

Praktyka

PROCEDURY Gdy wspólnik spółki cywilnej ma szczególne uprawnienia, sukcesja po jego śmierci może być niemożliwa **C2**

Nowe prawo

UE Taksonomia to nie tylko wgląd w zielone inwestycje, lecz także wyzwanie z zakresu compliance **C3**

Porada

WIERYTELNOŚCI Jak uzyskać pieniądze zabezpieczone na rachunku depozytowym ministra finansów **C4**

Przepisami w patodeweloperkę, czyli inwestycje bez mikrokawalerek, za to z placami zabaw

Odległość nowo budowanego domu wielorodzinnego czy bloku o wysokości ponad czterech kondygnacji nadziemnych od granicy działki od 1 sierpnia musi wynosić minimum 5 m. Jednak w związku z tym, że od 15 sierpnia każdą płaszczyznę takiego budynku powstałą w wyniku załamania lub uskoku trzeba będzie traktować jak oddzielną ścianę, wpłynie to na sposób liczenia dystansu tego budynku od granicy działki. A w efekcie inwestorzy będą mogli lokalizować je bliżej granicy działki budowlanej. Ponadto deweloperzy nie będą już mogli sprzedawać „mikrokawalerek” stanowiących lokale użytkowe. One bowiem co do zasady będą musiały mieć minimum 25 mkw. powierzchni. Inwestorzy będą za to musieli tworzyć place zabaw nawet przy małych osiedlach. Te rozwiązania wynikają z dwóch nowelizacji rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

Izabela
Rakowska-Boroń
izabela.rakowska-
boron@infor.pl

A dokładniej mowa o rozporządzeniu ministra rozwoju i technologii z 27 października 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023 r. poz. 2442; dalej: nowelizacja w sprawie patodeweloperki), które zacznie obowiązywać za dwa dni, oraz o rozporządzeniu ministra rozwoju i technologii z 9 maja 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. poz. 729; dalej: nowelizacja z 9 maja). Ta druga nowela wchodzi w życie 15 sierpnia.

Większe odległości

Jedną z najważniejszych regulacji w nowelizacji w sprawie patodeweloperki dotyczy zmiany minimalnych odległości od granicy działki. Do tej pory były to 3 m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy oraz 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy. Nowelizacja rozporządzenia wprowadza dodatkowo odległość 5 m w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o ponad czterech kondygnacjach nadziemnych. Ale na co innego wskazuje gros uchwalonych już miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – te mówią o 3 albo 4 m odległości budynków od granicy działki.

W opinii Michała Siembabę, radcy prawnego i partnera w kancelarii GKR Legal, chociaż miejscowe plany nie mogą wyłączać warunków technicznych zawartych w rozporządzeniu, to w przypadku niektórych planów może to powodować spore komplikacje i wątpliwości. Jeśli bowiem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego została ustalona tzw. obowiązująca linia zabudowy (która wskazuje miejsce posadowienia ściany frontowej budynku) na podstawie odległości 3 i 4 m, to inwestor, który planuje wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny wyższy niż cztery kondygnacje, znajdzie się w kropce.

– Z jednej strony bowiem plan miejscowy będzie mu nakazywał realizację inwestycji w obowiązującej linii zabudowy (czyli 3 albo 4 m od granicy), a z drugiej – warunki techniczne będą obowiązywały do odsunięcia inwestycji na 5 m od granicy. W takiej sytuacji inwestor nie będzie mógł się rozdzielić i speł-

nić wymogów zarówno planów, jak i rozporządzenia – podkreśla mec. Michał Siembabę.

W jego opinii problem ten nie powinien dotyczyć wszystkich planów miejscowych. Jeśli plan ustala na podstawie dotychczasowych odległości nieprzekraczalną linię zabudowy (poza którą nie można lokalizować budynków), która jest zgodna z bardziej surowymi wymogami wynikającymi z rozporządzenia, to można zaplanować inwestycję tak, aby spełniała ona zarówno wymogi planu, jak i rozporządzenia. Zdecydowanie trudniej będzie w przypadku planów, których obowiązująca linia zabudowy będzie sprzeczna z odległościami wynikającymi z nowelizacji rozporządzenia.

Ściana zdefiniowana na nowo

Kolejne nowe zasady dotyczące odległości budynku od granicy działki budowlanej będą obowiązywać od 15 sierpnia. Otóż zgodnie z nowelizacją z 9 maja br. każdą płaszczyznę powstałą w wyniku załamania lub uskoku ściany inwestor powinien traktować jak oddzielną ścianę.

– Dotychczas zdarzało się, że niektóre organy administracji architektoniczno-budowlanej utożsamiały pojęcie elewacji z pojęciem ściany. Jeśli zatem część elewacji, w której znajdowały się okna, była cofnięta w stosunku do pozostałej części elewacji w taki sposób, że jej odległość od granicy działki wynosiła 4 m, a pozostała część tej elewacji była zbliżona do granicy działki na odległość 3 m, organy uznawały, że inwestor naruszył wymóg minimalnej odległości ściany z oknami od granicy działki i odmawiały udzielenia pozwolenia na budowę. Od 15 sierpnia to się jednak zmieni – przypomina dr Agnieszka Grabowska-Toś, radczyni prawna z Kancelarii Radców Prawnych Kania Stachura Toś.

Jak podkreśla, inwestor, na mocy nowelizacji z 9 maja będzie mógł zmniejszyć wymaganą minimalną odległość z 4 m do 3 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę granicy działki budowlanej. Muszą być jednak spełnione łącznie dwa warunki:

- ściana tego budynku nie będzie usytuowana równolegle w stronę granicy działki, ale w inny sposób;
- odległość zewnętrznej krawędzi okna lub drzwi znajdujących się w tej ścianie będzie wynosić nie mniej niż 4 m od granicy tej działki.

Dzięki takiej regulacji inwestorowi będzie łatwiej zbudować działkę o nietypowym kształcie oraz usytuować budynek w sposób inny niż równolegle do granicy działki. Szybciej też uzyska on pozwolenie na budowę dla takich inwestycji.

Konieczny plac zabaw

To nie wszystkie zmiany. Jednym z najbardziej problematycznych zapisów znówelizowanego rozporządzenia, które zaczną obowiązywać od 1 sierpnia, jest ten dotyczący inwestorów planujących budowę nawet pojedynczego bloku, w którym zgodnie z projektem będzie więcej niż 20 mieszkań. W myśl nowych przepisów będą oni musieli stworzyć przy nim plac zabaw. Co najmniej 30 proc. powierzchni takiego placu musi się znaleźć na terenie biologicznie czynnym, czyli takim, na którym naturalna roślinność (drzewa, krzewy, trawniki) może rosnąć bez przeszkód. Będzie musiał być też odpowiednio nasłoneczniony i usytuowany tak, by był odsunięty od okien budynku, wiat śmietnikowych, dróg wewnętrznych czy parkingów.

Dotychczas plac zabaw trzeba było przewidzieć dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę, stosownie do potrzeb użytkowników. Teraz będzie trzeba wykonać plac zabaw dla dzieci bez względu na to, czy to jest zespół budynków, czy tylko jeden budynek, jeśli w danym budynku lub zespole takich budynków znajduje się więcej niż 20 mieszkań. Od tej zasady będą wyjątki.

Otóż w przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym liczba mieszkań przekracza 20, dopuszcza się:

- niewykonanie placu zabaw dla dzieci – gdy w odległości do 750 m (liczonej jako droga dojścia ogólnodostępnej trasą dla pieszych, od granicy działki, na której znajduje się budynek) istnieje publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci;
- wykonanie placu zabaw o powierzchni wynoszącej co najmniej 50 proc. wymaganej powierzchni, lecz nie mniejszej niż 20 mkw. – gdy budynek znajduje się w zabudowie śródmiejskiej;
- niewykonanie placu zabaw dla dzieci i wykonanie sali zabaw o powierzchni nie mniejszej niż 50 mkw., wewnątrz budynku – gdy budynek znajduje się w zabudowie śródmiejskiej.

Z kolei w przypadku budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym liczba mieszkań przekracza 20, w zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się:

- niewykonanie placu zabaw dla dzieci – gdy w odległości do 300 m (liczonej jako droga dojścia ogólnodostępnej trasą dla pieszych, od granicy działki, na której znajduje się zespół budynków) jest publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci;
- wykonanie placu zabaw dla dzieci o powierzchni wynoszącej co najmniej 50 proc. wymaganej powierzchni, lecz nie mniejszej niż 20 mkw.

Koniec z mikrokawalerkami

Deweloperzy nie będą mogli już sprzedawać mikrokawalerek stanowiących lokale użytkowe. Zgodnie bowiem z nowym par. 56 rozporządzenia w sprawie patodeweloperki lokal użytkowy co do zasady będzie musiał mieć minimum 25 mkw.

Przepisy dopuszczają wydzielenie lokalu użytkowego o mniejszej powierzchni użytkowej, jeżeli będzie się on znajdował na pierwszej lub drugiej kondygnacji nadziemnej i będzie do niego bezpośredni dostęp z zewnątrz budynku. Przy czym wymóg w zakresie minimalnego metrażu nie będzie dotyczyć lokali znajdujących się w budynkach:

- zamieszkania zbiorowego lub budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w których wydzielono lokal użytkowy;
- dla których przed 1 sierpnia 2024 r. została wydana 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.

Pisaliśmy o tym...

- „Kolejne zmiany w prawie jednak pozwolą na mniejsze odległości między budynkami” – dodatek Firma i Prawo z 28 maja 2024 r. (DGP nr 103)
- „Walka z patodeweloperką: bez klitek i zagęszczonych zabudowy” – dodatek Gazeta Prawna Poradnik z 10–12 maja 2024 r. (DGP nr 91)
- „Będą nowe przepisy dotyczące walki z patodeweloperką” – dodatek Firma i Prawo z 26 marca 2024 r. (DGP nr 61)