



” Zmiany w prawie budowlanym w 2024 roku

Marta Polkowska

Starszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

Administrator Danych Systemu SARFIN

ANALIZA CENTRUM AMRON

21 maja 2024





W 2024 roku wejdzie w życie szereg nowych przepisów w zakresie prawa budowlanego obejmujących zmiany wynikające z przepisów ogłoszonych do 14 marca 2024 roku. Nowelizacja wynika ze zmian w zakresie Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Co więcej, w lutym br. Ministerstwo Rozwoju i Technologii ogłosiło prace nad kolejnymi aktualizacjami regulacji prawnych wpływających na prawo budowlane. Celem wprowadzanych zmian jest poprawa jakości i bezpieczeństwa budynków. Nowe regulacje są dostosowane do współczesnych standardów ekologicznych i aktualnych potrzeb społecznych.

Od 1 kwietnia 2024 r. zaczęły obowiązywać nowe przepisy w zakresie obliczania powierzchni całkowitej oraz powierzchni zabudowy budynku. Zgodnie z nowymi przepisami, powierzchnia zabudowy budynku jest pomniejszana o powierzchnię zewnętrznych części budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy, balkony oraz loggie. W zakresie obliczania powierzchni całkowitej budynku wprowadzono zmianę nakazującą pomniejszenie jej o powierzchnię tarasów, balkonów i loggii.

Od 1 sierpnia 2024 r. nowelizacja wprowadza obowiązek umieszczenia w projekcie technicznym analizy rozwiązań technicznych i materiałowych w zakresie akustyki dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dwoma lokalami, budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Analiza akustyczna powinna zawierać informacje o zakładanym poziomie hałasu zewnętrznego oddziałującego na budynek, jak również poziomie hałasu i dźwięku przenikających do pomieszczeń budynku, poziomie izolacyjności akustycznej przegród w budynku, w szczególności pomiędzy lokalami, a także materiałach budowlanych wykorzystanych do spełnienia nowych wymagań. Nowe przepisy mają zobligować inwestorów do zapewnienia odpowiedniej izolacji dźwiękowej w nieruchomościach mieszkalnych.

W tym samym terminie zaczną również obowiązywać nowe regulacje w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nowelizacja zwiększa odległość pomiędzy budynkami posiadającymi więcej niż 4 kondygnacji naziemnych. Odległość takiego budynku od granicy działki musi wynosić co najmniej 5 metrów, bez względu na to czy ściana zwrócona do granicy działki ma drzwi lub okna. Natomiast balkon w takim budynku musi być oddalony od granicy działki o minimum 3 metry. Jeśli budynek jest zwrócony ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy działki, nowe przepisy pozwalają na zmniejszenie tej odległości. W takim przypadku budynek może być usytuowany do 1,5 metra od granicy działki lub bezpośrednio przy niej, pod warunkiem, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na to pozwala.

Minimalna odległość między ścianami nowego budynku produkcyjnego lub magazynowego o powierzchni zabudowy większej niż 1000 m² a ścianami istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wielorodzinnego ulegnie zmianie i będzie wynosić 30 metrów. Ta zasada dotyczy również projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wielorodzinnego, dla którego została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub dokonano zgłoszenia budowy.

Kolejna zmiana ma zapewnić zwiększenie prywatności na balkonach. Jeżeli balkony sąsiednich mieszkań w budynku wielorodzinnym są zlokalizowane na tej samej płycie balkonowej, między nimi musi być zamontowana pełna, pionowa przegroda. Przegroda ta powinna mieć minimalną wysokość 2,2 metra i szerokość 2 metry (lub szerokość balkonu, jeśli jest ona mniejsza).

Znowelizowane przepisy wprowadzają wymóg wydzielenia pomieszczeń o powierzchni min. 15 m² przeznaczonych do przechowywania rowerów lub wózków dziecięcych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Dozwolone będzie budowanie osobnego budynku gospodarczego, wiaty lub altany przeznaczonej do takich celów.



Nowe przepisy określają minimalną powierzchnię lokalu użytkowego na 25 m², co ma lepiej zaspokoić potrzeby klientów oraz właścicieli przestrzeni usługowych i handlowych, zapewniając im odpowiednią wielkość. Od tej zasady przewidziano jednak kilka wyjątków. Dopuszczalne jest wydzielenie lokalu użytkowego o mniejszej powierzchni użytkowej, jeśli umiejscowiony jest na parterze lub pierwszym piętrze budynku oraz posiada bezpośredni dostęp z zewnątrz. Zmiana nie dotyczy budynków, w których lokal użytkowy zostanie wydzielony przed 1 sierpnia 2024 r. lub została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę przed tym terminem.

