

# Od Wydawcy

Szanowni Państwo!

Z przyjemnością przekazujemy Państwu 14. wydanie poradnika – **Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (WT 2021) zaktualizowanego **według stanu prawnego na dzień 1 stycznia 2021 r.**, uwzględniającego zmiany ogłoszone w **Dz.U. z 7 czerwca 2019 r. poz. 1065 t.j.**, w **Dz.U. z 18 września 2020 r. poz. 1608**, w **Dz.U. z 24 grudnia 2020 r. poz. 2351**. Zmienione przepisy wyróżniono **pogrubioną czcionką**.

Autorami książki są architekt Władysław Korzeniewski oraz jego syn Rafał Korzeniewski, wybitni specjaliści posiadający ogromne doświadczenie w tej dziedzinie. Nadzór naukowy nad tą publikacją pełnił prof. zw. dr hab. inż. Leonard Runkiewicz.

Nasza publikacja jest skierowana głównie do: inwestorów, projektantów, kierowników budów, inspektorów nadzoru budowlanego oraz wszystkich uczestników zajmujących się procesem inwestycyjno-budowlanym.

## Dlaczego warto mieć ten poradnik?

- Poradnik zawiera **opisowo-graficzny komentarz ilustrowany ok. 200 rysunkami (w tym 6 nowymi)**. **Rozporządzenie, które jest przedmiotem komentarza, zawiera ponad 300 paragrafów, 45 tabel, 3 załączniki** (w tym wykaz ok. 235 Polskich Norm i 9 Eurokodów) **oraz 4 aneksy dodane przez autorów, rozszerzające komentarz także o przepisy spoza rozporządzenia, których treść jest z przepisami rozporządzenia powiązana (w tym nowy Wykaz aktów prawnych regulujących proces budowlany)**.
- **Znajomość tego rozporządzenia jest niezbędna dla osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, studentów oraz osób starających się o uzyskanie uprawnień budowlanych**, gdyż jego stosowanie, na co mocny nacisk kładą w komentarzu autorzy, ma charakter obligatoryjny.
- **Książka jest rekomendowana przez Polską Izbę Inżynierów Budownictwa.**

Zgodnie z ostatnią nowelizacją (Dz.U. z 2020 r. poz. 2351) wprowadzone przepisy pozwalają na uniknięcie sytuacji, w której inwestor, składając wniosek do dnia 30 grudnia 2020 r. (zawierający m.in. wymagania w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej obowiązujące na dzień składania wniosku), jest zmuszony dostosować wniosek do nowych przepisów, które zaczęły obowiązywać od dnia 31 grudnia 2020 r.

Według nowelizacji (Dz.U. z 2020 r. poz. 1608) instalacje ogrzewcze powinny być zaopatrzone w urządzenia, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach. Zgodnie ze zmianą rozporządzenia również instalacje klimatyzacji powinny być zaopatrzone w urządzenia, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach. Autorzy szczegółowo omawiają ww. zmiany (Dział IV).

**Nadzór merytoryczny nad ostatnimi zmianami w rozporządzeniu miał inż. Leszek Piekarczyk. Jest on również autorem 6 nowych rysunków nr III. 49 a), b), III. 50 a), b), III. 51, III. 52. oraz uzupełnień w rozdziale 10 „Garaze dla samochodów osobowych” (Dział III).**

W książce rozbudowano **komentarz dotyczący mieszkań w budynkach wielorodzinnych** i związanych z nimi wymagań (Dział III, rozdział 7). Omówili **nowe kwestie związane z lokalizacją pralki w mieszkaniu** oraz zagadnienie **projektowania łazienek** (co zobrazowano nowymi rysunkami).

Pojawił się też temat **projektowania aneksów kuchennych** w pokojach dziennych. Istotną omówioną zmianą jest również określenie minimalnej powierzchni użytkowej mieszkania na 25 m<sup>2</sup> oraz odstąpienie od określania minimalnej powierzchni pomieszczeń w mieszkaniu.

Autorzy precyzyjnie omawiają zmiany w rozporządzeniu, które weszły w życie z rocznym opóźnieniem w stosunku do pozostałych, czyli z początkiem 2019 r. (Dział III, rozdział 10, § 104). Dotyczy to **szerokości dróg manewrowych oraz wymiarów stanowisk postojowych na parkingach i w garażach.**

W niniejszym wydaniu książki **rozbudowano** też **komentarz dotyczący wentylacji i klimatyzacji w budynkach** (Dział IV, rozdział 6), a także **instalacji gazowej** na paliwa gazowe (Dział IV, rozdział 7).

