

TERMOMODERNIZACJA BUDYNKÓW ZABYTKOWYCH

Część 1. Uwarunkowania prawne



dr inż. Bożena Orlik-Koźdoń
 ORCID: 0000-0002-4905-3037
 Wydział Budownictwa,
 Politechnika Śląska

W artykule omówiono regulacje prawne dotyczące renowacji cieplnej osłony budynków. Przedstawiono wymagania, które muszą być spełnione w procesie projektowym, jak również wskazano, w jaki sposób mogą być one realizowane dla budynków zabytkowych.

Opublikowana w lipcu 2018 roku Dyrektywa Unii Europejskiej 2018/844/UE z dnia 30 maja 2018 [1] w sprawie efektywności energetycznej podejmuje problem zużycia energii w budynkach istniejących i określa wymagania dotyczące ich renowacji. Z założenia budynki te powinny stać się obiektami o niemal zerowym zużyciu energii. Oprócz poprawy efektywności energetycznej za główny cel stawia ona dekarbonizację budynków, tj. eliminację emisji CO₂. Państwa członkowskie są zobowiązane do opracowania długoterminowej strategii renowacji budynków mieszkalnych oraz niemieskalnych, zarówno publicznych, jak i prywatnych. Polityka tego typu działań powinna być realizowana w perspektywie wieloletniej do 2050 r.

Długoterminowa strategia obejmuje m.in. [2]:

- ocenę krajowych zasobów budowlanych opartą na stosownych przypadkach;
- określenie opłacalnych sposobów renowacji właściwych dla typów budynków i strefy klimatycznej;
- politykę i środki mające stymulować opłacalne gruntowne renowacje budynków, w tym gruntowne renowacje prowadzone etapami [2].

Państwa członkowskie w okresie dwóch lat od wprowadzenia dyrektywy powinny opracować i wdrożyć przepisy ustawowe, wykonawcze oraz administracyjne niezbędne do realizacji postanowień nowej dyrektywy [1,2].

Polityka unijna nakłada w ramach dyrektywy duże wymagania i obowiązki wobec budynków, w szczególności budynków istniejących (poprzednia dyrektywa 2010/31/EU stawiała wymagania przede wszystkim budyn-

kom nowo projektowanym). Dziś już wiemy, że będą one trudne w realizacji. W odróżnieniu od budynków nowo projektowanych nie mamy wpływu na kształtowanie bryły i obudowy budynków oraz stosowane rozwiązania materiałowo-konstrukcyjne. Jedyłą możliwością podniesienia standardu energetycznego będzie termoizolacja przegród oraz zmiana istniejącego źródła i nośnika energii lub dodatkowe wytwarzanie energii na własne potrzeby (OZE).

Program podnoszenia jakości energetycznej budynków dotyczy również obiektów zabytkowych. Z uwagi jednak na unikatowy charakter tego typu budynków dyrektywa 2018/844 [1] sugeruje stosowanie innowacyjnych rozwiązań służących poprawie charakterystyki energetycznej budynków i obiektów zabytkowych, jak również testowanie takich rozwiązań z jednoczesnym zachowaniem oraz ochroną dziedzictwa kulturowego. Wyjątek stanowią kategorie tzw. budynków chronionych, tj.: chronionych jako część wyznaczonego środowiska lub z powodu ich szczególnych wartości architektonicznych bądź historycznych – o ile zgodność z pewnymi minimalnymi wymogami dotyczącymi charakterystyki energetycznej zmieniłaby w sposób niedopuszczalny ich charakter lub wygląd; używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej.

Artykuł przedstawia zagadnienia problemowe towarzyszące działaniom na rzecz podnoszenia efektywności energetycznej głównie w kontekście termomodernizacji przegród zewnętrznych budynków zabytkowych. W części pierwszej publikacji omówiono regulacje prawne dotyczące renowacji cieplnej osłony budynków. Przedstawio-

no wymagania, które muszą być spełnione w procesie projektowym, jak również wskazano, w jaki sposób mogą być one realizowane dla budynków zabytkowych.

