

## Załącznik nr 2

stanowisko Polskiego Związku Firm Deweloperskich (PZFD) wobec projektu zmiany

### ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY

z dnia 12 kwietnia 2002 r.

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### LEGENDA:

Zapis oryginalny rozporządzenia

~~Wykreślony zapis oryginalny rozporządzenia~~

Zapis proponowany przez PZFD

#### § 2 [Zastosowanie przepisów]

[...]

3a.<sup>4</sup> Przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących o powierzchni użytkowej przekraczającej 1.000 m<sup>2</sup> wymagania, o których mowa w § 1, z wyłączeniem wymagań charakterystyki energetycznej **w zakresie, jaki dotyczy wprowadzanych w budynku zmian**, 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.

#### § 3 [Objaśnienia]

[...]

**4.1) Budynek - obiekt budowlany związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą ścian oraz posiadający fundamenty i dach.**

10) pomieszczeniu mieszkalnym - należy przez to rozumieć pokoje w mieszkaniu, a także sypialnie i pomieszczenia do dziennego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego,

**10a) kuchnia – należy przez to rozumieć wydzielone pomieszczenie pomocnicze służące do przygotowywania posiłków;**

**10b) aneksie kuchennym – należy przez to rozumieć część powierzchni mieszkania, przeznaczoną na funkcję kuchni;**

13) pomieszczeniu gospodarczym - należy przez to rozumieć pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkowników

budynku, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku **lub jego otoczenia**, a także opału lub odpadów stałych;

**16)** kondygnacji - należy przez to rozumieć poziomą ~~nadziemną lub podziemną~~ część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, **obudowa wyjścia z klatki schodowej** ~~lub~~ kotłownia **lub inne pomieszczenia techniczne**;

**22)** terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną **lub inną nawierzchnię** urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację **i retencję wód opadowych**, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów **oraz innych powierzchni** z taką nawierzchnią zapewniającą naturalną vegetację, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

**22.1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej –stosunek łącznej powierzchni wód powierzchniowych oraz terenów przepuszczających wodę i 50% dachów i tarasów pokrytych roślinnością do powierzchni nieruchomości gruntowej.**

**23) powierzchni wewnętrznej budynku - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną po wewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku w poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych, jeżeli występują one na tych kondygnacjach, a także z powiększeniem o powierzchnię antresoli;**

**24) kubaturze brutto budynku - należy przez to rozumieć sumę kubatury brutto wszystkich kondygnacji, stanowiącą iloczyn powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych i wysokości kondygnacji brutto, albo między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu nad najwyższą kondygnacją, przy czym do kubatury brutto budynku:**

**a) wlicza się kubaturę przejść, prześwitów i przejazdów bramowych, poddaszy nieużytkowych oraz przekrytych części zewnętrznych budynku, takich jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także kubaturę balkonów i tarasów, obliczaną do wysokości balustrady,**

**b) nie wlicza się kubatury ław i stóp fundamentowych, kanałów i studzienek instalacyjnych, studzienek przy oknach piwnicznych, zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków i osłon oraz kominów i attyk ponad płaszczyznę dachu.**

**25) obszar oddziaływania inwestycji –nieruchomość gruntową, na której projektowana i realizowana jest inwestycja oraz jej otoczenie w granicach, w jakich inwestycja ta prowadzi do ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przekraczających ograniczenia spowodowane symetryczną inwestycją u sąsiada**

**26) wskaźnik intensywności zabudowy – stosunek łącznej powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych, do powierzchni nieruchomości gruntowej;**

## § 12 [Warunki usytuowania]

[...]

1) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z ~~otworami okiennymi lub drzwiowymi~~ **oknami lub drzwiami balkonowymi** w stronę tej granicy;

2) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez ~~otworów okiennych lub drzwiowych~~ **okien lub drzwi balkonowych** w stronę tej granicy.

**3. Dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz zawarte w § 13, 60 i 271-273, sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem, że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej.**

4. W zabudowie jednorodzinnej, uwzględniając przepisy odrębne oraz zawarte w § 13, 60 i 271-273, dopuszcza się:

1) sytuowanie budynku ścianą bez ~~otworów okiennych lub drzwiowych~~ **okien lub drzwi balkonowych** bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 pkt 2, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m;

~~2) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej;~~

3) ~~4)~~ sytuowanie budynku gospodarczego i garażu o długości mniejszej niż ~~5,5~~ 6,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

~~5~~ ~~4.~~ Usytuowanie budynku na działce budowlanej w sposób, o którym mowa w ust. 2, ~~i~~ 3 i 4, powoduje objęcie sąsiedniej działki budowlanej obszarem oddziaływania w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

## § 13 [Odległość od innych obiektów]

[...]

~~4. Odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1, mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej.~~

**4. Kąt i odległości, o których mowa w ust. 1, pkt 1, mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w przypadku :**

- 1) budynków zlokalizowanych w zabudowie śródmiejskiej;
- 2) budynków stanowiących zabudowę uzupełniającą;
- 3) budynków i obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) ograniczenia wymagań ust. 1 wynikającego z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

jak również :

- 5) pomieszczeń mieszkalnych w mieszkaniu wielopokojowym, jeśli przynajmniej dla jednego pokoju zostały spełnione wymagania ust. 1, pkt 1.
- 6) innych pomieszczeń na pobyt ludzi, jeśli przynajmniej dla jednego pomieszczenia składającego się na lokal lub jednego okna w wypadku doświetlenia lokalu wieloma oknami, zostały spełnione wymagania ust. 1, pkt 1.

#### **§ 19 [Odległość od zabudowań]**

1. Odległość wydzielonych miejsc postojowych, w tym również zadaszonych, lub otwartego garażu wielopoziomowego dla ~~samochodów osobowych~~ **pojazdów samochodowych** od okien **i drzwi balkonowych** pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem hotelu, budynku opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania, a także od placu zabaw i boiska dla dzieci i młodzieży, nie może być mniejsza niż **6 m**.

**1a) Odległość, o której mowa w ust. 1 jest najmniejszą rzeczywistą, odległością od krawędzi miejsca postojowego do krawędzi okna lub drzwi balkonowych wymienionych budynków oraz granicy placu zabaw i boiska dla dzieci i młodzieży.**

- ~~1) 7 m – w przypadku do 4 stanowisk włącznie;~~
- ~~2) 10 m – w przypadku 5 do 60 stanowisk włącznie;~~
- ~~3) 20 m – w przypadku większej liczby stanowisk, z uwzględnieniem § 276 ust. 1.~~

~~2. Odległość wydzielonych miejsc postojowych lub otwartego garażu wielopoziomowego dla samochodów osobowych, o których mowa w ust. 1 od granicy działki budowlanej, za wyjątkiem granicy z pasem drogowym, nie może być mniejsza niż : 2 m z zastrzeżeniem ust. 4.~~

- ~~1) 3 m – w przypadku do 4 stanowisk włącznie;~~
- ~~2) 6 m – w przypadku 5-60 stanowisk włącznie;~~
- ~~3) 16 m – w przypadku większej liczby stanowisk.~~

3. Odległości, o których mowa w ust. 1 ~~i-2~~, stosuje się do sytuowania wjazdów do zamkniętego garażu w stosunku do okien budynku opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania, a także placów zabaw i boisk dla dzieci i młodzieży.

4. Zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1 i 2, nie jest wymagane przy sytuowaniu miejsc postojowych ~~między liniami rozgraniczającymi ulicę w pasie drogowym a także na działkach w zabudowie jednorodzinnej~~ **w przypadku pojazdów samochodowych o masie całkowitej nie większej niż 3,5 tony.**

~~**§ 20 [Miejsca dla niepełnosprawnych]** Miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 5 m od okien budynku~~

~~mieszkalnego wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego oraz zbliżone bez żadnych ograniczeń do innych budynków. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania.~~

#### § 20 [Miejsca dla niepełnosprawnych]

1. Miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, z zastrzeżeniem ust. 2, mogą być zbliżone do budynków bez żadnych ograniczeń. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania.

2. W przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego zbliżenie, o którym mowa w ust.1 może nastąpić tylko wtedy, gdy wiąże się to z bezpośrednim dostępem niepełnosprawnego do lokalu, do którego okien i drzwi balkonowych zbliżenie następuje. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania.

#### § 40 [Miejsca zabaw dla dzieci]

[...]

2. **Czas** nasłonecznienia **przynajmniej 50 % powierzchni** placu zabaw dla dzieci ~~powinno~~ **powinien** wynosić, co najmniej **3** godziny, liczone w dniach równonocy (~~21 marca i 21 września~~) w godzinach 10<sup>00</sup>-16<sup>00</sup> **czasu miejscowego (słonecznego średniego)**. W zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się **czas** nasłonecznienia nie krótsze niż ~~2-1,5~~ **2-1,5** godziny.

3. Odległość placów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić, co najmniej ~~40~~ **6** m.

#### § 54 [Dźwigi]

~~1. Budynek użyteczności publicznej, budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek zamieszkania zbiorowego niebędący budynkiem koszarowym oraz każdy inny budynek mający najwyższą kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt więcej niż 50 osób, w których różnica poziomów posadzek pomiędzy pierwszą i 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 wyposażyć w dźwig osobowy.~~

1. W przypadku, gdy różnica poziomów posadzek pomiędzy pierwszą i najwyższą kondygnacją nadziemną, niestanowiącą drugiego poziomu w mieszkaniu dwupoziomowym, przekracza 9,5 m, budynek użyteczności publicznej, budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek zamieszkania zbiorowego niebędący budynkiem koszarowym oraz każdy inny budynek mający najwyższą kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt więcej niż 50 osób, a także mający dwie lub więcej kondygnacji nadziemnych budynek opieki zdrowotnej i budynek opieki społecznej – należy wyposażyć w dźwig osobowy

## § 55 [Urządzenia dla niepełnosprawnych]

[...]

~~3. Dopuszcza się niewyposażenie w dźwigi budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 5. kondygnacji nadziemnej włącznie, jeżeli wszystkie pomieszczenia na ostatniej kondygnacji są częścią mieszkań dwupoziomowych.~~

## § 60 [Wymagany czas nasłonecznienia]

1. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, przedszkolu i szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia co najmniej ~~3~~**2,5** godziny w dniach równonocy (~~21 marca i 21 września~~) w godzinach 8<sup>00</sup>-16<sup>00</sup>, natomiast pokoje mieszkalne - w godzinach 7<sup>00</sup>-17<sup>00</sup> **czasu miejscowego (słonecznego średniego)**.

2. W mieszkaniu wielopokojowym dopuszcza się ograniczenie wymagania określonego w ust. 1 co najmniej do jednego pokoju, przy czym w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia **w przypadku :**

- 1) budynków zlokalizowanych w zabudowie śródmiejskiej;**
- 2) budynków stanowiących zabudowę uzupełniającą;**
- 3) budynków i obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych;**
- 4) ograniczenia wymagań ust. 1 wynikającego z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.**

## § 69 [Stopnie]

[...]

2) ~~17~~ **18** stopni - w innych budynkach **i zewnętrznych schodach ewakuacyjnych**.

3. Liczba stopni w jednym biegu schodów zewnętrznych **przy głównych wejściach do budynku** nie powinna wynosić więcej niż ~~10~~ **14**.

## § 70 [Usytuowanie pochylni]

[...]

\*) Pochylnie do ruchu pieszego i dla osób niepełnosprawnych **o spadku powyżej 6%** i o długości ponad ~~9~~ **10** m powinny być podzielone na krótsze odcinki, przy zastosowaniu spoczników o długości, co najmniej 1,4 m.

## § 71 [Pochylnie dla niepełnosprawnych]

[...]

2. Długość poziomej płaszczyzny ruchu na początku i na końcu pochylni powinna wynosić, co najmniej ~~1,5~~ **1,4** m.
3. Powierzchnia spocznika ~~przy~~ pochylni dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich **przy wejściu do budynku** powinna mieć wymiary co najmniej ~~1,5 x 1,5~~ **1,4 x 1,4** m poza polem otwierania skrzydła drzwi wejściowych do budynku.
4. Krawędzie stopni schodów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i użyteczności publicznej powinny ~~wyróżniać się kolorem kontrastującym z kolorem posadzki~~ **być wyróżnione w sposób czytelny dla osób niedowidzących**.

## § 73 [Poziom podłogi]

- ~~1. W pomieszczeniu mieszkalnym poziom podłogi od strony ściany z otworami okiennymi i drzwiowymi nie powinien znajdować się poniżej poziomu terenu przy budynku.~~
- ~~2. W pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi w budynku zakładu opieki zdrowotnej, opieki społecznej, oświaty, wychowania i nauki poziom podłogi powinien znajdować się co najmniej 0,3 m powyżej terenu urządzonego przy budynku.~~
- ~~3. W pomieszczeniu produkcyjnym i usługowym poziom podłogi może znajdować się na poziomie terenu urządzonego przy budynku. Obniżenie poziomu podłogi poniżej terenu wymaga uzyskania zgody państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego wydanej w porozumieniu z właściwym okręgowym inspektorem pracy~~

**1. W pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi poziom podłogi od strony ściany z oknami i drzwiami nie powinien znajdować się poniżej poziomu terenu znajdującego się w odległości do 1,4 m od tych drzwi i okien.**

**2. Dopuszcza się usytuowanie pomieszczeń określonych w ust. 1 poniżej poziomu terenu przy budynku, z wyłączeniem pomieszczeń mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej, pod warunkiem uzyskania zgody państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego, wydanej w porozumieniu z właściwym okręgowym inspektorem pracy.**

## § 75 [Szerokość drzwi]

[...]

2. W budynku użyteczności publicznej drzwi wewnętrzne, z wyjątkiem drzwi do pomieszczeń technicznych, **higieniczno-sanitarnych** i gospodarczych, powinny mieć, co najmniej szerokość ~~0,9~~ m **0,8m** i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy.

## § 77 [Wysokość]

[...]

3. Dopuszcza się zmniejszenie wysokości pomieszczenia higieniczno-sanitarnego ~~w budynku mieszkalnym oraz w hotelu, motelu i pensjonacie~~ do 2,2 m w świetle, w przypadku, gdy jest ono wyposażone w wentylację mechaniczną wywiewną lub nawiewno-wywiewną.

### § 79 [Drzwi]

~~1. Drzwi do łazienki, umywalni i wydzielonego ustępu powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczenia, mieć, z zastrzeżeniem § 75 ust. 2, co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy, a w dolnej części otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m<sup>2</sup> dla dopływu powietrza.~~

1. Drzwi do łazienki, umywalni i wydzielonego ustępu powinny otwierać mieć :

- 1) w dolnej części otwory lub prześwit o sumarycznej powierzchni nie mniejszej niż 0,022 m<sup>2</sup> dla dopływu powietrza,
- 2) wysokość, co najmniej 2 m a szerokość, co najmniej 0,7 m w świetle ościeżnicy,
- 3) w przypadku pomieszczeń i kabin przystosowanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych, szerokość w świetle ościeżnicy, co najmniej 0,8 m.

### § 86 [Przystosowanie dla niepełnosprawnych]

[...]

- 1) zapewnienie **wolnej** przestrzeni manewrowej w **okręgu** o wymiarach **średnicy** co najmniej ~~1,5 x 1,5~~ **1,4** m;

### § 93 [Oświetlenie kuchni]

[...]

2. W mieszkaniu jednopokojowym dopuszcza się pomieszczenie kuchenne bez okien lub ~~wnękę kuchenną~~ **aneks kuchenny** połączony z przedpokojem, pod warunkiem zastosowania, co najmniej wentylacji:

- 1) grawitacyjnej - w przypadku kuchni elektrycznej;
- 2) mechanicznej wywiewnej - w przypadku kuchni gazowej.

~~3. W mieszkaniu wielopokojowym kuchnia może stanowić część pokoju przeznaczonego na pobyt dzienny, pod warunkiem zastosowania w tym pomieszczeniu wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej z podłączeniem do niej okapu wywiewnego nad trzonem kuchennym, a także z zapewnieniem odprowadzenia powietrza z pomieszczenia dodatkowym otworem wywiewnym, usytuowanym nie więcej niż 0,15 m poniżej płaszczyzny sufitu.~~

3. Aneks kuchenny może stanowić część pokoju przeznaczonego na pobyt dzienny, pod warunkiem zastosowania w tym pomieszczeniu wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej oraz okapu nad trzonem kuchennym.

4. W przypadku zastosowania okapu kuchennego z wyprowadzeniem powietrza na zewnątrz, w pomieszczeniu należy zastosować wentylację mechaniczną wywiewną.

5. W przypadku zastosowania okapu kuchennego bez wyprowadzenia powietrza na zewnątrz (pochłaniacz) , w pomieszczeniu należy zastosować wentylację mechaniczną wywiewną.

6. Otwór wywiewny wentylacji powinien być usytuowany nie więcej niż 0,15 m poniżej płaszczyzny sufitu.

7. W aneksie kuchennym stanowiącym część pokoju w mieszkaniu jednopokojowym wyklucza się trzony kuchenne inne niż elektryczne.