|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nazwa dokumentu:  ***projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zmieniającego rozporządzenie***  ***w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*** | | | | |
| Lp. | Komórka wnosząca uwagi | Jednostka redakcyjna, do której wnoszone są uwagi | Treść uwagi i uzasadnienie | Propozycja zmian |
| 1. | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | § 1 pkt 1) projektu (dotyczący § 3 pkt 27 rozporządzenia) | Analiza wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że definicję publicznie dostępnego placu ograniczono (w przypadku obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) do przeznaczenia terenu jako placu, rynku lub terenu komunikacji drogowej publicznej. Tymczasem w przyjętych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenie Polski place publiczne zlokalizowane są także na obszarach o wielu innych przeznaczeniach, w tym m.in. określanych jako teren zieleni urządzonej, teren sportu i rekreacji, teren komunikacji,  a nawet w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej.  Ponadto zauważamy, że definicja publicznie dostępnego placu może wskazywać, że jego funkcję może pełnić każda droga publiczna ujęta w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub będąca użytkiem gruntowym „dr”. Tymczasem podstawą funkcjonalną placu miejskiego jest okoliczność, że zdecydowana większość tego terenu przeznaczona jest dla pieszych – dla zgromadzeń, poruszania się, zatrzymania, rekreacji, czy innej podobnej aktywności, a funkcja ruchu kołowego pełni rolę co najwyżej uzupełniającą. | Proponujemy uzupełnienie projektowanej definicji  o zwrot: „lub innym przeznaczeniu o wskazanych cechach”.  Proponujemy uzupełnienie definicji  – przez dodanie  po słowach „teren komunikacji drogowej publicznej” oraz po słowach „lub jako droga” zwrotu: „o przewadze przestrzeni przeznaczonej wyłącznie dla ruchu pieszego”. |
| 2. | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | § 1 pkt 3) projektu (dotyczący § 20 rozporządzenia) | W tym przypadku nasze wątpliwości budzą dwie kwestie.  Po pierwsze, w przypadku osób uprawnionych do korzystania z miejsc postojowych dla samochodów osobowych Autorzy projektu w komentowanym przepisie użyli określenia „osoby niepełnosprawne”. Tymczasem stwierdzamy, że w zmianie wskazanej w § 1 pkt 4 (dotyczącej zmienianego § 40 ust. 2), w pkt 6 (dotyczącym § 76), czy pkt 7 (dotyczącym  § 85a ust. 2 i 3) użyto z kolei określenia „osoby ze szczególnymi potrzebami”.  Po drugie, sformułowanie zawarte  w projekcie „jednak nie mniejszej niż 1”  może sugerować, że przynajmniej jedno stanowisko postojowe powinno być zbliżone do okien budynków. Omawiana wątpliwość może powodować rozbieżne interpretacje organów administracji architektoniczno-budowlanej, co nie będzie sprzyjało jednolitości i spójności stosowania przepisów. | Sugerujemy zastąpienie określenia: „osoby niepełnosprawne”, określeniem: „osoby ze szczególnymi potrzebami” lub wnioskujemy o wyjaśnienie przez Autorów projektu przyjęcia takiego rozróżnienia.  Proponujemy dodanie do omawianej zmiany zapisu „zaokrąglonej w górę do pełnej liczby” i usunięcie „jednak nie mniejszej niż 1”. Przepis stanowiłby wówczas: § 20. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby ze szczególnymi potrzebami, w liczbie zaokrąglonej w górę do pełnej liczby nie większej niż 6% ogólnej liczby stanowisk postojowych, o której mowa w § 18 ust. 2, mogą być zbliżone bez ograniczeń do okien budynków. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania.”. |
