



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

Kraków, 11.12.2023 r.

Opinia nr ZR 271

Zespołu Rzecznawców

przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść pytania:

Proszę o jednoznaczne wskazanie metody klasyfikacji kondygnacji, a w niektórych wypadkach całych budynków jako „podziemne” lub „nadziemne”. Przepis regulujący metodę klasyfikacji jest niejednoznaczny a tematyka jest bardzo ważna. Jest to kluczowe zarówno w nawiązaniu do zgodności z prawem miejscowym jak i przepisami ogólnymi dotyczącymi klasyfikacji (wysokościowej) budynków. Szczególnie istotne jest, czy miejscowe obniżenie (np. w celu ukształtowania wjazdu lub wejścia do niskiej części budynku) lub miejscowe przewyższenie przyległego terenu (np. na potrzeby uformowania wjazdu lub wejścia do wyższej części budynku), stanowiące jedynie punktową tj. niecharakterystyczną relacją kondygnacji do otaczającego budynek terenu ma wpływ na wskazaną tu klasyfikację. Proszę o wyjaśnienie omawianej tu niejasności w sytuacji, gdy teren otaczający nie jest płaski (posiada spadki) a sam obiekt niekoniecznie ma obrys prostokąta.

Podstawa prawna:

Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022.1225 z dnia 9.06.2022 r.) [WT]

§ 3. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

(...)

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

17) kondygnacji podziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;

18) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;

§ 6. Wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Opinia Zespołu Rzecznawców:

Niniejsza opinia rozwija temat podjęty w Opinii nr ZR 253. Rozróżnienie pomiędzy kondygnacjami nadziemnymi ma kluczowe znaczenie w przypadku wielu przepisów Prawa budowlanego, aktów wykonawczych, a często także prawa miejscowego.

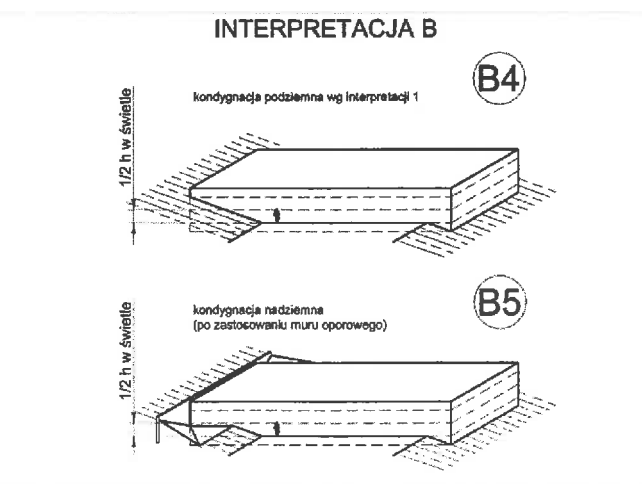
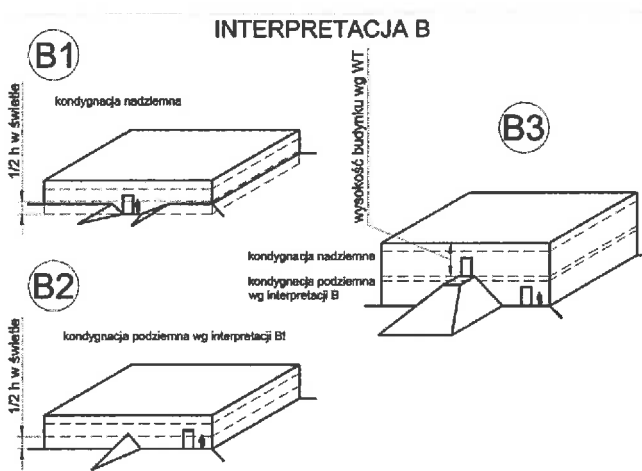
W § 3. 17) WT została podana ogólna zasada, która stanowi, że aby uznać kondygnację za podziemną musi być ona „zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle” – jeżeli jest

zagłębiona w mniej niż połowie jej wysokości w świetle, to zgodnie z § 3. 18) WT mamy do czynienia z kondygnacją nadziemną. Sformułowanie „połowa wysokości w świetle” w odniesieniu do całej kondygnacji nie jest jednoznaczne i pozwala na różne interpretacje:

- A) kondygnacja musi być „zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle” na całym swoim obwodzie,
- B) kondygnacja musi być „zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle” w przynajmniej jednym punkcie swojego obwodu,
- C) kondygnacja musi być „zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle” uwzględniając średnie zagłębienie na całym obwodzie.

Ponieważ literalne brzmienie przepisu nie jest jednoznaczne, należy dokonać analizy celowościowej przepisu, która w uzasadnionych przypadkach może być nawet nadrzędna wobec wykładni językowej, zgodnie z Orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2004 roku, sygn. akt III CZP 37/04. Jeżeli przyjąć interpretację A, to nie byłoby możliwe zaprojektowanie wejścia do budynku na kondygnacji podziemnej, lub wjazdu do garażu podziemnego. W związku z tym taka interpretację należy uznać za niewłaściwą, gdyż w praktyce uniemożliwiłaby realizowanie garaży podziemnych.

Przyjęcie interpretacji B doprowadziłoby do licznych nieintuicyjnych i absurdalnych kwalifikacji kondygnacji oraz pozwalałoby na manipulację sposobem mierzenia wysokości budynku z § 6. WT. Utrudniałoby także projektowanie długich obiektów na terenach o znacznym spadku i zmuszało architektów do projektowania nieracjonalnych konstrukcji oporowych w przypadku potrzeby kwalifikacji kondygnacji jako nadziemnej. Konsekwencje przyjęcia tej niewłaściwej interpretacji obrazują poniższe rysunki:



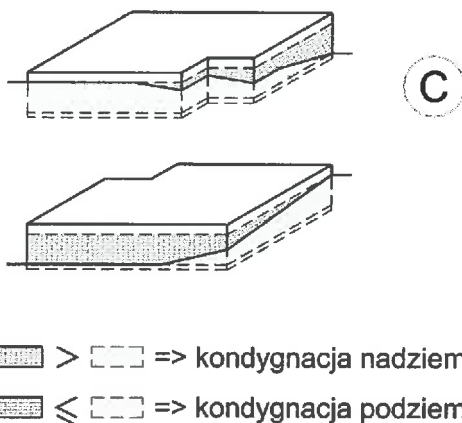
Interpretacja C może zostać zastosowana na dwa sposoby. Pierwszy zakłada obliczenie średniej wysokości zagłębienia w świetle dla każdej ściany z osobna, a następnie średnią ważoną (uwzględniającą długość poszczególnych elewacji) dla

całego budynku, którą należy porównać z połową wysokości w świetle kondygnacji. Inną metodą jest policzenie powierzchni zagłębionej części kondygnacji i porównanie jej z powierzchnią części niezagłębionej – ta metoda przedstawiona na poniższym schemacie:

Obie opisane metody są tożsame i pozwalają w sposób klarowny na określenie średniego zagłębienia kondygnacji. Pomimo, iż taka interpretacja nie wynika wprost z zapisu WT, to jej stosowanie wynika z celu, jakim jest jednoznaczna i nieprowadząca do absurdu kwalifikacja kondygnacji jako podziemnej i nadziemnej na potrzeby innych przepisów techniczno-budowlanych i prawa miejscowego. W przeciwieństwie do interpretacji A nie uniemożliwia realizacji wejść i wjazdów do kondygnacji podziemnych, a w przeciwieństwie do interpretacji B uwzględnia cały obwód budynku, a nie punktowe zagłębienie (obsypanie) kondygnacji. W związku z tym to właśnie taka metoda powinna być podstawą kwalifikacji kondygnacji jako zgodna z literalnym brzmieniem i najlepiej wpisująca się w cel przepisu.

Zastosowana tu metoda bazuje na utrwalonej i akceptowalnej metodzie przybliżania wyników, w której zgodnie przyjmuje się, że wartość 1,1 w pewnych okolicznościach można traktować jak „1”, a wartość 1,9 jak można klasyfikować jako „2”.

INTERPRETACJA C



(KD)

Wojciech Dobrzański

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

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

Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w stanowiskach Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy