

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 21, maj 2026 11:23

Joanna Gryboś-Chechelska

Odsłony: 109

---

Związek Powiatów Polskich przedstawił uwagi do projektu rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, opracowanego przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Projekt datowany jest na 13 maja 2026 roku. Uwagi zostały przekazane w ramach uzgodnień z Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

### **Odległość balkonu od bocznej granicy działki w zabudowie pierzejowej**

ZPP wskazuje na wątpliwości interpretacyjne dotyczące zachowania odległości 1,5 m od bocznej granicy działki przez balkon biegnący wzdłuż elewacji frontowej. W praktyce organy wymagają zachowania tej odległości od każdej z granic, natomiast projektanci stoją na stanowisku, że instalacja bocznej ścianki przeciwpożarowej wyłącza stosowanie tego obowiązku. ZPP postuluje doprecyzowanie przepisu w celu wyeliminowania sporów interpretacyjnych.

### **Nieograniczona liczba budynków przy granicy działki**

ZPP wskazuje, że przepis nie określa maksymalnej dopuszczalnej liczby budynków gospodarczych lub garaży sytuowanych przy granicy działki, co może prowadzić do sytuowania rzędów takich budynków – szczególnie na obszarach bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Organizacja wskazuje na analogię z § 13 ust. 6, gdzie ograniczono dopuszczenie do jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, i postuluje wprowadzenie analogicznego ograniczenia.

### **Brak wyłączenia terenów przeznaczonych w MPZP pod drogi**

ZPP postuluje dodanie w § 11 ust. 7 punktu wyłączającego z rygorów zachowania odległości tereny przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi lub linie kolejowe. Organizacja wskazuje, że ewidencyjne oznaczenie terenu jako drogowego (dr lub Tp) powstaje znacznie później niż ustalenie przeznaczenia w MPZP, a w tym przejściowym okresie inwestorzy sąsiednich nieruchomości muszą zachowywać odległości jak od zwykłej działki sąsiedniej, mimo że plan miejscowy informuje ich o przyszłej drodze – co może prowadzić do powstawania ślepych ścian w miejscach przewidzianych jako przestrzeń publiczna. ZPP wskazuje, że uwaga ma zastosowanie również do projektowanych § 16 ust. 8 i § 20 ust. 2.

### **Przesłanianie przez konstrukcje ażurowe stacji bazowych**

ZPP postuluje doprecyzowanie, czy przez element przesłaniający należy rozumieć również konstrukcje ażurowe, takie jak wieże kratowe stanowiące konstrukcje wsporcze stacji bazowych telefonii komórkowej. Organizacja wskazuje, że kwestia przesłaniania stanowi w praktyce jedyny argument pozwalający mieszkańcom na rozszerzenie kręgu stron postępowania o lokalizację stacji bazowej, co czyni doprecyzowanie tego przepisu szczególnie istotnym.

### **Charakter ruchu na drodze dojazdowej**

ZPP wskazuje na brak określenia w projekcie sposobu ustalania i dokumentowania charakteru ruchu na drodze stanowiącej dojazd – projekt różnicuje wymaganą szerokość dojazdu (3 m dla ruchu jednokierunkowego, 5 m dla dwukierunkowego), jednak nie wskazuje, jak kwalifikować drogi wewnętrzne niemające statusu drogi publicznej i nieposiadające planu organizacji ruchu. Organizacja

postuluje doprecyzowanie w przepisie lub uzasadnieniu, jak dokumentować charakter ruchu na takich drogach.

### **Ryzyko powstawania skupisk zabudowy przy ciągu pieszo-jezdnym**

ZPP postuluje uzupełnienie § 13 ust. 6 o warunek, że ciąg pieszo-jezdny o szerokości 3 m stanowi dojazd dla nie więcej niż dwóch odrębnych nieruchomości gruntowych. Organizacja wskazuje, że ograniczenie do jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie wyklucza sytuacji, w której z tego samego ciągu korzysta wiele nieruchomości, z których każda spełnia formalne kryterium jednego budynku, co prowadzi do stanu faktycznie równoważnego z „nowym osiedlem” obsługiwanym niewystarczającą infrastrukturą.

### **Warunki zwolnienia z reżimu odległościowego dla stanowisk postojowych**

ZPP postuluje powrót do bezwarunkowego zwolnienia z obowiązku zachowania odległości dla zgrupowania do czterech stanowisk postojowych dla samochodów osobowych przy budynku mieszkalnym jednorodzinym. Organizacja wskazuje, że w najnowszej wersji projektu wprowadzono dwa warunki alternatywne, przy czym pierwszy uzależnia możliwości inwestora od działań sąsiada pozostających poza jego kontrolą, a drugi jest sformułowany w sposób deklaracyjny i nieostry, bez wskazania kryterium technicznego oceny, co czyni go iluzorycznym z punktu widzenia ochrony interesu sąsiada, a formalnym obciążeniem bez realnego uzasadnienia dla inwestora.

### **Sezonowe elementy zacieniające place zabaw**

ZPP wskazuje na nieprecyzyjność przepisu nakazującego sezonowe wyposażenie placów zabaw w elementy zacieniające. Organizacja wskazuje, że z przepisu nie wynika, czy chodzi o obiekty małej architektury, obiekty tymczasowe, czy inne kategorie obiektów budowlanych, a od tej kwalifikacji zależy szereg konsekwencji proceduralnych. Brak rozstrzygnięcia spowoduje liczne spory interpretacyjne.

### **Oświetlenie sztuczne pomieszczeń stałego pobytu**

ZPP wskazuje, że sformułowanie „nie jest wskazane” ma charakter ocenny i nieostry, nie pozwalając ustalić według jakiego miernika oceniać zasadność rezygnacji z oświetlenia dziennego. Organizacja wskazuje, że może to prowadzić do uzasadniania braku oświetlenia dziennego niemal dowolną argumentacją funkcjonalną, i postuluje doprecyzowanie przepisu i uzasadnienia.

### **Nasłonecznienie najmniejszych lokali jednopokojowych**

ZPP postuluje przywrócenie odrębnego wyłączenia dla zabudowy śródmiejskiej w zakresie badania nasłonecznienia najmniejszych lokali jednopokojowych poniżej 35 m<sup>2</sup>. Organizacja wskazuje, że scalenie proponowanych w poprzedniej wersji projektu ust. 4 i 5 jest niespójne aksjologicznie z innymi przepisami § 56: warunek powiększonych okien (stosunek 1:4) jest technicznie nieefektywny w zabudowie śródmiejskiej, gdzie spełnienie wymogu nasłonecznienia jest często fizycznie niemożliwe z uwagi na wzajemne przesłanianie sąsiednich budynków, niezależnie od wielkości okien.

### **Punkt nasłonecznienia na powierzchni przeziernej otworu**

ZPP postuluje doprecyzowanie, że „dowolny punkt otworu okiennego” musi być położony na

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 21, maj 2026 11:23

Joanna Gryboś-Chechelska

Odśloni: 109

---

powierzchni przeziernej, a nie na elemencie niefunkcjonalnym, takim jak stolarka lub rama okienna. Organizacja wskazuje, że w przeciwnym razie spełnienie warunku nasłonecznienia miałyby charakter wyłącznie formalny, a światło słoneczne padające na ramę nie realizuje celu regulacji, jakim jest zapewnienie naturalnego oświetlenia pomieszczenia.

### **Ekspertyza techniczna przy rozbudowie i nadbudowie**

ZPP postuluje dodanie ust. 8 i 9 wzorowanych na § 206 ust. 1 i 2 obecnie obowiązującego rozporządzenia, nakazujących sporządzenie ekspertyzy technicznej stanu obiektu przed realizacją budowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego budynku oraz przed rozbudową, nadbudową, przebudową lub zmianą sposobu użytkowania. Organizacja wskazuje, że brak takich przepisów osłabia ochronę interesów osób trzecich i zwiększa ryzyko szkód.

### **Zróżnicowanie odległości od lasu w zależności od zgody na zmianę przeznaczenia**

ZPP postuluje skreślenie przepisu, oceniając go jako nieracjonalny. Wskazuje, że przepis różnicuje lasy ze względu na kryterium prawne (objęcie dawną zgodą na zmianę przeznaczenia), podczas gdy regulacja powinna chronić przed zjawiskiem fizycznym – pożarem, który rozprzestrzenia się jednakowo niezależnie od historii prawnej lasu. Organizacja wskazuje ponadto na trudności praktyczne w ustalaniu kryterium objęcia zgodą na zmianę przeznaczenia i ryzyko wydawania błędnych zaświadczeń.

### **Pas niepalny przy zabudowie na granicy działki**

ZPP wskazuje na wątpliwości interpretacyjne dotyczące zastosowania pasa niepalnego EI60 przy granicy działki zamiast ściany oddzielenia przeciwpożarowego. Projektanci zakładają, że wymagany pas o szerokości 2 metrów może być podzielony między sąsiadujące budynki po jednym metrze na każdym z nich, podczas gdy organy wymagają pełnych 2 metrów na każdym budynku. ZPP postuluje doprecyzowanie przepisu lub przygotowanie załącznika graficznego wizualizującego prawidłowy sposób realizacji tego wymogu.

Z pełną treścią uwag można zapoznać się [TUTAJ](#).