańców, którzy nadal będą mieli zapewniony wymagany dostęp do placu zabaw.

4.5. Wyposażenie placu zabaw

Dotychczasowe zasady

- zgodnie z obowiązującym dotychczas § 40 Rozporządzenia WT deweloper miał zapewnić plac zabaw dla dzieci oraz miejsce rekreacyjne dla osób ze szczególnymi potrzebami. Przepisy nie przewidywały jednak żadnych wymogów odnośnie ich wyposażenia. W związku z tym posłkowano się Polskimi Normami dotyczącymi wykonywania placów zabaw. Ich stosowanie było jednak dobrowolne, ponieważ nie stanowią one źródła prawa

🕒 Nowe zasady

- rozporządzenie ws. „patodeweloperki” oprócz tego, że wprowadziło obowiązek zapewnienia miejsca rekreacji dla osób ze szczególnymi potrzebami, a nie tylko dla osób niepełnosprawnych, to określiło również, jakie wymagania ma spełniać wyposażenie placu zabaw oraz jego nawierzchnia, i wprost odwołało się do Polskich Norm, które zostały w Rozporządzeniu ws. „patodeweloperki” konkretnie wskazane i dodane do załącznika nr 1 Rozporządzenia WT.
- ponadto deweloper będzie musiał zapewnić wyposażenie placu zabaw w urządzenia o różnej funkcji zabawy oraz dostosować je do różnych kategorii wiekowych dzieci



4.6. Powierzchnia biologicznie czynna

Nowym wymogiem, który obowiązuje od 1 sierpnia 2024 roku jest obowiązek urządzenia na działce budowlanej przeznaczonej pod budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych co najmniej 25% jej powierzchni jako terenu biologicznie czynnego.

UWAGA: Jeśli plan miejscowy będzie przewidywał wyższy wskaźnik niż określony w rozporządzeniu WT, wówczas zastosowanie będzie miał wskaźnik określony w planie i na działce budowlanej trzeba będzie zapewnić wymaganą zgodnie z planem powierzchnię biologicznie czynną.

Ważne dla deweloperów!

- W przypadku realizacji większych inwestycji, w których wymagana powierzchnia placu zabaw wynosić będzie nawet 200 mkw., możliwy jest podział placu zabaw dla dzieci na części. Minimalna powierzchnia każdej z nich wynosi 50 mkw.
- Planując zakup nowych gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, należy szacować możliwość uzyskania powierzchni użytkowej mieszkalnej PUM z uwzględnieniem wymogów wynikających z obowiązku zrealizowania placu zabaw i miejsc rekreacji, a także innych wymogów, które od 1 sierpnia 2024 roku mają wpływ na ostateczny wskaźnik powierzchni zabudowy.
- Ze względu na wymogi dotyczące placów zabaw, wykluczona będzie realizacja nowych budynków na małych działkach, a także zabudowa stanowiąca uzupełnienie zabudowy pierzowej czy zabudowa plombowa, chyba że deweloper będzie mógł zapewnić plac zabaw w budynku, ewentualnie w wymaganej odległości będzie publicznie dostępny plac zabaw.

Ważne dla kupujących!

- Place zabaw według nowych standardów będą realizowane dopiero w odniesieniu do budynków, co do których inwestor złożył wniosek o pozwolenie na budowę po 1 sierpnia 2024 r. Kupując obecnie mieszkanie, np. w budynku, w którym przewidziano 100 mieszkań, nie mogą oczekiwać, że obok budynku będzie znajdował się plac zabaw.
- Wprowadzone nowe przepisy dotyczące placów zabaw dają gwarancję, że w przyszłości nie tylko zespoły budynków wielorodzinnych, ale też pojedyncze budynki będą miały plac zabaw, albo będzie się on znajdował w stosunkowo bliskiej odległości od budynku lub zespołu budynków. Dodatkowo będzie on odpowiednio zabezpieczony ogrodzeniem od strony ulicy, drogi, czy ciągu pieszo-jezdnego.
- Kupujący będą mieli również gwarancję, że plac zabaw będzie wykonany z odpowiednich materiałów, z różnorodnymi elementami pozwalającymi na zabawę dzieciom w różnym wieku, ale przede wszystkim, że będzie on miał konkretną wielkość.
- Wykonanie placu zabaw o określonej wielkości przy jednoczesnym obowiązku spełnienia innych wymogów wprowadzonych rozporządzeniem ws. „patodeweloperki” będzie oznaczało dla dewelopera zmniejszenie powierzchni zabudowy na danym terenie, a w konsekwencji zrealizowanie mniejszej liczby mieszkań niż pierwotnie zakładał, nabywając nieruchomość. Może to się „odbić” na cenach mieszkań proponowanych kupującym mieszkania w budynkach realizowanych z obowiązkiem zapewnienia placu zabaw.

