



KRAJOWA IZBA GOSPODARCZA

Komitet ds. Nieruchomości

Warszawa, 30 czerwca 2023 r.

Pan Waldemar Buda
Minister Rozwoju i Technologii
Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Szanowny Panie Ministrze,

w imieniu Komitetu ds. Nieruchomości – zespołu doradczego Krajowej Izby Gospodarczej, zrzeszającego obecnie pięćdziesięciu praktyków branży nieruchomości z wieloletnim doświadczeniem oraz wiedzą na temat zasad oraz aspektów prawnych funkcjonowania rynku budowlanego w Polsce i w Europie, pragniemy zabrać głos w sprawie procedowanej nowelizacji rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (numer z wykazu: 100).

Jako praktycy zaangażowani w inicjatywę mającą na celu uzdrowienie sytuacji w branży nieruchomości i budownictwa, czujemy się zobowiązani zwrócić uwagę na potrzebę wprowadzenia rozwiązań prawnych realnie poprawiających warunki mieszkaniowe Polek i Polaków, doceniając tym samym podjętą przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii inicjatywę legislacyjną.

Nasze uzasadnione obawy dotyczą tempa prac nad zmianami, które sugeruje, że nowoprojektowane przepisy nie zostały poprzedzone wystarczającymi analizami, przekrojową oceną skutków, jakie niesie za sobą tak istotna i gruntowna nowelizacja, jak również konsultacjami z branżą nieruchomości i budownictwa.

Bez wnikliwej analizy potencjalnych skutków, które przyniosą proponowane zmiany przepisów techniczno-budowlanych, nie można bowiem arbitralnie założyć, że podniosą one komfort użytkowania mieszkań przez obywateli. Niewystarczająco skonsultowana zmiana przepisów niesie za sobą ryzyko pogłębienia kryzysu mieszkaniowego na rynku nieruchomości, dalszego wzrostu cen lokali mieszkalnych oraz znaczącego zmniejszenia dostępności mieszkań w Polsce. Zakładamy, że nie jest to celem działań legislacyjnych prowadzonych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

O niedoskonałościach nowelizacji przepisów techniczno-budowlanych może świadczyć także zakres proponowanych zmian oraz przyjęte szczegółowe rozwiązania prawne, których spełnienie w odniesieniu do nowych inwestycji, w tym zwłaszcza mieszkaniowych, będzie niezwykle trudne, na co zwróciły uwagę inne instytucje branżowe w dotychczasowych konsultacjach.

Krajowa Izba Gospodarcza

ul. Trębacka 4, 00-074 Warszawa, tel.: +48 (22) 630 96 00, e-mail: kig@kig.pl, www.kig.pl

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS: 000121136, REGON: 006210187, NIP: 526 000 17 08

Analizując wnikliwie obowiązujące rozporządzenie zawierające warunki techniczno-budowlane nie sposób nie zauważyć, że tworzą one w istocie sieć naczyń połączonych. Postulowana korekta jednego z parametrów technicznych, bezsprzecznie rzutuje na inne aspekty projektowe w ten sposób, że realizacja inwestycji w założonym wcześniej kształcie będzie nie tylko utrudniona, ale wręcz niemożliwa. Tym samym istnieje ogromne ryzyko, że jedna nieprzemyślana ingerencja w obowiązującą regulację, przyniesie skutek odwrotny do zamierzonego, ograniczając, a w wielu przypadkach nawet uniemożliwiając, realizację nowych inwestycji mieszkaniowych.

Jak wynika z obecnie obowiązujących warunków technicznych, przy projektowaniu nowych budynków mieszkalnych należy uwzględnić szereg wymogów takich jak: nasłonecznienie, ilość powierzchni biologicznie czynnej, ilość i odległość miejsc postojowych czy odległość miejsc gromadzenia odpadów. Wprowadzając zatem na przykład dodatkowe przepisy dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać place zabaw, należałoby uwzględnić wszystkie przepisy techniczne, które już dziś determinują sposób projektowania tych inwestycji. W naszej opinii zabrakło rzeczowej analizy oraz oceny skutków regulacji omawianych zmian.

Uważamy, że bez wyważenia interesów każdego z podmiotów funkcjonujących na rynku nieruchomości, a przede wszystkim bez wysłuchania stanowiska przedsiębiorców z branży budowlanej (nie tylko deweloperskiej), ale także jednostek samorządu terytorialnego, inwestorów indywidualnych, czy wreszcie – potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych, proponowane przepisy nie usuną rzeczywistych bolączek, z którymi boryka się branża. Warto zauważyć, że proponowane zmiany będą miały istotne znaczenie dla realizacji polityki mieszkaniowej. Dotyczyć bowiem będą nie tylko inwestycji deweloperskich, ale wszelkich projektów mieszkaniowych, także tych realizowanych przez spółdzielnie i kooperatywy mieszkaniowe, inwestycji komunalnych czy prowadzonych w ramach projektów rządowych.

Zachęcamy zatem do wysłuchania głosu przedstawicieli branży nieruchomości. Zapraszamy do dialogu i dyskusji nad polepszeniem standardów mieszkaniowych i komfortu życia obywateli, które może przynieść jedynie prawo trwałe, przemyślane, zrozumiałe i skuteczne.

W załączeniu przesyłam uwagi członków Komitetu do projektu rozporządzenia.

Przewodniczący
Komitetu ds. Nieruchomości KIG



Dariusz Fudań

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,	Proponujemy uzupełnienie projektowanej definicji o zwrot: „lub innym przeznaczeniu o wskazanych cechach”.

			<p>teren sportu i rekreacji, teren komunikacji, a nawet w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>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”.</p> <p>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.</p>	<p>Proponujemy uzupełnienie definicji – przez dodanie po słowach „teren komunikacji drogowej publicznej” oraz po słowach „lub jako droga” zwrotu: „o przewidziane przestrzeni przeznaczonej wyłącznie dla ruchu pieszego”.</p>
2.	Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej	§ 1 pkt 3) projektu (dotyczący § 20 rozporządzenia)	<p>W tym przypadku nasze wątpliwości budzą dwie kwestie.</p> <p>Po pierwsze, w przypadku osób uprawnionych do korzystania z miejsc</p>	<p>Sugerujemy zastąpienie określenia: „osoby niepełnosprawne”, określeniem: „osoby ze</p>

		<p>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”.</p> <p>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.</p>	<p>szczególnymi potrzebami” lub wnioskujemy o wyjaśnienie przez Autorów projektu przyjęcia takiego rozróżnienia.</p> <p>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</p>
--	--	--	---

				<p>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. .</p>
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	<p>Proponujemy usunięcie wprowadzonych zapisów nowelizujących § 12 ust. 1 pkt 3 i 4 rozporządzenia.</p>

	<p>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.</p> <p>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</p> <p>– np. skwer, park, zbiornik wodny.</p> <p>Niezależnie od powyższego, uważamy za nieuzasadniony brak różnicowania odległości budynku mieszkalnego wielorodzinnego</p>	
--	---	--

			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.	
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	Proponujemy usunięcie wprowadzonych zapisów § 12 ust. 11 rozporządzenia.

			<p>zabudowy mieszkaniowej bliskie sąsiedztwo wewnętrznej drogi przeznaczonej dla komunikacji przez ciężarówki na terenie produkcyjnym czy magazynowym, zewnętrzny 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 obniżyć. Projektowana zmiana może także</p>	
--	--	--	--	--

			<p>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.</p>	
6.	Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej	§ 1 pkt 4) projektu (dotyczący § 39 ust. 2 rozporządzenia)	<p>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.</p>	<p>Proponujemy zmianę sformułowania analogiczną do zapisu zastosowanego w § 39 ust. 1 rozporządzenia, tj. „jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.</p>

7.	Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej	§ 1 pkt 4) projektu (dotyczący § 40 ust. 5 i 6 rozporządzenia)	<p>Opierając się o posiadane doświadczenie w budownictwie zauważamy, że nie każdy plac zabaw powinien być ogrodzony 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-jezdneho wykonuje się z materiałów i w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludziom i zwierzętom”.</p> <p>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.</p>	<p>Proponujemy zmianę zapisu na „plac zabaw powinien być ogrodzony od strony drogi, ulicy, parkingu lub ciągu pieszo-jezdneho ogrodzeniem wykonanym z materiałów i w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludziom i zwierzętom.”.</p>
----	--	---	---	---

8.	Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej	§ 1 pkt 4) projektu (dotyczący § 40 ust. 8 pkt 1 i ust. 9 rozporządzenia)	<p>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.</p> <p>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 miałyby 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.</p> <p>Ponadto rozważenia wymaga propozycja Komitetu dotycząca zmniejszenia minimalnej powierzchni placu zabaw po podziale z 50 m² proponowanych przez Autorów</p>	<p>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”.</p>
----	--	---	---	--

			<p>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.</p>	
9.	Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej	§ 1 pkt 4) projektu (dotyczący § 40 ust. 12 rozporządzenia)	<p>Propozycja uniemożliwia wykonanie placu zabaw na podwórku zlokalizowanym powyżej wysokiej kondygnacji usługowego parteru, co jest możliwe szczególnie przy zastosowaniu grubszej warstwy substratu pozwalającej na</p>	<p>Proponujemy zmianę zapisu § 40 ust. 12 na: „Placu zabaw dla dzieci nie wykonuje się na stropodachu</p>

		<p>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.</p> <p>Możliwość 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.</p>	<p>znajdującym się powyżej 2 kondygnacji nadziemnej”.</p>
--	--	---	---

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,	Proponujemy uzupełnienie zapisu o dodanie wyjątku o treści: „za wyjątkiem powierzczeni, z których wypadnięcie jest niemożliwe.”.

			<p>generując dodatkowo zbędne koszty inwestycji.</p>	
<p>12.</p>	<p>Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej</p>	<p>§ 1 pkt 5) projektu (dotyczący § 56a ust. 2 rozporządzenia)</p>	<p>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.</p>	<p>Proponujemy dodanie do zapisu zwrotu: „lub w przypadku lokalu użytkowego przeznaczanego do prowadzenia działalności handlowej, gastronomicznej lub usługowej, niezależnie od jego lokalizacji w budynku i sposobu dostępu do lokalu”.</p>

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 nierazko 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.
-----	--	--	---	---