| 3. | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | § 1 pkt 2) ppkt a projektu (dotyczący § 12  ust. 1 pkt 3 i 4 rozporządzenia) | Kwestia odległości między budynkami mieszkaniowymi i innymi budynkami już aktualnie regulowana jest przez szereg przepisów dotyczących wymogów ochrony pożarowej, warunków nasłonecznienia czy przesłaniania. W praktyce parametr odległości budynku od granicy działki nie ma kluczowego znaczenia dla komfortu  i standardu zamieszkiwania lokalu. Skutkiem zwiększenia odległości usytuowania obiektu od granicy (z odpowiednio 4 i 3 m do 5 m  dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 4 kondygnacji nadziemnych) spowoduje zmniejszenie chłonności wielu terenów, przy braku realnego wpływu na jakość mieszkań i terenów wokół budynków. W konsekwencji wpłynie to na dalsze ograniczenie dostępności terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej i wzrost cen lokali mieszkalnych. Zauważamy także, że projektowana zmiana jest szczególnie nieuzasadniona w przypadkach, kiedy  działka inwestycyjna sąsiaduje z terenem niebudowlanym innym niż publicznie dostępny plac lub działka drogowa  – np. skwer, park, zbiornik wodny.  Niezależnie od powyższego, uważamy za nieuzasadniony brak różnicowania odległości budynku mieszkalnego wielorodzinnego  o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych w zależności od tego czy  jest zwrócony ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy albo ścianą bez okien  lub drzwi w stronę tej granicy i ustalenie  obu odległości na 5 m. | Proponujemy usunięcie wprowadzonych zapisów nowelizujących § 12  ust. 1 pkt 3 i 4 rozporządzenia. |
| 4. | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | § 1 pkt 2) ppkt b projektu (dotyczący § 12  ust. 6 pkt 3 rozporządzenia) | Nie znajdujemy uzasadnienia dla wprowadzenia odrębnej odległości balkonu od granic działki budowlanej dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych | Proponujemy usunięcie wprowadzonych zapisów § 12 ust. 6 pkt 3 rozporządzenia. |
| 5. | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | § 1 pkt 2) ppkt e projektu (dotyczący § 12  ust. 11 rozporządzenia) | Obecnie budynki produkcyjne i magazynowe muszą spełniać bardzo restrykcyjne normy emisyjne, w tym także dotyczące zapewnienia zgodności z przepisami regulującymi kwestie hałasu i zanieczyszczeń. Z naszego doświadczenia wynika, że zdecydowanie bardziej uciążliwe niż sąsiedztwo budynku produkcyjnego bądź magazynowego, może stanowić dla zabudowy mieszkaniowej bliskie sąsiedztwo wewnętrznej drogi przeznaczonej dla komunikacji przez ciężarówki na terenie produkcyjnym czy magazynowym, zewnętrznego placu składowego, czy też miejsca przeładunku towarów. Przepis nakazujący zwiększenie odległości  budynku produkcyjnego lub magazynowego o powierzchni zabudowy przekraczającej 1000 m2 od budynków mieszkalnych aż  o 30 m, będzie zachęcał do sytuowania  dróg manewrowych, zewnętrznych składów, placów przeładunkowych i innych elementów niekubaturowych związanych z produkcją, magazynowaniem i logistyką, właśnie bliżej zabudowań mieszkaniowych, tak aby przeznaczyć na działce jeszcze odpowiednie miejsce na lokalizację budynku. Tym samym przedstawiona propozycja zamiast zwiększać komfort mieszkania potencjalnie może go obniżać. Projektowana zmiana może także utrudnić rozwój nowoczesnych klastrów wysokich technologii, w tym przemysłu 4.0  w ramach reindustrializacji i podnoszenia konkurencyjności miast, na terenach, na których zabudowa mieszkaniowa i czysta nowoczesna produkcja wysokich technologii występują na sąsiadujących ze sobą terenach, w myśl koncepcji urbanistycznej tzw. Productive City. | Proponujemy usunięcie wprowadzonych zapisów § 12 ust. 11 rozporządzenia. |
| 6. | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | § 1 pkt 4) projektu (dotyczący § 39  ust. 2 rozporządzenia) | Sformułowanie „jeżeli wyższy procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” powoduje unieważnienie ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,  które ustalają minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie niższym niż 20%. Zdaniem Komitetu ds. Nieruchomości jest to niedopuszczalna ingerencja ustawowa w akt prawa miejscowego. | Proponujemy zmianę sformułowania analogiczną do zapisu zastosowanego w § 39 ust. 1 rozporządzenia, tj. „jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. |