5 

Przegrody balkonowe i standardy akustyczne



5.1. Wymagania dotyczące przegród

Dotychczasowe zasady

- dotychczas w Rozporządzeniu WT nie było przepisów, które regulowałyby kwestię komfortu czy prywatności właścicieli lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych w zakresie korzystania z balkonów i loggi. Stąd też deweloperzy stosowali w tym zakresie różne rozwiązania

🕒 Nowe zasady

- nowe przepisy Rozporządzenia WT przewidują obowiązek **zapewnienia w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przegród między balkonami znajdującymi się na jednej płycie balkonowej, o odpowiedniej wysokości, a także przepuszczalności światła**. Należy zastosować między nimi pełne oddzielenie pionowe w postaci stałej przegrody, zapewniającej komfort użytkowania, o przepuszczalności światła nie mniejszej niż 30% i nie większej niż 50%
- dodatkowo wprowadzono wymagania dotyczące wysokości przegród i ich szerokości. Musi ona mieć co najmniej 2,2 m wysokości mierzonej od poziomu posadzki balkonu oraz szerokość nie mniejszą niż 2 m. Gdy balkon ma szerokość mniejszą niż 2 m – przegroda ma mieć co najmniej szerokość balkonu, uwzględniając szerokość balustrady
- analogiczna regulacja prawna objęła loggie. Stykające się ze sobą loggie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym również trzeba oddzielać za pomocą przegrody, która ma spełniać wymagania co do wysokości i szerokości oraz przepuszczalności światła takie, jak obowiązują dla balkonów

5.2. Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej

📌 Nowe zasady

- w budynkach wielorodzinnych deweloperzy będą musieli również zapewnić odpowiednią **izolacyjność akustyczną drzwi wejściowych** do mieszkania z klatki schodowej lub korytarza komunikacji ogólnej. Ich izolacyjność akustyczna ma wynosić nie mniej niż 37 dB
- w przypadku budynków jednorodzinnych trzeba będzie stosować takie **standardy akustyczne dla ścian i stropów oddzielających lokale mieszkalne** znajdujące się w tych budynkach jak dla wymagań akustycznych dla przegród między lokalami mieszkalnymi w budynku mieszkalnym wielorodzinnym



6



Minimalna powierzchnia lokali użytkowych

6. Minimalna powierzchnia lokali użytkowych

Od 1 sierpnia 2024 roku obowiązuje nowy wymóg dotyczący minimalnej powierzchni lokali użytkowych. Regulacja ta została wprowadzona w celu wyeliminowania przypadków, w których budynek został wybudowany np. jako budynek usługowy, wyodrębniono w nim małe „lokale użytkowe” (o pow. kilkunastu mkw.), które następnie sprzedawano jako tzw. „lokale inwestycyjne”. W rzeczywistości były one jednak użytkowane jako mieszkania, choć nie spełniały wymogu minimalnej powierzchni dla mieszkań.

Dotychczasowe zasady

- nie obowiązywały żadne ograniczenia dotyczące minimalnej powierzchni lokali użytkowych – w przeciwieństwie do lokali mieszkalnych, które od 2018 roku nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 25 mkw. Dzięki temu dużą popularnością wśród kupujących mieszkania cieszyły się i wciąż cieszą się „mikrokawalerki”, czyli małe lokale użytkowe możliwe do zamieszkania. Są one znacznie tańsze niż klasyczne lokale mieszkalne

🟢 Nowe zasady

- po zmianie przepisów **lokale użytkowe również będą musiały mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 mkw.**

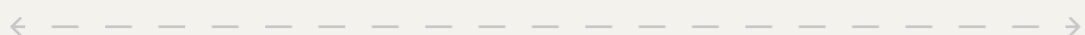
Wymóg ten nie dotyczy:

- lokali użytkowych znajdujących się na pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej, które posiadają bezpośredni dostęp z zewnątrz budynku,
 - lokali znajdujących się w budynkach zamieszkania zbiorowego,
 - lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych
- ponadto, lokale użytkowe w budynkach, dla których przed 1 sierpnia 2024 r. została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę albo zostało dokonane zgłoszenie budowy, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu lub zostało wydane zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, również nie muszą spełniać tego wymogu

6. Minimalna powierzchnia lokali użytkowych

Ważne dla deweloperów!

- Jeśli wniosek o pozwolenie na budowę budynku, w którym przewidziane są lokale użytkowe, został złożony przed 1 sierpnia 2024 roku, to dla uzyskania pozwolenia na budowę nie jest wymagane dostosowanie projektu, który przewiduje lokale o powierzchni mniejszej niż 25 mkw., do wymaganego minimum, nawet jeśli pozwolenie na budowę zostanie wydane po tej dacie.
- Wątpliwości budzi jednak to, czy możliwe będzie wydzielenie takich lokali, czyli uzyskanie zaświadczenia o ich samodzielności i ustanowienie ich odrębnej własności, skoro wymogu minimalnej powierzchni lokalu użytkowego nie stosuje się jedynie w budynkach, dla których przed 1 sierpnia 2024 r. została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę albo zostało dokonane zgłoszenie budowy. Rozporządzenie WT nie przewiduje bowiem analogicznego przepisu dotyczącego budynków, dla których pozwolenie na budowę wydano wprawdzie po 1 sierpnia 2024 roku, ale wniosek o jego wydanie został złożony przed tą datą.
- Deweloperzy mogą mieć problemy z ustanowieniem odrębnej własności takich lokali i z ich sprzedażą.



Ważne dla kupujących!

- Do umów sprzedaży lokali użytkowych, które mają być użytkowane jako mieszkania, nie stosuje się ustawy deweloperskiej, dlatego ich nabycie nie podlega ochronie takiej jak w przypadku lokali mieszkalnych.
- Kupujący powinni w każdym przypadku zwracać uwagę na to, co kupują – czy jest to lokal mieszkalny, lokal użytkowy, czy też udział w prawie własności budynku, w którym lokal się znajduje.





Od kiedy deweloper
ma obowiązek stosować
nowe warunki techniczne

7.1. Stosowanie przepisów wprowadzonych rozporządzeniem ws. tzw. „patodeweloperki”

Nowe warunki techniczne, które wprowadziły przepisy Rozporządzenia ws. tzw. „patodeweloperki”, obowiązują od 1 sierpnia 2024 r.

Nie oznacza to jednak, że mają one zastosowanie do wszystkich nowych inwestycji realizowanych po tej dacie.

Jeśli 1 sierpnia 2024 r. budynek wielorodzinny jest w trakcie budowy albo już toczy się postępowanie o wydanie dla takiej inwestycji pozwolenia na budowę, nowe przepisy **nie mają zastosowania**.

Jeśli przed 1 sierpnia 2024 roku zostało wydane pozwolenie na budowę – nowe przepisy również nie będą miały zastosowania, nawet gdy **nie będzie** ono jeszcze **ostateczne** w związku z wniesieniem odwołania. Postępowanie odwoławcze będzie prowadzone przez wojewodę w oparciu o „stare” przepisy, mimo iż zasadą jest, że organ odwoławczy orzeka w oparciu o przepisy obowiązujące w dacie wydania decyzji przez ten organ.

UWAGA!

Pozwolenie na budowę jest ostateczne w następujących przypadkach:

- jeśli nie przysługuje od niego odwołanie, ponieważ upłynął już 14-dniowy termin biegnący dla dewelopera i pozostałych stron do wniesienia odwołania;
- gdy wojewoda wydał decyzję stwierdzającą niedopuszczalność odwołania lub wniesienie go po terminie;
- gdy wojewoda rozpoznał wniesione przez dewelopera odwołanie od decyzji odmawiającej udzielenia pozwolenia na budowę i wydał pozwolenie na budowę;
- gdy wojewoda rozpoznał odwołanie od decyzji udzielającej deweloperowi pozwolenia na budowę i utrzymał je w mocy;
- gdy wszystkie strony przed upływem terminu do wniesienia odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę zrzekły się prawa do jego wniesienia.

7.1. Stosowanie przepisów wprowadzonych rozporządzeniem ws. tzw. „patodeweloperki”

Z kolei jeśli przed 1 sierpnia 2024 roku deweloper złożył wniosek o pozwolenie na budowę i przed tą datą zostało wszczęte postępowanie, pozwolenie na budowę zostanie wydane na podstawie dotychczasowych przepisów.

Przykład:

Deweloper uzyskał pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego o wysokości powyżej 4 kondygnacji nadziemnych i planowanych 55 mieszkaniach przed 1 sierpnia 2024 roku. Zgodnie z projektem budynek znajduje się w odległości 4 m od granicy działki i nie ma placu zabaw. Pozwolenie na budowę zostało zaskarżone przez sąsiada do wojewody. W odwołaniu sąsiad powołał się na niezgodność projektu z Rozporządzeniem WT i wskazał, że budynek powinien być oddalony od granicy na odległość minimum 5 m, a nie 4 m i powinien mieć plac zabaw. Deweloper obawia się, że na skutek odwołania wojewoda uchyli pozwolenie na budowę i będzie musiał zmienić projekt dostosowując go do zmienionych przepisów Rozporządzenia WT.