Z dniem **1 stycznia 2021 r.** zaczęły również obowiązywać zmiany wprowadzone poprzednią nowelizacją (Dz.U. z 2017 r. poz. 2285) dotyczące oszczędności energii i izolacyjności cieplnej:

- wprowadza się maksymalne wartości zużycia energii pierwotnej – **od 1 stycznia 2021 r. – EP < 70 kWh/(m<sup>2</sup> · rok);**
- wprowadza się wymóg jednoczesnego spełnienia w nowych budynkach zarówno wymogów izolacyjności, jak i zużycia energii pierwotnej;
- obniża się współczynnik przenikania ciepła  $U$  dla ścian do wartości 0,20 W/m<sup>2</sup>K;
- obniża się współczynnik przenikania ciepła  $U$  dla dachów i stropodachów do wartości 0,15 W/m<sup>2</sup>K;
- wyznacza się maksymalny współczynnik  $U$  dla stolarki na poziomie 0,90 (okna w ścianach) oraz 1,1 (okna połaciowe) i 1,3 (drzwi zewnętrzne);
- obniża się współczynnik przenikania ciepła  $U$  dla podłóg na gruncie do wartości 0,30 W/m<sup>2</sup>K.

Od 2021 r. będzie można budować wyłącznie domy energooszczędne, dla których wartość wskaźnika zapotrzebowania budynku na nieodnawialną energię pierwotną (EP) nie może być większa niż 70 kWh/(m<sup>2</sup> · rok). W celu ograniczenia zużycia energii w nowych budynkach należy maksymalnie ograniczyć straty ciepła, zastosować grubszą izolację na dachy, ściany i podłogi, wykorzystać energooszczędną stolarkę okienną i drzwiową, a także odnawialne źródła energii OZE.

Nowością w wyd. 14. książki jest **rozdział „Odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych”** autorstwa dr. inż. Jerzego Dylewskiego.

Mamy nadzieję, że przedstawione komentarze opisowo-graficzne stanowiące kompendium niezbędnej wiedzy okażą się dla Czytelników interesujące, a opisane rozwiązania staną się praktycznym ułatwieniem w projektowaniu i budowaniu budynków.

Należy podkreślić, że przepisy komentowanego rozporządzenia są niezbędne do projektowanej budowy, rozbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków i budowli, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych.

Więcej informacji o innych książkach wydawnictwa znajdziecie Państwo na stronie: [www.polcen.com.pl](http://www.polcen.com.pl).

Z życzeniami pożytecznej lektury

Redakcja

# WPROWADZENIE

## Czym są warunki techniczne?

Wymagania dotyczące obiektów budowlanych są w ustawie Prawo budowlane z 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333, 2127, 2320 oraz Dz.U. z 2021 r. poz. 11, 234, 282) zapisane w art. 5, który przytaczamy w całości.

### 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:

- 1) spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.), dotyczących:
  - a) nośności i stateczności konstrukcji,
  - b) bezpieczeństwa pożarowego,
  - c) higieny, zdrowia i środowiska,
  - d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
  - e) ochrony przed hałasem,
  - f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
  - g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;
- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
  - a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
  - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
- 2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- 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;<sup>4</sup>**
- 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;<sup>4</sup>**
- 5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
- 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
- 9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

2. Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1–7.

*Zasady projektowania,  
budowy i użytkowania*

# Odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych

Ostatnia duża nowelizacja Prawa budowlanego, uchwalona w Sejmie 13 lutego 2020 r., która weszła w życie 19 września 2020 r., wprowadziła istotne zmiany w stosunku do poprzedniego tekstu tej ustawy. Jedną z takich znacznie zmienionych regulacji (choć zapewne nie jest to widoczne na pierwszy rzut oka) jest art. 9, dotyczący kwestii odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych.

Czym są przepisy techniczno-budowlane? Z dużą dozą trafności można je określić jako „techniczne prawo budowlane”, natomiast pod względem formalnym są to rozporządzenia wykonawcze do ustawy, wydawane przez właściwych ministrów, na podstawie delegacji zawartej w art. 7 Prawa budowlanego.

**Art. 7. 1.** Do przepisów techniczno-budowlanych zalicza się:

- 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie;
  - 2) warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.
2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1, określają, w drodze rozporządzenia:
- 1) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dla budynków oraz związanych z nimi urządzeń;
  - 2) właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, dla obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1.
3. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 2, mogą określić, w drodze rozporządzenia:
- 1) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – dla budynków mieszkalnych;
  - 2) właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – dla innych obiektów budowlanych.
4. Właściwi ministrowie, określając warunki techniczne, o których mowa w ust. 1, uwzględniają wymagania, o których mowa w art. 5 ust. 1 2b. oraz potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 1696).

Użyte w ust. 2 sformułowanie „określają” stanowi jednoznaczne zobowiązanie (wyraźnie różniące się od zapisu „mogą określić”, zastosowanego w ust. 3), dlatego też w zakresie warunków technicznych, jakim mają odpowiadać obiekty budowlane (ust. 1, pkt 1), mamy obecnie kilkanaście aktów wykonawczych, liczących łącznie ok. 2000 stron tekstu. Te rozporządzenia podlegają okresowym nowelizacjom, choć w tempie o wiele wolniejszym niż sama ustawa, co zawdzięczamy ich obowiązkowej notyfikacji. Niemniej jednak często dochodzi do sytuacji, gdy ze względu na pewne okoliczności, które możemy eufemistycznie określić jako „zaszłości decyzyjne”, spełnienie aktualnych warunków technicznych dla danego rodzaju obiektów budowlanych jest niemożliwe. Najczęściej dotyczy to obiektów zbudowanych w przeszłości – w okresie, kiedy obowiązywały poprzednie wersje przepisów dotyczących danego

# PRZEPISY Z KOMENTARZEM

do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.<sup>1</sup>, Dz.U. z 2017 r. poz. 2285<sup>2, 3</sup>, t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065<sup>4</sup>, zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 1608<sup>5</sup> poz. 2351<sup>6</sup>)\*.

## DZIAŁ I

### Przepisy ogólne

Przepisy ogólne mają istotne, często wręcz zasadnicze znaczenie dla prawidłowego rozumienia i właściwego stosowania warunków technicznych określonych w rozporządzeniu. Sformułowanie przepisów ogólnych w każdym akcie prawnym ma na celu zapewnienie jak największej jednoznaczności przepisów zawartych w tym akcie, a równocześnie ograniczenie potrzeby powtarzania pełnego zapisu treści tych pojęć, zastosowanych w konkretnych przepisach.

Trzeba tu zwrócić uwagę, że przepisy ogólne tego rozporządzenia stanowią rozwinięcie przepisów ogólnych zawartych w ustawie – Prawo budowlane z 1994 r. Odnosi się to w szczególności do przepisów ustawy określających wymagania podstawowe, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane, oraz do definicji podstawowych pojęć użytych w ustawie, a mających zastosowanie i rozwinięcie w przepisach wykonawczych.

W słowie wstępnym do komentarza trzeba jeszcze powtórzyć stwierdzenie zamieszczone już we wprowadzeniu, że przepisy tego rozporządzenia mają charakter obligatoryjny, a nie są zaleceniami fakultatywnymi. Należy więc wykluczyć spotykane próby interpretowania ich jako pożądaných, ale osiąganých „w miarę możliwości”, co wynika rzekomo z częstego stosowania w przepisach warunków technicznych zwrotu „powinny być” one zastosowane, zamiast użycia słów „nakazuje się” lub „wymaga się” zastosowania określonego rozwiązania technicznego. W obowiązującym stanie prawnym nie ma uzasadnienia dla żadnych wybiegów semantycznych. Warunki te są obowiązujące, a odstępianie od nich wymaga uzyskania zgody właściwego organu w drodze decyzji, w trybie ściśle określonym w art. 9 ustawy, obszernie skomentowanym we wprowadzeniu, w rozdziale poświęconym odstępstwom od przepisów rozporządzenia.

Także w rozporządzeniu, w § 2 ust. 2 i 3, określono szczególne przypadki, kiedy w innym trybie, w uzasadnionym zakresie, może być dopuszczone odstępianie od literalnego stosowania przepisów warunków technicznych, o czym będzie mowa w komentarzu do tego paragrafu.

#### § 1

Rozporządzenie ustala warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań art. 5 i 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

*Zakres przedmiotowy*

#### § 2

1. Przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 135 ust. 10 oraz § 207 ust. 2.

*Zakres zastosowania przepisów*

\* Przypisy patrz str. 515.