

Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Michał Jaros, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Monika Wróblewska – dyrektor Departamentu Architektury, Budownictwa i Geodezji w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Karolina Gzowska – naczelnik wydziału, Departament Architektury, Budownictwa i Geodezji w Ministerstwie Rozwoju i Technologii e-mail: karolina.gzowska@mrit.gov.pl Małgorzata Wójtowicz – główny specjalista, Departament Architektury, Budownictwa i Geodezji w Ministerstwie Rozwoju i Technologii e-mail: malgorzata.wojtowicz@mrit.gov.pl Ilona Gołębowska – główny specjalista, Departament Architektury, Budownictwa i Geodezji w Ministerstwie Rozwoju i Technologii e-mail: ilona.golebowska@mrit.gov.pl	Data sporządzenia 6 sierpnia 2026 r. Źródło: Upoważnienie ustawowe – art. 7 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, 605 i 646) Nr w wykazie prac legislacyjnych Ministra Finansów i Gospodarki – 29
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Obecnie obowiązujące rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), zwane dalej „rozporządzeniem Wt”, jest podstawowym aktem prawa regulującym obszerną materię warunków technicznych, jakie są stawiane budynkom.

W wyniku dokonania zmian w obowiązujących przepisach, w tym wprowadzenia nowych wymogów dotyczących zapewnienia dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, wprowadzonych przepisami ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z późn. zm.) oraz przepisami ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) – zachodzi konieczność wydania nowego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie regulującego na nowo materię warunków technicznych. Nowe przepisy powinny zostać wydane do 20 września 2026 r.

Celem wydania nowego rozporządzenia jest m.in. przyjęcie rozwiązań, które będą odpowiadały aktualnym technologiom występującym w budownictwie, jak również przyspieszą i ułatwią proces realizacji inwestycji, będąc jednocześnie przejrzyste i zrozumiałe dla odbiorcy. Dlatego też planuje się wprowadzenie zmian mających na celu m.in. uaktualnienie warunków technicznych, ich ulepszenie i uproszczenie, a także doprecyzowanie przepisów, które aktualnie budzą wątpliwości interpretacyjne.

Rozwój technologii

W związku z rozwojem nowych technologii w budownictwie, niektóre przepisy obowiązującego rozporządzenia stały się nieaktualne i przestarzałe, na przykład dotyczące niektórych instalacji. Pojawiła się również konieczność uregulowania kwestii, które do tej pory nie stanowiły przedmiotu rozporządzenia, na przykład instalacji punktów ładowania samochodów elektrycznych, urządzeń fotowoltaicznych czy magazynów energii, a także wykorzystania energii słonecznej.

Ułatwienie procesu inwestycyjnego

Do resortu wpływały również uwagi dotyczące utrudnień w prowadzeniu procesu inwestycyjnego spowodowanych m.in. niejednoznacznością przepisów, która prowadziła do różnej interpretacji przez projektantów i organy administracji architektoniczno-budowlanej. Za niewłaściwe uznano również funkcjonowanie w rozporządzeniu przepisów, które uzależniały możliwość ich spełnienia od uzyskania zgody lub opinii właściwego, wskazanego w przepisie, podmiotu. Jest to materia, która powinna być uregulowana przepisami rangi ustawowej.

Wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych i uproszczenie przepisów

Wątpliwości interpretacyjne związane z przepisami dotychczasowego rozporządzenia dotyczyły m.in. warstwy lingwistycznej, w zakresie np. stosowania pojęcia „powinno”, które część osób odbierała jako wskazujące na

fakultatywność przepisu. Niejasności budziło również zamienne stosowanie liczy pojedynczej i mnogiej w przepisach. Inne wątpliwości dotyczyły m. in. definicji kondygnacji podziemnej, szerokości dojścia i dojazdu do działki budowlanej oraz do budynku, usytuowania miejsc postojowych dla samochodów oraz ich zgrupowań, stosowania przepisów w odniesieniu do budynków zabytkowych. Wątpliwości budziła również kwestia zakresu stosowania przepisów rozporządzenia w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku. Czy np. jeśli przebudowa obejmuje jedynie np. pomieszczenia higieniczno-sanitarne, to należy cały budynek w każdym aspekcie przystosować do przepisów projektu rozporządzenia, przykładowo w zakresie obowiązku wyposażenia w dźwig osobowy?

Celem zmiany niektórych przepisów było również ułatwienie projektowania oraz rozwiązywania zgłaszanych do resortu problemów, które powodują przepisy dotyczące m.in. nasłonecznienia i przesłaniania.

Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Celem projektu rozporządzenia jest również spełnienie wymagań, które zostały wprowadzone przepisami ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zwanej dalej „ustawą o dostępności”. W szczególności chodzi tutaj o zapewnienie dostępności architektonicznej, o której mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o dostępności. Jednym z największych problemów zgłaszanych do resortu w zakresie dostępności były niewystarczające regulacje dotyczące wyposażania budynków w dźwigi osobowe lub towarowo-osobowe. Prowadziło to do wykluczenia dużej grupy społeczeństwa, np. tzw. „więźniów czwartego piętra”.

Należy wskazać, iż niektóre z projektowanych regulacji w zakresie dostępności mogą przyczynić się do wzrostu cen inwestycji w porównaniu z obecnymi regulacjami w tym zakresie, co wpłynie na finanse wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych.

Ochrona przeciwpożarowa

Na podstawie informacji uzyskanych od Państwowej Straży Pożarnej, wynikających z zebranych doświadczeń z działań ratowniczo-gaśniczych, w rozpatrywanych obiektach zidentyfikowano główne czynniki techniczno-budowlane sprzyjające niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się pożarów, w związku z powyższym, celem wydania nowego rozporządzenia jest m. in. ograniczenie możliwości wystąpienia pożarów dużych i bardzo dużych, wymagających prowadzenia długotrwałych działań ratowniczo-gaśniczych, a także związanych z nimi nieakceptowalnych społecznie skutków (duże straty materialne i całkowite zniszczenia budynków, ryzyko znacznego zanieczyszczenia środowiska, utrata wielu miejsc pracy, etc.).

Efektywność energetyczna budynków

Ze względu na wejście w życie dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. UE L 2024/1275 z 08.05.2024, z późn. zm.) konieczna jest jej implementacja do prawa krajowego oraz zmiana przepisów rozporządzenia w tym zakresie.

Promowanie energii ze źródeł odnawialnych

Dodatkowo zawarte w dziale XI projektu rozporządzenia regulacje dotyczące wykorzystania energii promieniowania słonecznego wpisują się w realizację art. 15a dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/2413 z dnia 18 października 2023 r. zmieniającej dyrektywę (UE) 2018/2001, rozporządzenie (UE) 2018/1999 i dyrektywę 98/70/WE w odniesieniu do promowania energii ze źródeł odnawialnych oraz uchylającą dyrektywę Rady (UE) 2015/652 (Dz. Urz. UE L 2023/2413 z 31.10.2023), zwaną dalej „dyrektywą REDIII”.

Zapewnienie zgodności z rozporządzeniem GIA

Rozporządzenie służy stosowaniu przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1309 z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie środków mających na celu zmniejszenie kosztów wdrażania gigabitowych sieci łączności elektronicznej, zmieniające rozporządzenie (UE) 2015/2120 i uchylające dyrektywę 2014/61/UE (akt w sprawie infrastruktury gigabitowej) (Dz. Urz. UE L 2024/1309 z 08.05.2024, z późn. zm.), zwanego „rozporządzeniem GIA”, które obowiązuje bezpośrednio we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej od dnia wejścia w życie.

Art. 10 tego rozporządzenia wskazuje, że:

- wszystkie nowe budynki i budynki poddawane generalnym pracom remontowym muszą być wyposażone w wewnątrzbudynkową infrastrukturę techniczną przystosowaną do technologii światłowodowej oraz wewnątrzbudynkowe okablowanie światłowodowe, w tym połączenia aż do punktu fizycznego, w którym użytkownik końcowy podłącza się do sieci publicznej,
- wszystkie nowe budynki wielorodzinne lub budynki wielorodzinne poddawane generalnym pracom remontowym, muszą być wyposażone w punkt dostępu,
- należy przyjąć odpowiednie normy lub specyfikacje techniczne, które są niezbędne do wdrożenia ww. wymagań,
- z ww. obowiązków można zwolnić niektóre rodzaje budynków, jeśli stanowi to nieproporcjonalne obciążenie w kategoriach kosztów dla indywidualnych właścicieli.

Użytkowanie budynków mieszkalnych

Przewiduje się włączenie do projektu rozporządzenia regulacji dotychczas zawartych w rozporządzeniu Ministra Spraw

Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. poz. 836, z późn. zm.).

Upoważnienie do wydania rozporządzenia określającego warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych zawarte w art. 7 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ma charakter fakultatywny, a to oznacza, że jego wydanie nie jest obowiązkowe nawet w przypadku utraty mocy przez aktualnie obowiązujące rozporządzenie. Biorąc jednak pod uwagę, że regulowana materia jest szczególnie istotna dla znaczącej części społeczeństwa, a w szczególności dla osób mieszkających w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (gdzie np. nadzór nad sprawnością poszczególnych instalacji czy właściwego utrzymania części wspólnych sprawowany może być przez podmioty trzecie), zasadne i celowe jest zamieszczenie przepisów dotyczących warunków technicznych użytkowania jako odrębny dział projektowanego rozporządzenia.

Zawarcie przepisów dotyczących warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych jest korzystne ze względu na brak konieczności przeprowadzenia kolejnego procesu legislacyjnego, zmniejszenie liczby przepisów oraz ich uproszczenie i doprecyzowanie, a także ułatwi korzystanie z nich bez konieczności przeszukiwania wielu aktów prawnych. Ma na celu również upowszechnienie regulacji zawartych do tej pory w rozporządzeniu o użytkowaniu budynków mieszkalnych, które, jak wynikało z rozeznania przeprowadzonego przez resort, nie były znane wielu podmiotom z branży architektoniczno-budowlanej.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Projekt rozporządzenia określa warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych. Celem określenia wymienionych warunków jest zapewnienie, że budynek będzie – stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – zaprojektowany i wykonany zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, jednocześnie 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: nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, ochrony przed hałasem, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;
- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie: zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
- 3) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 4) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego budynku;
- 5) 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, z późn. zm.), w tym osoby starsze;
- 6) 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;
- 7) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 8) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 9) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
- 10) poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 11) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

Rozwój technologii, ułatwienie procesu inwestycyjnego, wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych i uproszczenie przepisów

Zmiany w projekcie rozporządzenia obejmują m. in:

- 1) przyjęcie rozwiązań, które będą odpowiadały aktualnym technologiom występującym w budownictwie m. in:
 - a) aktualizację przepisów, m.in. dotyczących niektórych instalacji, które były nieaktualne i przestarzałe, aby odpowiadały obecnie stosowanym technologiom,
 - b) zapewnienie zgodności z wymaganiami dotyczącymi wyposażenia parkingów przylegających do budynków, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1289, z późn. zm.),
 - c) zapewnienie możliwości przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do publicznej stacjonarnej sieci telekomunikacyjnej dla działki budowlanej przewidzianej pod zabudowę budynkiem zamieszkania

zbiorowego, użyteczności publicznej lub mieszkalnym wielorodzinnym,

- d) zmiany w zakresie warunków minimalnych dotyczących charakterystyki energetycznej nowych i przebudowywanych budynków,
- e) dodanie rozdziału dotyczącego warunków instalowania urządzeń fotowoltaicznych,
- f) dodanie rozdziału dotyczącego warunków instalowania magazynów energii,
- g) dodanie rozdziału dotyczącego wykorzystania energii słonecznej.

2) przyspieszenie i ułatwienie procesu realizacji inwestycji:

- a) do projektu rozporządzenia nie wprowadzono przepisów zawartych w dotychczasowym rozporządzeniu zawierających dopuszczenie, dla wymienionych przypadków, spełnienia wymagań rozporządzenia w inny sposób, po uzyskaniu zgody wskazanego podmiotu lub stosownie do wskazań ekspertyzy, określonej w przepisie, uzgodnionej ze wskazanymi podmiotami, m. in. przepisów dotyczących budynków zabytkowych,
- b) zmiana przepisów będących problematyczne przy projektowaniu, np. dotyczących nasłonecznienia i przesłaniania, a także innych przepisów, które były różnie interpretowane przez projektantów i organy administracji architektoniczno-budowlanej,

3) ulepszenie i uproszczenie przepisów, aby były przejrzyste i zrozumiałe dla odbiorcy oraz doprecyzowanie przepisów, które aktualnie budzą wątpliwości interpretacyjne,

- a) ujednolicenie i uproszczenie tekstu poprzez zmianę słownictwa i redakcji przepisów,
- b) dodanie załączników zawierających rysunki,
- c) przeniesienie części definicji do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- d) doprecyzowanie zakresu stosowania przepisów rozporządzenia przy przebudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku,
- e) doprecyzowanie definicji kondygnacji podziemnej,
- f) dodanie definicji elementu doświetlającego,
- g) zmiana przepisów dotyczących szerokości dojścia i dojazdu do działki budowlanej oraz do budynków,
- h) zmiana przepisów dotyczących usytuowania stanowisk postojowych dla samochodów i ich zgrupowania,
- i) zmiana przepisów dotyczących sytuowania zbiorników na nieczystości,
- j) doprecyzowanie przepisów dotyczących placów zabaw dla dzieci,
- k) zmiana przepisów dotyczących nasłonecznienia poprzez ich złagodzenie i doprecyzowanie,
- l) uproszczenie i zmiana przepisów w zakresie akustyki budynków,
- m) zawarcie przepisów dotyczących warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- n) zmiany w zakresie dostępności oraz bezpieczeństwa pożarowego (opisane poniżej).

Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

W zakresie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami projekt rozporządzenia przewiduje regulacje dotyczące m.in.:

- 1) doprowadzenia dojścia o odpowiedniej nawierzchni i wymiarach do wejścia do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego i budynku użyteczności publicznej,
- 2) zapewnienia swobodnego dostępu do chodnika ze stanowiska postojowego użytkowanego przez osoby niepełnosprawne,
- 3) projektowania furtek nieutrudniających ruchu osobom niepełnosprawnym,
- 4) wprowadzenia obowiązku wyposażenia w dostępny dźwig osobowy lub osobowo-towarowy budynków:
 - a) użyteczności publicznej mających dwie i więcej kondygnacji,
 - b) zamieszkania zbiorowego (z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych) mających dwie i więcej kondygnacji,
 - c) mieszkalnych wielorodzinnych, mających trzy lub więcej kondygnacji,
- 5) zapewnienia dostępności placów zabaw dla dzieci i ich wyposażenia,
- 6) zapewnienia przestrzeni manewrowej przed i za wejściem do budynku, o odpowiednich wymiarach,

- 7) zapewnienia dostępu na wszystkie kondygnacje (z wyjątkiem kondygnacji, na której znajdują się wyłącznie pomieszczenia techniczne) poprzez wykonanie pochylni lub wyposażenie budynku w trwale zainstalowane urządzenie podnoszące - w budynku mieszkalnym wielorodzinnym niewyposażonym w dźwig osobowy lub osobowo-towarowy,
- 8) dodatkowych wymagań dla domofonu i wideofonu (w przypadku jego zastosowania) w zakresie wysokości montażu oraz przycisków umożliwiających jego obsługę przez osoby niewidome i niedowidzące – budynkach zamieszkania zbiorowego, budynkach użyteczności publicznej i budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
- 9) odpowiedniego wykonania i wykończenia schodów w budynkach użyteczności publicznej i budynkach zamieszkania zbiorowego przeznaczonych dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- 10) oznakowania schodów i pochylni w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, budynkach użyteczności publicznej oraz budynkach zamieszkania zbiorowego,
- 11) minimalnego udziału lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym posiadającym więcej niż 4 lokale mieszkalne,
- 12) dodatkowych wymagań (oprócz tych, które wynikają z obowiązujących przepisów), które należy stosować przy projektowaniu lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 13) warunków dla ogólnodostępnych pomieszczeń higienicznosanitarnych,
- 14) wymagań dla progu w drzwiach wejściowe do lokalu mieszkalnego,
- 15) dostępu do miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
- 16) uwzględnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego dla ewakuacji osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, poprzez projektowanie miejsc oczekiwania na ewakuację.

Zauważyć należy, iż zaproponowane regulacje mają na celu m.in. ułatwienie dostępu do budynków i urządzeń z nimi związanych osobom z różnym rodzajem niepełnosprawności, co z pewnością będzie miało pozytywny wpływ również na inne grupy społeczne jak osoby starsze, opiekunowie z małymi dziećmi, czy osoby z czasowymi dysfunkcjami ruchowymi.

Ochrona przeciwpożarowa

W odniesieniu do kwestii dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, m.in.:

- 1) zaproponowano zmiany, które mają na celu ograniczenie zagrożenia związanego ze stosowaniem w budynkach palnych izolacji cieplnych oraz rozprzestrzeniania się pożaru w sposób uniemożliwiający jego sprawne ugaszenie przez ekipy straży pożarnej,
- 2) dodano nowe wymagania w celu zapewnienia ograniczenia rozprzestrzeniania się pożaru w przekryciach dachów w budynkach wielkopowierzchniowych,
- 3) doprecyzowano wymagania w zakresie stosowania pasów międzykondygnacyjnych w ścianach wydzielających przekryty dziedziniec oraz uszczegółowiono wymagania dla rozwiązań równorzędnych dla pasa międzykondygnacyjnego,
- 4) zmieniono wymagania dotyczące określania dopuszczalnej wielkości stref pożarowych w budynkach ZL o jednej kondygnacji nadziemnej,
- 5) wprowadzono zmniejszone dopuszczalne wielkości stref pożarowych PM, w szczególności w budynkach o jednej kondygnacji nadziemnej (bez ograniczenia wysokości),
- 6) wprowadzono rozróżnienie wymagań w zakresie dopuszczalnego powiększenia powierzchni stref pożarowych PM w przypadku budynku lub jego części o jednej kondygnacji oraz w budynku wielokondygnacyjnym,
- 7) wyeliminowano możliwość stosowania nieograniczonej wielkości strefy pożarowej PM w budynku jednokondygnacyjnym z samoczynnymi urządzeniami gaśniczymi wodnymi i samoczynnymi urządzeniami oddymiającymi,
- 8) wyeliminowano, podobnie jak w przypadku stref pożarowych PM, możliwość stosowania nieograniczonej wielkości strefy pożarowej IN w budynku jednokondygnacyjnym przy chowie lub hodowli bezściółkowej i określono, że dopuszczalna wielkość takiej strefy pożarowej wynosi 10 000 m²,
- 9) zmieniono dotychczasowe i wprowadzono nowe wymagania dotyczące sposobu dokonywania podziału budynków na strefy pożarowe,
- 10) zmieniono niektóre przepisy, które stanowiły barierę dla budownictwa drewnianego, łagodząc je.

Wprowadzenie w przepisach warunków technicznych proponowanych rozwiązań wyeliminuje występowanie części czynników techniczno-budowlanych, które sprzyjają niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się pożarów, prowadzących do osiągnięcia przez nie dużych i bardzo dużych rozmiarów, a także obniżą ich wpływ na szybkie rozprzestrzenianie się

pożaru na duże powierzchnie.

Efektywność energetyczna budynków

Ze względu na wejście w życie dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków oraz konieczność jej implementacji do prawa krajowego nowy projekt rozporządzenia zakłada zmiany w zakresie warunków minimalnych dotyczących charakterystyki energetycznej nowych i przebudowywanych budynków. Warunki te są zawarte w rozporządzeniu Wt, niemniej zostaną zaktualizowane w związku z wymaganiami ww. dyrektywy. Dotyczą one przede wszystkim wprowadzenia standardu „bezemisijnego” dla nowych budynków, począwszy od 2028 r., poprawy charakterystyki energetycznej dla budynków podlegających ważniejszej renowacji, wymogu stosowania systemów wykorzystujących energię słoneczną w nowych budynkach począwszy od 2027 r., wymogu wyposażania systemów technicznych w nowych budynkach w urządzenia zapewniające automatyczne sterowanie, regulację i monitorowanie, o ile będzie to wykonalne pod względem technicznym i ekonomicznym.

Użytkowanie budynków mieszkalnych

W nowym dziale XII projektu rozporządzenia ujęto przepisy zawarte dotychczas w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Dodatkowo uproszczono je, przeredagowano, a także dodano nowe regulacje, które mają poprawić bezpieczeństwo i komfort użytkowania budynków mieszkalnych.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

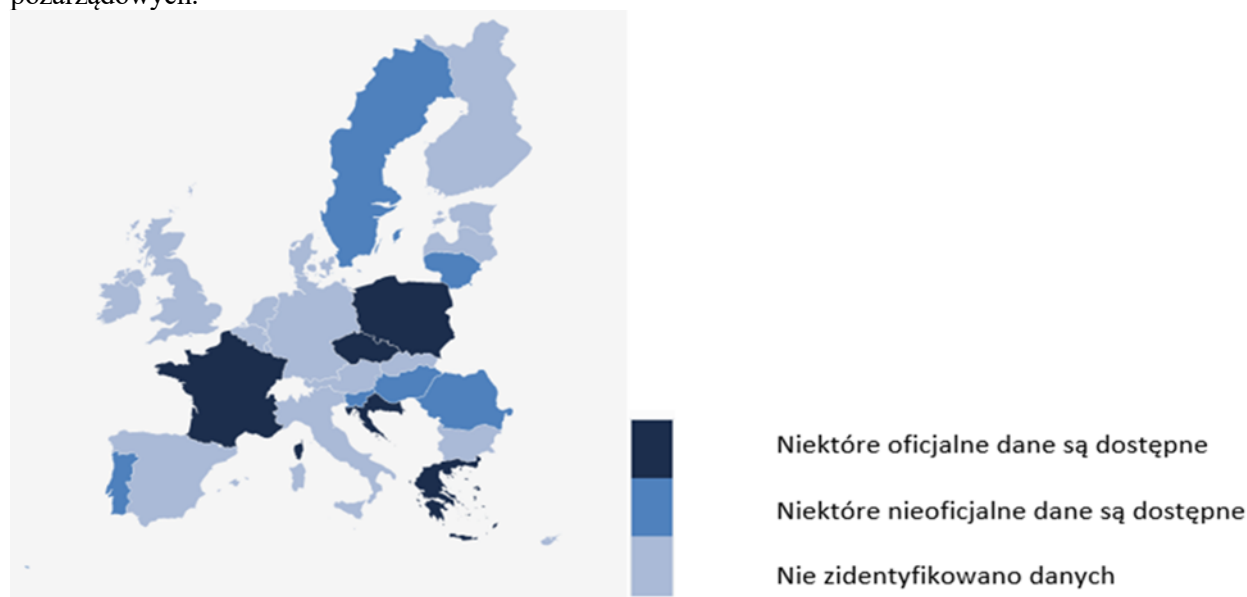
Projektowane rozporządzenie ma charakter wykonawczy w stosunku do rozwiązań przyjętych w ustawie; w związku z tym nie przewiduje się konieczności prowadzenia analiz porównawczych z innymi państwami OECD/UE.

Niezależnie od powyższego, poniżej zawarto ogólne informacje dotyczące m.in. regulacji mających wpływ na zwiększenie dostępności dla osób z niepełnosprawnościami w innych krajach UE.

Dostępność:

Agencja Praw Podstawowych Unii Europejskiej przeprowadziła analizę dotyczącą dostępności budynków użyteczności publicznej, biorąc pod uwagę, iż budynki te są często wykorzystywane jako lokale wyborcze w wyborach. Są one również miejscem spotkań, konsultacji czy przemówień politycznych, a także spotkań partii politycznych i społeczeństwa obywatelskiego. Pomimo, iż obowiązkowe standardy dostępności dla budynków władz krajowych i lokalnych istnieją w prawie wszystkich państwach członkowskich UE, Agencja Praw Podstawowych Unii Europejskiej wskazuje na trudności w określeniu wiarygodnych informacji z oficjalnych źródeł na temat ilości budynków krajowych i lokalnych, które są dostępne dla osób niepełnosprawnych w praktyce.

Przeprowadzona analiza wskazuje te państwa członkowskie, w których zidentyfikowano pewne dane dotyczące dostępności budynków publicznych, albo z oficjalnych źródeł rządowych, albo z innych źródeł informacji, w tym organizacji pozarządowych.



Jak wynika z informacji opublikowanych przez Agencję Praw Podstawowych Unii Europejskiej (ang. The European Union Agency for Fundamental Rights) tylko w pięciu państwach członkowskich: Chorwacja, Republika Czeska, Grecja, Francja i Polska, analiza wykazała źródło oficjalnych danych rządowych na temat dostępności budynków władzy publicznej. W Grecji sondaż opublikowany przez Ministerstwo Reformy Administracyjnej i Rządu Elektronicznego w 2008 r. wykazał, że 9% z 3828 przebadanych budynków publicznych było w pełni dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Podobnie we Francji w raporcie międzyresortowego Obserwatorium dostępności i projektowania uniwersalnego z 2012 r., stwierdzono,

że 15% ogólnodostępnych placówek dla społeczeństwa spełnia standardy dostępności.

W drugiej grupie sześciu państw członkowskich UE: Węgier, Litwy, Portugalii, Rumunii, Słowenii i Szwecji, na podstawie nieoficjalnych źródeł, takich jak badania prowadzone przez organizacje pozarządowe, znaleziono dane dotyczące odsetka budynków władzy publicznej dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Litewskie społeczeństwo osób niepełnosprawnych oceniało dostępność ponad 350 budynków publicznych w dziewięciu gminach litewskich w 2012 r., informując, że prawie połowa nie jest dostępna dla osób niepełnosprawnych. W 2010 r. Portugalskie Stowarzyszenie Ochrony Konsumentów oceniło dostępność 33 budynków władzy publicznej w pięciu miastach w oparciu o szereg kryteriów obejmujących elementy budynków znajdujące się wewnątrz jak i otoczenie budynku na zewnątrz. Badanie wykazało, że żadne nie było w pełni dostępne dla osób niepełnosprawnych.

Poniżej przykłady regulacji dotyczących dostępności dla osób z niepełnosprawnościami w wybranych krajach:

AUSTRIA

Federalna Ustawa o Równości Osób Niepełnosprawnych (Bundesgesetz über die Gleichstellung von Menschen mit Behinderung – Bundes - Behindertengleichstellungsgesetz – BGStG) reguluje, że usługi publiczne muszą być dostępne dla osób niepełnosprawnych. Ustawa federalna nie zawiera jednak norm dotyczących wdrażania dostępnego środowiska.

