

Nowelizacja rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków i ich usytuowania



Maciej J. Nowak

dr, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, Zakład Prawa i Gospodarki Nieruchomościami, radca prawny, maciej.nowak@zut.edu.pl

Pod koniec roku 2017 weszła w życie nowelizacja rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozporządzenie to odgrywa i wciąż będzie odgrywać (obok aktów planowania przestrzennego) kluczową rolę w procesie inwestycyjno-budowlanym. Warto zwrócić uwagę na wybrane zmiany.

Do rozporządzenia została wprowadzona definicja działki budowlanej zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Chodzi więc o nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych. Wśród tych wymogów warto zwrócić uwagę na fakt, że pomiar odległości zabudowy ma być prowadzony od granicy działki, na której realizowana będzie inwestycja, a nie od granicy działki sąsiedniej. Odległość zabudowy od tej granicy dla budynków zwróconych w stronę tej granicy ścianą bez okien i drzwi ma wynosić 1,5 metrów lub bezpośrednio przy tej granicy w sytuacji, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie przewidywał taką możliwość. Zmiana ta ma na celu uporządkowanie występujących problemów, w tym wyeliminowanie konieczności składania przez inwestora wniosków o odstępstwo w sytuacji, gdy inwestor chce zapewnić odległość zabudowy wobec granicy działki na poziomie 1,5 metrów lub bezpośrednio przy tej granicy, a plan miejscowy to przewiduje

Zmienione zostały zasady odnoszące się do minimalnych odległości stanowisk postojowych od granicy działki oraz od okien budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Zgodnie z obecnie obowiązującym stanem prawnym występuje obowiązek zachowania odległości stanowiska postojowego w wysokości 7 metrów od okien z maksymalnie czterema stanowiskami postojowymi. Jeżeli liczba miejsc postojowych będzie przekroczona, to minimalna odległość wynosi już 10 metrów. Nowelizacja wprowadziła natomiast obowiązek zachowania odległości 7 metrów przy maksymalnie nie czterech, ale aż dziesięciu stanowiskach postojowych. Jeśli chodzi natomiast o parkingi przy budynkach mieszkalnych jednorodzinnych (do dwóch stanowisk) to zupełnie zwolniono z wymagań w zakresie od okien pomieszczeń oraz od granicy działki.

Bardzo ważnym elementem nowelizacji jest modyfikacja wymogów dotyczących mieszkań. Najogólniej sprowadza się ona do:

- wprowadzenia wymogu zawarcia w mieszkaniach aneksu kuchennego z zastrzeżeniem, że aneks ten może być również w pokoju; do tej pory aneks kuchenny w kawalerce, w postaci wnęki był dopuszczony jedynie jako część przedpokoju
- rezygnacji z obowiązku wyposażenia kuchni w tron kuchenny, zlewozmywak oraz zlew
- rezygnacji z konieczności przewidywania w łazience miejsca do zainstalowania automatycznej pralki domowej, a także do usytuowania pojemnika na brudną bieliznę - zmiana taka wynika ze słusznego założenia, że od czasu wejścia samego rozporządzenia w życie zmieniły się sposoby korzystania z pralek i niekoniecznie pralki muszą znajdować się w każdej łazience. Wprowadzony został jedynie ogólny zapis zgodnie z którym w mieszkaniu (całym) należy przewidzieć miejsce na lokalizację pralki automatycznej
- wprowadzeniu minimalnej powierzchni użytkowej mieszkania, wynoszącej 25 metrów kwadratowych (wymóg związany z zachowaniem tej powierzchni do tej pory w żadnym zakresie w rozporządzeniu nie był zawarty).

W tym ostatnim zakresie można wskazać, że do tej pory w par. 94 rozporządzenia są określone minimalne szerokości i powierzchnie poszczególnych pomieszczeń w mieszkaniu. Te bardziej szczegółowe wymogi są więc zastępowane bardziej ogólnymi odnoszącymi się do całego mieszkania, a nie poszczególnych pomieszczeń. Fakt, że niniejsza zmiana jest bardziej liberalna wobec dotychczasowego stanu prawnego może potwierdzić wyliczenie, zgodnie z którym, na podstawie obowiązujących przepisów zawierających wymogi bardziej szczegółowe, minimalna możliwa do uzyskania powierzchnia mieszkania jednopokojowego wynosiłaby ok. 24 metrów kwadratowych.

W rozporządzeniu wprowadzono też zasadę, zgodnie z którą obowiązek wyposażenia obiektu w takie pomieszczenia odnosił się do budynków gastronomii handlu i usług o powierzchni użytkowej powyżej 1000 metrów kwadratowych oraz stacji paliw o powierzchni użytkowej powyżej 100 metrów kwadratowych. Przedmiotowy warunek odnosi się do obiektów nowoprojektowanych lub przebudowywanych.