



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

Kraków, 11 grudnia 2023 r.

Opinia nr ZR 277

Zespołu Rzecznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść pytania:

Projektowana jest budowa 4 segmentów: 3 dwukondygnacyjnych i 1 segmentu o sześciu kondygnacjach. W parterach segmentów dwukondygnacyjnych projektowane są lokale usługowe. Na drugiej kondygnacji projektowane są lokale mieszkalne. W segmencie sześciokondygnacyjnym projektowane są tylko lokale mieszkalne (na każdym poziomie). W tym segmencie każda kondygnacja będzie dostępna dla osób niepełnosprawnych. W związku z powyższym zwracam się z prośbą o potwierdzenie czy w projektowanych segmentach dwukondygnacyjnych należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych dla funkcji mieszkalnych poprzez zaprojektowanie rampy zewnętrznej, windy (która będzie obsługiwać drugą kondygnację i garaż podziemny), jeżeli lokale mieszkalne zlokalizowane są dopiero na kondygnacji 2, a nie 1 (§ 55.1)? Jeżeli tak to czy ww. urządzenia należy zaprojektować w każdym segmencie czy zgodnie z urzędową interpretacją, że jest to jeden budynek należy zapewnić je tylko np. w jednym segmencie?

Podstawy prawne:

[1]

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami [p.b.] (t.j. Dz.U.2023.0682)

Art. 5 ust. 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 dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze;

4a) minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;

[2]

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2022.1225)

§ 55. 1. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym niewyposażonym 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.

Odpowiedzi Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:

Fakt, iż analizowany obiekt posiada kilka segmentów (połączonych garażem) powoduje, że powstaje obowiązek dostosowania dostępu osobom niepełnosprawnym do pierwszej kondygnacji nadziemnej (WT [2] § 55 ust. 1) w segmentach „niewyposażonych w dźwigi”. Warto zwrócić uwagę na fakt, że paragraf ten opisuje kwestię dostępu (a nie zamieszkania).

Zapewnienie dostępu może być zrealizowane w sposób jaki sugeruje Autorka pytania – „poprzez zaprojektowanie rampy zewnętrznej, windy (która będzie obsługiwać drugą kondygnację i garaż podziemny)”

Nie można wnioskować, że umieszczenie mieszkań w segmentach na kondygnacji drugiej (a nie pierwszej – jak traktuje § 55 ust. 1) zwalnia z obowiązku dostosowania się do tego przepisu. Opisuje on bowiem sytuację typową w obiektach wielorodzinnych (czyli o jednorodnej funkcji). Nie jest on wówczas kłopotliwy do spełnienia, gdyż „pierwszą kondygnacją nadziemną” bywa z reguły kondygnacja parteru. W przypadku, gdy pierwszą kondygnacją nadziemną zajmują usługi – dostępność należy zapewnić do mieszkań (dla osób niepełnosprawnych) położonych na pierwszej nadziemnej mieszkalnej kondygnacji (czyli w tym przypadku – drugiej).

Na marginesie: zwracamy uwagę na niewłaściwe użycie słowa „rampa” – zamiast „pochylnia”.

Inaczej natomiast można interpretować zapis pb [1] art. 5 ust. 1 p. 4a. Tu faktycznie – na projektancie ciąży obowiązek zapewnieniu udziału minimalnej ilości lokali dostosowanych dla osób niepełnosprawnych i osób starszych.

Zrealizowanie go w jednym segmencie (np. tym sześciokondygnacyjnym) wyczerpuje obowiązek ustawowy wynikający z cytowanego artykułu.

(MN)



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



arch. **Marek Kaszyński**
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 stanowiskach Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy