

Wybrane zagadnienia dotyczące obliczania powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej budynków

Selected issues related to the calculation of covered area and usable area of buildings

dr inż. Andrzej Pogorzelski, przewodniczący Komitetu Technicznego PKN nr 232 ds. zasad sporządzania dokumentacji projektowej w budownictwie, mgr inż. Jan Sieczkowski (ORCID: 0000-0002-3191-8602), Instytut Techniki Budowlanej

DOI 10.5604/01.3001.0016.3251

Streszczenie: W artykule przedstawiono powszechnie występujące problemy związane z obliczaniem dwóch podstawowych wskaźników powierzchniowych budynków, tj. powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej, w kontekście przepisów prawnych obowiązujących w budownictwie.

Słowa kluczowe: obliczanie powierzchni zabudowy, obliczanie powierzchni użytkowej budynku.

Abstract: The article presents common problems related to the calculation of two basic indicators of the area of buildings, i.e. covered area and usable area, in the context of legal regulations applicable in construction.

Keywords: calculations of building area, calculation of usable area of building.

1. Wprowadzenie

Do opisu technicznego budynków stosuje się, poza ich wymiarami gabarytowymi, z reguły dwa podstawowe parametry związane z tzw. wskaźnikami powierzchniowymi. Są to:

- powierzchnia zabudowy – wykorzystywana m.in. do określania intensywności zabudowy na działce budowlanej (stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki),
- powierzchnia użytkowa – określająca wielkość powierzchni do wykorzystania na podstawowe cele, zgodne z przeznaczeniem budynku.

Wymienione wskaźniki używane są powszechnie przez cały okres życia budynków, poczynając od etapu planowania inwestycji, a kończąc na ich rozbiórce.

Aby prawidłowo określać te wskaźniki powierzchniowe, należy posługiwać się zarówno aktualnymi przepisami techniczno-budowlanymi, jak i stosownymi polskimi normami.

Przepisami prawnymi odwołującymi się do wyżej wymienionych wskaźników powierzchniowych są przede wszystkim:

- ustawa Prawo budowlane [1] wraz z Rozporządzeniem wykonawczym Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego [2],
- ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [3] wraz z Rozporządzeniami wykonawczymi:
 - Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [4],
 - Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [5],

– Ministra Infrastruktury w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy [6].

Natomiast stosownymi Polskimi Normami są:

- PN-B-02365:1970 Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru [7], (norma wycofana – oznaczona dalej jako PN-B);
 - PN-ISO 9836:2022-07 Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych [8] – oznaczana dalej jako PN-ISO. Norma PN-ISO wprowadziła – w stosunku do normy PN-B – istotne zmiany dotyczące zasad obliczania wskaźników powierzchniowych dla budynku. Najważniejszymi z nich są:
 - przyjmowanie wymiarów elementów budowlanych dla budynków będących w stanie wykończonym, a nie jak w PN-B w stanie surowym – nowe zasady są bardziej zrozumiałe dla użytkowników budynków, i co istotne, są identyczne jak przyjmowane przy ustalaniu wymiarów wymaganych w przepisach techniczno-budowlanych, np. dotyczących minimalnych wymiarów pomieszczeń;
 - wprowadzenie rozróżnienia kondygnacji lub ich części ze względu na charakter obudowy, tj.:
 - zamknięte ze wszystkich stron do pełnej wysokości i przekryte (rys. 1),
 - niezamknięte ze wszystkich stron do pełnej wysokości, ale przekryte, np. loggie (rys. 2),
 - ograniczone elementami budowlanymi, takimi jak: balustrady, poręcze, osłony zabezpieczające, lecz nieprzekryte, np. balkony, tarasy (rys. 3).
- Wynikiem takiego rozróżnienia kondygnacji jest konieczność uwzględnienia w powierzchni budynku lub lokalu

powierzchni loggii, balkonów i tarasów, jeżeli występują;

- przyjmowanie wymiarów w poziomie posadzki, a nie – jak w PN-B [7] – na wysokości 1 m ponad jej poziomem; zmiana ta może prowadzić do istotnych różnic w przypadku pomieszczeń ze stropami (ścianami) pochyłymi;

- wprowadzenie konieczności oddzielnego obliczania powierzchni pomieszczeń o zróżnicowanych wysokościach w obrębie kondygnacji, a nie jak w normie PN-B [7] – częściowa redukcja tych powierzchni lub ich całkowite pomijanie w zależności od zmieniającej się wysokości pomieszczenia.

