



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 13 października 2022 r.

Opinia nr ZR 228

Zespołu Rzecznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

dotycząca wind oraz urządzeń umożliwiających dostęp osobom niepełnosprawnym

Treść pytania:

- 1. Czy można zmianę urządzenia umożliwiającego osobom niepełnosprawnym korzystanie z obiektu (np. podnośnik schodowy na windę) potraktować jako zmianę nieistotną? Zmiana tego urządzenia w rzeczywistości nie zmienia dostępności do obiektu osobom niepełnosprawnym.*
- 2. Czy rezygnacja z zaprojektowanej już windy objętej pozwoleniem na budowę w budynku, w którym różnica posadzek nie przekracza 9,5 i nie ma obowiązku zainstalowania windy (par. 54 ust. 1 WT), może zostać potraktowana jako zmiana nieistotna?*
- 3. Jeżeli projekt dotyczy jedynie nadbudowy istniejącego budynku o jedną kondygnację lub zmiany sposobu użytkowania poddasza na funkcję mieszkalną, gdzie budynek zgodnie z par. 55 ust. 3 nie wymaga wyposażenia w dźwig, to czy projekt winien również obejmować udostępnienie pierwszej kondygnacji naziemnej parter – poza opracowaniem) dla osób niepełnosprawnych?*
- 4. Czy zasadne jest żądanie urzędu, aby winda zaprojektowana w obiekcie, gdzie wprowadzenie dostępności dla osób niepełnosprawnych nie jest wymagane przepisami prawa (par. 54 ust. 1 lub 55 ust. 2 lub par. 55 ust. 3), spełniała zapisy par. 193 ust. 2a?*

Podstawy prawne:

[1] Ustawa Prawo Budowlane t.j. z 7 lipca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.)

(...)

Art. 5.1. *Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:*

(...)

4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze;

(...)

Art. 35.1

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, (...)
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (...)

Art. 36a.5. Istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi **odstępnie w zakresie:** (...)

- 3) **w warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;**
- 4) **zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;**

[2] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz.U.2019 r. poz. 1065. z późn. zm.) wraz historią wprowadzanych zmian w § 12

§ 54.1. Budynek użyteczności publicznej, budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych, oraz każdy inny budynek mający najwyższą kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt więcej niż 50 osób, w których różnica poziomów posadzek pomiędzy pierwszą a najwyższą kondygnacją nadziemną, niestanowiącą drugiego poziomu w mieszkaniu dwupoziomowym, przekracza 9,5 m, a także mający dwie lub więcej kondygnacji nadziemnych budynek opieki zdrowotnej i budynek opieki społecznej, **należy wyposażać w dźwig osobowy.**

2. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym, budynku zamieszkania zbiorowego oraz budynku użyteczności publicznej, **wyposażanym w dźwigi**, należy zapewnić dojazd z poziomu terenu i dostęp na wszystkie kondygnacje użytkowe osobom niepełnosprawnym.

(...)

§ 55.1. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym **niewyposażanym w dźwigi** należy **wykonać pochylnię lub zainstalować odpowiednie urządzenie techniczne**, umożliwiające dostęp osobom niepełnosprawnym do mieszkań położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz do kondygnacji podziemnej zawierającej stanowiska postojowe dla samochodów osobowych.

(...)

§ 193.1. W budynkach, o których mowa w § 54 ust. 1 i 2, liczbę i parametry techniczno-użytkowe dźwigów należy ustalać z uwzględnieniem przeznaczenia budynku, jego wysokości oraz liczby i rodzaju użytkowników.

2. Co najmniej jeden z dźwigów służących komunikacji ogólnej w budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a także w każdej wydzielonej w pionie, odrębnej części (segmentie) takiego budynku, powinien być przystosowany do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych.

2a. Kabina dźwigu osobowego dostępna dla osób niepełnosprawnych powinna mieć szerokość co najmniej 1,1 m i długość 1,4 m, poręcze na wysokości 0,9 m oraz tablicę przyzywową na wysokości od 0,8 m do 1,2 m w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od naroża kabiny z dodatkowym oznakowaniem dla osób niewidomych i informacją głosową.

3. W zabudowie śródmiejskiej w średniowysokim budynku mieszkalnym wielorodzinnym, mającym nie więcej niż 3 mieszkania dostępne z klatki schodowej na kondygnacji, dopuszcza się instalowanie dźwigu niespełniającego wymagań określonych w ust. 2, poza przystosowaniem go do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. Dźwigi przeznaczone dla ekip ratowniczych powinny spełniać wymagania określone w § 253 oraz w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej.

Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA:

Ad 1.

W pytaniu nie sprecyzowano, czy obiekt którego dotyczy pytanie to budynek określony w § 54. 1. WT.

Projektant ma prawo zastosować rozwiązanie techniczne nie tylko ze względu na wymóg wynikający z przepisów ale także z innych przesłanek np. w celu podwyższenia/zmiany standardu użytkowania obiektu.

W takim przypadku parametry dodatkowych urządzeń, dodatkowych instalacji, dodatkowej izolacji itp. W żadnym wypadku nie powinny skutkować koniecznością stosowania kolejnych rozwiązań nie wymaganych w danego typu obiekcie. Konieczne jest natomiast spełnienie przez to dodatkowe rozwiązanie podstawowych warunków bezpieczeństwa ludzi oraz bezpieczeństwa samego obiektu.

W przypadku budynku określonego przez § 54.1: windę, urządzenie dźwigowe urządzenie podnośne, platformę, podnośnik schodowy należy zakwalifikować do urządzeń technicznych.

W takim przypadku zamiana urządzenia technicznego (w przeciwieństwie do zastosowania pochylni) nie jest zmianą istotną, ponieważ nie odstępuje się w zakresie „warunków niezbędnych”.

Wprowadzenie „zmiany istotnej” w rozumieniu art 36a Ustawy Prawo budowlane wymaga przeprowadzenia procedury pozyskania nowej decyzji administracyjnej, w trakcie której organ administracji budowlanej dokonuje czynności określonych art 35.1. tej samej ustawy. Zakres weryfikacji / sprawdzenia jest stosunkowo wąski i w żadnym wypadku rodzaj urządzenia technicznego wewnątrz budynku nie podlega weryfikacji przez urząd administracji budowlanej. Całkowitą odpowiedzialność za zastosowane rozwiązanie ponosi projektant, zarówno na etapie pierwotnego projektu, jak i wprowadzenia zmiany. Zastosowanie windy wewnątrz budynku nie jest przedmiotem weryfikacji w procedurze administracyjnej, w przeciwieństwie do zmiany zagospodarowania terenu. Wprowadzenie lub usunięcie pochylni służącej dostępności budynku dla osób niepełnosprawnych podlega takiemu sprawdzeniu i równocześnie nie mieści się w ramach zmian nieistotnych, o których mowa w art 36a.

Ad 2.

Rezygnacja z windy w tym przypadku nie jest „odstąpieniem istotnym”, bo nie jest odstąpieniem w zakresie „warunków niezbędnych”. Należy więc dokonać oceny w zakresie niezbędności lub zbędności rozwiązania. Odstąpienie od rozwiązania zbędnego w żadnym wypadku nie jest „zmianą istotną.”

Ad 3.


Rozporządzenie dotyczące formy i zakresu projektu budowlanego wskazuje wyłącznie na konieczność przedstawienia istotnych istniejących elementów w relacji do nowych lub przebudowywanych. Konieczność ta występuje wtedy, gdy „nowa część budynku” (w tym ta o zmienionym sposobie użytkowania) oraz istniejąca część na siebie oddziałują. W omawianym przypadku można przyjąć, że nadbudowa budynku nie ma wpływu na dostępność lokali mieszkalnych na najniższej kondygnacji. Jeśli zakres inwestycji jest tak ograniczony jak podano w pytaniu – nie podlega zmianie zagospodarowanie terenu – również dostępność budynku nie ulega zmianie.

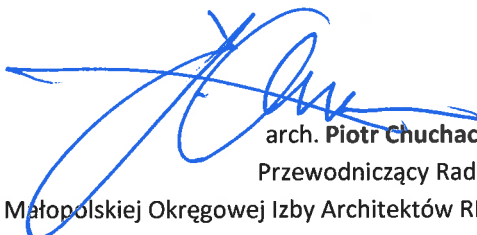
Podanej tu zasady nie można jednak traktować zbyt szeroko. W istniejących budynkach tylko elementy nowoprojektowane i przebudowywane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami. Rzadko jednak dochodzi do takiej sytuacji, że przytoczona tu nadbudowa nie generuje konieczności zmian w pozostałej części budynku. Można przyjąć, że prawie zawsze jest to ingerencja co najmniej w instalację elektryczną i sanitarną. Problem niezbędnego zakresu zmian w budynku podlegającym m.in. nadbudowie rozwiązano poprzez wprowadzenie konieczności uzgadniania projektu przez rzeczoznawcę ds. ppoż. Rzeczoznawca opiera się o tzw. dostępną wiedzę techniczną oraz wskazówki komendy głównej lub lokalnej. Odpowiedzialność za rozwiązania nadal spoczywa tylko na projektancie, jednak to rzeczoznawca wskazuje zakres zmian i dostosowania pozostałej nie przebudowywanej części budynku. Doświadczenie wskazuje, że najpierw sprawdzeniu a następnie dostosowaniu (wg potrzeb) podlegają elementy przynajmniej w obrębie strefy pożarowej, w której prowadzona będzie inwestycja. Zwykle sprawa dotyczy warunków ewakuacji, w tym wejścia do budynku.

Ad 4

Żądanie jest zasadne tylko jeśli winda ta pełni funkcje „urządzenia technicznego”, umożliwiającego dostęp osobom niepełnosprawnym do mieszkań położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz do kondygnacji podziemnej zawierającej stanowiska postojowe dla samochodów osobowych" wymagane w par. 55 ust. 1. W innym wypadku kiedy winda służy wyłącznie poprawie standardu -żądanie nie jest zasadne.

(KD)


arch. **Wojciech Dobrzański**
Koordynator Zespołu Rzeczoznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP


arch. **Piotr Chuchacz**
Przewodniczący Rady
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w opracowaniach zespołów problemowych oraz w stanowiskach i komunikatach Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy.