



**Najważniejsze przepisy dotyczące podziału na pokoje i mikrokawalerki
z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim
powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie**

Wyciąg i interpretacja własna z przepisów: Dz.U.2015.0.1422 t.j. – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Poniżej omawiamy wybrane zapisy z ww. Rozporządzenia oraz ich znaczenie.

Rozdział 2. Oświetlenie i nasłonecznienie

§ 57. Odpowiednie oświetlenie dzienne

pkt. 2. W pomieszczeniu przeznaczonym na pobyt ludzi stosunek powierzchni okien, liczonej w świetle ościeżnic, do powierzchni podłogi powinien wynosić co najmniej 1:8, natomiast w innym pomieszczeniu, w którym oświetlenie dzienne jest wymagane ze względów na przeznaczenie – co najmniej 1:12.

Przepis ten określa minimalną powierzchnię okna liczoną w świetle ościeżnicy w pomieszczeniu przeznaczonym na pobyt ludzi. Gdy dokonujemy zmiany istniejącego układu ścian w mieszkaniu, możemy niekiedy doprowadzić do sytuacji, że powierzchnia okna będzie mniejsza niż $\frac{1}{8}$ powierzchni pokoju, przez co zaistnieje niezgodność z powyższym warunkiem technicznym. Łatwo więc przeliczyć, że przykładowo dla pokoju o powierzchni 8 m² okno powinno mieć powierzchnię 1 m² (czyli np. wymiary w świetle ościeżnicy to ok. 84 cm na 120 cm).



§ 75. Drzwi wewnętrzne

pkt 1. Drzwi do pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi oraz do kuchni powinny mieć co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy.

Zgodnie z warunkami technicznymi wszystkie drzwi w mieszkaniu powinny mieć szerokość co najmniej 80 cm – w związku z tym, jeżeli dokonujemy wymiany starej ościeżnicy na nową, a jest ona węższa niż 80 cm, to zadbajmy o udokumentowanie faktu, że pierwotny otwór drzwiowy pozwalał na zamontowanie jedynie takich drzwi. Powinien to być wystarczający powód do zaakceptowania tej niezgodności przez inspektora budowlanego w trakcie kontroli.

§ 77. Warunki techniczne pomieszczenia higienicznosanitarnego

pkt 1. Pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych.

pkt 2. Pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wysokość w świetle co najmniej 2,5 m, z wyjątkiem łazienki ogólnodostępnej, której wysokość powinna wynosić co najmniej 3 m.

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

Do pomieszczeń higienicznosanitarnych zalicza się m.in. łazienki oraz ustępy. W związku z tym należy pamiętać, aby nie obniżać nadmiernie sufitu w tych pomieszczeniach i pozostawić ww. wysokości.

§ 78. Ściany i posadzki pomieszczenia

pkt 1. Ściany pomieszczenia higienicznosanitarnego powinny mieć do wysokości co najmniej 2 m powierzchnie zmywalne i odporne na działanie wilgoci.

pkt 2. Posadzka pralni, łazienki, umywalni, kabiny natryskowej i ustępu powinna być zmywalna, nienasiąkliwa i nieśliska.

Paragraf ten wskazuje praktyczne aspekty pomieszczeń narażonych na wilgoć; niespełnienie wymogów powoduje nie tylko niezgodność z przepisami, lecz także problemy dla nas – które



będą konsekwencją np. źle przygotowanych do użytku, nasiąkających wilgocią ścian – czyli pleśń.

§ 79. Drzwi pomieszczeń higienicznosanitarnych

1. Drzwi do łazienki, umywalni i wydzielonego ustępu powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczenia, mieć, z zastrzeżeniem § 75 ust. 2, co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy, a w dolnej części – otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza.