Główną wytyczną jest norma ÖNORM B 1600 dotycząca budynków bez barier. Na jej podstawie opracowywane są nowe kryteria dostępności ÖNORM B 1610 dla istniejących budynków. Dalsze przepisy ÖNORM dotyczące dostępności to m.in. ÖNORM A 3011 w sprawie symboli graficznych w celach informacyjnych (Grafische Symbole für die Öffentlichkeitsinformation) lub ÖNORM A 3012 w sprawie wizualnych systemów naprowadzania w celach informacyjnych (Visuelle Leitsysteme für die Öffentlichkeitsinformation).

FRANCJA

Międzyresortowy okólnik od stycznia 2013 r. wymaga oceny poziomu dostępności budynków państwowych i budynków komunalnych. Władze lokalne i regionalne są zobowiązane do oceny obecnej sytuacji budynków publicznych pod kątem dostępności dla osób niepełnosprawnych. Okólnik daje im trzy miesiące na przesłanie informacji na poziom krajowy. Następnie krajowy raport zbiorczy będzie publicznie dostępny. Okólnik zawiera listę przedmiotów związanych z różnymi problemami niepełnosprawności: dostęp do budynku, miejsca parkingowe, wejście, zakwaterowanie i toalety. Dla każdej pozycji administracja ocenia poziom dostępności (w skali od 1 do 4).

BELGIA

Ustawodawstwo przewiduje wymóg racjonalnych usprawnień dla osób niepełnosprawnych, a nowe budynki publiczne powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych. Istnieją kryteria zapewniające dostępność budynku, niemniej różnią się one w zależności od regionu. Przykładowo, aby uznać budynek za dostępny powinien on zapewniać dostępność wejścia, miejsca parkingowe przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych, toalety itp.

HISZPANIA

Zgodnie z dekretem królewskim 505/2007 z dnia 20 kwietnia 2007 r. zatwierdzającym podstawowe warunki dostępności i niedyskryminacji osób niepełnosprawnych w zakresie dostępu i użytkowania zurbanizowanych przestrzeni i budynków publicznych, wszystkie budynki użyteczności publicznej, zarówno państwowe, jak i komunalne, powinny być dostępne.

Kryteria określające, czy budynki władz publicznych są dostępne dla osób niepełnosprawnych, można znaleźć w punkcie 9 (Dostępność) hiszpańskiego Kodeksu Technicznego Budownictwa.¹⁾

Nasłonecznienie:

Wyszczególniono 5 typów prawnych sposobów ochrony dostępu do światła słonecznego w zabudowie mieszkaniowej:

- 1) Typ 1 – orientacja mieszkań – przepisy wymuszające dwustronność mieszkań lub odpowiednią orientację w stosunku do stron świata przynajmniej części pokoi mieszkalnych.
Kraje: Australia (stan Wiktorii i stan Australia Zachodnia), Francja, Lichtenstein, Niemcy, Szwajcaria, Polska Rumunia;
- 2) Typ 2 – odległość / geometria zabudowy – przepisy wymuszające ograniczenia w geometrii zabudowy lub zwiększenie odległości przed oknami pokoi mieszkalnych w stosunku do stron świata, w stosunku do innych budynków lub granicy działki.
Kraje: Australia (stan Wiktorii i stan Australia Zachodnia), Francja, Lichtenstein, Szwajcaria, Chiny, Japonia, Korea Południowa;
- 3) Typ 3 – badanie cienia zabudowy – badanie czasu padania lub/i wielkości cienia rzucanego przez projektowany budynek na działkę sąsiednią.
Kraje: Australia (stan Australia Zachodnia), Lichtenstein, Szwajcaria;
- 4) Typ 4 – badanie nasłonecznienia elewacji – badanie czasu padania światła słonecznego na płaszczyznę elewacji budynku, bez analizy podziałów mieszkań czy okien.
Kraje: Holandia (gmina Haga);

¹⁾<https://fra.europa.eu/en/publication/2014/indicators-right-political-participation-people-disabilities/accessible-buildings> [dostęp: 29.05.2025]²⁾https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://repozytorium.biblos.pk.edu.pl/re-do/resources/44747/file/resourceFiles/GwizdakW_KomparatystykaZasad.pdf&ved=2ahUKEwj674ru36yMAxU2DhAIHd-CHN8QFnoECBcQAQ&usq=AOvVaw0_NdJxQIJHbqpdnFB6OS_Y [dostęp: 29.05.2025]

5) Typ 5 – badanie okna/pomieszczenia – badanie czasu padania światła słonecznego do wnętrza pomieszczeń mieszkalnych.

Kraje: Wielka Brytania, Irlandia, Australia (stan Australia Zachodnia, stan Nowa Południowa Walia, stan Tasmania), Holandia, Białoruś, Chiny, Czechy, Estonia, Litwa, Łotwa, Polska, Rosja, Rumunia, Ukraina, Słowacja, Korea Południowa.²⁾

Ochrona przeciwpożarowa:

Poniżej zawarto ogólne informacje dotyczące zasad wiedzy technicznej, wymogów i przepisów dotyczących podziału budynków na strefy pożarowe, w tym sposobu wykonywania ścian oddzielenia przeciwpożarowego i ich połączenia ze ścianą zewnętrzną i dachem budynku, oraz podziału palnych izolacji cieplnych ścian zewnętrznych, stosowanych w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich UE.

Podział palnych izolacji cieplnych ścian zewnętrznych budynku w określonych odstępach pasami niepalnymi, ograniczającymi rozprzestrzenianie się pożaru w obrębie tej izolacji, stosowany jest m.in. w Belgii, Francji, Czechach, Niemczech oraz na Węgrzech. Przykładowo w Belgii na ścianach zewnętrznych budynku są stosowane co dwie kondygnacje pasy o szerokości 0,2 m wykonane z materiałów o klasie reakcji na ogień co najmniej A2-s3, d0³⁾. Z kolei we Francji pasy z izolacją cieplną z materiałów niepalnych (klasy reakcji na ogień A1 lub A2-s3, d0) o szerokości co najmniej 0,2 m stosowane są nad otworami okiennymi na każdej kondygnacji na ścianach zewnętrznych ocieplonych styropianem⁴⁾.

Natomiast regulacje dotyczące połączenia elementów oddzielenia przeciwpożarowego ze ścianami zewnętrznymi i z dachami budynków w krajach członkowskich UE polegają przede wszystkim na wyprowadzaniu ścian oddzielenia przeciwpożarowego ponad pokrycie dachu lub wysuwaniu ich poza lico ściany zewnętrznej. Wyprowadzenie ściany oddzielenia przeciwpożarowego ponad pokrycie dachu na określoną wysokość jest wielu krajach wymagane, jeżeli dach budynku jest wykonany z materiałów palnych (np. w Niemczech, Rumunii i Hiszpanii). Przykładowo w Rumunii ściana oddzielenia przeciwpożarowego powinna być wysunięta na wysokość 0,6 m ponad palne pokrycie dachu⁵⁾. Z kolei wymagania niemieckiego standardu VdS 2234pl:2024-05 (07)⁶⁾, stanowiącego źródło wiedzy technicznej w zakresie wykonywania ścian oddzielenia przeciwpożarowego, przewidują w przypadku nowoprojektowanych budynków wysunięcie tych ścian na wysokość co najmniej 0,5 m ponad palne pokrycie dachu. Standard ten dopuszcza niewyprowadzanie ściany oddzielenia przeciwpożarowego ponad dach, jeżeli przekrycie dachu i jego konstrukcja w pasie o szerokości co najmniej 5 m po obu stronach tej ściany są wykonane z materiałów niepalnych oraz w pasie tym posiadają określoną klasę odporności ogniowej (F 90-A).

Z kolei sposób wykonywania połączenia ściany zewnętrznej, w miejscu jej uskoku lub załamania ze ścianą oddzielenia przeciwpożarowego jest szczegółowo uregulowany w przepisach obowiązujących m.in. w Hiszpanii⁷⁾. Wymagania te uwzględniają wzajemną relację ścian zewnętrznych sąsiednich stref pożarowych (kąt jaki ze sobą tworzą), ich klasy odporności ogniowej oraz występowanie w nich otworów.

Magazyny energii

W innych krajach zagadnienia dotyczące bezpieczeństwa pożarowego magazynów energii elektrycznej są określone w przepisach krajowych, standardach technicznych lub w formie wytycznych.

Przykładowe obowiązujące lub projektowane regulacje i wytyczne dotyczące magazynów energii elektrycznej w innych europejskich krajach:

- PAS 63100:2024 Electrical installations – Protection against fire of battery energy storage systems for use in dwellings – Specification (Wielka Brytania),
- Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz Muster einer Verordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (MEltBauV) Stand Januar 2009, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom 22.02.2022 (Niemcy),
- Extra remiss – Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader, Processnummer: 3.2.1, Diarienummer: 31/2022, Boverket, februari, 2024 (Szwecja),
- PGS 37-1: Lithiumhoudende energiedragers: energieopslagsystemen (EOS), Richtlijn voor de veilige opslag van elektriciteit in energieopslagsystemen (Holandia).

Należy przy tym wskazać, że w Niemczech szczegółowe wymagania techniczne dla systemów magazynowania energii elektrycznej nie są określone bezpośrednio w aktach prawnych, lecz uregulowane w wytycznych i normach technicznych (np. VDE). Taki model legislacyjny nie oznacza jednak, że niemieckie prawo jest bardziej liberalne. Opiera się on na

²⁾https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://repozytorium.biblos.pk.edu.pl/redo/resources/44747/file/resourceFiles/GwizdakW_KomparatystykaZasad.pdf&ved=2ahUKEwj674ru36yMAxU2DhAIHd-CHN8QFnoECBcQAQ&usq=AOvVaw0_NdJxQIJHbqpdnFB6OS_Y [dostęp: 29.05.2025]

³⁾https://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2022/06/23_1.pdf#page=14 [dostęp: 29.05.2025]

⁴⁾https://mobile.interieur.gouv.fr/content/download/134562/1066738/file/Fac%CC%A7ade_guide_ETICS-PSE_sept-2020_v2.pdf [dostęp 29.05.2025]

⁵⁾[P118-99.pdf \(servsting.com\)](https://www.servsting.com/P118-99.pdf) [dostęp 29.05.2025]

⁶⁾<https://shop.vds.de/download/vds-2234pl> [dostęp 29.05.2025]

⁷⁾<https://www.codigotecnico.org/pdf/Documentos/SI/DBSI.pdf>

powiązaniu prawa ogólnego z konkretnymi standardami technicznymi, np. VDE-AR-E 2510-50:2017-05 Stationary battery energy storage systems with lithium batteries-Safety requirements, który określa wymagania bezpieczeństwa dla stacjonarnych systemów magazynowania energii (BESS) z bateriami litowymi.

Ponadto źródłem wiedzy technicznej w zakresie bezpieczeństwa pożarowego magazynów energii elektrycznej są m.in. poniższe opracowania:

- NFPA 855, Standard for the Installation of Stationary Energy Storage Systems: 2026,
- FM Property Loss Prevention Data Sheets 5-33, LITHIUM-ION BATTERY ENERGY STORAGE SYSTEMS,
- APPENDIX C – Brandteknisk Vägledning för Batterienergilager med Litiumjonbatterier, Detta dokument är en bilaga till RISE Report 2023:117, Guidelines for the fire protection of battery energy storage systems, 2023, RISE,
- Guidelines on Safety Best Practices for Battery Energy Storage Systems, Energy Storage Europe Association Safety for Energy Storage Systems Task Force, May 2025.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Projektanci	118 649 (PIIB) + 13 693 (IARP)	Polska Izba Inżynierów Budownictwa (dane na koniec 2023 r.) oraz Izba Architektów RP (dane na październik 2023 r.)	Projektowane przepisy będą bardziej przyjazne dla projektantów ze względu na: – uproszczenie redakcji przepisów, – ujednolicenie stosowanej terminologii, – doprecyzowanie przepisów budzących najczęstsze wątpliwości ze strony uczestników procesu budowlanego, – uproszczenie sposobu uregulowania niektórych materii, jak zgrupowania stanowisk postojowych, zbiorniki na nieczystości, – wprowadzenie/zdefiniowanie pojęć celem zapewnienia lepszej czytelności przepisów i łatwiejszej ich interpretacji,
Organy administracji architektoniczno-budowlanej	Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego; wojewodowie (16); starostowie i prezydenci miast na prawach powiatu (314 + 66).	Główny Urząd Statystyczny	Projektowane przepisy będą bardziej przejrzyste i łatwiejsze w korzystaniu również przez organy administracji architektoniczno-budowlanej ze względów wymienionych powyżej.
Inwestorzy (w tym deweloperzy i inwestorzy indywidualni)	ok. 15 mln	Dane szacunkowe własne	Projektowane przepisy będą bardziej przyjazne dla inwestorów ze względów wymienionych powyżej. Wpłynie to korzystnie na rozumienie warunków technicznych, a tym samym planowanie zamierzeń budowlanych, również dużych inwestycji (np. mieszkaniowych). Doprecyzowanie wybranych przepisów związanych z ochroną przeciwpożarową pozytywnie wpłynie na zmniejszenie rozmiarów pożarów, poprzez ograniczenie

			ich do jednej mniejszej strefy pożarowej, tym samym skrócenie działań gaśniczych prowadzonych w trudnych warunkach zagrażających zdrowiu i życiu strażaków.
Wspólnoty mieszkaniowe oraz spółdzielnie mieszkaniowe	Około 3500	Według danych bazy REGON 19 października 2022 r	Pokrycie kosztu realizacji dobudowy dźwigu osobowego do istniejących budynków.
Przedsiębiorcy, w szczególności producenci dźwigów osobowych	1 531 wytworzonych dźwigów w Polsce w 2021 r.	Dane GUS	Wzrost produkcji i sprzedaży dźwigów osobowych.
Wykonawcy wykonujący zadania związane z budową budynków i urządzeń z nim związanych	190592 podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON	Stan na dzień 31 marca 2025 r. - dane GUS	Większa względem obowiązującego rozporządzenia przejrzystość projektowanych przepisów związanych z warunkami techniczno-budowlanymi stosowanymi do budynków i urządzeń z nim związanych
Osoby z niepełnosprawnościami	Od 3,5 do 7,7 mln	Dane z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021 oraz Europejskiego Ankietowego Badania Zdrowia (EHIS) 2014	Zaproponowane regulacje mają na celu m.in. ułatwienie dostępu do budynków i urządzeń z nimi związanych osobom z różnym rodzajem niepełnosprawności, co z pewnością będzie miało pozytywny wpływ również na inne grupy społeczne jak osoby starsze, opiekunowie z małymi dziećmi czy osoby z czasowymi dysfunkcjami ruchowymi.
Jednostki Państwowej Straży Pożarnej oraz pozostałe jednostki ochrony przeciwpożarowej	1) Komenda Główna Państwowej Straży Pożarnej; 2) komendy wojewódzkie Państwowej Straży Pożarnej (16); 3) Komendy powiatowe (miejskie) Państwowej Straży Pożarnej (335) wraz z jednostkami ratowniczo-gaśniczymi PSP (505); 4) jednostki Ochotniczych Straży Pożarnych (15974); 5) zakładowe straże pożarne (63); 6) lotniskowe służby ratowniczo-gaśnicze (16); 7) jednostki Wojskowych Straży Pożarnych (85).	Dane z Komendy Głównej Państwowej Straży Pożarnej na dzień 19.07.2024 r.	Poprawa skuteczności działań ratowniczych poprzez ograniczenie rozmiarów pożaru oraz zmianę jego dynamiki (szybkości rozprzestrzeniania się). Ograniczenie niebezpieczeństwa szybkiego rozprzestrzeniania się pożaru w sposób uniemożliwiający jego sprawne ugaszenie przez ekipy straży pożarnej.
Obywatele	37 490 000	Liczba ludności w grudniu	Projektowane przepisy będą

		2024 r. według Głównego Urzędu Statystycznego	bardziej przyjazne dla obywateli ze względów wymienionych powyżej. Wpłyne to korzystnie na lepszą czytelność przepisów technicznych, a tym samym planowanie przez obywateli zamierzeń budowlanych, w szczególności małych zamierzeń, np. polegających na budowie domu jednorodzinnego wraz ze związanymi z nim urządzeniami.
--	--	---	--

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677, z późn. zm.) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2026 r. poz. 404), projekt rozporządzenia został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt rozporządzenia został w dniu 24 kwietnia 2026 r. przekazany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. W dniu 16 czerwca 2026 r. uzyskał pozytywną opinię.

Projekt został przekazany do konsultacji publicznych i opiniowania na przełomie II i III kwartału 2025 r. Wskazano 30-dniowy termin na przedstawienie opinii.

Projekt rozporządzenia został przekazany do opiniowania następującym podmiotom:

1. Dyrektor Generalny Lasów Państwowych;
2. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad;
3. Prezes Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o.o.;
4. Prezes PKP Polskich Linii Kolejowych S.A.;
5. Prezes Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze”;
6. Prezes Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej;
7. Prezes Najwyższej Izby Kontroli;
8. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
9. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
10. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
11. Prezes Urzędu Regulacji Energetyki;
12. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego;
13. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców;
14. Prezes Polskiego Komitetu Normalizacyjnego;
15. Prezes Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej;
16. Wojewoda Dolnośląski;
17. Wojewoda Kujawsko-Pomorski;
18. Wojewoda Lubelski;
19. Wojewoda Lubuski;
20. Wojewoda Łódzki;
21. Wojewoda Małopolski;
22. Wojewoda Mazowiecki;
23. Wojewoda Opolski;
24. Wojewoda Podkarpacki;
25. Wojewoda Podlaski;
26. Wojewoda Pomorski;
27. Wojewoda Śląski;
28. Wojewoda Świętokrzyski;
29. Wojewoda Warmińsko-Mazurski;
30. Wojewoda Wielkopolski;
31. Wojewoda Zachodniopomorski;
32. Dyrektor Generalny Służby Więziennej;
33. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska;
34. Główny Inspektor Inspekcji Handlowej;
35. Główny Inspektor Jakości Handlowej Artykułów Rolno-Spożywczych;
36. Główny Inspektor Ochrony Środowiska;

37. Główny Inspektor Pracy;
38. Główny Inspektor Sanitarny;
39. Główny Inspektor Transportu Drogowego;
40. Komendant Główny Państwowej Straży Pożarnej;
41. Komendant Główny Policji;
42. Komendant Główny Straży Granicznej;
43. Prezes Agencji Mienia Wojskowego;
44. Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych;
45. Prezes Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa;
46. Prezes Rządowej Agencji Rezerw Strategicznych ;
47. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa;
48. Prezes Głównego Urzędu Miar;
49. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego;
50. Prezes Instytutu Pamięci Narodowej;
51. Prezes Państwowej Agencji Atomistyki;
52. Prezes Urzędu Dozoru Technicznego;
53. Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej
54. Prezes Wyższego Urzędu Górniczego;
55. Zarząd Polskiego Centrum Badań i Certyfikacji;
56. NSZZ „Solidarność”;
57. Forum Związków Zawodowych;
58. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych;
59. Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej;
60. Konfederacja Lewiatan;
61. Związek Rzemiosła Polskiego;
62. Związek Pracodawców Business Centre Club;
63. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców;
64. Polskie Towarzystwo Gospodarcze;
65. Izba Gospodarcza Hotelarstwa Polskiego.
66. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej – Krajowa Rada;
67. Polska Izba Inżynierów Budownictwa – Krajowa Rada;
68. Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
69. Rada Działalności Pożytku Publicznego „RDPP”;
70. Rada Dialogu Społecznego;
71. Państwowa Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości.

Projekt rozporządzenia został przekazany do konsultacji publicznych następującym podmiotom:

1. Stowarzyszenie Architektów Polskich;
2. Polski Związek Pracodawców Budownictwa;
3. Izba Projektowania Budowlanego;
4. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa;
5. Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich;
6. Konferencja Rektorów Zawodowych Szkół Polskich;
7. Związek Zawodowy Budowlani;
8. Federacja Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych, Naczelna Organizacja Techniczna;
9. Centrum Naukowo-Badawcze Ochrony Przeciwpowodzi im. Józefa Tuliszkowskiego PIB;
10. Stowarzyszenie Geodetów Polskich;
11. Geodezyjna Izba Gospodarcza;
12. Główny Instytut Górnictwa;
13. Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości;
14. Fundacja Wszechnicy Budowlanej;
15. Instytut Gospodarki Nieruchomościami;
16. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości;
17. Krajowa Izba Gospodarcza;
18. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości;
19. Polska Federacja Rynku Nieruchomości;
20. Polska Izba Budownictwa;
21. Polski Związek Firm Deweloperskich;
22. Polskie Stowarzyszenie Producentów Dźwigów;
23. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe;
24. Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych;

25. Stałe Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa Polskiego;
26. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań;
27. Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Pożarnictwa;
28. Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych;
29. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki;
30. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Producentów Zabezpieczeń Przeciwożarowych i Sprzętu Ratowniczego;
31. Polski Klaster Budowlany;
32. Stowarzyszenie Inżynierów Bezpieczeństwa Pożarowego;
33. Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka;
34. Fundacja Blisko;
35. Krajowa Izba Gospodarcza Elektroniki i Telekomunikacji;
36. Stowarzyszenie Elektryków Polskich;
37. Federacja Przedsiębiorców Polskich;
38. Ogólnokrajowe Stowarzyszenie Wspierania Budownictwa Zrównoważonego;
39. Fundacja Integracja;
40. Fundacja Polska Bez Barrier;
41. Polski Związek Głuchych;
42. Polski Związek Niewidomych;
43. Fundacja TUS;
44. Fundacja SOC TECH LAB;
45. Centrum Projektowania Uniwersalnego;
46. Fundacja Laboratorium Architektury 60+;
47. Fundacja Osób Niepełnosprawnych Ruchowo GODNE ŻYCIE;
48. Unia Metropolii Polskich;
49. Unia Miasteczek Polskich;
50. Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej;
51. Związek Miast Polskich;
52. Związek Powiatów Polskich;
53. Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej;
54. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Sanitarnohigienicznych;
55. Polska Izba Paliw Płynnych;
56. Polska Organizacja Przemysłu i Handlu Naftowego;
57. Fundacja Republikańska;
58. Polska Izba Informatyki i Telekomunikacji;
59. Instytut Badawczy Dróg i Mostów;
60. Instytut Rozwoju Miast i Regionów;
61. Polska Korporacja Techniki Sanitarnej, Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji;
62. Polski Komitet Geotechniki;
63. Polski Związek Pracodawców Budownictwa;
64. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców i Biegłych Sądowych;
65. Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego;
66. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce;
67. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP;
68. Związek Stowarzyszeń Kongres Ruchów Miejskich;
69. Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Komunikacji Rzeczypospolitej Polskiej;
70. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców i Konsultantów Zamówień Publicznych;
71. Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych;
72. Instytut Techniki Budowlanej;
73. Hutnicza Izba Przemysłowo-Handlowa;
74. Ogólnokrajowe Stowarzyszenie Wspierania Budownictwa Zrównoważonego;
75. Polski Związek Działkowców;
76. Narodowy Instytut Architektury i Urbanistyki;
77. Centrum Łukasiewicz;
78. Polska Izba Komunikacji Elektronicznej;
79. Ogólnopolska Izba Gospodarcza Drogownictwa;
80. PGE Polska Grupa Energetyczna S.A.;
81. Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A.;
82. Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.;
83. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.;
84. Stowarzyszenie Prawa Zamówień Publicznych;
85. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Zamówień Publicznych;

86. Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów;
87. Stowarzyszenie Urbanisci Polscy;
88. Towarzystwo Opieki nad Zabytkami;
89. Towarzystwo Rozwoju Małych Elektrowni Wodnych;
90. Towarzystwo Urbanistów Polskich;
91. Związek Pracodawców Ceramiki Budowlanej;
92. Związek Pracodawców - Producentów Materiałów dla Budownictwa
93. PU Polska Związek Producentów Płyt Warstwowych i Izolacji;
94. Polska Organizacja Rozwoju Technologii Pomp Ciepła PORT PC;
95. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości;
96. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
97. Polska Izba Gospodarcza Elektrotechniki;
98. Instytut Ceramiki i Materiałów Budowlanych;
99. Związek Polskie Okna i Drzwi, Związek Producentów, Dostawców i Dystrybutorów;
100. Stowarzyszenie Producentów Cementu;
101. Stowarzyszenie Producentów Betonów;
102. Stowarzyszenie Producentów Płyt Drewnopochodnych w Polsce;
103. Polskie Stowarzyszenie Producentów Styropianu;
104. Miwo – Stowarzyszenie Producentów Wełny Mineralnej: Szklanej i Skalnej;
105. Polskie Stowarzyszenie Producentów Rur i Kształtek z Tworzyw Sztucznych;
106. Stowarzyszenie Producentów Betonu Towarowego w Polsce;
107. Polska Unia Dystrybutorów Stali;
108. Polskie Stowarzyszenie Gipsu;
109. Polski Związek Producentów i Przetwórców Izolacji Poliuretanowych PUR i PIR "SIPUR";
110. Stowarzyszenie Producentów Styropianu;
111. Stowarzyszenie na Rzecz Systemów Ociepleń;
112. Stowarzyszenie Polska Wentylacja;
113. Stowarzyszenie Producentów i Importerów Urządzeń Grzewczych;
114. Stowarzyszenie Certyfikatorów i Audytorów Energetycznych;
115. Polskie Stowarzyszenie Paliw Alternatywnych;
116. Polski Związek Pracodawców Prawniczych;
117. Fundacja FreeMom;
118. Krajowy Sekretariat Budownictwa i Przemysłu Drzewnego NSZZ „Solidarność”;
119. Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU;
120. Polskie Stowarzyszenie Korozyjne;
121. Polskie Towarzystwo Ergonomiczne;
122. Polski Komitet Oświetleniowy;
123. Związek Telewizji Kablowych w Polsce Izba Gospodarcza;
124. Centrum Kontroli Placów Zabaw;
125. Fundacja Platforma Przemysłu Przyszłości;
126. Polska Izba Ubezpieczeń;
127. Fala Renowacji;
128. Stowarzyszenie Ekologiczny Budynek;
129. Fundacja ArchiPrawo;
130. Stowarzyszenie Energooszczędne Domy Gotowe;
131. Polski Związek Producentów Płyt Warstwowych;
132. Krajowa Izba Kłastrów Energii i OZE „KIKE”;
133. Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii;
134. Fundacja Efektywne Budownictwo;
135. Fundacja Polskie Instalacje Gaśnicze.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

[illegible]

