

Nowelizacja rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa przygotowało projekt nowelizacji rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Głównym celem nowelizacji jest dostosowanie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych do rozwoju techniki i technologii oraz obecnych uwarunkowań realizacji inwestycji i wyeliminowanie przepisów archaicznych. Zgodnie z zapewnieniami ministerstwa, nowe prawo w zauważalny sposób przyspieszy i ułatwi proces realizacji inwestycji.

Nowela doprecyzowuje wiele kwestii, które dotychczas powodowały trudności interpretacyjne oraz wprowadza szereg uproszczeń procesu inwestycyjnego. Ustawodawca zmienił niektóre definicje zawarte w rozporządzeniu np. zabudowa śródmiejska, kondygnacja czy teren biologicznie czynny oraz wprowadził do niego kilka nowych pojęć (działka budowlana, parking, aneks kuchenny). Wśród najistotniejszych zmian należy wskazać te w zakresie możliwości sytuowania budynku względem granicy działki, w tym wprowadzenie w określonych przypadkach możliwości zlokalizowania budynku bezpośrednio przy granicy działki. Ponadto ustawodawca zdecydował się powiększyć minimalną dopuszczalną szerokość miejsc postojowych dla samochodów osobowych z obecnie obowiązujących 2,3 m do 2,5 m.

Projekt nowelizacji przewiduje również, że w budynkach o przeznaczeniu gastronomicznym, handlowym lub usługowym o powierzchni użytkowej powyżej 1 000 m², a także na stacjach paliw o powierzchni użytkowej powyżej 100 m², będą musiały się znajdować wydzielone pomieszczenia dostosowane do karmienia i przewijania dzieci

(wyposażone w umywalkę oraz wentylację). Po wejściu w życie nowelizacji nie trzeba będzie natomiast urządzać ustępów ogólnodostępnych w budynkach obsługi bankowej, handlu lub usług o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m².

Szereg zmian wprowadzanych na mocy nowelizacji dotyczy mieszkań. Zniesione zostaną między innymi wymagania dla minimalnej szerokości określonych pomieszczeń. Zgodnie z obecnie obowiązującymi regulacjami, minimalna szerokość w świetle ścian pomieszczeń powinna wynosić, dla pokoju sypialnego dla jednej osoby – 2,2 m; dla pokoju sypialnego przewidzianego dla dwóch osób – 2,7 m; dla kuchni w mieszkaniu jednopokojowym – 1,8 m; dla kuchni w mieszkaniu wielopokojowym 2,4 m. Po wejściu w życie zmian do rozporządzenia, to od nabywcy mieszkania będzie zależało, jakie wymiary będą miały poszczególne pomieszczenia, nowelizacja wprowadza tylko jeden wymóg – mieszkanie będzie musiało mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m². Ustawodawca zrezygnował również z wymogu instalowania pralki automatycznej wyłącznie w łazience i wprowadził możliwość

zainstalowania jej w innych pomieszczeniach. Dodatkowo dopuszczono możliwość budowania jednopokojowych mieszkań z otwartym na pokój aneksem kuchennym. W aktualnie obowiązującym stanie prawnym, aneksy kuchenne w kawalerkach mogą być połączone tylko z przedpokojem.

Nowelizacja wprowadzi również szereg zmian i uproszczeń w zakresie wymagań przeciwpożarowych. Wśród nich można wymienić choćby, dokładne określenie pojęcia granica lasu oraz wprowadzenie możliwości zmniejszenia odległości od granicy lasu (w dokładnie określonych przypadkach) i uzależnienie wymogów przeciwpożarowych obowiązujących w garażach od powierzchni strefy pożarowej a nie, jak to było dotychczas, od powierzchni całkowitej.

Proponowane zmiany, zwłaszcza w zakresie rezygnacji z archaicznych, martwych przepisów należy ocenić pozytywnie. Zaznaczenia wymaga, że znolizowane rozwiązania będą miały zastosowania do budynków nowo projektowanych lub przebudowywanych. Projekt rozporządzenia zmieniającego został już notyfikowany Komisji Europejskiej i oczekuje na podpis ministra. Nowe uregulowania mają wejść w życie w dniu 1 stycznia 2018 r.

Grzegorz Żebrowski

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chełchowski i Wspólnicy