2. W łazienkach i ustępach, z wyjątkiem ogólnodostępnych, dopuszcza się stosowanie drzwi przesuwnych lub składanych.

Paragraf ten doprecyzowuje kryteria, jakim powinny odpowiadać drzwi do łazienki i toalety – powinny nie tylko mieć szerokość 80 cm, lecz także posiadać otwór wentylacyjny o pow. min. 0,022 m². Co ciekawe, mało które drzwi dostępne w marketach budowlanych spełniają ten wymóg. Przykład ten bardzo dobrze pokazuje, że pewne przepisy nie znajdują odzwierciedlenia w praktyce – organy kontrolujące mają pełne ręce roboty i zapewne jedną z ostatnich rzeczy, które chcą kontrolować, jest powierzchnia otworów dopływu powietrza w drzwiach łazienkowych. Jest to jednak podyktowane aspektem praktycznym i jeśli mamy problem ze słabą wentylacją w łazience, warto rozważyć wycięcie dodatkowych otworów wentylacyjnych zwiększających powierzchnię dopływu powietrza.

§ 92. Kuchnia, wnęka kuchenna, łazienka i ustęp w mieszkaniu

1. Mieszkanie, oprócz pomieszczeń mieszkalnych, powinno mieć kuchnię lub aneks kuchenny, łazienkę, ustęp wydzielony lub miskę ustępową w łazience, przestrzeń składowania, miejsce umożliwiające zainstalowanie automatycznej pralki domowej oraz przestrzeń komunikacji wewnętrznej.

2. (uchylony)

3. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym w łazienkach powinno być możliwe zainstalowanie wanny lub kabiny natryskowej, umywalki, miski ustępowej (jeżeli nie ma ustępu wydzielonego). Sposób zagospodarowania i rozmieszczenia urządzeń sanitarnych powinien zapewniać do nich dogodny dostęp.



4. Ustęp wydzielony należy wyposażyć w umywalkę.

Z paragrafu wynika m.in., że mieszkanie w budynku wielorodzinnym nie musi być wyposażone w osobną kuchnię, wystarczy aneks kuchenny. Dowiadujemy się tu także więcej na temat elementów, które mają znaleźć się w łazience, oraz że w osobnej toalecie powinna znajdować się umywalka.

Jeśli posiadasz toaletę tak małą, że na umywalkę nie starczy już miejsca, możesz rozważyć instalację specjalnej miski ustępowej ze zintegrowaną ze spłuczką umywalką (koszt ok. 800–1000 zł).

§ 93. Oświetlenie i wentylacja pomieszczeń

- 1. Pomieszczenie mieszkalne, kuchnia oraz aneks kuchenny powinny mieć bezpośrednie oświetlenie światłem dziennym.*
- 2. W mieszkaniu jednopokojowym dopuszcza się stosowanie kuchni bez okien lub aneksu kuchennego połączonego z przedpokojem pod warunkiem zastosowania co najmniej wentylacji:*
 - 1) grawitacyjnej – w przypadku kuchni elektrycznej;*
 - 2) mechanicznej wywiewnej – w przypadku kuchni gazowej.*
- 3. W mieszkaniu jednopokojowym dopuszcza się stosowanie aneksu kuchennego połączonego z pokojem pod warunkiem zastosowania w tym aneksie wentylacji i kuchni elektrycznej.*
- 4. W mieszkaniu wielopokojowym dopuszcza się stosowanie aneksu kuchennego w pokoju przeznaczonym na pobyt dzienny pod warunkiem zastosowania w tym aneksie wentylacji.*
- 5. W przypadku zastosowania okapu kuchennego w kuchni lub w aneksie kuchennym, należy zapewnić podłączenie tego okapu do odrębnego przewodu kominowego.*