Wprowadzono również zmianę organizacyjną dotyczącą miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne. W zakresie każdej inwestycji liczba miejsc postojowych przewidzianych dla osób niepełnosprawnych, które mogą być zbliżone do okien budynków, będzie stanowić maksymalnie 6% całkowitej liczby miejsc parkingowych (ale nie mniej niż 1).

Zgodnie z nowymi przepisami, obligatoryjne jest zapewnienie placu zabaw przy budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, jak również przy budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, gdy liczba mieszkań w obu przypadkach przekracza 20. Plac zabaw powinien znajdować się na terenie odpowiednio nasłonecznionym: co najmniej 2 godziny (w godzinach 10:00 do 16:00) dla terenów poza miastem oraz co najmniej 1 godzinę dla terenów śródmiejskich. Co najmniej 30% powierzchni placu zabaw powinno stanowić obszar biologicznie czynny. Ponadto, ustawodawca wprowadził obowiązek zaplanowania minimalnej powierzchni placu zabaw w odniesieniu do liczby mieszkań w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub w zespole takich budynków.

Dla lepszego środowiska życia, nowe przepisy poszerzają zakres wymaganych obszarów zielonych w każdej inwestycji. Na działkach przeznaczonych pod budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, konieczne jest urządzenie co najmniej 25% powierzchni działki jako obszar biologicznie czynny, chyba że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają inny procent.

29 lutego 2024 r. Minister Rozwoju i Technologii przedstawiło kolejny Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw. Według przedstawicieli władz, mimo że prawo budowlane było wielokrotnie zmieniane w ostatnich latach, a proces inwestycyjny został uproszczony, odformalizowany i zdigitalizowany, nadal istnieją przepisy, które nie odpowiadają na poziom skomplikowania inwestycji.

W najnowszym wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów zaplanowano zmiany, które obejmują między innymi doprecyzowanie przepisów dotyczących zgłoszenia budowy i przebudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m². Przewiduje się wprowadzenie przepisu umożliwiającego organom administracji architektoniczno-budowlanej weryfikację, czy zgłoszenie faktycznie dotyczy budowy lub przebudowy takiego budynku.

Ponadto, uregulowane zostaną kwestie budowy przydomowych schronów i ukryć doraźnych o powierzchni użytkowej do 35 m², które mają służyć ochronie mieszkańców budynków jednorodzinnych na wypadek np. ataku zbrojnego lub ekstremalnych zjawisk pogodowych.

Proponowana nowelizacja rozszerza katalog obiektów budowlanych i robót budowlanych zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, przy czym wymagających zgłoszenia. Wśród nich znajdują się bezodpływowe zbiorniki na wodę deszczową lub roztopową o pojemności do 15 m³, niewielkie kioski i pawilony sprzedaży ulicznej o powierzchni zabudowy do 15 m², wolnostojące obiekty budowlane łączności oraz kontenery telekomunikacyjne oraz instalacje techniczne wraz z masztami na obiektach budowlanych, służące do wytwarzania energii elektrycznej z energii wiatru na własne potrzeby lub w celu wprowadzenia do sieci, o mocy 50 kW, czyli nie większej niż moc mikro-instalacji.



Do listy inwestycji zwolnionych z konieczności uzyskania pozwolenia na budowę oraz nie wymagających zgłoszenia planuje się dodać między innymi bezodpływowe zbiorniki na wodę deszczową lub roztopową o pojemności maksymalnie 5 m³, maszty flagowe oraz maszty dla kamer monitoringu o wysokości do 7 metrów zlokalizowane na gruncie, budowę niewielkich obiektów budowlanych przy boiskach, kortach i bieżniach (takich jak szatnie, małe trybuny, zadaszania ławek, w tym ławek rezerwowych).

Nowelizacja prawa budowlanego w 2024 roku ma na celu zaspokojenie rosnących potrzeb społecznych związanych z mieszkalnictwem, jak również dostosowanie miejskiej przestrzeni do aktualnych standardów życia i poprawy jego jakości. Kolejne przygotowywane regulacje mają ułatwić i przyspieszyć proces inwestycyjno-budowlany, a także zmniejszyć obciążenie inwestorów oraz organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, co ma usprawnić ich funkcjonowanie.



MARTA POLKOWSKA

Starszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON, Administrator Danych Systemu SARFIN
e-mail: marta.polkowska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.