Obawa dewelopera jest jednak bezzasadna. W takim przypadku zastosowanie ma przepis przejściowy, zgodnie z którym dla zamierzenia budowlanego, wobec którego przed dniem wejścia w życie rozporządzenia ws. „patodeweloperki” została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę albo został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Jeśli jednak deweloper nie zdąży złożyć wniosku o pozwolenie na budowę przed 1 sierpnia 2024 roku, wówczas uzyskanie pozwolenia na budowę będzie możliwe pod warunkiem, że projekt budowlany zostanie dostosowany do nowych przepisów.

Podobnie będzie w sytuacji, gdy wniesiony przed 1 sierpnia 2024 wniosek będzie miał braki formalne, a deweloper nie uzupełni ich w terminie i starosta pozostawi wniosek bez rozpoznania. Ponownie złożony ten sam wniosek już bez braków formalnych będzie traktowany jako nowy wniosek wniesiony po 1 sierpnia 2024 roku i dlatego będą miały do niego zastosowanie nowe przepisy.

Dotychczasowe zasady

- złożenie wniosku o PNB przed 1.08.2024
- złożenie wniosku o zmianę PNB przed 1.08.2024
- przed 1.08.2024 dokonano zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych
- przed 1.08.2024 wydano PNB

🟢 Nowe zasady

- złożenie wniosku o PNB po 1.08.2024

7.2. Stosowanie przepisów wprowadzonych rozporządzeniem z 9 maja 2024 roku

Identyczne zasady będą miały zastosowanie, jeśli chodzi o przepisy rozporządzenia WT, które zaczną obowiązywać 15 sierpnia 2024 roku. Przepis przejściowy do rozporządzenia z 9 maja 2024 roku, które te zmiany wprowadziło, ma identyczną treść, jak przepis rozporządzenia ws. „patodeweloperki”.

Rozporządzenie to przede wszystkim określa nowe zasady ustalania odległości budynku od granicy działki, wprowadzając definicję ściany, a także określając minimalne odległości od granicy działki w przypadku lokalizowania budynku nierównoległe do granicy działki.

Jeśli deweloper planuje inwestycję, która będzie usytuowana na działce w taki sposób, ewentualnie, gdy projektowany budynek będzie miał nietypową elewację zawierającą uskoki, przez co na gruncie dotychczasowych przepisów minimalna odległość takiego budynku od granicy działki byłaby mniej korzystna niż w świetle nowych przepisów, może wstrzymać się ze złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę do 15 sierpnia 2024. Dzięki temu będzie mógł skorzystać z nowej regulacji, która jest korzystniejsza dla inwestorów.

Ważne dla deweloperów!

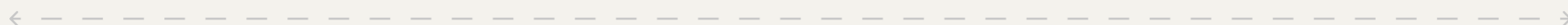
- Przepisy przejściowe regulujące zasady stosowania wciąż starych przepisów Rozporządzenia WT, pomimo wejścia w życie nowych, gwarantują, że w przypadku złożenia przez dewelopera wniosku o pozwolenie na budowę przed 1 sierpnia 2024 roku, projekt będzie procedowany według dotychczasowych, korzystniejszych przepisów.
- Niezłożenie wniosku przed tym terminem, będzie oznaczało konieczność wprowadzenia istotnych zmian do projektu, uwzględniających wymogi wprowadzone nowymi przepisami Rozporządzenia WT i ograniczenia zakresu inwestycji, co będzie miało wpływ na jej rentowność.
- W skrajnych przypadkach może skutkować brakiem możliwości jej realizacji.

Ważne dla kupujących!

- Zainteresowani zakupem mieszkań muszą liczyć się z tym, że przewidziane Rozporządzeniem WT udogodnienia, które mają mieć wpływ na poprawę ich komfortu życia w budynkach wielorodzinnych, będą miały zastosowanie wyłącznie do nowo projektowanych inwestycji.
- Inwestycje będące obecnie w trakcie budowy czy takie, dla których dopiero uzyskano pozwolenie na budowę, będą realizowane na dotychczasowych zasadach, a więc bez uwzględnienia tych udogodnień.
- Deweloperzy nie mają obowiązku dostosowywania realizowanych obecnie inwestycji do nowych regulacji.
- Przed zawarciem umowy deweloperskiej kupujący powinni sprawdzić, według jakich przepisów sporządzany był projekt budowlany dla inwestycji, w której mają zamiar kupić mieszkanie, dzięki czemu będą wiedzieć, czy mogą liczyć na udogodnienia przewidziane w nowych przepisach Rozporządzenia WT.

Twoi klienci już tu są
i poszukują inwestycji takich jak Twoja.

[Skontaktuj się z nami](#)



Kania Stachura Toś
Kancelaria Radców Prawnych

Kancelaria Radców Prawnych Kania Stachura Toś s.c.
ul. Smolki 5/103B, Kraków

www.jakim-prawem.pl

www.kancelariakst.pl