Paragraf ten porusza ważny dla inwestorów aspekt oświetlenia i wentylacji w kuchni lub aneksie kuchennym. Jak czytamy w punkcie pierwszym, „Warunki Techniczne” stanowią, że kuchnia lub aneks kuchenny powinny mieć bezpośrednie oświetlenie światłem dziennym. W związku z tym organ kontrolujący może na tej podstawie wykazać niezgodność z przepisami, gdy przeniesiemy kuchnię w formie aneksu kuchennego do przedpokoju. Określenie „bezpośrednie oświetlenie światłem dziennym” sugeruje, że luksfery lub dodatkowe wewnętrzne okno w ścianie oddzielającej aneks od kuchni prawdopodobnie nie będzie



wystarczającym rozwiązaniem. Z drugiej strony w wielu budowanych przed laty blokach projektowane były ślepe kuchnie i nie powodowało to problemów w ich użytkowaniu. Można więc przypuszczać, że ustawodawca, chcąc działać na korzyść użytkowników celem zwiększenia ich komfortu, zapisał ten wymóg głównie z myślą o budynkach deweloperskich. A zatem czy przygotowując takie realizacje w starym budownictwie, mamy się czego obawiać? Nie można odmówić organowi kontrolującemu słuszności co do wskazania tej niezgodności, przy czym jeśli aneks będzie wentylowany i zrezygnujemy z kuchenki gazowej na rzecz elektrycznej – istnieje duża szansa, że wynik czynności sprawdzających nie będzie zmuszał nas do zmiany miejsca urządnzonego aneksu.

Punkt czwarty powyższego paragrafu określa konieczność zapewnienia wentylacji w aneksie kuchennym znajdującym się w pokoju w mieszkaniu wielopokojowym. Można się tutaj zastanawiać, czy taka sytuacja nie występuje w mieszkaniu podzielonym na pokoje premium – wszak wtedy w każdym pokoju znajduje się aneks kuchenny (i dodatkowo wydzielona łazienka). Każdy taki aneks kuchenny powinien mieć podłączenie do osobnego przewodu wentylacyjnego, co przy ograniczonej liczbie kominów w budynkach zazwyczaj jest niemożliwe do osiągnięcia. Dodając do tego fakt, iż łazienki w pokojach premium również powinny być podłączone do osobnych przewodów wentylacyjnych – stoimy przed nie lada wyzwaniem technicznym. Jest to główny (obok problemu pionów kanalizacyjnych) czynnik, dla którego należy potwierdzić możliwości techniczne mieszkania przed wykonaniem w nim pokoi premium. Oczywiście, jeżeli posiadamy dedykowane kanały wentylacyjne dla lokalu, możemy zaprojektować instalację wentylacji mechanicznej, która daje nam możliwość połączenia kilku pomieszczeń o tym samym przeznaczeniu do jednego kanału zbiorczego. Wtedy projektant musi zadbać o to, aby spełnić wszystkie wymagania i normy, co też wymusza np. odpowiedniej średnicy kanał czy wykonanie nawiewników okiennych.

Jedno z najczęściej zadawanych w tej kwestii pytań brzmi: czy można podłączyć wyciąg mechaniczny do zbiorczego przewodu wentylacji grawitacyjnej? Z punktu piątego jasno wynika, że jest to zabronione – zaburza bowiem naturalny ciąg grawitacyjny i będzie miało wpływ na wentylację pozostałych pomieszczeń włączonych do tego zbiorczego przewodu. W realizacjach deweloperskich można spotkać dodatkowy komin wentylacyjny w każdym mieszkaniu – właśnie w celu podłączenia wyciągu elektrycznego.



§ 94. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania

Mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m².

Paragraf ten definiuje minimalną powierzchnię użytkową mieszkania. W związku z tym, jeżeli będziemy chcieli wydzielać nowe lokale (z już istniejącego mieszkania lub z budynku niepodzielonego na mieszkania), musimy pamiętać, że ich powierzchnia powinna wynosić co najmniej 25 m² (chyba że możemy wykazać, iż dane mieszkanie funkcjonowało jeszcze przed wejściem w życie tego przepisu).