| 7. | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | § 1 pkt 4) projektu (dotyczący § 40  ust. 5 i 6 rozporządzenia) | Opierając się o posiadane doświadczenie  w budownictwie zauważamy, że nie każdy plac zabaw powinien być ogrodzony. Wynika to przede wszystkim z kontekstu jego lokalizacji (np. położenia w parku lub innym terenie otwartym). Projektowany przepis słusznie wskazuje kontekst, w którym ogrodzenie jest konieczne: „Ogrodzenie placu zabaw dla dzieci od strony drogi, ulicy, parkingu lub ciągu pieszo-jezdnego wykonuje się z materiałów i w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludziom i zwierzętom”.  Co z kolei sugeruje, że ogrodzenie powinno zapewniać bezpieczeństwo wyłącznie od wskazanych stron. Ponadto, zapis może  być generatorem przestrzeni, w których ogrodzony plac zabaw zlokalizowany jest wewnątrz ogrodzonego terenu. | Proponujemy zmianę zapisu na „plac zabaw powinien być ogrodzony od strony drogi, ulicy, parkingu lub ciągu pieszo-jezdnego ogrodzeniem wykonanym  z materiałów  i w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludziom i zwierzętom.”. |
| 8. | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | § 1 pkt 4) projektu (dotyczący § 40  ust. 8 pkt 1 i ust. 9 rozporządzenia) | W § 40 ust. 8 Ustawodawca zdecydował się wprowadzić minimalną powierzchnię placu zabaw dla dzieci, która w przypadku gdy  w budynku lub zespole budynków znajduje się od 21 do 50 mieszkań, wynosi co najmniej 1 m2 na każde mieszkanie.  W opisanej sytuacji powierzchnia takiego placu zabaw może zatem wynieść od 21 m2 do 50 m2. Tymczasem w ust. 9 dopuszczono podział placu zabaw dla dzieci na części, przy czym minimalna powierzchnia każdej  z nich miałaby wynosić 50 m2, co w praktyce może budzić istotne wątpliwości co do faktycznej minimalnej powierzchni projektowanego placu zabaw oraz możliwości podziału placu zabaw dla minimalnej ilości mieszkań, o których mowa w ww. przepisie. Ponadto rozważenia wymaga propozycja Komitetu dotycząca zmniejszenia minimalnej powierzchni placu zabaw po podziale  z 50 m2 proponowanych przez Autorów projektu do co najwyżej 20 m2, ze względu  na istotne ryzyko zablokowania powstawania mniejszych inwestycji mieszkaniowych (przewidujących budowę od 21 do 50 lokali mieszkalnych). Z uwagi na konieczność wykonania przez inwestorów placów zabaw, których powierzchnia w rzeczywistości będzie nieadekwatna do skali i wielkości całej inwestycji, omawiana zmiana przyczyni  się do zahamowania realizacji inwestycji mieszkaniowych. Zwracamy także uwagę,  że nie każda gmina posiada tzw. zabudowę śródmiejską, dla której przewidziana jest mniej rygorystyczna regulacja w omawianym zakresie. Taki przykładem może być chociażby miasto Kraków. | Proponujemy zmianę przepisu polegającą na dostosowaniu § 40 ust. 9 do zapisów § 40 ust. 8 pkt 1, polegającą na precyzyjnym wskazaniu, czy minimalna powierzchnia placu zabaw przewidziana  dla 21 mieszkań może zostać podzielona na części lub ewentualnie: „Dopuszcza się podział placu zabaw dla dzieci na części, przy czym minimalna powierzchnia każdej z nich wynosi co najmniej 20 m2”. |
