



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

Kraków, 09.04.2024 r.

**Opinia nr ZR 280**  
Zespołu Rzecznawców  
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

**Treść pytania:**

*Moje pytanie dotyczy dostosowania budynku dla osób z niepełnosprawnościami.*

*Niestety ukształtowanie budynku – w szczególności klatki schodowej, nie pozwala na instalacje w nim windy o wymiarach dostosowanych dla osób z niepełnosprawnościami (czyli takiej która posiada wymiar 110x140 cm wewnątrz kabiny). Dlatego, czy powołując się na wyżej wspomniany przepis, tj. par. 2 ust. 2-4 Warunków Technicznych, jest możliwym, aby dostosować tylko dwa piętra dla osób z niepełnosprawnościami – suterенę i podwyższony parter (i na parterze zlokalizować mieszkanie dostosowane dla osób np.), stosując windę schodową na schodach w przedsionku – na wejściu do budynku, poprzez uzyskanie odstępstwa od np. komendanta Państwowej Straży Pożarnej.*

*Natomiast dla reszty kondygnacji zapewnić instalację dźwigową, ale o mniejszym wymiarze, który nie zaburza istniejącej tkanki, ale jest dostosowana dla osób niepełnosprawnych.*

**Podstawy prawne:**

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

*Art. 9. 1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art.7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 – ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.*

*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 (...)*

*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 (wt) (t.j. D.U.2022.1225)**

§2 ust.2

Przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania:

- 1) budynków o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, o których mowa w art. 5 ust. 7 pkt 1–4 i 6\* ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

– wymagania, o których mowa w § 1, mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań ekspertyzy technicznej właściwej jednostki badawczo-rozwojowej albo rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwym komendantem

wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy.

3. (uchylony).

3a. Przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000m<sup>2</sup> wymagania, o których mowa w § 1, z wyłączeniem wymagań charakterystyki energetycznej, mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań, o których mowa w ust. 2, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy.

4. Dla budynków i terenów wpisanych do rejestru zabytków lub obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ekspertyza, o której mowa w ust. 2, podlega również uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

(\*) Uchylony przez art. 43 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. poz. 1200), która weszła w życie z dniem 9 marca 2015 r.

### Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA:

Investycja opisana w pytaniu jako „przebudowa, nadbudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania” w ogólnej sytuacji pozwalałaby na zastosowanie §2 wt [2], który faktycznie stwarza możliwość spełnienia wymagań „w sposób inny niż określony w rozporządzeniu”.

Nie może to jednak dotyczyć kwestii dostępności dla osób z niepełnosprawnościami (dalej stosujemy skrót „OzN”) o czym stanowi ustawa prawo budowlane jako akt nadrzędny nad rozporządzeniem (pb, art. 9 ust. 1 w powiązaniu z art. 5 ust. 1 p. 4 [1]).

Nie ma zatem prawnej drogi omięcia obowiązku dostosowania obiektu do wymagań OzN. Dlatego zacytowany przez Pana §2 ust 2-4 wt [2] nie jest zasadny.

Nadesłany w pytaniu opis kamienicy kwalifikuje ją jako obiekt „mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego”, co jest istotne w kontekście art. 5 ust. 4 czy „budynek wielorodzinny” – (w odniesieniu do art. 5 ust. 4a).

Proponowane rozwiązanie projektowe polegające na zapewnieniu obsługi cyt. „Windą schodową” kondygnacji suterenu i najniższego piętra mieszkalnego zapewnia spełnienie wymagań „dostępności” zarówno ust. 4 (dostęp do kondygnacji użyteczności publicznej zlokalizowanej w suterenie) jak i ust 4a (zapewnienie lokalu dla osób z niepełnosprawnościami w tym osób starszych wraz z dostępem do niego).

Zwrócić należy uwagę, że samo rozwiązanie zastosowania „windy” (właśc. „dźwigu osobowego”) nie wyczerpuje wymagania ust. 4a w zakresie obowiązku dostosowania lokalu mieszkalnego (o czym pytający nie wspomina).

W opisie proponowanych rozwiązań niejasne są trzy zagadnienia:

1. Definicja „windy schodowej” – na pewno musi ona spełniać wymagania wielkości 110x140 cm i dostosowania do obsługi przez OzN.
2. Rozwiązanie dostępu do obiektu z poziomu chodnika do poziomu, na którym znajduje się ww. „winda schodowa” - powinien być również „bez barier”.
3. Zamiar uzgadniania tego rozwiązania w KW PSP gdyż Instytucja ta nie ma kompetencji rozstrzygnięcia kwestii dostępności dla osób z niepełnosprawnościami.

(MN)

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

arch. **Marek Kaszyński**  
Przewodniczący Rady  
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP