

UWAGI W RAMACH UZGODNIEN Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

Informacja o projekcie:

Tytuł	Projekt rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych
Autor	Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Projekt z dnia	13 maja 2026 r.

Informacje o zgłaszającym uwagi:

Urząd	-----
Organizacja samorządowa	Związek Powiatów Polskich
Osoba do kontaktu	Mateusz Jabłoński
e-mail	biuro@zpp.pl
tel.	18 477 86 00

Uwagi:

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział)	Treść uwagi (propozycja zmian)	Uzasadnienie uwagi	Stanowisko resortu	Odniesienie do stanowiska resortu
1.	§ 11 ust. 2 pkt 4 projektu rozporządzenia	Dla zachowania jednoznaczności i klarowności regulacji oraz celem wyeliminowania ewentualnych sporów interpretacyjnych, przepis powinien zostać doprecyzowany o kwestie wskazane w uzasadnieniu uwagi.	Z praktyki organów wynika, że przepis sformułowany w ten sposób rodzi wątpliwości interpretacyjne odnośnie do odległości balkonu w zabudowie pierzejowej od bocznej granicy działki. Należy bowiem rozważyć praktyczny problem dot. zachowania w zabudowie pierzejowej odległości 1,5 m od granicy działki do balkonu w sytuacji, gdy balkon ten ciągnie się wzdłuż elewacji frontowej i kończy się w okolicy bocznej granicy działki. Organy praktykują bowiem, aby w takiej zabudowie zachować wymaganą odległość od każdej z granic, przy czym projektanci stoją na stanowisku, że przy zabezpieczeniu boku balkonu ścianką przeciwpożarową - przepis nie ma zastosowania.		

			Zatem, czy w takim przypadku balkon też musi być odsunięty 1,5 m od bocznej granicy działki — a więc skrócony w stosunku do długości elewacji frontowej, czy też instalacja bocznej ścianki przeciwpożarowej wyłącza stosowanie tego obowiązku?		
2.	§ 11 ust. 3 pkt 3 lit. c) projektu rozporządzenia	Przepis powinien dookreślać maksymalną dopuszczalną liczbę budynków do sytuowania na działce.	Tak skonstruowany przepis może powodować, że inwestorzy będą sytuować rzędy pojedynczych budynków gospodarczych przy granicy działki, zatem dookreślenia wymaga liczba budynków, które można sytuować na jego podstawie. Należy zauważyć, że nie w każdej gminie w Polsce jest uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego jej obszaru, co stwarza inwestorom możliwość sytuowania nieograniczonej liczby budynków gospodarczych lub garaży przy granicach działek. Ponadto, argumentem przemawiającym za potrzebą dookreślenia regulacji jest fakt, iż chociażby w treści § 13 ust. 6 doprecyzowano, że dopuszczenie zastosowania ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 3 m dotyczy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne, celem wykluczenia ewentualnego obchodzenia przepisu. Per analogiam takie rozwiązanie powinno się znaleźć również w ramach przedmiotowej regulacji.		
3.	§ 11 ust. 7 projektu rozporządzenia	Postuluje się dodanie kolejnego punktu o następującym brzmieniu: <i>„3) teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania</i>	Działka przeznaczona w MPZP pod budowę drogi, nawet jeżeli nie jest oznaczona w EGiB jako dr lub Tp powinna być wyłączona z rygorów „zachowania odległości”, o których mowa w projektowanym § 11 ust. 7 aktu. Przepisy rozporządzenia powinny respektować przyszłą budowę dróg na podstawie		

		<i>przestrzennego pod drogi lub linie kolejowe”</i>	<p>MPZP. Graniczenie działki z terenem przeznaczonym pod drogę powinno dawać możliwość wykonywania w budynku okien. Brak takiej regulacji może doprowadzić do sytuacji, w których niemożność wyłączenia z rygorów „zachowania odległości” od terenu przeznaczonego pod drogi w MPZP spowoduje np. powstawanie ślepych ścian w miejscu, gdzie planiści przewidują przestrzeń publiczną.</p> <p>Należy mieć na uwadze, że ewidencyjne dr lub Tp powstaje znacznie później niż ustalenie przeznaczenia terenu w MPZP. Pomiedzy uchwaleniem planu a zmianą oznaczenia ewidencyjnego może upłynąć wiele lat, zaś w tym okresie inwestorzy sąsiednich nieruchomości znajdują się w sytuacji, w której plan miejscowy informuje ich o przyszłej drodze, ale przepis o warunkach technicznych traktuje granicę z takim terenem identycznie jak granicę z inną działką budowlaną.</p> <p>Niniejsza uwaga będzie miała zastosowanie również do projektowanych § 16 ust. 8 oraz § 20 ust. 2.</p>		
4.	§ 12 ust. 6 projektu rozporządzenia	Przepis wymaga doprecyzowania o kwestie wskazane w uzasadnieniu.	<p>Proponuje się doprecyzowanie, czy przez element przesłaniający należy rozumieć również konstrukcje ażurowe, takie jak wieże kratowe stanowiące konstrukcję wsporczą stacji bazowych.</p> <p>Wskazane doprecyzowanie pozwoli na uniknięcie wątpliwości interpretacyjnych oraz ułatwi sprawdzanie projektów zagospodarowania terenu inwestycji polegających na budowie stacji bazowych telefonii komórkowych. Należy bowiem zwrócić uwagę na fakt, iż przy aktualnie obowiązujących dopuszczalnych</p>		

			poziomach pól elektromagnetycznych w środowisku, kwestia przesłania pełni funkcję praktycznej „furtki proceduralnej” dla mieszkańców, którzy chcą mieć możliwość wpływu na lokalizację stacji bazowej i stanowi właściwie jedyny argument przemawiający za rozszerzeniem kręgu stron postępowania.		
5.	§ 13 ust. 2 i 6 projektu rozporządzenia	Przepis wymaga wyjaśnienia i uzupełnienia z uwagi na możliwe wątpliwości interpretacyjne.	<p>Projektowany przepis różnicuje wymaganą szerokość dojazdu w zależności od charakteru ruchu, tj. 3 m dla jednokierunkowego i 5 m dla dwukierunkowego, zaś § 13 ust. 6 odnosi się do ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 3 m „dla ruchu dwukierunkowego”. W obecnym brzmieniu projekt nie wskazuje, w jaki sposób charakter ruchu na drodze stanowiącej dojazd ma być ustalany i dokumentowany w projekcie budowlanym.</p> <p>Szczególne wątpliwości powstają w odniesieniu do dróg wewnętrznych niemających statusu drogi publicznej i niemających planu organizacji ruchu lub w przypadku dróg wewnętrznych prywatnych. W takiej sytuacji zarówno projektant, jak i organ administracji architektoniczno-budowlanej, znajdują się w sytuacji, w której nie dysponują jakimkolwiek dokumentem urzędowym pozwalającym jednoznacznie zakwalifikować drogę dojazdową jako jedno- lub dwukierunkową. Skutkuje to ryzykiem niejednolitej praktyki orzeczniczej organów administracji architektoniczno-budowlanej.</p> <p>Proponuje się zatem doprecyzowanie w przepisie lub w uzasadnieniu projektu, w jaki sposób charakter ruchu na drodze dojazdowej ma być dokumentowany w</p>		

			projekcie budowlanym, w szczególności w odniesieniu do dróg wewnętrznych pozbawionych planu organizacji ruchu.		
6.	§ 13 ust. 6 projektu rozporządzenia	<p>Postuluje się dodanie w § 13 ust. 6 (po wyliczeniu) wprowadzenie warunku w następującym brzmieniu:</p> <p><i>„ – pod warunkiem, że ciąg pieszo-jezdny stanowi dojazd dla nie więcej niż dwóch odrębnych nieruchomości gruntowych.”</i></p>	<p>Resort w dotychczasowych wyjaśnieniach podnosił, iż celowo posłużono się zwrotem „jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne”, aby nie powstawały „nowe osiedla”, a przepis ma umożliwić inwestorowi już tam zamieszkującemu na istniejącej nieruchomości zrealizowanie inwestycji bez konieczności występowania o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.</p> <p>Należy jednak zważyć, że ograniczenie liczby budynków w ramach jednej inwestycji do jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne nie wyklucza sytuacji, w której z tego samego ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 3 m korzysta wiele odrębnych nieruchomości gruntowych, każda spełniająca formalne kryterium „jednego budynku”, a w rezultacie powstaje stan faktyczny tożsamy z „nowym osiedlem”.</p> <p>Wprowadzenie ograniczenia liczby nieruchomości do dwóch zachowuje deklarowany przez resort cel regulacji (umożliwienie dogęszczenia istniejącej zabudowy bez konieczności występowania o odstępstwo) przy jednoczesnym zabezpieczeniu przed niezamierzonym skutkiem w postaci powstawania skupisk zabudowy obsługiwanych niewystarczającą infrastrukturą drogową.</p>		
7.	§ 16 ust. 7 projektu rozporządzenia	<p>Postuluje się przyjęcie następującego brzmienia przepisu:</p> <p><i>„7. Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a,</i></p>	<p>W najnowszej wersji projektu § 16 ust. 7 został zaostrożony w stosunku do brzmienia z projektu z 9 czerwca 2025 r. poprzez wprowadzenie alternatywnych warunków, których spełnienie warunkuje skorzystanie ze zwolnienia z reżimu</p>		

		<p><i>od granicy tej działki budowlanej nie jest wymagane w przypadku zgrupowania do 4 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym również zadaszonych, dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego.”.</i></p>	<p>odległościowego z § 16 ust. 2 pkt 1 lit. a), lecz w uzasadnieniu projektu nie została przedstawiona żadna merytoryczna argumentacja dot. przedmiotowej zmiany. Należy wskazać, iż warunek z pkt 1 (sąsiednie stanowiska przy granicy) uzależnia możliwości inwestora od działań sąsiada, na które ten pierwszy nie ma wpływu. Taka konstrukcja tworzy stan zależności prawnej, w którym możliwość skorzystania ze zwolnienia zależy od okoliczności pozostających poza kontrolą inwestora.</p> <p>Ponadto, warunek z pkt 2 (zastosowanie rozwiązań zmniejszających uciążliwość) jest sformułowany w sposób deklaracyjny, bez wskazania kryterium technicznego oceny. Brak takiego kryterium powoduje, że warunek ten może być spełniony przez dowolny element zieleni wskazany jako „izolacyjny”, niezależnie od jego rzeczywistej funkcji ochronnej, jednocześnie czyniąc go warunkiem, który niczego nie weryfikuje. Z punktu widzenia ochrony interesu sąsiada może on bowiem być wyłącznie iluzoryczny, a z punktu widzenia inwestora stanowić formalne obciążenie bez realnego uzasadnienia.</p> <p>Zasadnym jest zatem powrót do poprzednio proponowanego rozwiązania, które wyrażało zwolnienie w sposób bezwarunkowy i proporcjonalny do faktycznej skali oddziaływania zabudowy jednorodzinnej.</p>		
8.	§ 33 ust. 4 projektu rozporządzenia	Przepis jest nieprecyzyjny i wymaga wyjaśnienia, ewentualnie preredagowania.	Przepis będzie stanowił trudności przy weryfikowaniu planów zagospodarowania terenu, bowiem przewiduje wyposażenie (sezonowo)		

			<p>placów zabaw w elementy zacieniające, przy czym nie wynika z niego, czy mają to być obiekty małej architektury, czy też obiekty tymczasowe, a także czy ich lokalizacja będzie montażem urządzenia, przebudową placu zabaw, itp.</p> <p>Z perspektywy organu administracji architektoniczno-budowlanej, sprawującego nadzór nad zgodnością projektu zagospodarowania działki z przepisami techniczno-budowlanymi, istotne jest jednoznaczne ustalenie, do której kategorii obiektów budowlanych należą elementy zacieniające, gdyż od tej kwalifikacji zależy szereg konsekwencji proceduralnych.</p> <p>Sezonowość obiektów zacieniających sugeruje, że mogą to być obiekty tymczasowe, jednak przepis nie zawiera takiego rozstrzygnięcia wprost. Brak jednoznacznego rozstrzygnięcia tej kwestii w przepisie będzie skutkowało powstawaniem licznych sporów interpretacyjnych.</p>		
9.	§ 54 pkt 1 projektu rozporządzenia	Przepis wymaga doprecyzowania w odniesieniu do sformułowania „nie jest wskazane”.	<p>Wedle stanowiska resortu, celem zmiany było objęcie szerszym zakresem sytuacji dopuszczających oświetlenie pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi częściowo lub wyłącznie światłem sztucznym, niż jedynie względy technologiczne. Wskazana intencja nie rozwiązuje jednak problemu precyzji użytego sformułowania.</p> <p>Pojęcie „nie jest wskazane” ma charakter ocenny i nieostry oraz nie pozwala ustalić, według jakiego miernika ma być oceniana zasadność rezygnacji z oświetlenia dziennego. Posłużenie się takim zwrotem może prowadzić do sytuacji, kiedy to projektant rezygnację z oświetlenia</p>		