| 9. | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | § 1 pkt 4) projektu (dotyczący § 40  ust. 12 rozporządzenia) | Propozycja uniemożliwia wykonanie placu zabaw na podwórku zlokalizowanym powyżej wysokiej kondygnacji usługowego parteru, co jest możliwe szczególnie przy zastosowaniu grubszej warstwy substratu pozwalającej na posadzenie drzew w przestrzeni podwórka mieszkaniowego. Takie rozwiązania są już powszechnie stosowane w dużych miastach europejskich oraz w centralnych rejonach miast, dzięki czemu możliwe jest przeznaczenie całego (lub większości) parteru na usługi, większe sklepy spożywcze, lokale handlowe i gastronomiczne itp. Możliwości te ostatecznie przekładają  się na zwiększenie dostępu mieszkańców  do potrzebnych usług i sprzyjają koncepcji  tzw. miasta 15-minutowego. Z użytkowego punktu widzenia nie ma właściwie znaczenia,  czy plac zabaw będzie zlokalizowany na tej, czy innej wysokości powyżej kondygnacji rozbudowanego parteru – np. usługowego, ale czy znajduje się w miejscu faktycznie łatwo dostępnym dla mieszkańców. Stąd  np. lokalizacja placu zabaw na dachu budynku mieszkaniowego byłaby absolutnie niewskazana. | Proponujemy zmianę zapisu § 40 ust. 12 na: „Placu zabaw dla dzieci nie wykonuje się na stropodachu znajdującym się powyżej 2 kondygnacji nadziemnej”. |
| 10. | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | § 1 pkt 4) projektu (dotyczący § 40 ust. 12 i 13 pkt. 1) rozporządzenia) | Proponowane zapisy wyeliminują wiele dobrych praktyk lokalizacji placów zabaw  na stropodachach budynków np. wielokondygnacyjnych garaży, które zdobywają popularność w Europie, jak również w Polsce. Taka możliwość pozwala na najbardziej racjonalne wykorzystanie przestrzeni i uzupełnienie poprzez zwarcie zurbanizowanego terenu tą niezwykle ważną funkcją społeczną. | Proponujemy, jako priorytetowe, usunięcie zapisu nowelizującego  § 40 ust. 12 (ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi, jego zmianę w sposób wskazany przez Komitet ds. Nieruchomości w punkcie 9 Tabeli) oraz § 40 ust. 13 pkt 1). |
| 11. | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | § 1 pkt 4) projektu (dotyczący § 40  ust. 13 pkt. 3) rozporządzenia) | Propozycja zmiany w przepisie w przypadku stropodachu nad garażem podziemnym spowoduje konieczność ogrodzenia placu zabaw balustradą o wysokości min. 1,6 m, która w takiej sytuacji będzie zbędna nie tylko pod kątem estetycznym, ale przede wszystkim funkcjonalno-przestrzennym, generując dodatkowo zbędne koszty inwestycji. | Proponujemy uzupełnienie zapisu  o dodanie wyjątku  o treści: „za wyjątkiem powierzchni, z których wypadnięcie jest niemożliwe.”. |
| 12. | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | § 1 pkt 5) projektu (dotyczący § 56a  ust. 2 rozporządzenia) | Przewidziane wyjątki dotyczące możliwości realizacji lokalu użytkowego o powierzchni mniejszej niż 25 m2 nie uwzględniają wielu sytuacji, w których takie lokale obecnie funkcjonują zarówno w większych, jak i mniejszych miejscowościach (mowa tu  o: lokalach handlowych, gastronomicznych, usługowych zlokalizowany w suterenie,  a więc na kondygnacji podziemnej, zlokalizowanych w parterze, ale dostępnych nie bezpośrednio z zewnątrz, lecz poprzez hall budynku itp.). Przepis zawiera rozwiązania bardzo niekorzystne przede wszystkim dla mikroprzedsiębiorców prowadzących działalność w małych lokalach handlowych i usługowych, mniejszych niż  25 m2, takich jak wspomniana powyżej: mała gastronomia, warzywniak, naprawa urządzeń elektronicznych, zegarmistrz itp. | Proponujemy dodanie  do zapisu zwrotu: „lub  w przypadku lokalu użytkowego przeznaczonego do prowadzenia działalności handlowej, gastronomicznej lub usługowej, niezależnie od jego lokalizacji  w budynku i sposobu dostępu do lokalu”. |
| 13. | Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej | § 3 projektu dotyczący wejścia  w życie nowelizacji rozporządzenia | Z uwagi na czasochłonne procedury zakupu gruntu, przygotowania i projektowania inwestycji itp. (trwające nierzadko kilka lat) proponujemy, aby termin wejścia w życie rozporządzenia został wydłużony do  12 miesięcy od dnia ogłoszenia. Pozwoli  to inwestorom na dokończenie projektowania inwestycji będących w toku lub dostosowanie się do nowych przepisów. | Proponujemy, aby rozporządzenie weszło w życie po upływie  12 miesięcy od dnia ogłoszenia. |