
Warszawa, dnia 14 lipca 2025 r.

Sz. P.

Michał Jaros

Sekretarz stanu

Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Dotyczy: konsultacji publicznych projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (numer z Wykazu prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii: 68)

Szanowny Panie Ministrze!

W związku z prowadzonymi przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii konsultacjami publicznymi projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, numer z Wykazu prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii: 68 (dalej jako: „**Projekt**”), w imieniu Stowarzyszenia Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych (dalej jako: „**PINK**”), pragnę przekazać poniżej nasze uwagi do Projektu.

I. Definicje

Zgodnie z definicją legalną zawartą w projektowanym § 3 ust. 2 Par 3 ust lit 6 antresola to górna część pomieszczenia lub lokalu znajdująca się na przedzielającym je stropie pośrednim, niezamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona, dostępna z dolnego poziomu pomieszczenia i powiązana z nim funkcjonalnie, przy czym (i) powierzchnia użytkowa antresoli nie może przekraczać 50 % powierzchni pomieszczenia lub lokalu, z którego została wydzielona, (ii) dopuszcza się podział przestrzeni pod antresolą na osobne pomieszczenia, (iii) dopuszcza się sytuowanie na antresoli pomieszczenia higienicznosanitarne lub zespołu takich pomieszczeń o powierzchni nie większej niż 10 m².

W naszej ocenie zakazu wydzielania pomieszczeń na antresoli nie znajduje uzasadnienia ani w obowiązujących standardach funkcjonalnych, ani w realiach współczesnego projektowania i użytkowania przestrzeni. W praktyce antresole coraz częściej wykorzystywane są jako przestrzenie biurowe lub pomocnicze, a ich podział na niewielkie pomieszczenia – np. gabinety, pomieszczenia do pracy indywidualnej czy pokoje socjalne – jest powszechnie pożądanym. Proponowana zmiana w postaci usunięcia zakazu podziału przestrzeni na pomieszczenia nie wpływa negatywnie na funkcjonalność lokalu jako całości.

Ponadto, mając na uwadze rozwój systemów ścian aluminiowo-szklanych, w naszej ocenie Projekt powinien zawierać precyzyjną definicję ściany aluminiowo-szklanej jako odrębnego typu przegrody, oraz klasyfikację systemów ścian działowych o konstrukcji aluminiowo-szklanej (nienośnych). Projekt w obecnym kształcie odnosi się tylko do ścian oddzielenia ppoż., ścian działowych (wewnętrznych/nienośnych), ścianach zewnętrznych, ale nie definiuje *expressis verbis* konstrukcji, w których surowcem jest aluminium i szkło. Brak klasyfikacji utrudnia jednoznaczne przyporządkowanie wymagań dotyczących odporności ogniowej, izolacyjności akustycznej i rozprzestrzeniania ognia.

Tym samym – niemożliwe jest zaprojektowanie rozwiązań dedykowanych wewnątrz, przy jednoczesnym przestrzeganiu przepisów, z uwagi, że te pozostają nieokreślone. Przepis § 4 Projektu stanowi, że stosowanie przepisów rozporządzenia wymaga uwzględnienia zasad wiedzy technicznej, w tym zawartych w Polskich Normach, określonych w załączniku nr 1 do rozporządzenia, w zakresie powołania – w przepisie, jak i w załączniku brakuje konkretnych norm dotyczących ścian aluminiowo-szklanych i fasad oraz brakuje wymagań w zakresie produktów posiadających Krajową Ocenę Techniczną (KOT) oraz Europejską Ocenę Techniczną (ETA): dokumentów, stanowiących podstawę legalnego wprowadzenia wyrobu budowlanego do obrotu. Pożądanym stanem byłoby także uregulowanie w Projekcie obowiązku stosowania certyfikowanych systemów. Brak takiego obowiązku umożliwia stosowanie rozwiązań powstałych z różnych elementów, bez pełnej dokumentacji całości: zagraża to bezpieczeństwu użytkowania i utrudnia oceny zgodności na etapie odbiorów.

II. Regulacje dotyczące usytuowania budynku

Zgodnie z projektowanym § 11 ust. 10, budynek produkcyjny lub magazynowy o powierzchni zabudowy przekraczającej 1000 m², uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy § 12, § 56 i § 286–288, należy sytuować ścianą w odległości nie mniejszej niż 30 m od ściany: (i) istniejącego na innej działce budowlanej budynku mieszkalnego albo budynku zamieszkania zbiorowego; (ii) projektowanego na innej działce budowlanej budynku mieszkalnego albo budynku zamieszkania zbiorowego, dla których istnieje ostateczna 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, o którym mowa w art. 30 ust. 5aa ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. W naszej ocenie bezwzględny obowiązek zachowania 30 metrów odległości wydaje się zbyt daleko idący. Może w praktyce prowadzić do nadmiernych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Taki sztywny wymóg nie uwzględnia specyfiki obszarów zurbanizowanych, gdzie realizacja inwestycji wymaga elastyczności i indywidualnego podejścia, zwłaszcza przy modernizacji istniejących układów przestrzennych lub rewitalizacji terenów poprzemysłowych.

Wobec powyższego postulujemy złagodzenia wymogu określonego przedmiotowym przepisem poprzez dopuszczenie możliwości wyrażenia zgody przez właściciela budynku mieszkalnego na lokalizację budynku produkcyjnego lub magazynowego o powierzchni zabudowy przekraczającej 1000 m² w mniejszej odległości (zgodnej z pozostałymi przepisami). Proponowane rozwiązanie zapewni ochronę interesów mieszkańców na należyтым poziomie umożliwiając bardziej racjonalne wykorzystanie gruntów i ograniczenie barier inwestycyjnych w miastach i na terenach zurbanizowanych.

III. Regulacje dotyczące urządzeń rekreacyjnych

Zgodnie z § 34 ust. 2 Projektu dopuszcza się zmniejszenie odległości, o której mowa w ust. 1, od okna pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi w budynku szkoły, przedszkola, żłobka, klubu dziecięcego lub innej formy opieki przedszkolnej, jednak nie więcej niż do 2 m. W naszej ocenie taka redakcja przepisu będzie nastroczać trudności interpretacyjnych, nie jest bowiem jasne, czy projektodawca miał na myśli możliwość zmniejszenia odległości o maksymalnie 2 m, czy istnieje możliwość zmniejszenia odległości tak, by zachować odległość minimalnie 2 m.

IV. Regulacje dotyczące garaży dla samochodów osobowych

Zgodnie z § 102 ust. 2 Projektu, wszystkim stanowiskom postojowym w garażu zapewnia się dostęp do drogi manewrowej (dojazdu). Przepis w dość rygorystyczny sposób traktuje kwestię dostępu do drogi manewrowej. W praktyce coraz częściej stosuje się nowoczesne rozwiązania przestrzenne, w tym platformy przestawne, systemy dźwigowe, a także układy miejsc zależnych – w których dostęp do jednego stanowiska jest możliwy po uprzednim przemieszczeniu pojazdu z innego miejsca postojowego. W naszej ocenie konieczne jest doprecyzowanie przepisu w ten sposób, iż dostęp może zostać zapewniony przez inne miejsce parkingowe lub urządzenie dźwigowe.

V. Regulacje dotyczące powierzchni lokalu użytkowego

Projektowany § 52 ust. 3 przewiduje wyjątek od zasady, iż lokal użytkowy w budynku ma mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m². W ust. 3 pkt 1 projektowanego przepisu wskazano, że powyższa zasada nie dotyczy lokali znajdujących się w budynkach zamieszkania zbiorowego lub budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w których wydzielono lokal użytkowy. W naszej ocenie przepis jest nieczytelny. Nie jest bowiem jasne, czy chodzi sytuację uprzedniego wydzielania dowolnego lokalu użytkowego (np. hali garażowej), czy też o wskazanie, że chodzi o właśnie wydzielany lokal (w takiej sytuacji wyjątek stanowi wprost dopuszczenia wydzielania lokali w PRS i powinien zostać poddany konsultacjom w tym kontekście). Przepis wymaga doprecyzowania.

VI. Załącznik nr 3 do Projektu

Załącznik nr 3 do Projektu zawiera nieścisłości – w przypadku rysunku 8. i 9, zamieniono miejscami opisy – winny być przypisane na odwrot.

VII. Załącznik nr 4 do Projektu

Zwracamy uwagę na niezgodność zachodzącą między rysunkami 1 i 2 w załączniku 4, a § 16 ust. 3 Projektu, który stanowi, że jeżeli odległość pomiędzy poszczególnymi stanowiskami postojowymi w obrębie działki budowlanej jest mniejsza niż 7 m dla samochodów osobowych oraz 10 m dla samochodów innych niż samochody osobowe, to stanowiska te tworzą jedno zgrupowanie, do którego stosuje się odległości określone w ust. 1 i 2.

Na rysunkach w Załączniku nr 4 wskazano „ponad 7 m”, z czego wynika, że przy odległości 7 m stanowiska tworzą jedno zgrupowanie, z kolei zgodnie § 16 ust. 3 Projektu tworzą zgrupowanie przy odległości mniejszej niż 7 m – czyli przy 7 m powinny tworzyć 2 zgrupowania. W naszej ocenie zasadne jest zastąpienie słowo „ponad” w Załączniku 4 (rys. 1 i 2) słowem „min.” występującym w innych miejscach na rysunkach w Załączniku nr 4.

Mamy nadzieję, że przedstawione uwagi okażą się przydatne podczas dalszych prac nad Projektem. W przypadku ewentualnych dalszych dyskusji, w ramach grup roboczych czy innego forum dyskutującego kształt przepisów w omawianym zakresie, pragniemy zapewnić o naszej gotowości do wzięcia w nich udziału.

Wierzimy, że przedstawione przez nas postulaty, płynące wprost od podmiotów z branży nieruchomości komercyjnych, na których działalność w bezpośredni sposób oddziałują projektowane przepisy spotka się z Państwa zrozumieniem.

Z wyrazami szacunku,

Ewa Andrzejewska-Sobieszek
(podpisano elektronicznie)

Dyrektor Operacyjna, Członek Zarządu
Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych