



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 8 kwiecień 2024 r.

Opinia nr ZR 281

Zespołu Rzeczoznawców

przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść pytań:

Na podstawie opracowanego przeze mnie projektu budowlanego „Budynku biurowego z zapleczem socjalnym oraz infrastrukturą techniczną” w Starostwie Powiatowym toczy się obecnie procedura uzyskania pozwolenia na budowę. Przedmiotowy projektowany budynek zlokalizowany jest na tej samej działce obok istniejącego budynku usługowego. W związku z tym, że moja interpretacja przepisów Prawa Budowlanego różni się od interpretacji przepisów Starostwa Powiatowego, zwracam się do Państwa z prośbą o potwierdzenie zgodności zawartych w moim projekcie rozwiązań projektowych z przepisami Prawa Budowlanego oraz z MPZP Gminy Czarny Dunajec zgodnie z poniższymi punktami:

- 1. Do projektowanego parterowego budynku biurowego wprowadzono strop pośredni o powierzchni mniejszej od powierzchni kondygnacji parteru poniżej. Przestrzeń na stropie pośrednim stanowi jedno pomieszczenie – wykonano tu fragmenty przegród, które dodatkowo są niepełnej wysokości (2 m). Zostało to zrobione w taki sposób, że poziom ten nie posiada żadnych wydzielonych pomieszczeń zamkniętych przegrodami budowlanymi. Czy pomieszczenie to (które jest górną częścią kondygnacji parteru), będzie spełniało wymogi antresoli zgodnie z § 3 pkt 19 Warunków Technicznych i czy na tej antresoli może znaleźć się funkcja biurowa tak jak na parterze?*
- 2. Zaprojektowano budynek posiada funkcję administracyjną – biurową i usytuowany jest obok (stycznie do) istniejącego budynku usługowego. Funkcja ta jest całkowicie niezależna od funkcji istniejącego budynku. Projektowany budynek posiada konstrukcję niezależną od istniejącego budynku. Ponadto projektowany budynek posiada połączenie komunikacyjne z budynkiem istniejącym przy pomocy drzwi wewnętrznych i do projektowanego budynku zostały doprowadzone instalacje elektroenergetyczne z budynku istniejącego. Czy planowaną inwestycję budynku biurowego należy traktować jako budowę niezależnego budynku, czy jako rozbudowę istniejącego budynku usługowego?*
- 3. Czy okno umieszczone w ścianie zewnętrznej projektowanego budynku, usytuowanej 3,00 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną – można potraktować jako pełną ścianę zewnętrzną, jeśli posiada ono wymaganą przez przepisy klasę odporności ogniowej jak dla ściany oddzielenia przeciwpożarowego i wypełnione jest szkłem matowym?*
- 4. Zgodnie z założeniami projektowymi w przedmiotowym budynku nie przewidziano korzystania przez osoby niepełnosprawne z poziomu antresoli ponad parterem, a sam budynek nie jest wyposażony w dźwig. Czy opierając się na § 54 ust. 2 i § 55 ust. 2 Warunków Technicznych prawidłowe jest zapewnienie dostępu osób niepełnosprawnych do projektowanego budynku biurowego jedynie dla poziomu kondygnacji parteru?*
- 5. W poziomie antresoli projektowana jest lukarna dachowa (otwarcie dachu) ze ścianą czołową stanowiącą kontynuację elewacji parteru. Powierzchnia rzutu dachu lukarny jest nie większa niż 30% powierzchni rzutu całego budynku. Czy w związku z klasyfikacją projektowanego budynku jako budynku parterowego z antresolą – lukarna ta (otwarcie dachu) może mieć dach płaski zgodnie z zapisem MPZP Gminy Czarny Dunajec: „dachy pulpitowe lub płaskie, w tym tarasy, dopuszcza się nad wydzielonymi jednokondygnacyjnymi częściami bryły budynku o powierzchni rzutu nie większej niż 30% powierzchni rzutu całego budynku oraz nad częściami budynków mieszczącymi pionowe komunikacyjne (klatki schodowe, windy): nachylenie połaci tych dachów od 0° do 52°”?*

Podstawy prawne:

Uwaga: W związku z toczącym się obecnie postępowaniem uzyskiwania pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym zastosowano przepisy obowiązujące przed wejściem w życie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 poz. 2442). (Rozporządzenie weszło w życie z dniem 1 kwietnia 2024 r.)

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

Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu (Dz. U. z 2022 poz. 1225)

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

[3] MPZP Gminy Czarny Dunajec (Dz. U. Woj. Małop. z 2020 poz. 1755)- MPZP

Do pytania 1. (WT)

§ 3. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

(...)

19) antresoli – należy przez to rozumieć górną część kondygnacji lub pomieszczenia znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona;

(...)

§ 72. Ust. 1. Wysokość pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi powinna odpowiadać wymaganiom określonym w poniższej tabeli, jeżeli przepisy odrębne, w tym dotyczące pomieszczeń pracy i pomieszczeń służby zdrowia, nie określają innych wymagań: Dziennik Ustaw – 18 – Poz. 1225

Rodzaj pomieszczenia (sposób użytkowania)	Minimalna wysokość w świetle (m)
1	2
Pomieszczenia do pracy**), nauki i innych celów, w których nie występują czynniki uciążliwe lub szkodliwe dla zdrowia, przeznaczone na stały lub czasowy pobyt:	
a) nie więcej niż 4 osób	2,5
b) więcej niż 4 osób	3,0
Pomieszczenia jak wyżej, lecz usytuowane na antresoli, jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,2

**) Wymagania dotyczące minimalnej wysokości pomieszczeń w zakładach pracy określają przepisy o bezpieczeństwie i higienie pracy.

Do pytania 2.(PB)

Art. 3. [Definicje]

Ilekroć w ustawie jest mowa o:

2) budynku - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

Do pytania 3. (WT)

§ 12. 1. Jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271 – 273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:

1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;

2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy

Do pytania 4. (WT)

§ 3. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

(...)

6) budynku użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny;
(...)

55. Ust. 2. W niskim budynku zamieszkania zbiorowego i budynku użyteczności publicznej, niewymagającym wyposażenia w dźwigi, o których mowa w § 54 ust. 1, należy zainstalować urządzenia techniczne zapewniające osobom niepełnosprawnym dostęp na kondygnacje z pomieszczeniami użytkowymi, z których mogą korzystać. Nie dotyczy to budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych.

Do pytania 5.(MPZP)

„dachy pulpitowe lub płaskie, w tym tarasy, dopuszcza się nad wydzielonymi jednokondygnacyjnymi częściami bryły budynku o powierzchni rzutu nie większej niż 30% powierzchni rzutu całego budynku oraz nad częściami budynków mieszczącymi pionowe komunikacyjne (klatki schodowe, windy): nachylenie połączy tych dachów od 0° do 52°”

Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA:

Odpowiedź na pytanie 1:

Poziom zaprojektowany ponad kondygnacją parteru jest antresolą, gdyż spełnia wszystkie wymogi antresoli zawarte w §3 pkt 19 WT [1] tj.:

- jest górną częścią kondygnacji parteru;
- posiada strop pośredni o powierzchni mniejszej od powierzchni kondygnacji parteru poniżej;
- nie posiada żadnych wydzielonych pomieszczeń zamkniętych przegrodami budowlanymi;

Na antresoli, w omawianym przypadku pod stropem pochyłym, może znaleźć się funkcja biurowa, ale jedynie w zakresie przewidzianej w § 72. Ust. 1. WT [1] minimalnej wysokości „pomieszczenia do pracy usytuowanego na antresoli”.

Odpowiedź na pytanie 2:

PB[2] określa budynek jako obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony przegrodami budowlanymi, posiadający fundamenty oraz dach. Warunki techniczne narzucają konieczność wyposażenia budynku w instalacje wewnętrzne, nie definiując, skąd ma dojść do budynku ta instalacja.

Planowana inwestycja, jeżeli posiada niezależną konstrukcję, jest oddzielona od przyległego, istniejącego budynku właściwie zaprojektowanymi – pod każdym względem: termicznym, pożarowym, akustycznym – przegrodami, do których zaliczają się także zamknięcia otworów drzwiowych, stanowi odrębny budynek.

Poprawne zaprojektowanie budynku – w tym określenie kategorii zagrożenia ludzi, stref pożarowych, klasy odporności pożarowej budynku, klasy odporności ogniowej, sposobu ewakuacji z budynku – jest kompetencją projektanta i w każdym zakresie projektant ponosi odpowiedzialność za właściwie przyjęte rozwiązania.

Odpowiedź na pytanie 3:

Okno w ścianie zewnętrznej powinno być zawsze traktowane jako okno – bez względu na jego cechy odporności ogniowej albo rodzaj szkła, które je wypełnia. Odległości podane w § 12 WT[1] ugruntowane są trwale w polskim prawodawstwie oraz normach życia społecznego: (...) budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż: (...) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

Odpowiedź na pytanie 4:

Zgodnie z § 54. WT [1] w budynku użyteczności publicznej, wyposażanym w dźwigi, należy zapewnić dostęp na wszystkie kondygnacje użytkowe osobom niepełnosprawnym. Z kolei zgodnie z § 55 WT [1] w niskim budynku użyteczności publicznej, niewymagającym wyposażenia w dźwigi, należy zainstalować urządzenia techniczne zapewniające osobom niepełnosprawnym dostęp na kondygnacje z pomieszczeniami użytkowymi, z których mogą korzystać. Jeśli budynek nie jest wyposażony w dźwig osobowy, a na antresoli nie ma pomieszczeń użytkowych, z których mogłyby korzystać osoby niepełnosprawne – prawidłowe jest zapewnienie dostępu osób niepełnosprawnych do projektowanego budynku biurowego jedynie dla poziomu kondygnacji parteru. Zapewniając dostęp osób niepełnosprawnych do kondygnacji parteru, należy na parterze zaprojektować toaletę dla osób niepełnosprawnych. Fragment pytania cyt.: „nie przewidziano korzystania przez osoby niepełnosprawne z poziomu antresoli ponad

parterem” rodzi wątpliwości co do podstaw prawnych takiej – być może arbitralnej – decyzji ograniczania listy pomieszczeń, z których osoby te „mogą korzystać”.

Dlatego proponuje się ujęcie problemu ograniczania dostępności w następujący sposób: Nie wszystkie pomieszczenia muszą umożliwiać korzystanie z nich przez osoby z niepełnosprawnościami. Musi być jednak zapewniony dla tych osób dostęp do pełnego zakresu usługi jaką oferuje lokal (obiekt użyteczności publicznej). Pełny dostęp i pełny zakres dostępu do usługi mogą być zrealizowane na kondygnacji najbliższej poziomowi wejścia. Warto też przypomnieć – oczywisty dla architektów fakt – że grono osób z niepełnosprawnościami obejmuje nie tylko osoby z ograniczeniami ruchu.

Odpowiedź na pytanie 5:

W związku z zaklasyfikowaniem projektowanego budynku biurowego jako budynku parterowego z antresolą – lukarna (otwarcie dachu) projektowana w poziomie antresoli, ze ścianą czołową stanowiącą kontynuację elewacji parteru, może mieć dach płaski zgodnie z powyższym zapisem MPZP Gminy Czarny Dunajec [3].

Wnioski:

Odpowiedzi na pytania zostały zawarte w punktach pod pytaniami powyżej. Równocześnie należy mieć na uwadze, że wykonując projekt „budynku biurowego z zapleczem socjalnym”, bez względu na skalę obiektu – należy spełnić wszystkie przepisy Prawa Budowlanego, jakie wymagane są dla obiektu użyteczności publicznej.

Nawiązując do (opisanej oddzielnie) oceny działania Organu Administracji Budowlanej można przypomnieć, że zgodnie z art.63 *ustawy z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 78 poz.483, z późn. zm.)*, każdy ma prawo składać skargi w interesie własnym do organów władzy publicznej.

Przedmiotem skargi może być w szczególności, zgodnie z art. 227 *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)*, zaniechanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także – przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw. Organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań i działalności starosty jest wojewoda.

(KD)



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.