§ 95. Przedpokój

- 1. Kształt i wymiary przedpokoju powinny umożliwiać przeniesienie chorego na noszach oraz wykonanie manewru wózkem inwalidzkim w miejscach zmiany kierunku ruchu.*
- 2. Korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w mieszkaniu powinny mieć szerokość w świetle co najmniej 1,2 m, z dopuszczeniem miejscowego zwężenia do 0,9 m na długości korytarza nie większej niż 1,5 m.*

Paragraf ten dotyczy szerokości korytarza wewnątrz mieszkania. Wymóg ten powinien być bezwzględnie spełniony w nowym budownictwie – celem ustawodawcy nie było spowodowanie serii przebudów w już istniejących budynkach, zwłaszcza że byłoby to technicznie niewykonalne. Jednocześnie jeśli w danym lokalu wydzielimy nowy korytarz, którego nigdy wcześniej nie było, i nie będzie on spełniał tych wymogów – musimy liczyć się z podniesieniem przez kontrolującego zarzutu dotyczącego właśnie zbyt małej szerokości.

§ 141. Zakazy dotyczące postępowania z przewodami kominowymi

Zabrania się stosowania:

- 1) grawitacyjnych zbiorczych przewodów spalinowych i dymowych, z zastrzeżeniem § 174 ust. 3;*
- 2) zbiorczych przewodów wentylacji grawitacyjnej;*
- 3) indywidualnych wentylatorów wyciągowych w pomieszczeniach, w których znajdują się wloty do przewodów spalinowych.*

Z paragrafu wynika m.in., że nie możemy podłączać kilku pomieszczeń do jednego przewodu wentylacji grawitacyjnej (zbiorczo). W praktyce zdarza się, że kominiarz dokonujący kontroli nie robi problemów w sytuacji, gdy w budynku znajduje się niewystarczająca liczba przewodów kominowych i pomieszczenia o tym samym przeznaczeniu na różnych kondygnacjach łączone są do jednego przewodu wentylacji grawitacyjnej (np. kuchnie w lokalach znajdujących się na różnych kondygnacjach).

§ 267. Wymogi dotyczące przewodów wentylacyjnych

5. W kuchni lub w aneksie kuchennym w mieszkaniu dopuszcza się stosowanie przewodów wentylacji wywiewnej z materiałów co najmniej trudno zapalnych.

6. Elastyczne elementy łączące, służące do połączenia sztywnych przewodów wentylacyjnych z elementami instalacji lub urządzeniami, z wyjątkiem wentylatorów, powinny być wykonane z materiałów co najmniej trudno zapalnych, posiadać długość nie większą niż 4 m, przy czym nie powinny być prowadzone przez elementy oddzielenia przeciwpożarowego.

Przewody wentylacyjne podlegają mniej restrykcyjnej ocenie, jeśli chodzi o palność i długość odcinka poziomego, niż przewody spalinowe. Materiał, z którego ma być wykonany przewód wentylacji wywiewnej w kuchni lub aneksie kuchennym, powinien należeć do grupy co najmniej trudno zapalnych. Jednocześnie elementy elastyczne łączące komin z urządzeniem lub instalacją (na przykład rura spiro z blachy ocynkowanej) mogą mieć długość nawet 4 m.

Jak możemy zauważyć, w ostatniej zmianie rozporządzenia uchylono m.in. zapis o minimalnej szerokości pokoju, co jest istotną informacją dla osób, które inwestują w mieszkania dzielone na pokoje. Mimo to należy oczywiście zadbać o komfort najemców i rozsądnie projektować takie pomieszczenia. W przypadku, gdy kształt pokoju jest nieregularny, atrakcyjnym przedmiotem najmu może być nawet pomieszczenie o szerokości 1,2–1,4 m, o ile w pewnym momencie poszerzymy je, umożliwiając zgrabne ustawienie mebli lub zaplanowanie antresoli. Należy pamiętać, że cytowany wyżej dokument nie wyczerpuje wymogów stawianych przed instalacjami i budynkami – istnieje szereg innych rozporządzeń, w tym poświęconych poszczególnym typom instalacji, oraz polskie i europejskie normy, które również narzucają nam konieczność spełnienia pewnych wymogów. Do tego dochodzi duża dynamika zmian



przepisów; warto więc skorzystać z pomocy specjalistów ze stosownymi uprawnieniami budowlanymi, którzy pomogą nam sprostać wszystkim wyzwaniom formalnym i praktycznym.

Fragment pochodzi z książki Remonty. Podręcznik inwestora.