Wymagania prawne podstawowe

Za zabytek (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) [3] *uznaje się nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.*

Zgodnie z brzmieniem art. 7 [3] wyróżnia się następujące formy ochrony zabytków:

- 1) wpis do rejestru zabytków,
- 2) uznanie za pomnik historii,
- 3) utworzenie parku kulturowego,
- 4) ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą Prawo budowlane art. 5.1. [4] czynności związane z projektowaniem i budowaniem należy prowadzić, zapewniając:

- 1) spełnienie podstawowych wymagań obiektów budowlanych, dotyczących:
 - a) nośności i stateczności konstrukcji,
 - b) bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) higieny, zdrowia i środowiska,
 - d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
 - e) ochrony przed hałasem,
 - f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
 - g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;
- jak również art. 5.1. ust. 7. [4] ochronę obiekt-

tów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Termomodernizacja budynków zabytkowych wpisuje się w wymaganie podstawowe: oszczędność energii i izolacyjność cieplna. Zgodnie z ustawą o wspieraniu termomodernizacji [5,6] obejmuje ona między innymi takie działania, jak: ocieplenie przegród zewnętrznych, wymianę stolarki, modernizację systemu grzewczego oraz wentylacyjnego. W przypadku robót budowlanych polegających na dociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku, należy spełnić wymagania minimalne dotyczące energooszczędności i ochrony cieplnej, przewidziane w przepisach techniczno-budowlanych [7] dla przebudowy budynku art. 5.2b [4].

W literaturze tematu [8] występuje klasyfikacja obiektów zabytkowych w kontekście ich termomodernizacji:

Klasa I – cenne zabytki z partiami wymagającymi szczególnej ochrony, z zachowanymi detalami architektonicznymi. W takim wypadku możliwości termomodernizacji są znacznie ograniczone, w praktyce wręcz niemożliwe.

Klasa II – zabytki architektury, w których nie zachowały się oryginalne wyprawy i detale architektoniczne. W takich obiektach istnieją możliwości termomodernizacji.

Klasa III – obiekty o charakterze zabytkowym lub w otoczeniu zabytkowym, o potencjalnym znaczeniu zabytkowym lub historycznym. Mamy tu do czynienia z dużymi możliwościami wariantowania termomodernizacji.

Klasa IV – obiekty niemające charakteru zabytkowego – duży wybór wariantów termomodernizacji (swoboda wyboru).

Szeroko rozumiane roboty budowlane zdefiniowane w art. 29 Prawa Budowlanego [5], w które wpisuje się m.in. termomodernizacja budynków do wysokości 25 m, wymagają pozwolenia na budowę w przypadku obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków.

Na obszarze wpisanym do rejestru zabytków – wymagają one dokonania zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1 [5] – przy czym do wniosku o pozwolenie na budowę oraz do zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wymagania podstawowe ogólnikowo zdefiniowane w art. 5.1. Prawa Budowlanego, dotyczące efektywności energetycznej i związane z szeroko rozumianą termomodernizacją, dokładnie zdefiniowano w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych (Dział X, §328-329) oraz w załączniku 2 do rozporządzenia [7].

Wymagania szczegółowe

Zgodnie z warunkami technicznymi § 328 [7] [...] budynek i jego instalacje [...] powinny być zaprojektowane i wykonane w sposób zapewniający spełnienie następujących wymagań minimalnych:

- 1) wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m²·rok)], obliczona według przepisów wydanych na podstawie art. 15 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. poz. 1200 oraz z 2015 r. poz. 151), jest mniejsza lub równa wartości maksymalnej obliczonej zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 329 ust. 1 lub 3;
- 2) przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku odpowiadają przynajmniej wymaganiom izolacyjności cieplnej określonym w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

W przypadku obiektu, który podlega przebudowie, wymagane jest, aby przegrody spełniały wymagania minimalnej izolacyjności cieplnej (tab. 1.) określonej w załączniku do rozporządzenia [7].

Wymagania zawarte w § 328 warunków technicznych nie muszą zostać spełnione w sytuacji, gdy rozwiązanie zagraża po-



Rys. 1. Ocieplenie od wewnątrz przy użyciu materiału izolacyjnego w postaci wełny mineralnej.



Rys. 2. Ocieplenie od wewnątrz przy użyciu materiału izolacyjnego w postaci płyt z lekkiego betonu komórkowego.

prawnemu funkcjonowaniu układu ściennego oraz nie jest zgodne z założeniami ochrony konserwatorskiej, tj. powoduje uszczerbek dla wartości zabytków, art. 4 [3].

Wymagania, które należy jednak uznać za obligatoryjne, i zdaniem autorki najważniejsze, związane są z kryterium uniknięcia kondensacji pary wodnej na powierzchni przegrody i w jej warstwach § 321:

1. Na wewnętrznej powierzchni nieprzezroczystej przegrody zewnętrznej nie może występować kondensacja pary wodnej umożliwiająca rozwój grzybów pleśniowych.
2. We wnętrzu przegrody, o której mowa w ust. 1, nie może występować narastające w kolejnych latach zawilgocenie spowodowane kondensacją pary wodnej.
3. Warunki określone w ust. 1 i 2 uważa się za spełnione, jeśli przegrody odpowiadają wymaganiom określonym w pkt 2.2.4 załącznika nr 2 do rozporządzenia.

Należy tutaj dodać, że często w przypadku ocieplania budynków od wewnątrz zastosowanie większej grubości materiału izolacyjnego (tak aby przegroda spełniała wymagania podstawowe § 328 warunków technicznych) zwiększa ryzyko kondensacji międzywarstwowej (zagadnienie omówione w części 2.). Dlatego tak istotna staje się zarówno znajomość wszystkich wymagań prawnych stawianych tego typu działaniom, jak i analiza możliwości ich realizacji w określonych przypadkach.

Rozporządzenie w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego [9] narzuca obowiązek § 11.2, aby projekt zawierał [...] charakterystykę energetyczną budynku, opracowaną zgodnie z przepisami wydanymi na podsta-

Tab.1. Wymagania minimalnej izolacyjności cieplnej dla ścian [7]

Lp.	Rodzaj przegrody i temperatura w pomieszczeniu	Współczynnik przenikania ciepła U [W/(m ² K)]	
		Od 1 stycznia 2017 r.	Od 31 grudnia 2020 r. *)
1	Ściany zewnętrzne:		
	a) przy $t_i \geq 16^\circ\text{C}$	0,23	0,20
	b) przy $8^\circ\text{C} \leq t_i \leq 16^\circ\text{C}$	0,45	0,45
	c) przy $t_i \leq 8^\circ\text{C}$	0,90	0,90
2	Ściany wewnętrzne:		
	a) przy $\Delta t_i \geq 8^\circ\text{C}$ oraz oddzielające pomieszczenia ogrzewane od klatek schodowych i korytarzy	1,00	1,00
	b) przy $\Delta t_i < 8^\circ\text{C}$	bez wymagań	bez wymagań
	c) oddzielające pomieszczenie ogrzewane od nieogrzewanego	0,30	0,30
3	Ściany przyległe do szczelin dylatacyjnych o szerokości:		
	a) do 5 cm, trwale zamkniętych i wypełnionych izolacją cieplną na głębokości co najmniej 20 cm	1,00	1,00
	b) powyżej 5 cm, niezależnie od przyjętego sposobu zamknięcia i zaizolowania szczeliny	0,70	0,70
4	Ściany nieogrzewanych kondygnacji podziemnych	bez wymagań	bez wymagań

Pomieszczenie ogrzewane – pomieszczenie, w którym na skutek działania systemu ogrzewania lub w wyniku bilansu strat i zysków ciepła utrzymana jest temperatura, której wartość została określona w § 134 ust. 2 rozporządzenia.

t_i – temperatura pomieszczenia ogrzewanego zgodnie z § 134 ust. 2 rozporządzenia.

*) od 1 stycznia 2019 r. – w przypadku budynków zajmowanych przez władzę publiczną oraz będących ich własnością

wie art. 15 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2017 r. poz. 1498 oraz z 2018 r. poz. 138), określającą w zależności od potrzeb:

- a) bilans mocy urządzeń elektrycznych oraz urządzeń zużywających inne rodzaje energii...
- b) w przypadku budynku wyposażonego w instalacje ogrzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne lub chłodnicze – właściwości cieplne przegród zewnętrznych, w tym ścian pełnych oraz drzwi, wrót, a także przegród przezroczystych i innych,
- c) parametry sprawności energetycznej instalacji...
- d) dane wykazujące, że przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii zawarte w przepisach techniczno-budowlanych.

Przywoływana w rozporządzeniu [9] charakterystyka energetyczna budynków nie powinna być utożsamiana z obowiązkiem sporządzenia tzw. świadectwa charakterystyki energetycznej. Dotychczas funkcjonował zapis, zgodnie z którym budynki lub części budynków przed oddaniem do użytkowania powinny posiadać świadectwo charakterystyki. Obecnie zapis ten został „przerzucony” do ustawy o charakterystyce energetycznej [10]. Niemniej jednak zwalnia on z tego obowiązku budynki podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz inne art. 3.4 [10].

Reasumując, wszystkie budynki, które wpisane są do rejestru zabytków, podlegają całkowitemu zwolnieniu z obowiązku ustalania ich charakterystyki energetycznej w formie świadectwa energetycznego. Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków [11].

Budynki znajdujące się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków podlegają ochronie zarówno pod względem walorów wewnętrznych, jak i zewnętrznych. W praktyce oznacza to obowiązek uzyskiwania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków na realizację wszelkiego rodzaju robót budowlanych, zarówno w obiekcie, jak i w jego otoczeniu [11].

Obiekty budowlane niewpisane do rejestru zabytków, a objęte ochroną konserwatorską (art. 19 ust.3 [3]) podlegają ustaleniom zawartym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (ograniczenia, zakazy i nakazy mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków). Fakt objęcia ochroną konserwatorską określonego obszaru w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie sprawia, że nieruchomości gruntowe czy budynkowe

stają się przez to zabytkiem nieruchomym. Regulację szczególną wprowadza jednak w tym zakresie art. 39 ust. 3 i 4 Prawa budowlanego [4]. Zgodnie z tym przepisem w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwolenie na budowę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Wojewódzki konserwator zabytków jest zobowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych. Powołany przepis wprowadza więc wymóg uzgodnienia robót budowlanych wykonywanych na terenie niewpisanym do rejestru zabytków, jednak w ramach tzw. współdziałania organów administracji przy wydaniu decyzji administracyjnych. Przepisy ustawy Prawo budowlane nie wymagają natomiast takiego uzgodnienia w przypadku robót budowlanych wykonywanych na podstawie zgłoszenia. Ponieważ podstawą prawną ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską nie jest ustawa, a akt prawa miejscowego w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to zgodnie z literalnym brzmieniem art. 5 Prawa budowlanego budynki te nie podlegają zwolnieniu z obowiązku ustalenia ich charakterystyki energetycznej w formie świadectwa energetycznego [11].

Przepisem nadrzędnym, który reguluje wszystkie działania związane z pracami budowlanymi w obrębie budynków zabytkowych, jest art. 2.1. ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym przepisy w nim zawarte [...] nie naruszają przepisów odrębnych, a w szczególności [...] o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podsumowanie

Obecne wymagania energetyczne stawiane budynkom zabytkowym sprawiają duży problem w realizacji zarówno dla ich właścicieli, jak i projektantów. Trudność stanowi szeroki zakres przepisów prawnych, które często są niejasne, trudne w interpretacji, a co najgorsze – bardzo obszerne i odwołujące się do innych aktów prawnych. Pełna znajomość przepisów prawnych wymaga śledzenia bieżących zmian w aktach prawnych i rozważną aplikację tych, które dotyczą przedmiotowych budynków zabytkowych. Należy jednak pamiętać, że wszystkie nasze działania powinny być skierowane na ochronę zabytków,

mając na uwadze przede wszystkim myśl: [...] *Zabytki łączą przeszłość z przyszłością, świadczą o dziejach ludzkości, są pełnym wartością mieniem całego narodu. Ani jedno pokolenie nie ma prawa uważać się za bezwzględne ich właściciela. Jest tylko czasowym ich depozytariuszem [...]* [12]. ■

DOI: 10.5604/01.3001.0013.5162

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

Orlik-Kozdoń Bożena, 2019, Termomodernizacja budynków zabytkowych Część 1. Uwarunkowania prawne, Builder 268 (11). DOI: 10.5604/01.3001.0013.5162

Bibliografia

- [1] Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/844 z dnia 30 maja 2018 r. zmieniająca dyrektywę 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków i dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej.
- [2] Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r. w sprawie efektywności energetycznej, zmiany dyrektyw 2009/125/WE i 2010/30/UE oraz uchynienia dyrektyw 2004/8/WE i 2006/32/WE.
- [3] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162/2003, poz. 1568, z późn. zm.).
- [4] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. nr 89/1994, poz. 414, z późn. zm.).
- [5] Ustawa z dnia 6 grudnia 2018 r. 1) o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2019 poz. 51).
- [6] Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. nr 223/2008, poz. 1459, z późn.zm.).
- [7] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; Rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Tekst ujednolicony – uwzględniający zmiany wprowadzone Dz.U. z 8 grudnia 2017 r. poz. 2285.
- [8] Wójcik R., Docieplenie budynków od wewnątrz, Medium (2017).
- [9] Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2012, poz. 462, z późn.zm.).
- [10] Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. 2014, poz. 1984).
- [11] Charakterystyka energetyczna budynków wpisanych do rejestru zabytków, znajdujących się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub budynków znajdujących się na obszarze objętym ochroną konserwatorską (<https://www.prawo.pl/biznes>) (data dostępu 20.07.2019).
- [12] Opieka nad zabytkami i ich konserwacja, Ministerstwo Sztuki i Kultury, Warszawa 1920.

Streszczenie: Artykuł przedstawia zagadnienia problemowe towarzyszące działaniom na rzecz podnoszenia efektywności energetycznej głównie w kontekście termomodernizacji przegród zewnętrznych budynków zabytkowych.

Słowa kluczowe: efektywność energetyczna, budynki zabytkowe, docieplenie od wewnątrz.

Abstract: Thermal modernization of historic buildings. Part 1 Legal conditions. The article presents problem-related issues accompanying activities aimed at increasing energy efficiency, mainly in the context of thermo-modernization of external partitions of historic buildings.

Keywords: energy efficiency, historic buildings, insulation from the inside.