

# Spis treści

|                                                                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| O Autorach .....                                                                                                       | XI       |
| Wykaz skrótów .....                                                                                                    | XIII     |
| Wprowadzenie .....                                                                                                     | XVII     |
| <b>Rozdział I. Nowe zasady sytuowania budynków na działce budowlanej .....</b>                                         | <b>1</b> |
| 1. Sytuowanie budynków na działce budowlanej .....                                                                     | 1        |
| 1.1. Zakres przedmiotowy § 12 WarunkiTechR .....                                                                       | 1        |
| 1.2. Pojęcie sytuowania budynku .....                                                                                  | 3        |
| 1.3. Pojęcie działki budowlanej .....                                                                                  | 4        |
| 1.3.1. Działka budowlana a kilka działek jednego inwestora .....                                                       | 5        |
| 1.3.2. Działka budowlana a działki ewidencyjne stanowiące własność kilku podmiotów .....                               | 5        |
| 1.4. Pojęcie ściany – nowa definicja .....                                                                             | 6        |
| 2. Minimalne odległości budynku od granicy działki budowlanej .....                                                    | 11       |
| 2.1. Zachowujące ważność wymogi obowiązujące przed 1.8.2024 r. ....                                                    | 11       |
| 2.2. Zmiana dotycząca sytuowania budynków w odległości minimum 3 m od granicy działki budowlanej .....                 | 13       |
| 2.3. Zmiana dotycząca budynków wielorodzinnych .....                                                                   | 15       |
| 2.4. Ściana z drzwiami lub oknami a ściana bez drzwi i okien .....                                                     | 16       |
| 2.5. Naruszenie wymogu minimalnych odległości budynku od granicy działki budowlanej .....                              | 18       |
| 3. Sytuowanie budynków nierównoległe do granicy działki budowlanej .....                                               | 20       |
| 3.1. Zasady obowiązujące przed 15.8.2024 r. ....                                                                       | 20       |
| 3.2. Nowe zasady ustalania odległości przy nierównoległym sytuowaniu budynku .....                                     | 22       |
| 4. Sytuowanie budynku przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m .....                   | 25       |
| 4.1. Sytuowanie budynku przy granicy działki budowlanej a ustalenia planu miejscowego (§ 12 ust. 2 WarunkiTechR) ..... | 25       |
| 4.2. Pojęcie „przylegania całą długością ściany” (§ 12 ust. 3 WarunkiTechR) ....                                       | 28       |
| 5. Odległość budynku od działki drogowej i publicznie dostępnego placu .....                                           | 36       |

|                                                                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1. Uwagi ogólne .....                                                                                                                 | 36        |
| 5.2. Pojęcie działki drogowej .....                                                                                                     | 37        |
| 5.3. Definicja publicznie dostępnego placu .....                                                                                        | 39        |
| 6. Sytuowanie budynków wielorodzinnych .....                                                                                            | 42        |
| 6.1. Zasady obowiązujące przed 1.8.2024 r. ....                                                                                         | 42        |
| 6.2. Nowe zasady dotyczące budynków wielorodzinnych o wysokości powyżej 4 kondygnacji nadziemnych .....                                 | 44        |
| 6.3. Sytuowanie budynków wielorodzinnych o wysokości powyżej 4 kondygnacji nadziemnych w odległości mniejszej niż 5 m .....             | 48        |
| 6.4. Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku wielorodzinnego o wysokości powyżej 4 kondygnacji nadziemnych od 1.8.2024 r. ....        | 49        |
| 7. Sytuowanie budynków w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej .....                                                                    | 52        |
| 7.1. Odległość budynków jednorodzinnych, garaży i budynków gospodarczych od granicy działki budowlanej (§ 12 ust. 4 WarunkiTechR) ..... | 52        |
| 7.2. Zmiana dotycząca budynków inwentarskich i gospodarczych .....                                                                      | 54        |
| 8. Odległość od granicy działki budowlanej do elementów budynku .....                                                                   | 55        |
| 9. Sytuowanie budynków produkcyjnych i magazynowych .....                                                                               | 59        |
| 9.1. Nowe wymogi obowiązujące od 1.8.2024 r. (§ 12 ust. 11 WarunkiTechR) ..                                                             | 59        |
| 9.2. Przesłanki zastosowania § 12 ust. 11 WarunkiTechR .....                                                                            | 60        |
| 9.2.1. Definicja budynku produkcyjnego i magazynowego .....                                                                             | 61        |
| 9.2.2. Powierzchnia zabudowy budynku produkcyjnego i magazynowego .                                                                     | 62        |
| 9.2.3. Pojęcie „innej działki” .....                                                                                                    | 63        |
| 9.2.4. Istniejący lub projektowany budynek mieszkalny lub zamieszkania zbiorowego .....                                                 | 65        |
| 9.2.5. Odległość od ściany budynku .....                                                                                                | 66        |
| 10. Podsumowanie .....                                                                                                                  | 67        |
| <b>Rozdział II. Stanowiska postojowe dla osób niepełnosprawnych .....</b>                                                               | <b>71</b> |
| 1. Pojęcie stanowiska postojowego oraz stanowiska postojowego dla osób niepełnosprawnych .....                                          | 71        |
| 2. Zasady sytuowania stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych .....                                                             | 73        |
| 2.1. Zasady dotyczące wszystkich stanowisk postojowych .....                                                                            | 73        |
| 2.2. Szczególne zasady sytuowania stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych .....                                                | 76        |
| 3. Szerokość stanowisk postojowych .....                                                                                                | 80        |
| 4. Liczba stanowisk postojowych, w tym dla osób niepełnosprawnych .....                                                                 | 81        |
| 5. Nowe wymogi projektowania miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych .                                                            | 86        |
| 6. Skutki przekształcenia stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych w zwykłe miejsca postojowe .....                             | 90        |
| 7. Podsumowanie .....                                                                                                                   | 93        |
| <b>Rozdział III. Powierzchnia biologicznie czynna – walka z tzw. betonozą w centrach miast .....</b>                                    | <b>95</b> |

|                                                                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Teren biologicznie czynny – zasady obowiązujące przed 1.8.2024 r. ....                                       | 95         |
| 1.1. Uwagi ogólne .....                                                                                         | 95         |
| 1.2. Pojęcie terenu i powierzchni biologicznie czynnej .....                                                    | 95         |
| 1.3. Powierzchnia biologicznie czynna a przepisy PlanZagospU .....                                              | 98         |
| 2. Teren biologicznie czynny od 1.8.2024 r. ....                                                                | 100        |
| 2.1. Uzasadnienie wprowadzenia zmian .....                                                                      | 100        |
| 2.2. Publicznie dostępny plac – wątpliwości w zakresie wykładni .....                                           | 101        |
| 3. Podsumowanie .....                                                                                           | 102        |
| <b>Rozdział IV. Nowe zasady realizacji placów zabaw przy inwestycjach mieszkaniowych wielorodzinnych .....</b>  | <b>103</b> |
| 1. Realizacja placów zabaw na zasadach obowiązujących do 1.8.2024 r. ....                                       | 103        |
| 1.1. Brak ustawowej definicji placu zabaw i minimalnego wyposażenia .....                                       | 103        |
| 1.2. Plac zabaw tylko dla zespołu budynków .....                                                                | 104        |
| 1.3. Usytuowanie placów zabaw na powierzchni biologicznie czynnej oraz odpowiednie nasłonecznienie .....        | 107        |
| 1.4. Odległość placu zabaw .....                                                                                | 107        |
| 1.5. Obowiązek grodzenia placów zabaw .....                                                                     | 108        |
| 1.6. Zachowanie odległości placu zabaw w przypadku niezabudowanej działki sąsiedniej .....                      | 110        |
| 2. Realizacja placów zabaw na zasadach obowiązujących od 1.8.2024 r. ....                                       | 112        |
| 2.1. Uwagi ogólne .....                                                                                         | 112        |
| 2.2. Miejsca rekreacyjne .....                                                                                  | 115        |
| 2.3. Minimalne wyposażenie placu zabaw .....                                                                    | 116        |
| 2.4. Usytuowanie placu zabaw oraz limity powierzchni biologicznie czynnej ...                                   | 117        |
| 2.5. Odpowiednie nasłonecznienie .....                                                                          | 121        |
| 2.6. Odległość placów zabaw od 1.8.2024 r. ....                                                                 | 124        |
| 2.7. Obowiązek grodzenia placów zabaw .....                                                                     | 126        |
| 2.8. Minimalna powierzchnia placów zabaw oraz wyjątki .....                                                     | 128        |
| 3. Kolejna nowelizacja WarunkiTechR w zakresie sytuowania placów zabaw – lipiec 2024 r. ....                    | 131        |
| 4. Podsumowanie .....                                                                                           | 136        |
| <b>Rozdział V. Minimalna powierzchnia lokalu użytkowego .....</b>                                               | <b>141</b> |
| 1. Uwagi ogólne .....                                                                                           | 141        |
| 2. Wymóg minimalnej powierzchni użytkowej lokalu użytkowego .....                                               | 142        |
| 3. Wyjątki od zasady minimalnej powierzchni użytkowej lokalu użytkowego .....                                   | 145        |
| 3.1. Lokale użytkowe na pierwszej i drugiej kondygnacji .....                                                   | 145        |
| 3.2. Lokale użytkowe w budynkach zamieszkania zbiorowego i jednorodzinnych .....                                | 147        |
| 3.3. Lokale użytkowe wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy sprzed 1.8.2024 r. .... | 148        |
| 4. Minimalna powierzchnia lokali użytkowych a przepisy przejściowe .....                                        | 149        |

|                                                                                                                                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5. Możliwość budowy i ustanawiania odrębnej własności mikrokawalerek od 1.8.2024 r. ....                                                  | 153        |
| 6. Podsumowanie .....                                                                                                                     | 155        |
| <b>Rozdział VI. Wymóg realizacji pomieszczenia do karmienia i przewijania dzieci oraz osób dorosłych ze szczególnymi potrzebami .....</b> | <b>157</b> |
| 1. Pomieszczenia do karmienia i przewijania dzieci .....                                                                                  | 157        |
| 1.1. Dotychczasowa regulacja .....                                                                                                        | 157        |
| 1.2. Zmiany w WarunkiTechR od 1.8.2024 r. ....                                                                                            | 158        |
| 2. Pomieszczenia do przewijania osób dorosłych ze szczególnymi potrzebami .....                                                           | 159        |
| 3. Podsumowanie .....                                                                                                                     | 161        |
| <b>Rozdział VII. Balkony i loggie – poprawa komfortu użytkowania lokali mieszkalnych .....</b>                                            | <b>165</b> |
| 1. Balkony i loggie do 1.8.2024 r. ....                                                                                                   | 165        |
| 2. Balkony i loggie od 1.8.2024 r. ....                                                                                                   | 166        |
| 3. Podsumowanie .....                                                                                                                     | 167        |
| <b>Rozdział VIII. Obowiązek realizacji wózkowni .....</b>                                                                                 | <b>169</b> |
| 1. Uwagi ogólne .....                                                                                                                     | 169        |
| 2. Składowanie przedmiotów na klatkach schodowych a przepisy przeciwpożarowe .....                                                        | 170        |
| 3. Wózkownie i pomieszczenia gospodarcze od 1.8.2024 r. ....                                                                              | 172        |
| 4. Podsumowanie .....                                                                                                                     | 174        |
| <b>Rozdział IX. Izolacja akustyczna lokali mieszkalnych oraz zmiany w zakresie projektu technicznego .....</b>                            | <b>177</b> |
| 1. Izolacyjność akustyczna do 1.8.2024 r. ....                                                                                            | 177        |
| 1.1. Uwagi ogólne .....                                                                                                                   | 177        |
| 1.2. Przysiół strony postępowania przed organami administracji publicznej a naruszenie § 326 WarunkiTechR .....                           | 179        |
| 2. Izolacyjność akustyczna od 1.8.2024 r. ....                                                                                            | 180        |
| 2.1. Zakaz realizacji określonych robót budowlanych .....                                                                                 | 180        |
| 2.2. Analiza akustyczna – nowy element projektu technicznego .....                                                                        | 181        |
| 2.2.1. Projekt techniczny od 1.8.2024 r. ....                                                                                             | 184        |
| 2.2.2. Inwestycje objęte obowiązkiem opracowania analizy akustycznej ....                                                                 | 185        |
| 2.2.3. Polskie Normy a izolacyjność akustyczna .....                                                                                      | 186        |
| 2.2.4. Zmiana i uchylenie pozwolenia na budowę wydanego przed 1.8.2024 r. a dostosowanie do nowych warunków akustycznych .....            | 186        |
| 3. Podsumowanie .....                                                                                                                     | 187        |
| <b>Rozdział X. Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych .....</b>                                                                   | <b>191</b> |
| 1. Uwagi ogólne .....                                                                                                                     | 191        |
| 2. Przebieg procedury .....                                                                                                               | 194        |

---

|                                                                                                                      |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.1. Uwagi ogólne .....                                                                                              | 194        |
| 2.2. Przebieg postępowania .....                                                                                     | 199        |
| 2.3. Odstępstwo od warunków technicznych na etapie uzyskiwania warunków zabudowy .....                               | 203        |
| 3. Pozostałe możliwości spełnienia wymagań technicznych .....                                                        | 204        |
| 3.1. Rozwiązania zamiennie w przypadku wymagań ochrony przeciwpożarowej .....                                        | 204        |
| 3.2. Ekspertyza techniczna .....                                                                                     | 205        |
| <b>Rozdział XI. Przepisy przejściowe .....</b>                                                                       | <b>209</b> |
| 1. Terminy wejścia w życie przepisów wprowadzonych ZmWarunkiTechR23 i ZmWarunkiTechR24 .....                         | 209        |
| 2. Pojęcie zamierzenia budowlanego a stosowanie przepisów dotychczasowych ....                                       | 210        |
| 3. Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie ZmWarunkiTechR23 i ZmWarunkiTechR24 .....     | 212        |
| 4. Wydanie decyzji przed dniem wejścia w życie nowelizacji .....                                                     | 214        |
| 5. Zgłoszenie budowy lub robót budowlanych przed dniem wejścia w życie nowelizacji .....                             | 215        |
| 6. Wydanie decyzji o legalizacji lub decyzji w postępowaniu naprawczym przed dniem wejścia w życie nowelizacji ..... | 216        |
| 7. Podsumowanie .....                                                                                                | 217        |