Pomimo upływu 25 lat od momentu wprowadzenia normy PN-ISO [8] do praktyki jej stosowanie nadal nastęcza wiele problemów [9–11]. Problemy te jeszcze bardziej się uwiarydociły po opublikowaniu rozporządzenia [2], w którym nakazano stosowanie tej normy przy sporządzaniu projektu budowlanego. Problemy te zostaną omówione w dalszej części artykułu.

2. Powierzchnia zabudowy

Powierzchnia zabudowy jest to – zgodnie z normą PN-ISO [8] – powierzchnia terenu zajęta przez budynek, wyznaczona przez rzutowanie pionowe zewnętrznego obrysu ścian zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych tego budynku.

Powierzchnia zabudowy jest wskaźnikiem związanym przede wszystkim z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym działki i terenu.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [3], w art. 61 ust. 6 i ust. 7 pkt 2, znajduje się wymaganie nakazujące określanie „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu” dla tzw. nowej zabudowy.

Natomiast w §1 pkt 2 rozporządzenia wykonawczego [5] do tej ustawy znajduje się wymaganie, aby w planie miejscowym była określana „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu”. Z dalszych postanowień tego aktu prawnego (w szczególności z § 2 pkt 3) wynika, że wielkość tej powierzchni pozwala na ocenę intensywności wykorzystania terenu, która to intensywność jest jedną z podstawowych „cech zabudowy i zagospodarowania terenu”.

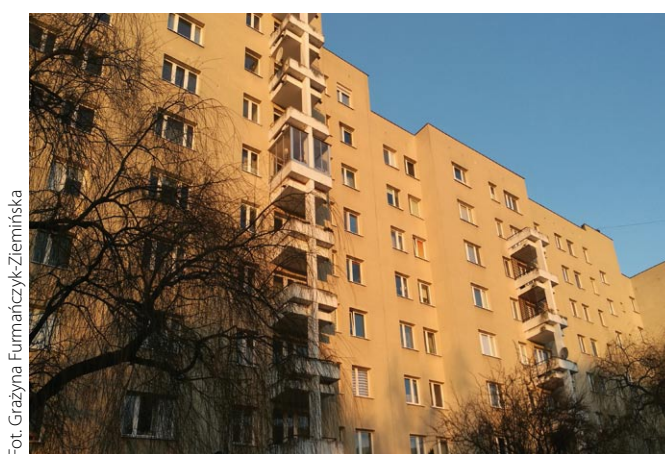
W rozporządzeniu wykonawczym [6] do ustawy [3], w § 2 pkt 3 wskazano, że „ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego zapisuje się poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym szerokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu”. Definicja powierzchni biologicznie czynnej noszącej również nazwę terenu biologicznie czynnego) znajduje się



Rys. 1. Budynek z kondygnacjami zamkniętymi do pełnej ich wysokości



Rys. 2. Budynek z kondygnacjami niezamkniętymi ze wszystkich stron do pełnej wysokości, ale przekrytymi (loggie)



Rys. 3. Budynek z kondygnacjami ograniczonymi balustradami (poręczami), lecz nieprzekrytymi (balkony)

w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [12]. W §3 pkt. 22 tego rozporządzenia podano, że jest to: „teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający

naturalną roślinność oraz retencje wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszą niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie”.

Jak wynika z cytowanych przepisów prawnych, od projektantów wymagane są obliczenia takich wskaźników, jak wielkości powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Podstawą do obliczania wartości liczbowej powierzchni biologicznie czynnej jest cytowana powyżej definicja podana w [12], natomiast dla powierzchni zabudowy – przepisy normalizacyjne [8].

Zgodnie z normą [8] powierzchnię zabudowy oblicza się dla budynków w stanie wykończonym. W p. 5.1.2.2 normy podano, że powierzchnie te ustala się na podstawie rzutu obrysu zewnętrznego budynków na powierzchnię terenu. W dalszej części przepisu wymieniono elementy, które pomijane są przy obliczaniu powierzchni zabudowy, a są to:

- elementy (części) budynku niewystające ponad poziom terenu,
- elementy drugorzędne budynku, np. schody, rampy, pochylnie, daszki, markizy, okapy dachowe,
- obiekty pomocnicze przylegające jako przybudówki do budynku, np. szklarnia.

Wymienione powyżej elementy, które pomijane są przy obliczaniu powierzchni zabudowy, podane są tylko przykładowo, w związku z czym kwalifikacja innych elementów może wymagać głębszej analizy technicznej. Ogólnie można stwierdzić, że pomijane elementy nie są związane bezpośrednio z funkcją budynku. W większości przypadków takimi elementami są na pewno elementy niezwiązane konstrukcyjnie z budynkiem, oddzielone przerwami dyfuzyjnymi, a więc mające charakter przybudówek.

Zwraca się uwagę na wymaganie normalizacyjne nakazujące rzutowanie bryły budynku na poziom terenu. Otóż wymaganie to dotyczy konieczności rzutowania całej bryły budynku, a więc wszystkich jego kondygnacji. W praktyce często spotyka się przypadki obliczania powierzchni zabudowy, w których dokonano tylko rzutowania pierwszej nadziemnej kondygnacji, co jest oczywiście podejściem błędnym. Niezrozumiała jest geneza takiego postępowania, szczególnie, że norma [7], która obowiązywała przez 30 lat (aż do 4 kwietnia 1999 r., a obecnie mająca status normy wycofanej), w p. 3.1 wymagała przy obliczaniu powierzchni zabudowy rzutowania ścian wyższych kondygnacji nadziemnych w każdym przypadku, gdy ich obrys występował poza obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej (w normie nazwanej kondygnacją przyziemną).

Potwierdzeniem słuszności takiego postępowania są wymagania innej Polskiej Normy odnoszącej się również do tego problemu, a mianowicie normy PN-EN 15221-6 [14]. W p. 6 tej normy omawiany jest podział obszaru zabudowanej działki budowlanej, na której wyodrębnia się między

innymi powierzchnię zabudowy – powierzchnia ta powstaje w wyniku rzutowania wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku. Ponadto należy zwrócić uwagę na wprowadzenie nowego terminu (nie występującego w [8]), a mianowicie „śląd budynku” (building footprint), który to termin opisuje powierzchnię wynikającą z przecięcia się ścian najniższej kondygnacji nadziemnej budynku bezpośrednio z gruntem. W przeciwieństwie do powierzchni zabudowy, która stosunkowo luźno związana jest z wyznaczaniem wskaźnika określającego procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki, powierzchnię odpowiadającą „śladowi budynku” można w 100% wykorzystać w obliczaniu tego wskaźnika, jako część terenu działki całkowicie pozbawionej tych cech. Oczywiście dodatkowo należy także uwzględnić elementy drugorzędne budynku, pominięte przy wyznaczaniu śładu budynku.

W ustawie Prawo budowlane [1] odniesienia do powierzchni zabudowy związane są ze wskazaniem na ten wskaźnik powierzchniowy (art. 3 pkt 7a), jako jeden z podstawowych „charakterystycznych parametrów” opisujących pod względem technicznym obiekty budowlane. Podobne – ogólne odwołanie – do powierzchni zabudowy ma miejsce w art. 36a ust. 5 pkt 2 oraz w art. 59a ust. 2 pkt 2 lit. a. W pierwszym przypadku dotyczy to odstępień od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, a w drugim – kontroli zgodności obiektu budowlanego z projektem budowlanym w zakresie powierzchni zabudowy i wymiarów budynków. Wielokrotnie w ustawie podawana jest wartość liczbową powierzchni zabudowy i do tej wartości odnoszą się konkretne wymagania ustawowe. Jako przykład można wymienić art. 29 ust. 1 pkt 1a, w którym wprowadzono przepis, że budowa „wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² ...” nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, lecz tylko wymaga zgłoszenia.

Odwołania do skwantyfikowanej powierzchni zabudowy występują także w art. 29 ust. 1 pkt 3, 14–18; art. 29 ust. 2 pkt 1, 3, 8, 31; art. 62 ust. 1 pkt 3.

