

**POSTANOWIENIE NR 57/2025**  
**LUBUSKIEGO KOMENDANTA WOJEWÓDZKIEGO**  
**PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ**

z dnia 31 marca 2025 r.

Na podstawie art. 6a ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 188), zwanej dalej ustawą o ochronie przeciwpożarowej oraz art. 123 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), w związku z § 2 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 1225 z późn. zm.) [R1], po rozpatrzeniu wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej Zamenhofa 3 w Nowej Soli, w imieniu której działa zarządca nieruchomości – Pan Tomasz Mazur, w sprawie uzgodnienia rozwiązań mających na celu zapewnienie wymaganego poziomu bezpieczeństwa pożarowego w sposób inny niż określono to w przepisach przeciwpożarowych, stosownie do wskazań ekspertyzy technicznej (ET) rzeczoznawcy budowlanego oraz ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych Pana Bogusława Pabierowskiego, dla przebudowy budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Nowej Soli przy ul. Zamenhofa nr 3 (dz. nr ewid. 661/5 i 661/25, obręb 4), postanawia się co następuje:

**§ 1.** Wyrazić zgodę na spełnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej w sposób inny niż wskazany w przepisach szczególnych w stosunku do następujących niezgodności:

- 1) Usytuowania kotłowni z kotłem zasilanym gazem o mocy grzewczej 160 kW w wydzielonym do tego celu pomieszczeniu w piwnicy - naruszenie zapisów § 176 ust. 1 [R1];
- 2) Zaniżenia szerokości użytkowej drzwi zlokalizowanych w ciągu poziomej drogi ewakuacyjnej prowadzącej z piwnicy na kondygnację nadziemną do wymiaru 0,80 m - naruszenie zapisów § 239 ust. 5 [R1];
- 3) Zaniżenia szerokości użytkowej drzwi stanowiących wyjście ewakuacyjne z budynku do wymiaru 0,80 m - naruszenie zapisów § 239 ust. 4 [R1];
- 4) Zaniżenia szerokości użytkowej spocznika w ewakuacyjnej klatce schodowej prowadzącej do piwnic budynku do wymiaru 0,18 m - naruszenie zapisów § 68 ust. 1 [R1];
- 5) Nienormatywnego kierunku otwierania drzwi stanowiących wyjście ewakuacyjne z budynku przeznaczonego dla więcej niż 50 osób – naruszenie zapisów § 236 ust. 4 [R1];
- 6) Zaniżenia szerokości użytkowej stopni schodów zewnętrznych w obszarze wyjścia z budynku - naruszenie zapisów § 69 ust. 5 [R1];
- 7) Braku wymaganej klasy reakcji na ogień zewnętrzny  $B_{ROOF}(t1)$  papy termozgrzewalnej stanowiącej pokrycie dachu budynku – naruszenie zapisów § 216 ust. 2 [R1];

**§ 2.** Warunkiem wyrażenia zgody jest zastosowanie rozwiązań zamiennych wskazanych w ET polegających na:

- 1) Wydzieleniu pomieszczenia kotłowni gazowej jako odrębnej strefy pożarowej elementami oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej REI 120 (wraz zabezpieczeniem przepustów do tej klasy) oraz drzwiami o klasie odporności ogniowej min EI 60;
- 2) Zainstalowaniu w pomieszczeniu kotłowni, a także na drodze ewakuacyjnej prowadzącej z kotłowni do wyjścia na zewnątrz budynku awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego;
- 3) Wyposażeniu pomieszczenia kotłowni gazowej w urządzenia sygnalizujące przekroczenie założonego stężenia gazu w mieszaninie z powietrzem wynoszącego 10% dolnej granicy wybuchowości. Urządzenie powinno posiadać układ automatycznego odcięcia dopływu gazu do kotłowni.

**§ 3.** Uznać za bezpodstawny wniosek strony o wyrażenie zgody w przedmiocie zaniżenia szerokości użytkowej spocznika schodów zewnętrznych do wymiaru 0,46 m (pkt 6.0.e) oraz rys. nr 3 ET;

**§ 4.** Pozostałe rozwiązania zastosowane w obiekcie muszą spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych i Polskich Normach.

**§ 5.** W zgodzie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 822 z późn. zm.), dla urządzeń przeciwpożarowych należy wykonać odrębnie projekty oraz uzgodnić je z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

### **Uzasadnienie**

Zgodnie z zapisem art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit „b” ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.) obiekt budowlany należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań podstawowych dotyczących bezpieczeństwa pożarowego. Pojęcie „bezpieczeństwo pożarowe” rozumiane jest jako stan eliminujący zagrożenie dla życia i zdrowia ludzkiego, uzyskiwany przez funkcjonowanie systemu norm prawnych i technicznych środków zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz zapewnienie odpowiednich warunków ewakuacji.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest przebudowa i dostosowanie do wymagań ochrony przeciwpożarowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Z uwagi na przeznaczenie obiekt zakwalifikowany jest do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV, natomiast ze względu na wysokość, do grupy budynków średniowysokich.

Mając na uwadze istniejące uwarunkowania konstrukcyjne oraz względy techniczne, które powodują utrudnienia w dostosowaniu budynku do obowiązujących norm, działając w zgodzie z trybem wskazanym w przywołanej podstawie prawnej, inwestor wystąpił z wnioskiem do Lubuskiego Komendanta Wojewódzkiego

Państwowej Straży Pożarnej o zaakceptowanie rozwiązań zamiennych mających na celu nie pogorszenie poziomu bezpieczeństwa w obiekcie. Zakres niezgodności, które nie zostaną doprowadzone do stanu zgodnego z prawem został wskazany w § 1 przedmiotowego postanowienia. W ramach rozwiązań rekompensujących te niezgodności przewidziano wykonanie przedsięwzięć o charakterze technicznym, które zostały wskazane w § 2 postanowienia.

Uzasadniając konieczność umiejscowienia kotłowni gazowej w poziomie piwnicy, inwestor przedstawił opinię techniczną rzeczoznawcy budowlanego, która wyklucza możliwość zlokalizowania gazowych urządzeń grzewczych w poziomie najwyższej kondygnacji oraz w poziomie parteru z uwagi na stan budynku oraz utrudnienia związane z występującymi instalacjami.

Jednocześnie postanowiono dookreślić wymagania dla systemu detekcji gazu propan-butan uznając, że powinien on umożliwiać wykrycie ww. gazu w stężeniu co najmniej 10% dolnej granicy wybuchowości z uwagi na to, że wartość ta zapewnia odpowiedni margines bezpieczeństwa oraz jest ona ustalona jako graniczna między innymi w przepisach przeciwpożarowych dotyczących prowadzenia prac niebezpiecznych pod względem pożarowym.

Ostatecznie organ doszedł do przekonania, że wykonanie zaproponowanych przedsięwzięć wraz ze spełnieniem innych wymagań regulowanych przepisami szczególnymi, stworzy spójny system zapewniający akceptowany poziom bezpieczeństwa pożarowego.

Niezależnie od powyższego organ postanowił uznać za bezpodstawny wniosek o pozostawienie zaniżonych szerokości spocznika w wymienionych schodach zewnętrznych. Otóż, organ stoi na stanowisku, iż nie zachodzi naruszenie normy prawnej wskazanej w § 68 [R1]. Za takim stanowiskiem przemawia fakt, że rozporządzenie [R1] wskazuje graniczne wymiary schodów stałych w budynkach, nie odnosi się natomiast do schodów zewnętrznych;

W związku z powyższym postanowić należało jak w sentencji.

Na powyższe postanowienie przysługuje zażalenie do Komendanta Głównego Państwowej Straży Pożarnej, za pośrednictwem Lubuskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia.

Lubuski Komendant Wojewódzki  
Państwowej Straży Pożarnej

z up.

st. bryg. Rafał Konieczny

Zastępca Lubuskiego Komendanta Wojewódzkiego  
Państwowej Straży Pożarnej

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Pan Tomasz Mazur – zarządca nieruchomości  
ul. Drzymały nr 6a/13, 67-100 Nowa Sól  
działający w imieniu:  
Wspólnoty Mieszkaniowej,  
ul. Zamenhofs 3ABC  
67-100 Nowa Sól
2. Komendant Powiatowy PSP w Nowej Soli;
3. a/a Wydział Przeciwdziałania Zagrożeniom KW PSP.