			<p>dziennego w pomieszczeniu uzasadni poprzez niemal dowolną argumentacją funkcjonalną.</p> <p>Analogicznego uzupełnienia wymaga również uzasadnienie do przedmiotowej regulacji.</p>		
10.	§ 56 ust. 4 projektu rozporządzenia	<p>Postuluje się przyjęcie następującego brzmienia przepisów:</p> <p><i>„4. Dla lokali mieszkalnych jednopokojowych mniejszych niż 35 m2 powierzchni użytkowej w zabudowie śródmiejskiej nie określa się czasu nasłonecznienia.</i></p> <p><i>5. Dla lokali mieszkalnych jednopokojowych mniejszych niż 35 m2 powierzchni użytkowej nie określa się czasu nasłonecznienia, pod warunkiem zwiększenia stosunku, o którym mowa w § 53 ust. 2, do co najmniej 1:4.”</i></p>	<p>W obecnej wersji projektu scalono dotychczas proponowany ust. 4 i ust. 5 § 56 w jeden ust. 4. Zmianę tę uzasadniono wprowadzeniem regulacji dopuszczającej niebadanie nasłonecznienia również dla niewielkich mieszkań jednopokojowych w innej zabudowie niż śródmiejska, pod warunkiem zapewnienia odpowiedniego stosunku powierzchni okien do powierzchni użytkowej pomieszczenia.</p> <p>Należy przy tym zauważyć, iż w zabudowie śródmiejskiej spełnienie wymogu nasłonecznienia 3 godzin w dniach równonocy jest często fizycznie niemożliwe niezależnie od wielkości okien, ze względu na wzajemne przesłanianie sąsiednich budynków. Zwiększenie wymaganej powierzchni okien nie zwiększa czasu nasłonecznienia, jeżeli okno jest zasłonięte przez sąsiednią pierzeję. Warunek z aktualnego ust. 4 (stosunek 1:4) jest więc w wielu przypadkach technicznie nieefektywny, gdyż wprowadza formalny wymóg większych okien, lecz w praktyce i tak nie rozwiązuje rzeczywistego problemu fizycznej niemożności doświetlenia lokalu bezpośrednim światłem słonecznym.</p> <p>Ponadto, rezygnacja z odrębnego wyłączenia śródmiejskiego jest niespójna aksjologicznie z innymi przepisami § 56. Chociażby ust. 3 zachowuje wyjątek śródmiejski w zakresie skrócenia wymaganego czasu nasłonecznienia z 3 do</p>		

			<p>1,5 godziny, co jedynie potwierdza, że projektodawca uznaje specyfikę zabudowy śródmiejskiej za uzasadniającą złagodzenie reżimu nasłonecznienia. Konsekwentnie, dla najmniejszych lokali, w przypadku których spełnienie wymogu nasłonecznienia jest najtrudniejsze ze względu na ograniczone możliwości doświetlenia z różnych kierunków, powinno mieć zastosowanie analogiczne rozwiązanie.</p> <p>Proponowana zmiana nie obniży standardów mieszkaniowych poza zabudową śródmiejską, gdzie wymóg powiększonych okien (1:4) pozostanie niezmienny, lecz dotyczyć będzie wyłącznie obszarów, w których spełnienie wymogu nasłonecznienia jest obiektywnie utrudnione.</p>		
11.	§ 56 ust. 5 projektu rozporządzenia	<p>Postuluje się następujące brzmienie przepisu:</p> <p><i>„5. Badanie nasłonecznienia wykonuje się w zewnętrznej płaszczyźnie elewacji w obrębie otworu okiennego uwzględniając nasłonecznienie w dowolnym punkcie, położonym na powierzchni przziernej tego otworu. Przy czym za nasłoneczniony uważa się punkt, na który światło słoneczne pada pod kątem równym lub większym niż 12^o mierzonym na rzucie.”.</i></p>	<p>Z proponowanego brzmienia przepisu wynika, iż „dowolny punkt otworu” może wypaść na elemencie niefunkcyjnym otworu okiennego, w szczególności na stolarce, ramie, czy też słupku okiennym. W takim przypadku spełnienie warunku nasłonecznienia ma charakter wyłącznie formalny, gdyż światło słoneczne padające na stolarkę okienną nie wpływa do pomieszczenia i nie realizuje celu regulacji, którym jest zapewnienie naturalnego oświetlenia pomieszczenia mieszkalnego. Wprowadzenie zastrzeżenia, że „dowolny punkt otworu” ma być położony na powierzchni przziernej, eliminuje ryzyko wystąpienia potencjalnych wątpliwości interpretacyjnych, a jednocześnie nie utrudnia praktyki projektowej.</p>		
12.	§ 215 projektu rozporządzenia	<p>Postuluje się dodanie ust. 8 i 9 w następującym brzmieniu:</p>	<p>Postuluje się o wprowadzenie przepisów ukształtowanych na wzór § 206 ust. 1 i 2 obecnie obowiązującego rozporządzenia.</p>		

		<p>„8. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, budowa powinna być poprzedzona ekspertyzą techniczną stanu obiektu istniejącego, stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającą oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku.</p> <p>9. Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.”.</p>	<p>Zasadnym zdaje się bowiem być przywrócenie przepisu nakazującego sporządzenie ekspertyzy technicznej w określonych przypadkach przez osoby posiadające uprawnienia do projektowania bez ograniczeń. Przyjęcie takiego schematu w procesie inwestycyjnym pozwoli na zminimalizowanie ryzyka błędu na etapie sporządzania projektu budowlanego. Brak takich regulacji w praktyce oznacza istotne osłabienie ochrony interesów osób trzecich na etapie projektowania oraz zwiększa ryzyko wystąpienia szkód w przypadku budowy nowego budynku w odniesieniu do innego, istniejącego już w bezpośrednim sąsiedztwie budynku.</p>		
13.	§ 283 ust. 9 projektu rozporządzenia	Postuluje się skreślenie przepisu.	<p>Projektowany przepis wprowadza fundamentalnie niesprawiedliwy podział lasów na te, od których należy zachować znaczną odległość i te, do których można się przybliżyć.</p> <p>Z punktu widzenia bezpieczeństwa pożarowego przepis jest pozbawiony sensu, bo w rzeczywistości pożar będzie rozprzestrzeniał się tak samo, niezależnie, czy las był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia lata temu, skoro do dnia dzisiejszego istnieje. Samo ustalanie czy las był ową zgodą objęty nastęrcza dużo trudności inwestorom i gminom. Czasem ustalenie tego faktu się staje się wręcz przeszkodą nie do przejścia albo prowadzi do nieumyślnego wydawania błędnych zaświadczeń (np. potwierdzających zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów, które zostały ujawnione jako lasy po dacie przyjęcia nieobowiązującego planu, o którym mowa w analizowanym</p>		

			<p>przepisie). Przepis w obecnym brzmieniu jest nieracjonalny, gdyż wprowadza różnicowanie odległościowe oparte na kryterium prawnym, podczas gdy regulacja powinna chronić przed zjawiskiem fizycznym - pożarem. Jeśli intencją ustawodawcy jest ułatwienie budowy budynków wymienionych § 224 względem granic lasu, należy przyjąć rozwiązanie przystępne i sprawiedliwe dla każdego obywatela.</p>		
14.	§ 284 ust. 3 projektu rozporządzenia	Przepis należy doprecyzować o kwestie wskazane w uzasadnieniu.	<p>Projektowany przepis stanowi, że budynek usytuowany bezpośrednio przy granicy działki budowlanej ma mieć od strony tej granicy ścianę oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej określonej w § 243 ust. 3 i 4. Projektanci bardzo często projektując budynki na granicy działek zamiast wysunięcia ściany ppoż przed lico ściany budynku chcą zastosować pas niepalny EI60 przy czym zakładają, że pas o szerokości 2 metrów może być podzielony pomiędzy sąsiadujące ze sobą budynki np. po jednym metrze na każdym z budynków powołując się na rozmowy z rzeczoznawcami i niejednoznaczne brzmienie przepisu.</p> <p>Jednocześnie, mając na uwadze projektowany załącznik nr 10 do rozporządzenia, który dotyczy wizualizacji oddzielenia stref pożarowych w ramach jednego budynku, projektodawcy powinni sporządzić załącznik z rysunkiem, który wizualizować będzie sposób realizacji pasa o szerokości 2 metrów w przypadku realizowania zabudowy w granicy działki. Jeżeli bowiem intencją ustawodawcy w przypadku lokalizowania budynku/budynków w granicy działek lub</p>		

			<p>w granicy na styku z istniejącą zabudową jest dopuszczenie zastosowania pasa niepalnego o szerokości 2 metrów zamiast ściany ppoż wskazanym jest doprecyzowanie przepisu lub przygotowanie załącznika graficznego, który w sposób jednoznaczny zobrazuje, iż pas 2 metrów winien obejmować każdy z projektowanych budynków (tj. po 2 metry na każdym budynku), co pozwoli uniknąć tworzenia sporów między organami a środowiskiem projektowym.</p>		
15.	§ 378 pkt 2 projektu rozporządzenia	<p>Postuluje się przyjęcie następującego brzmienia przepisu:</p> <p><i>„2) wykonano główną próbę szczelności przyłącza według zasad, o których mowa w § 371;”</i></p>	<p>Błąd redakcyjny. Przepis został sformułowany w następujący sposób: „wykonano główną próbę szczelności przyłącza według, o której mowa w § 371”. Słowo „według” świadczy o niedokończonej redakcji, zatem brzmienie regulacji należy uzupełnić o pełne odniesienie do zasad, o których mowa § 371.</p>		