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

Skutki								
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa	0	0	0	0	0	0	0
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	0	0	0	0	0	0	0
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	0	0	0	0	0	0	0
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Ze względu na większą przejrzystość, nowe rozporządzenie określające warunki techniczne dla budynków może wpłynąć pozytywnie w ujęciu długoterminowym na szybkość procesu budowlanego. Tym samym może						
	sektor mikro-, małych i średnich							

	przedsiębiorstw	przyczynić się to do zwiększenia atrakcyjności Polski jako miejsca inwestycji.
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Ze względu na większą przejrzystość, nowe rozporządzenie określające warunki techniczne dla budynków może wpłynąć pozytywnie w ujęciu długoterminowym na szybkość procesu budowlanego.
Niemierzalne	duże przedsiębiorstwa sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Ze względu na większą przejrzystość, nowe rozporządzenie określające warunki techniczne dla budynków może wpłynąć pozytywnie w ujęciu długoterminowym na szybkość procesu budowlanego. Tym samym może przyczynić się to do zwiększenia atrakcyjności Polski jako miejsca inwestycji. Należy wskazać, iż niektóre z projektowanych regulacji mogą przyczynić się do wzrostu cen inwestycji w porównaniu z obecnymi regulacjami w tym zakresie. Są to np. regulacje zaostrzające obowiązek wyposażania poszczególnych rodzajów budynków w dźwigi osobowe. Niemniej jednak wskazanie precyzyjnej kwoty w zakresie wzrostu cen wszystkich planowanych inwestycji nie jest możliwe ze względu na różnorodność i charakter poszczególnych inwestycji. Dlatego też w niniejszym opracowaniu wskazane zostały szacowane koszty w przypadku konkretnych inwestycji. Natomiast, koszty te, pomimo, że w odniesieniu do konkretnej inwestycji są możliwe do oszacowania, to w ujęciu inwestycji w skali całego kraju są niemierzalne (niemożliwe do określenia). Inwestycje w odniesieniu do których będą miały zastosowanie m.in. przepisy w zakresie: 1) konieczności wyposażenia budynku w dźwig osobowy lub osobowo-towarowy w przypadku tych inwestycji, dla których nie ma obecnie wymogu projektowania dźwigu. Cena dźwigu zależna jest od jego wielkości, rodzaju szybu, jak również ilości przystanków. Koszty te w efekcie mogą powodować wzrost ceny za 1m² powierzchni użytkowej mieszkań. Ponadto w tym przypadku występują koszty związane z koniecznością poddawania ww. urządzeń badaniom okresowym, które należy wykonywać raz w roku oraz koszty ewentualnych napraw, 2) wprowadzenia obowiązku wyposażenia budynków mieszkalnych wielorodzinnych, niewyposażonych w dźwig osobowy lub osobowo-towarowy w trwale zainstalowane urządzenie podnoszące, które zapewnia dostęp do wszystkich kondygnacji (nadziemnych i podziemnych) osobom niepełnosprawnym, – mogą powodować potencjalnie niemierzalne koszty. Zauważyć należy, że na dobudowę szybu windowego oraz zakup i montaż dźwigu osobowego wspólnota, czy też spółdzielnia mieszkaniowa może uzyskać dofinansowanie z powołanego ustawą o dostępności rządowego Funduszu Dostępności prowadzonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz współpracujące z nim instytucje finansujące⁸. Finansowane są inwestycje, które dostosowują budynki do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, opiekunów z małymi dziećmi lub osób starszych. Ubiegający się o dofinansowanie powinni sporządzić audyt dostępności, czyli dokument z opisem stanu obecnego oraz określający bariery, jakie muszą pokonać osoby o szczególnych potrzebach (np. brak windy). Pomoc udzielana jest w formie preferencyjnej pożyczki z możliwością umorzenia do 40% jej wartości – po spełnieniu określonych warunków. Bliższych informacji o zasadach wsparcia z Funduszu udziela Minister Funduszy i Polityki Regionalnej. Ww. podmioty mogą też ubiegać się o wsparcie ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych w ramach Programu Wyrównywania Różnic Między Regionami. Środki te przeznaczone są na poprawę dostępności wielorodzinnych budynków mieszkalnych m.in. budowę wind. Inwestycja musi zapewnić dostępność do co najmniej dwóch lokali, w których mieszkają osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. W odniesieniu natomiast do zmiany w zakresie przepisów przeciwpożarowych ocenia się, że zmiany będą zauważalne przede wszystkim w stosunku do budynków wielkopowierzchniowych pełniących

⁸ Ich aktualna lista jest dostępna na stronie: <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/fundusze/fundusz-dostepnosci/#c18634>

		funkcję handlowo-usługową, produkcyjną lub magazynową, o dużych powierzchniach stref pożarowych i znacznych rozpiętościach ścian i dachów. Natomiast w stosunku do pozostałych przypadków inwestycji budowlanych zmiany będą miały znikomy wpływ.
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Ze względu na uproszczenie regulacji i większą przejrzystość, wprowadzenie dodatkowych wymagań w zakresie zwiększenia dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami, nowe rozporządzenie określające warunki techniczne dla budynków może wpłynąć pozytywnie w ujęciu długoterminowym na: – szybkość procesu budowlanego, – zwiększenie dostępności budynków z uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego, – pełniejszą realizację prawa człowieka do niezależnego i samodzielnego życia oraz do udziału w życiu zarówno lokalnej społeczności, jak i poczucie przynależności do wspólnoty narodowej, – poprawę spójności społecznej poprzez włączenie grup najbardziej zagrożonych ryzykiem marginalizacji i umożliwienie im korzystania z życia publicznego, – włączenie do życia społecznego osób, które mają problem z mobilnością „tzw. więźniów wysokich pięter”, – wzrost świadomości obywateli w zakresie potrzeb związanych z dostępnością przestrzeni publicznej. Ponadto, warto również wspomnieć o oszczędnościach związanych z wydatkami na służbę zdrowia czy opiekę medyczną osób o ograniczonej sprawności ruchowej dla budżetu państwa. Brak dostępności przestrzeni publicznej powoduje bowiem wzrost kosztów tak dla finansów publicznych (budżet państwa – np. konieczność zapewnienia opieki zinstytucjonalizowanej), jak i budżetów samych obywateli (często są to także niepoliczalne koszty), gdyż istnieje konieczność udzielania większego wsparcia osobom niepełnosprawnym, czy osobom starszym – np. konieczność asystencji i wyręczania, większa liczba godzin usług opiekuńczych, konieczność zamiany miejsca zamieszkania na kosztowną placówkę całodobową. Szansą na zmianę tego stanu rzeczy jest ograniczenie wsparcia poprzez zaspokojenia potrzeb w inny sposób (położenie akcentu na prewencję – zapobieganie wykluczeniu przez poprawę dostępności), co realnie można osiągnąć m.in. poprzez likwidację barier w architekturze. W odniesieniu do przepisów przeciwpożarowych wprowadzenie zmian dotyczących dodania nowych regulacji oraz doprecyzowania istniejących mogą spowodować zwiększenie poczucia bezpieczeństwa osób zamieszkujących w pobliżu budynków wielkopowierzchniowych pełniących funkcję handlowo-usługową, produkcyjną lub magazynową, a w razie wystąpienia pożaru na mniejsze ryzyko obrażeń lub śmierci. Ponadto lepsze zabezpieczenia przeciwpożarowe mogą zmniejszyć straty materialne w przypadku pożaru, chroniąc miejsca pracy i majątek rodzin.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Analiza kosztów dobudowy dźwigu osobowego lub osobowo-towarowego do istniejących już budynków mieszkalnych Wzrost ceny inwestycji w związku z projektowanymi przepisami jest nieunikniony dla inwestorów oraz wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych (w tym deweloperów i inwestorów indywidualnych) w związku ze zmianami dotyczącymi w głównej mierze: 1) konieczności wyposażania w dźwig osobowy lub osobowo – towarowy budynków: – użyteczności publicznej mających dwie i więcej kondygnacji, – zamieszkania zbiorowego (z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych) mających dwie i więcej kondygnacji, – mieszkalnych wielorodzinnych, mających trzy lub więcej kondygnacji; 2) wprowadzenie obowiązku zapewnienia dostępu na wszystkie kondygnacje użytkowe w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w których nie ma konieczności instalowania dźwigu, poprzez trwale zainstalowane urządzenie podnoszące. Zauważyć należy, że decyzja o przystąpieniu przez wspólnotę mieszkaniową do inwestycji polegającej na dobudowie dźwigu podejmowana jest w drodze uchwały bezwzględnej	

większością głosów właścicieli. Na tej podstawie zarząd/zarządca zleca przygotowanie ekspertyzy technicznej określającej możliwość montażu windy oraz w drodze tzw. ofertowania wyszukuje potencjalnego wykonawcę prac. Ostatecznego wyboru wykonawcy dokonują właściciele spośród wybranych ofert, spełniających kryteria przyjęte przez wspólnotę dotyczące przede wszystkim kosztu i terminu prac, używanej technologii, wielkości kabiny, udźwigu.

Z kolei w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2026 r. poz. 521), do kompetencji walnego zgromadzenia należy uchwalanie kierunków działalności gospodarczej, jak też oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć. Tym samym, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie realizacji inwestycji polegającej na dobudowie dźwigów osobowych do istniejących budynków. Walne zgromadzenie posiada również uprawnienie do określenia maksymalnej kwoty zobowiązania np. kredytu, jaką spółdzielnia może zaciągnąć na ten cel.

Ponadto, dobudowa windy w budynku mieszkalnym wielolokalowym stanowi ingerencję w nieruchomości wspólną, a tym samym, w zakresie podjęcia decyzji o jej zainstalowaniu zastosowanie znajduje art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2026 r. poz. 889), zwanej dalej „u.s.m.”. Zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m. zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232), zwanej dalej „u.w.l.”, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Z powyższego wynika, że do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się art. 22 u.w.l. W myśl art. 22 ust. 1 u.w.l. czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Zgodnie zaś z art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Tym samym właściciele lokali posiadają uprawnienie do współuczestniczenia w podejmowaniu decyzji dotyczących nieruchomości w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd.

Wobec powyższego, w spółdzielni mieszkaniowej decyzję o dobudowie windy w danej nieruchomości, oprócz uprawnionych statutowo organów, powinni zaakceptować także właściciele lokali.

Należy mieć na uwadze, iż określenie konkretnych czy nawet przybliżonych wydatków w kolejnych latach nie jest możliwe z uwagi na brak konkretnych danych w tym zakresie. Na wzrost ceny danej inwestycji będzie miał wpływ przede wszystkim inwestor, który to uwzględniając przepisy prawa decyduje o ilości kondygnacji w projektowanym budynku jak również o rodzaju zastosowanego dźwigu osobowego lub osobowo-towarowego.

Do analizy kosztów dobudowy dźwigu osobowego lub osobowo-towarowego do istniejących już budynków mieszkalnych wielorodzinnych porównano ceny obiektów budowlanych o identycznych parametrach powierzchniowych z I kwartału 2019 oraz IV kwartału 2024 roku na podstawie Sekocenbud „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO” cz. I – Obiekty kubaturowe, Tabele cen, (Zeszyt 13/2019, I kwartał 2019 r.) oraz Sekocenbud Zeszyt 69/2024 (2283) Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO część I – Obiekty kubaturowe, Tabele cen, 4 kwartał 2024 r. W wyniku obliczeń ceny w IV kwartale 2024 r. wzrosły około 1,6 – 1,65 razy w stosunku do I kwartału 2019 roku. Przy szacowaniu cen poszczególnych rodzajów dźwigów wykorzystano informacje i ceny zawarte w opracowaniu pn. „Ekspertyza w zakresie możliwości montażu dźwigów osobowych lub osobowo-towarowych w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, z uwzględnieniem aspektów technologicznych, finansowych i proceduralnych”, zwanym dalej „Ekspertyzą”, sporządzonym na zlecenie tutejszego resortu zaktualizowane o wyliczony wskaźnik wzrostu cen w okresie od 2019 do 2024 r.

W analizie kosztów procesu inwestycyjnego dobudowy dźwigu osobowego lub osobowo-towarowego wzięto pod uwagę kwestie związane z:

- projektowaniem (pozyskanie mapy do celów projektowych, koncepcja, badanie geotechniczne gruntu, projekt budowlany, projekt wykonawczy wielobranżowy, koszty związane z uzyskaniem decyzji administracyjnych),
- zatrudnieniem inspektora nadzoru,
- nadzorem autorskim projektanta,
- realizacją budowy szybu i montażu dźwigu (roboty budowlano-konstrukcyjne, roboty instalacyjne, zakup i montaż dźwigu, zagospodarowanie terenu (tylko w przypadku dźwigu

zewnątrznego)),
– rejestracją dźwigu (dopuszczenie do eksploatacji).

Sporządzona w ramach ekspertyzy liczba szacunkowych kalkulacji kosztów procesów inwestycyjnych, pozwoliła na określenie średnich wartości kosztów inwestycji polegających na budowie szybu i montażu dźwigu w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (bez kondygnacji podziemnych), które kształtują się następująco [PLN brutto]:

2024 rok	liczba kondygnacji nadziemnych		
Wariant i lokalizacja szybu	do 2	od 3 do 4	od 5 do 9
szyb zewnętrzny tradycyjny	540786,12	629891,57	749540,33
szyb zewnętrzny panoramiczny	749421,19	974460,55	1270768,17
szyb wewnętrzny tradycyjny	472143,77	547148,84	653948,19
szyb wewnętrzny panoramiczny	601648,95	748294,19	963251,73

Tabela 1. Średnie wartości kosztów inwestycji polegających na budowie szybu i montażu dźwigu w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych [PLN brutto];
Źródło: *Opracowanie własne na podstawie Ekspertyzy zaktualizowane o wyliczony wskaźnik wzrostu cen.*

Do analizy zostały wzięte pod uwagę dane dotyczące budowy:
1) budynku mieszkalnego wielorodzinnego 4-kondygnacyjnego z garażem podziemnym (5 kondygnacji);
2) budynku mieszkalnego wielorodzinnego 5-kondygnacyjnego, 2- segmentowego z łącznikiem i garażem podziemnym (6 kondygnacji).

Ad. 1) Budynek mieszkalny wielorodzinny 4-kondygnacyjny z garażem podziemnym (5 kondygnacji)

Podstawowe dane techniczno-użytkowe:

- powierzchnia zabudowy 477,00m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań 1 195,00 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
- liczba kondygnacji podziemnych – 1,

Podstawowe dane kosztowe:

- cena budynku 6 433 853,50 zł,
- cena m² powierzchni użytkowej podstawowej budynku – 5384 zł.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, przedmiotowy budynek nie musi być wyposażony w dźwig osobowy czy osobowo–towarowy, tak więc biuletyn nie zawiera kosztów związanych z realizacją dźwigu. Zaznaczyć należy, iż w myśl nowo proponowanych regulacji powyższy budynek będzie posiadał obowiązek zaprojektowania owego dźwigu. Wobec tego, do obliczeń zostały przyjęte informacje zawarte w tabeli nr 1 dotyczące średnich cen dźwigów (dostawa, montaż i uruchomienie) uzyskanych w ramach badania ankietowego rynku. Dla tego typu budynku konieczne będzie zainstalowanie dźwigu z 5 przystankami. Do wyliczeń zostały przyjęte ceny dźwigów do szybu tradycyjnego, których parametry są zgodne z obecnie obowiązującymi przepisami, czyli:

- A. dźwig osobowo-towarowy 1100x2100 mm z 1 wejściem, szerokość drzwi 900 mm,
- B. dźwig osobowo-towarowy 1100x 2100 mm z dwoma wejściami 180°,
- C. dźwig osobowy 1100x1400 z 1 wejściem, szerokość drzwi 900 mm,
- D. dźwig osobowy 1100x1400 z dwoma wejściami 180°.

Poniższa tabela wskazuje zestawienie średnich cen dźwigów (dostawa, montaż i uruchomienie)

Rodzaje dźwigu	Opis	Ilość wejść	Powierzchnia a podłogi (m2)	Cena
A	Osobowo-Towarowy	1	2,31	205 554,75 zł
B	Osobowo-Towarowy	2	2,31	217 511,17 zł
C	Osobowy	1	1,54	180 335,77 zł
D	Osobowy	2	1,54	192 691,29 zł

Tabela 2. Zestawienie średnich cen dźwigów (dostawa, montaż i uruchomienie) [PLN netto]
Źródło: *Oszacowanie własne na podstawie Ekspertyzy zaktualizowane o wyliczony wskaźnik wzrostu cen*

Rodzaj dźwigu	Cena budynku bez uwzględnienia kosztów dźwigu [zł]	Średnie ceny dźwigów (dostawa, montaż i uruchomienie)	Cena budynku uwzględniając koszt dźwigu [zł]	Cena m ² powierzchni użytkowej mieszkań (bez uwzględniania kosztów dźwigu) [zł]	Cena m ² powierzchni użytkowej mieszkań (uwzględniając koszt dźwigu) [zł]	Kwota o jaką wzrosła cena m ² powierzchni użytkowej mieszkań	% udział urządzeń dźwigowych w cenie budynku
A	6 433 853,50	205 555	6 639 408,25	5383,98	5 555,99	172,01	3,1%
B	6 433 853,50	217 511	6 651 364,67	5383,98	5 566,00	182,02	3,3%
C	6 433 853,50	180 336	6 614 189,27	5383,98	5 534,89	150,91	2,7%
D	6 433 853,50	192 691	6 626 544,79	5383,98	5 545,23	161,25	2,9%

Tabela 3. Szacunkowe koszty budowy i montażu dźwigu na etapie realizacji inwestycji. (Powyższe obliczenia nie uwzględniają ewentualnej korekty powierzchni użytkowej mieszkań, celem przeznaczenia jej na budowę szybu i montaż dźwigu.)

Źródło: *Oszacowanie własne na podstawie Ekspertyzy zaktualizowane o wyliczony wskaźnik wzrostu cen oraz biuletynu.*

Poniżej podjęto próbę oszacowania kosztu dobudowy dźwigu osobowego lub osobowo-towarowego do budynku mieszkalnego wielorodzinnego 5-kondygnacyjnego, o którym mowa powyżej. Zgodnie z tabelą nr 1, średnie wartości kosztów inwestycji polegających na budowie szybu i montażu dźwigu w istniejących budynkach 5 kondygnacyjnych:

A. budowy szybu zewnętrznego tradycyjnego i montażu dźwigu w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych - 749540,33 zł brutto,

B. budowy szybu zewnętrznego panoramicznego i montażu dźwigu w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych - 1270768,17 zł brutto,

C. budowy szybu wewnętrznego tradycyjnego i montażu dźwigu w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych - 653948,19 zł brutto,

D. budowy szybu wewnętrznego panoramicznego i montażu dźwigu w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych - 963251,73 zł brutto.

Mając na uwadze powyższe informacje można dojść do wniosków zawartych w tabeli poniżej.

Rodzaj dźwigu	Cena budynku bez uwzględnienia kosztów dźwigu [zł]	Średnie wartości kosztów inwestycji polegającej na budowie szybu i montażu dźwigu [zł]	Cena budynku uwzględniając średnie wartości kosztów inwestycji polegającej na budowie szybu i montażu dźwigu [zł]	Cena m ² powierzchni użytkowej mieszkań (bez uwzględnienia kosztów dźwigu) [zł]	Cena m ² powierzchni użytkowej mieszkań uwzględniając koszt inwestycji polegającej na budowie szybu i montażu dźwigu [zł]	Kwota o jaką wzrosła cena m ² powierzchni użytkowej mieszkań [zł]	% udział procesu inwestycyjnego polegającego na budowie szybu i montażu dźwigu w cenie budynku [%]
A	6433853,50	749540,33	7 183 393,83 zł	5 383,98 zł	6 011,21 zł	627,23 zł	10,43 %
B	6433853,50	1270768,17	7 704 621,67 zł	5 383,98 zł	6 447,38 zł	1 063,40 zł	16,49 %
C	6433853,50	653948,19	7 087 801,69 zł	5 383,98 zł	5 931,21 zł	547,24 zł	9,23%
D	6433853,50	963251,73	7 397 105,23 zł	5 383,98 zł	6 190,05 zł	806,07 zł	13,02 %

Tabela 4. Szacunkowe koszty dobudowy i montażu dźwigu do 5 - kondygnacyjnego budynku (4 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna), istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. (Powyższe obliczenia nie uwzględniają ewentualnej korekty powierzchni

użytkowej mieszkań, celem przeznaczenia jej na budowę szybu i montaż dźwigu.)
Źródło: Oszacowanie własne na podstawie Ekspertyzy zaktualizowane o wyliczony wskaźnik wzrostu cen oraz biuletynu.

Analizując powyższe informacje oraz szacunkowe obliczenia wykonane w tabelach 3. i 4. należy zauważyć, iż procentowy udział procesu inwestycyjnego polegającego na budowie szybu i montażu dźwigu w cenie całego obiektu jest średnio na poziomie mniej niż 13 %. Jest to znacznie więcej niż gdyby został on od razu zaprojektowany i wykonany podczas budowy budynku.

Ad. 2) Budynek mieszkalny wielorodzinny 5-kondygnacyjny, 2- segmentowy z łącznikiem i garażem podziemnym (6 kondygnacji)

Podstawowe dane techniczno-użytkowe:

- powierzchnia zabudowy 2 976, 20m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań 6 873, 90 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
- liczba kondygnacji podziemnych – 1
- liczba urządzeń dźwigowych (windowych)- 4.

Podstawowe dane kosztowe:

- cena całkowita budynku – 35915040,22 zł,
- cena m² powierzchni użytkowej podstawowej budynku 5225 zł,
- cena urządzeń dźwigowych (windowych) – 622944,76 zł.

Cena urządzeń dźwigowych (4 szt.) [zł]	Cena całkowita budynku (z uwzględnieniem ceny urządzeń dźwigowych) [zł]	Cena m ² powierzchni użytkowej mieszkań (z uwzględnieniem ceny urządzeń dźwigowych) [zł]	Kwota o jaką wzrasta cena m ² powierzchni użytkowej mieszkań w związku z montażem urządzeń dźwigowych [zł]	% udział urządzeń dźwigowych w cenie całkowitej budynku [%]
622944,76	36537984,98	5316,16	91,16	1,70%

Tabela 5. Szacunkowe koszty budowy i montażu dźwigu na etapie realizacji inwestycji.

Źródło: Oszacowanie własne na podstawie Ekspertyzy zaktualizowane o wyliczony wskaźnik wzrostu cen oraz biuletynu.

Mając na uwadze powyższe wyliczenia wskazujące na wyraźne różnice w kolumnach przedstawiających % udział urządzeń dźwigowych w cenie całkowitej budynku w dwóch odrębnych przypadkach, zasadnym wydaje się wprowadzenie obowiązku wyposażania budynków w dźwigi już na etapie projektu. Podkreślić należy, iż zaprojektowanie dźwigu na etapie projektu powoduje mniejsze koszty niż jego dobudowanie w późniejszym terminie. Z powyższych, szacunkowych obliczeń (dla przeprowadzenia których założono uproszczenia) wynika, iż procentowy udział kosztów urządzeń dźwigowych w cenie całkowitej budynku, w sytuacji, gdy jest on montowany na etapie budowy budynku, wynosi średnio ok. 3%. Z kolei w przypadku dobudowy dźwigu do budynku istniejącego, udział kosztów urządzeń dźwigowych w cenie pierwotnej budynku (nieuwzględniającej kosztów dźwigu) może wynieść średnio mniej niż 13%. Ww. procentowe udziały w kosztach są orientacyjne – metodologia ich obliczeń zakłada wprowadzenie szeregu uproszczeń, które wynikają z konieczności zestawienia ze sobą danych pochodzących z różnych źródeł, ponadto wszelkie koszty związane z montażem dźwigu uzależnione są w dużej mierze od rodzaju i ilości zaprojektowanych urządzeń tego typu, jak również rodzaju i lokalizacji inwestycji.

Na dobudowę szybu windowego oraz zakup i montaż dźwigu osobowego wspólnota, czy też spółdzielnia może uzyskać dofinansowanie z powołanego ustawą o dostępności, rządowego Funduszu Dostępności prowadzonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz współpracujące z nim instytucje finansujące⁹. Finansowane są inwestycje, które dostosowują budynki do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, opiekunów z małymi dziećmi lub osób starszych. Ubiegający się o dofinansowanie powinni sporządzić audyt dostępności, czyli dokument z opisem stanu obecnego oraz określający bariery, jakie muszą pokonać osoby o szczególnych potrzebach (np. brak windy). Pomoc udzielana jest w formie preferencyjnej pożyczki z możliwością umorzenia do 40% jej wartości – po spełnieniu określonych warunków.

⁹ Ich aktualna lista jest dostępna na stronie: <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/fundusze/fundusz-dostepnosci/#c18634>

	Bliższych informacji o zasadach wsparcia z Funduszu udziela Minister Funduszy i Polityki Regionalnej. Ww. podmioty mogą też ubiegać się o wsparcie ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych w ramach Programu Wyrównywania Różnic Między Regionami. Środki te przeznaczone są na poprawę dostępności wielorodzinnych budynków mieszkalnych m.in. budowę wind. Inwestycja musi zapewnić dostępność do co najmniej dwóch lokali, w których mieszkają osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.
--	--

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

☐ nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).

☐ tak
☒ nie
☐ nie dotyczy

☐ zmniejszenie liczby dokumentów
☐ zmniejszenie liczby procedur
☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy
☐ inne:

☐ zwiększenie liczby dokumentów
☐ zwiększenie liczby procedur
☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy
☐ inne:

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.

☐ tak
☐ nie
☒ nie dotyczy

Komentarz:

Nie przewiduje się wpływu na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego – przy czym, jak wskazano w pkt 6 niniejszego OSR, projekt rozporządzenia może mieć wpływ na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego w sytuacji, kiedy te podmioty będą realizowały inwestycje budowlane w oparciu o przedmiotowe przepisy. Koszty te są jednak niemierzalne. Ewentualne skutki finansowe związane z wejściem w życie projektowanych przepisów w zakresie poszczególnych dysponentów części budżetowych zostaną sfinansowane w ramach corocznie ustalanego limitu wydatków (w tym wydatków na wynagrodzenia) bez konieczności ubiegania się o dodatkowe środki z budżetu państwa na ten cel w roku wejścia w życie przepisów oraz w latach następnych.

9. Wpływ na rynek pracy

Rozwiązania z zakresu dostępności architektonicznej budynków zawarte w projekcie rozporządzenia mogą wpłynąć na lepsze wykorzystanie potencjału osób z niepełnosprawnościami i seniorów na rynku pracy co może przełożyć się w dłuższej perspektywie na wzrost poziomu współczynnika aktywności zawodowej tych grup społecznych i sprzyjać uzupełnianiu zasobów rynku pracy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☒ środowisko naturalne
☐ sytuacja i rozwój regionalny
☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe

☐ demografia
☐ mienie państwowe
☒ inne: budownictwo

☐ informatyzacja
☒ zdrowie

Omówienie wpływu

Budownictwo: Lepsza czytelność przepisów wpłynie pozytywnie na uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego oraz zapewnienie większej stabilności podejmowanych w nim rozstrzygnięć.

Wprowadzone zmiany w zakresie dotyczących bezpieczeństwa pożarowego umożliwią ograniczenie możliwości wystąpienia pożarów dużych i bardzo dużych, wymagających prowadzenia długotrwałych działań ratowniczo-gaśniczych, a także związanych z nimi nieakceptowalnych społecznie skutków (duże straty materialne i całkowite zniszczenia budynków, ryzyko znacznego zanieczyszczenia środowiska, utrata wielu miejsc pracy, etc.).

Doprecyzowanie i co za tym idzie jednoznaczność przepisów dotyczących podziału budynku na strefy pożarowe, a także sposobów wykonywania ścian oddzielenia przeciwpożarowego oraz zabezpieczania otworów w tych ścianach uczyni proces inwestycyjny bardziej przewidywalny, a mniej uznaniowy.

Środowisko: Wprowadzenie zmian w przepisach w zakresie bezpieczeństwa pożarowego wpłynie na zmniejszenie negatywnego oddziaływania pożarów dużych i bardzo dużych obiektów handlowo-usługowych oraz produkcyjnych i magazynowych, wymagających prowadzenia długotrwałych działań ratowniczo-gaśniczych na środowisko.

	Pożary przedmiotowych obiektów powodują uwolnienie do środowiska dużych ilości trujących związków chemicznych (np. tlenków azotu, związków siarki, pyłów zawieszonych (PM 2,5 PM 10), formaldehydu, wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych) oraz powstanie wód pogaśniczych, które powodują skażenie wody i gleby. Ponadto duże pogorzeliska przez długi czas po zakończeniu działań ratowniczych mogą potencjalnie negatywnie wpływać na zdrowie mieszkańców oraz żyjących w pobliżu zwierząt. Ograniczenie wielkości pożarów skróci czas prowadzenia działań, a tym samym ilość powstałych w trakcie pożaru toksycznych produktów spalania oraz wód pogaśniczych przedostających się do cieków, zbiorników wodnych i gleby. Zdrowie: wprowadzenie zmian może wpłynąć na oszczędności związane z wydatkami na służbę zdrowia czy opiekę medyczną osób o ograniczonej sprawności ruchowej dla budżetu państwa. Brak dostępności przestrzeni publicznej powoduje bowiem wzrost kosztów tak dla finansów publicznych (budżet państwa – np. konieczność zapewnienia opieki zinstytucjonalizowanej), jak i budżetów samych obywateli (często są to także niepoliczalne koszty), gdyż istnieje konieczność udzielania większego wsparcia osobom niepełnosprawnym, czy osobom starszym – np. konieczność asystencji i wyręczania, większa liczba godzin usług opiekuńczych, konieczność zamiany miejsca zamieszkania na kosztowną placówkę całodobową. Szansą na zmianę tego stanu rzeczy jest ograniczenie wsparcia poprzez zaspokojenia potrzeb w inny sposób (położenie akcentu na prewencję – zapobieganie wykluczeniu przez poprawę dostępności), co realnie można osiągnąć m.in. poprzez likwidację barier w architekturze.
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego	
Rozporządzenie wejdzie w życie z dniem 20 września 2026 r., przy czym część przepisów dotyczących wykorzystania energii promieniowania słonecznego (§ 358 ust. 2–4) wejdzie w życie z dniem 31 grudnia 2026 r. oraz z dniem 31 grudnia 2029 r.	
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?	
Ze względu na przedmiot regulacji ewaluacja efektów projektu nie jest planowana.	
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)	
–	

UZASADNIENIE wniosku o TRYB PILNY – notyfikacja

12_Uzasadnienie procedury przyspieszonej

Wnosi się o zastosowanie trybu pilnego oraz przyspieszenie procedury notyfikacyjnej z uwagi na konieczność niezwłocznego wejścia w życie projektowanych przepisów.

Poniżej wskazano szczególne okoliczności uzasadniające konieczność niezwłocznego wejścia w życie projektowanych przepisów.

1. Konieczność niezwłocznego ułatwienia realizacji inwestycji prowadzonych na terenach zamkniętych określonych decyzją Ministra Obrony Narodowej, które mają istotne znaczenie dla zapewnienia zdolności obronnych oraz bezpieczeństwa Rzeczypospolitej Polskiej

Zachowanie standardowego okresu standstill mogłoby prowadzić do opóźnień w realizacji inwestycji, w szczególności na terenach zamkniętych określonych decyzją Ministra Obrony Narodowej. Opóźnienia te mogłyby mieć istotne negatywne konsekwencje dla terminowej realizacji przedmiotowych przedsięwzięć, zwłaszcza w obecnych uwarunkowaniach geopolitycznych, w których kluczowe znaczenie ma sprawna realizacja inwestycji infrastrukturalnych o strategicznym charakterze. W konsekwencji mogłoby to przełożyć się na ograniczenie zdolności obronnych państwa oraz utrudnić terminowe zapewnienie infrastruktury niezbędnej dla bezpieczeństwa Rzeczypospolitej Polskiej.

Nowe przepisy projektu rozporządzenia eliminują bariery dla realizacji infrastruktury obronnej na terenach zamkniętych określonych decyzją Ministra Obrony Narodowej, a okoliczności uzasadniające przyjęcie projektu mają charakter wyjątkowy i wymagają bezzwłocznej reakcji. Rozwiązania zawarte w rozporządzeniu dostosowują wymagania do specyfiki obiektów wojskowych oraz ograniczają konieczność stosowania odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych, co przyspiesza procedurę uzyskiwania pozwolenia na budowę a co za tym idzie realizacji inwestycji.

W związku z wyjątkową sytuacją na granicy RP z Ukrainą oraz ostatnimi wydarzeniami związanymi z naruszeniem przestrzeni powietrznej w RP zachodzą przesłanki wskazujące na poważne i nieprzewidziane okoliczności odnoszące się do ochrony zdrowia lub bezpieczeństwa publicznego uzasadniające zastosowanie procedury pilnej i jak najszybszego uchwalenia przepisów.

2. Konieczność niezwłocznego dostosowania obowiązujących wymagań techniczno-budowlanych do aktualnych potrzeb w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz ograniczenia zagrożeń wynikających z niewystarczającego poziomu ochrony przeciwpożarowej budynków ze względu na bezpieczeństwo użytkowników budynków

Obowiązujące obecnie regulacje w zakresie ochrony przeciwpożarowej zostały opracowane w warunkach odpowiadających wcześniejszym rozwiązaniom technologicznym, materiałowym i funkcjonalnym stosowanym w budownictwie. Dynamiczny rozwój rynku budowlanego, stosowanie nowych technologii, materiałów oraz zwiększająca się złożoność obiektów powodują konieczność aktualizacji wymagań technicznych w celu zapewnienia adekwatnego poziomu bezpieczeństwa użytkowników budynków.

Konieczność pilnego wprowadzenia zmian wynika również z zaobserwowanego wzrostu liczby pożarów oraz związanych z nimi zagrożeń dla życia i zdrowia ludzi, mienia oraz bezpieczeństwa prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych. Projektowane zmiany przepisów przeciwpożarowych mają przede wszystkim na celu zwiększenie bezpieczeństwa pożarowego, ograniczenie możliwości wystąpienia pożarów dużych i bardzo dużych, wymagających prowadzenia długotrwałych działań ratowniczo-gaśniczych, a także związanych z nimi skutków (duże straty materialne i całkowite zniszczenia budynków, ryzyko znacznego zanieczyszczenia środowiska, utrata wielu miejsc pracy, etc.) przez wprowadzenie rozwiązań w szczególności w zakresie ograniczenia ryzyka powstania i rozprzestrzeniania się pożaru, zapewnienia odpowiednich warunków ewakuacji oraz umożliwienia skutecznego prowadzenia działań przez jednostki ochrony przeciwpożarowej.

Brak niezwłocznego wdrożenia nowych wymagań może skutkować dalszym funkcjonowaniem rozwiązań, które nie zapewniają optymalnego poziomu ochrony przeciwpożarowej w aktualnych warunkach technicznych i użytkowych. Z uwagi na bezpośredni związek projektowanych przepisów z ochroną życia, zdrowia i mienia, konieczne jest możliwe szybkie zakończenie procesu legislacyjnego.

Projektowane zmiany przepisów zostały opracowane przy ścisłej współpracy z Komendą Główną Państwowej Straży Pożarnej.

Mając na uwadze powyższe, zachodzą szczególne względy związane z ochroną bezpieczeństwa publicznego, uzasadniające zastosowanie trybu pilnego oraz przyspieszenie procedury notyfikacyjnej projektu rozporządzenia. Skrócenie standardowego okresu procedury pozwoli na szybsze wprowadzenie przepisów zwiększających poziom bezpieczeństwa pożarowego w obiektach budowlanych oraz ograniczenie ryzyka występowania zdarzeń mogących powodować zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

3. Konieczność niezwłocznego wprowadzenia regulacji dotyczących magazynów energii oraz instalacji fotowoltaicznych, które dotychczas nie były uregulowane w obowiązujących przepisach ze względu na bezpieczeństwo użytkowników budynków

Zastosowanie trybu pilnego oraz przyspieszenie procedury notyfikacyjnej projektu rozporządzenia jest uzasadnione wystąpieniem szczególnych względów związanych z ochroną bezpieczeństwa publicznego, w szczególności koniecznością niezwłocznego zapewnienia odpowiedniego poziomu ochrony przeciwpożarowej w odniesieniu do nowych technologii stosowanych w obiektach budowlanych.

Projektowane przepisy wprowadzają po raz pierwszy w polskich przepisach szczegółowe wymagania dotyczące magazynów energii oraz instalacji fotowoltaicznych, które w dotychczasowym stanie prawnym nie zostały uregulowane. Dynamiczny wzrost liczby tego rodzaju instalacji, w szczególności magazynów energii wykorzystujących technologie bateryjne, powoduje konieczność pilnego określenia wymagań dotyczących ich lokalizacji, zabezpieczenia oraz warunków eksploatacji, z uwzględnieniem specyfiki zagrożeń pożarowych związanych z tymi urządzeniami.

Brak jednoznacznych regulacji w tym zakresie może prowadzić do stosowania zróżnicowanych rozwiązań technicznych oraz utrudniać właściwą ocenę i ograniczanie ryzyka związanego z instalowaniem i użytkowaniem wskazanych instalacji i urządzeń. Szczególne znaczenie ma w tym przypadku zapewnienie skutecznych środków ochrony przeciwpożarowej, obejmujących m.in. wymagania dotyczące usytuowania urządzeń, zapewnienia dostępu dla służb ratowniczych, ograniczenia możliwości rozprzestrzeniania się pożaru oraz zapewnienia bezpiecznych warunków prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych.

Mając na uwadze, że przedmiotowe urządzenia są coraz częściej instalowane zarówno w obiektach istniejących, jak i nowo projektowanych, dalsze utrzymywanie braku szczegółowych wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego mogłoby powodować zwiększenie ryzyka wystąpienia zdarzeń zagrażających życiu i zdrowiu ludzi oraz mieniu. Wprowadzenie regulacji w możliwie krótkim terminie jest zatem niezbędne dla zapewnienia jednolitych standardów bezpieczeństwa oraz właściwego poziomu ochrony przeciwpożarowej w budynkach ze względu na ich instalację w budynkach.

Przyspieszenie procesu legislacyjnego pozwoli na szybsze wdrożenie rozwiązań zapewniających ochronę bezpieczeństwa publicznego, zgodnie z potrzebą dostosowania przepisów do aktualnych uwarunkowań technologicznych i faktycznego rozwoju rynku.

4. Konieczność niezwłocznego wprowadzenia przepisów mających na celu poprawę dostępności budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności osób z niepełnosprawnościami

Projektowane regulacje wprowadzają szereg nowych wymagań w zakresie zapewnienia dostępności budynków, odpowiadających na często zgłaszane potrzeby społeczne oraz oczekiwania osób ze szczególnymi potrzebami, w tym z niepełnosprawnościami i osób starszych. Obowiązujące przepisy nie zapewniają wystarczającego poziomu dostosowania budynków i przestrzeni związanych z budynkami do potrzeb wszystkich użytkowników, co może ograniczać możliwość samodzielnego i bezpiecznego korzystania z obiektów.

Jednym z największych problemów zgłaszanych do resortu w zakresie dostępności były niewystarczające regulacje dotyczące wyposażania budynków w dźwigi osobowe lub towarowo-osobowe. Prowadziło to do wykluczenia dużej grupy społeczeństwa, np. tzw. „więźniów czwartego piętra”.

Projektowane przepisy wprowadzają szereg regulacji mających zapewnić większą dostępność do budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez:

- zmianę wymagań dotyczących wyposażenia budynku w windy - stopniowe zwiększanie dostępności budynków, zgodnie z przyjętą przez resort strategią, która uwzględnia realne możliwości właścicieli i zarządców obiektów,
- ustalenie minimalnego udziału lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym,
- wprowadzenie wymagań dla ww. lokali dostępnych,
- określenie wymagań dla miejsc oczekiwania na ewakuację dla osób niezdolnych do ewakuacji – obecnie brak wymagań w przedmiotowym zakresie,
- większą dostępność placów zabaw dla dzieci,
- wymagania związane z wykonywaniem miejsc rekreacyjnych dostępnych również dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób starszych, wyposażonych w miejsca do wypoczynku - w przypadku budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym liczba mieszkań przekracza 20,
- wymagania w zakresie wydzielania pomieszczeń dostosowanych i przeznaczonych do wykonywania czynności higienicznych w pozycji leżącej u dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami.

Pilne wprowadzenie projektowanych zmian jest szczególnie istotne z uwagi na potrzebę zapewnienia równego dostępu do obiektów użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla wszystkich użytkowników. Odroczenie wejścia w życie nowych wymagań mogłoby utrwalać istniejące bariery architektoniczne i opóźniać poprawę warunków funkcjonowania osób ze szczególnymi potrzebami.

Mając na uwadze społeczne znaczenie projektowanych regulacji oraz potrzebę możliwie szybkiego zapewnienia wyższego standardu dostępności budynków, należy uznać za szczególne przesłanki uzasadniające zastosowanie trybu pilnego oraz przyspieszenie procedury notyfikacyjnej projektu rozporządzenia.

5. Konieczność niezwłocznego doprecyzowania wymagań techniczno-budowlanych dotyczących ochrony przed przenikaniem radonu do budynków przeznaczonych na pobyt ludzi

Projektowana regulacja doprecyzowuje sposób realizacji tego obowiązku poprzez jednoznaczne wskazanie konieczności stosowania rozwiązań technicznych eliminujących lub ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na terenach określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 23c ust. 7 ustawy z dnia 29 listopada 2000 r. – Prawo atomowe. Jednocześnie projekt wprost określa wartość referencyjną średniorocznego stężenia radonu na poziomie 300 Bq/m³, eliminując konieczność odwoływania się do przepisów odrębnych.

Niezwłoczne wejście w życie projektowanych przepisów zapewni jednolite stosowanie wymagań przez uczestników procesu budowlanego oraz umożliwi ich uwzględnianie już na etapie projektowania i realizacji nowych inwestycji. Ograniczy to ryzyko powstawania obiektów niespełniających aktualnych wymagań w zakresie ochrony przed radonem oraz konieczności wykonywania kosztownych działań naprawczych po zakończeniu budowy.

Mając na uwadze znaczenie projektowanych przepisów dla ochrony zdrowia użytkowników budynków poprzez ograniczenie narażenia na radon, który stanowi jeden z głównych naturalnych czynników ryzyka zachorowania na raka płuca oraz potrzebę zapewnienia spójności regulacji techniczno-budowlanych z obowiązującymi przepisami ustawy – Prawo atomowe, zasadne jest zastosowanie trybu pilnego oraz dążenie do możliwie szybkiego zakończenia procedury notyfikacyjnej.

6. Konieczność niezwłocznego wprowadzenia przepisów w zakresie ogrodzeń mających na celu ochronę bezpieczeństwa zwierząt

Zmiana przepisu dotyczącego wysokości, poniżej której zabronione jest umieszczanie na ogrodzeniach ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego, tłuczonego szkła oraz innych podobnych wyrobów i materiałów, polegająca na podwyższeniu tej wysokości z 1,8 m do 2,2 m, jest uzasadniona koniecznością zapewnienia skuteczniejszej ochrony życia i zdrowia zarówno ludzi, jak i zwierząt.

Obowiązujące rozwiązanie, ustanawiające zakaz umieszczania wskazanych elementów na wysokości mniejszej niż 1,8 m, nie zapewnia w wystarczającym stopniu ochrony zwierząt przed ryzykiem zranienia, okaleczenia lub śmierci. W szczególności dotyczy to zwierząt domowych, które mogą podejmować próby pokonania ogrodzenia, a także zwierząt dziko żyjących, które przemierzają się w przestrzeni zurbanizowanej i na terenach przylegających do zabudowy.

Ostre zakończenia ogrodzeń mogą stanowić szczególne zagrożenie dla zwierząt, które podczas próby przeskoczenia lub przedostania się przez ogrodzenie mogą zostać nabite na ostre elementy, doznać głębokich ran, uszkodzeń narządów wewnętrznych lub innych ciężkich obrażeń. W przypadku zwierzęcia, które zawisło na ostrym elemencie ogrodzenia, może dojść również do jego długotrwałego cierpienia, a w konsekwencji do śmierci. Ryzyko takie jest szczególnie istotne w przypadku zwierząt o mniejszych rozmiarach, które mogą mieć możliwość dotknięcia ostrych elementów znajdujących się na wysokości 1,8 m, a także w przypadku zwierząt, które w sytuacji zagrożenia lub spłoszenia podejmują gwałtowne próby pokonania przeszkody.

Podwyższenie wysokości, od której dopuszczalne jest stosowanie ostrych zakończeń ogrodzeń, do 2,2 m stanowi zatem racjonalny i proporcjonalny środek prewencyjny, zmniejszający prawdopodobieństwo kontaktu zwierząt z tego rodzaju niebezpiecznymi elementami. Rozwiązanie to realizuje również wyrażoną w obowiązujących przepisach zasadę, zgodnie z którą ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

Wprowadzenie regulacji w możliwie najkrótszym terminie jest szczególnie uzasadnione z uwagi na fakt, że zagrożenie wynikające ze stosowania ostrych elementów na ogrodzeniach ma charakter ciągły i występuje od momentu ich zamontowania. Każdy kolejny okres obowiązywania mniej restrykcyjnego limitu wysokości oznacza dalsze narażenie zwierząt na ryzyko ciężkich obrażeń, okaleczenia lub śmierci. W przeciwieństwie do szkód o charakterze majątkowym, skutków takich zdarzeń nie można skutecznie usunąć ani odwrócić po ich wystąpieniu.

Przyjęcie projektowanego rozwiązania pozwoli zatem na szybsze ograniczenie istniejącego ryzyka i wzmocnienie ochrony zwierząt poprzez zastosowanie prostego, jednoznacznego i łatwego do zastosowania w praktyce kryterium wysokościowego. Z punktu widzenia ochrony życia i zdrowia zwierząt zasadne jest, aby regulacja zaczęła obowiązywać możliwie szybko, tak aby nie przedłużać okresu, w którym na ogrodzeniach mogą być legalnie stosowane ostro zakończone elementy na wysokości stwarzającej realne zagrożenie.

Projektowana zmiana ma tym samym charakter prewencyjny i służy ograniczeniu ryzyka wystąpienia nieodwracalnych skutków w postaci ciężkich obrażeń lub śmierci zwierząt. Z uwagi na wagę chronionego dobra oraz potrzebę możliwie szybkiego wyeliminowania zidentyfikowanego zagrożenia nie jest zasadne nadmierne odraczanie terminu wejścia w życie projektowanego przepisu.

7. Konieczność niezwłocznego wprowadzenia przepisów dotyczących zagospodarowania wód opadowych na działkach budowlanych

Projektowane przepisy zmieniają podejście do gospodarowania deszczówką. Zamiast jak najszybciej odprowadzać ją do kanalizacji, nowe rozwiązania będą sprzyjać zatrzymywaniu jej i wykorzystaniu tam, gdzie jest potrzebna. To oznacza mniejsze zużycie wody wodociągowej, możliwość wykorzystania deszczówki np. do podlewania oraz lepsze warunki dla roślin dzięki poprawie wilgotności gleby. Nowe przepisy będą dbały o lepsze wykorzystanie zasobów wodnych, poprawę mikroklimatu oraz zwiększenie roli każdej działki w systemie retencji wody.

Konieczność jak najszybszego wprowadzenia przepisów ustanawiających zasadę zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności na terenie działki budowlanej wynika z narastających wyzwań związanych ze zmianami klimatu, w szczególności ze zwiększającą się częstotliwością występowania ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak intensywne i nawałne opady deszczu, a jednocześnie okresy długotrwałej suszy.

W ostatnich latach obserwuje się wzrost częstotliwości krótkotrwałych, lecz bardzo intensywnych opadów, których natężenie przekracza możliwości odbioru przez istniejące systemy kanalizacji deszczowej. Skutkiem tego są lokalne podtopienia, zalewanie ulic, nieruchomości i budynków, a także przeciążenie infrastruktury komunalnej. Zjawiska te powodują wymierne straty materialne, a także stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców.

Wprowadzenie zasady, zgodnie z którą wody opadowe powinny być w pierwszej kolejności zatrzymywane i zagospodarowywane na terenie działki, stanowi istotny element adaptacji budownictwa i przestrzeni zurbanizowanych do postępujących zmian klimatu. Rozwiązanie to pozwala na rozproszenie retencji wód opadowych, ograniczenie gwałtownego odpływu wód do kanalizacji oraz zmniejszenie ryzyka przeciążenia systemów odwodnienia podczas występowania intensywnych opadów.

Jednocześnie zatrzymywanie wody w miejscu jej powstania ma istotne znaczenie w okresach suszy. Woda opadowa może być wykorzystywana do podlewania zieleni, a jej infiltracja do gruntu przyczynia się do uzupełniania lokalnych zasobów wód podziemnych i poprawy bilansu wodnego. Tym samym rozwiązanie to pozwala przeciwdziałać jednocześnie dwóm coraz poważniejszym problemom – nadmiarowi wody w czasie gwałtownych opadów oraz jej niedoborowi w okresach suszy.

Znaczenie proponowanej regulacji jest szczególnie istotne w warunkach postępującej urbanizacji. Rozwój zabudowy prowadzi do zwiększania powierzchni uszczelnionych, takich jak dachy, parkingi, drogi i inne nawierzchnie, co ogranicza naturalną infiltrację wód opadowych do gruntu i przyspiesza ich odpływ. Każda nowa inwestycja powinna zatem, w miarę możliwości technicznych i uwarunkowań lokalnych, przyczyniać się do zatrzymywania wody na miejscu, zamiast zwiększać obciążenie istniejącej infrastruktury odwodnieniowej.

Proponowane rozwiązanie ma również istotny wymiar społeczny. Skutki ekstremalnych zjawisk pogodowych w największym stopniu dotyczą mieszkańców, powodując zalewanie nieruchomości, utrudnienia w komunikacji, przerwy w funkcjonowaniu infrastruktury oraz konieczność ponoszenia kosztów usuwania skutków podtopień. Ograniczenie skali tych zjawisk oznacza zatem bezpośrednią ochronę bezpieczeństwa i mienia obywateli oraz poprawę jakości życia w miejscach zamieszkania.

Zatrzymywanie wód opadowych na terenie działek może również przyczyniać się do poprawy mikroklimatu terenów zurbanizowanych. Woda zatrzymana w środowisku lokalnym, w połączeniu z zielenią i rozwiązaniami opartymi na przyrodzie, ogranicza skutki miejskiej wyspy ciepła i poprawia warunki funkcjonowania mieszkańców podczas fal upałów. Ma to szczególne znaczenie w kontekście obserwowanego wzrostu temperatur oraz prognozowanego nasilania się ekstremalnych zjawisk pogodowych.

Wprowadzenie tych wymagań należy zatem traktować jako element odpowiedzialnego i przyszłościowego projektowania przestrzeni.

Jak najszybsze wprowadzenie proponowanych regulacji jest uzasadnione tym, że każda kolejna inwestycja realizowana bez uwzględnienia lokalnej retencji zwiększa skalę problemu i utrwala rozwiązania, które w przyszłości mogą okazać się niewystarczające wobec zmieniających się warunków klimatycznych. Działania podejmowane obecnie pozwolą ograniczyć przyszłe koszty społeczne, środowiskowe i ekonomiczne oraz zwiększyć odporność polskich miast i obszarów zurbanizowanych na skutki zmian klimatu.

Wprowadzenie powyższej zasady stanowi zatem działanie prewencyjne, służące ochronie mieszkańców, ich mienia i infrastruktury, a jednocześnie wspierające racjonalne gospodarowanie zasobami wodnymi. Jest to rozwiązanie odpowiadające na jedno z najważniejszych wyzwań współczesnego budownictwa i planowania przestrzennego – konieczność tworzenia bezpiecznej, odpornej na zmiany klimatu i przyjaznej mieszkańcom przestrzeni.

8. Konieczność terminowej implementacji prawa UE

Projekt realizuje obowiązki wynikające z:

- dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/2413 z dnia 18 października 2023 r. zmieniającej dyrektywę (UE) 2018/2001, rozporządzenie (UE) 2018/1999 i dyrektywę 98/70/WE w odniesieniu do promowania energii ze źródeł odnawialnych oraz uchylającą dyrektywę Rady (UE) 2015/652 (Dz. Urz. UE L 2023/2413 z 31.10.2023);

- dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona) (Dz. Urz. UE L 2024/1275 z 08.05.2024 oraz Dz. Urz. UE L 2026/54 z 04.05.2026);
- rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1309 z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie środków mających na celu zmniejszenie kosztów wdrażania gigabitowych sieci łączności elektronicznej, zmieniające rozporządzenie (UE) 2015/2120 i uchylające dyrektywę 2014/61/UE (akt w sprawie infrastruktury gigabitowej) (Dz. Urz. UE L 2024/1309 z 08.05.2024 oraz Dz. Urz. UE L 2024/90315 z 24.05.2024).

Przedłużenie procedury notyfikacyjnej mogłoby utrudnić terminowe wdrożenie przepisów unijnych oraz zwiększyć ryzyko wszczęcia postępowania naruszeniowego wobec Polski.

9. Pewność prawa dla rynku budowlanym

Dotychczasowe rozporządzenie zostanie uchylone w dniu 20.09.2026 r., dlatego konieczna jest pilna notyfikacja tego projektu i jego jak najszybsze wejście w życie. Opóźnienie wejścia w życie projektu może skutkować niestabilnością w zakresie planowanych i rozpoczętych inwestycji.

Branża projektowa i budowlana oczekuje nowych, kompleksowych warunków technicznych dla budynków. Szybsze zakończenie notyfikacji umożliwi wcześniejsze przygotowanie projektantów, inwestorów i producentów wyrobów budowlanych do stosowania nowych wymagań.