Ustawa [1] w żadnym ze swoich postanowień nie odnosi się do powierzchni biologicznie czynnej.

W rozporządzeniu w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego [2] odniesienie do powierzchni zabudowy znajduje się w §14 pkt 4 lit a, gdzie stwierdzono, że powierzchnia zabudowy jest elementem składowym „części opisowej projektu zagospodarowania działki lub terenu”. Rozporządzenie to w §12 wskazuje, że wskaźniki powierzchniowe związane z budynkami (a więc także powierzchnię zabudowy) należy obliczać zgodnie z – powołaną w rozporządzeniu – normą PN-ISO [8].

W tym miejscu należy wskazać pewną niekonsekwencję ustawodawcy, a mianowicie taką, że mimo odwołania

się do postanowień normalizacyjnych, nakazuje on pomniejszenie zdefiniowanej w normie powierzchni zabudowy o „powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony”, co nie jest zasadne, gdyż elementy te i tak nie są uwzględniane w zdefiniowanej przez normę [8] powierzchni zabudowy.

Odwołanie do powierzchni biologicznie czynnej występuje w rozporządzeniu [2] w §14 pkt 4 lit. c, gdzie – podobnie, jak w przypadku powierzchni zabudowy – jest ona elementem składowym części opisowej projektu zagospodarowania działki lub terenu.

3. Powierzchnia użytkowa

Powierzchnia użytkowa jest to – zgodnie z normą [8] – powierzchnia przeznaczona do zaspokojenia potrzeb bezpośrednio związanych z użytkowaniem budynku.

Termin powierzchnia użytkowa budynku lub lokalu w nim się znajdującego występuje w blisko 60 aktach prawnych. W części z nich do wyjaśnienia terminu „powierzchnia użytkowa” wykorzystywano normę PN-ISO [8] powołując się na nią – zgodnie z ustawą o normalizacji – w różny sposób, a mianowicie:

- datowany (czyli wskazując określone wydania normy),
- ogólny (bez określenia wydania normy) lub
- pośredni (czyli przez powołanie innych aktów prawnych, w których norma została już powołana w sposób jednoznaczny, np. datowany).

Jednak akty prawne dotyczące budownictwa w niewielkim stopniu wykorzystują możliwość powoływania się w stosownym zakresie na postanowienia PN-ISO [8]. Zamiast tego w niektórych przypadkach wprowadzają bezpośrednio postanowienia z normy, cytując odpowiednie jej fragmenty, a w innych (dotyczy to niewielkiej grupy przepisów) stosowane są własne zasady obliczania wskaźników powierzchniowych.

W rozporządzeniu w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego [2], jako podstawę do obliczania wskaźników charakteryzujących budynek w zakresie powierzchni (w tym także powierzchni użytkowej) wskazano ostatnie wydanie w języku polskim PN-ISO 9836 – aktualnie jest to wydanie z 2022 r.

W rozporządzeniu [2] nakazano, aby powierzchnie użytkowe budynków określać zgodnie z PN-ISO [8] „uwzględniając przepisy §14 pkt 4 lit. a (dotyczy powierzchni zabudowy) oraz §20 ust. 1 pkt 4 lit. b (dotyczy powierzchni użytkowej)”. Wynika stąd, że podstawowe wartości wskaźników powierzchniowych określa się zgodnie z PN-ISO, co z pewnością przyczyni się do wyeliminowania wielu konfliktów (głównie natury finansowej) między inwestorami a deweloperami. Następnie, stosownie do przepisów szczegółowych podanych w rozporządzeniu, obliczane wskaźniki podlegają pewnym korektom.

W §20 ust.1 pkt 4 lit. b rozporządzenia [2] nakazano pomniejszanie powierzchni użytkowych, na przykład o powierzchnie przegród budowlanych. Korekta ta jest jednak nieuzasadniona, albowiem z definicji normalizacyjnych wynika, że powierzchnie zarówno ścian wewnętrznych, jak i zewnętrznych tworzą oddzielny rodzaj powierzchni – powierzchnię konstrukcji, która nie ma nic wspólnego z powierzchnią użytkową.

Zwracamy również uwagę na problem uwzględniania w obliczeniach powierzchni użytkowej lokalu powierzchni znajdujących się w nim ścian działowych, w zależności od rodzaju tych ścian. Pod koniec lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku w budownictwie mieszkaniowym, ściany działowe wykonywane były najczęściej z elementów murowych lub jako szkieletowe na ruszcie drewnianym albo metalowym; dość powszechne były także ściany typu „plaster pszczeli”, a nawet prefabrykowane betonowe. Ściany te, mimo że nie są elementami nośnymi, stanowią jednak trwałe elementy struktury lokalu. Są one „solidne”, a ich postawienie wymaga wykonania robót budowlanych. Natomiast w budownictwie, zwłaszcza w biurowo-hotelowym, czy też handlowym, oprócz typowych ścian działowych o charakterze trwałym, często są stosowane inne rodzaje ścian, a mianowicie lekkie ściany działowe przewidziane – już na etapie projektowania – do ewentualnego ich demontażu, jak i ponownego montażu. Oczywiście jest, że ich demontaż i montaż nie jest typową robotą budowlaną (w rozumieniu ustawy Prawo budowlane), lecz prostą czynnością polegającą tylko na ustawianiu tymczasowych przegród wydzielających powierzchnie przewidziane w danym momencie do innego sposobu użytkowania.

Zapis normalizacyjny uwzględniający zróżnicowanie ścian działowych zawarty jest w punkcie 5.1.5 normy [8] odnoszącym się do zasad obliczania powierzchni netto, której częścią składową jest powierzchnia użytkowa. W p. 5.1.5.3 zaznaczono, że „Do powierzchni netto wliczane są także powierzchnie zajęte przez elementy nadające się do demontażu, takie jak: ściany działowe typu przepierzenia, rury, kanały”, co oznacza, że powierzchnie zajęte przez tego rodzaju ściany działowe zalicza się do powierzchni użytkowej. Całkiem inaczej traktowane są powierzchnie w przypadku, gdy podział wewnętrzny dokonywany jest przez stałe przegrody budowlane, czyli ściany np. murowane, których wybudowanie wymaga zastosowania robót budowlanych. Punkt 5.1.5.4 stanowi „Do powierzchni netto nie wlicza się powierzchni zajętych przez stałe przegrody budowlane...”.

Te cytowane powyżej ustalenia normalizacyjne, ze względu na swój mało precyzyjny charakter, są często przyczyną niewłaściwej interpretacji przez użytkowników normy.

W ostatnim czasie dość często występują sporne sytuacje na linii inwestor-deweloper, kiedy to deweloper na pewnych etapach realizacji inwestycji (patrz ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym [13]) ma obowiązek przekazania nabywcy szczegółowych danych i informacji dotyczących oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej, zawartej między nabywcą a deweloperem, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do wybudowania określonego budynku.

Umowa deweloperska zawiera w szczególności określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper. W załączniku do ustawy, zawierającym wzór prospektu informacyjnego, w części dotyczącej przedsięwzięcia deweloperskiego wymagane jest podanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych.

4. Podsumowanie

W podsumowaniu przedstawionych analiz należy stwierdzić, co następuje.

- Wiodącą rolę we wszelkich działaniach związanych z projektowaniem, a przede wszystkim z opracowaniem projektu budowlanego powinny mieć postanowienia Polskich Norm i to niezależnie od tego, czy norma powołana jest lub nie w przepisie prawnym będącym podstawą opracowywanego dokumentu. Wynika to z art. 5 z ustawy Prawo budowlane, gdzie ust. 1 ma postać: „Obiekt budowlany... był projektowany i budowany w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej...”. Jak powszechnie wiadomo, wiedzę techniczną tworzą także, w znacznej mierze, Polskie Normy.
- W przypadku, gdy w projekcie budowlanym istnieje konieczność obliczania powierzchni zabudowy lub powierzchni użytkowej, to wówczas – jeżeli nie ma innych przepisów prawnych nakazujących odmienne postępowanie – podstawą do wykonania stosownych obliczeń powinna być PN-ISO 9836 [8].
- W szczególności zwraca się uwagę, że przy obliczaniu powierzchni zabudowy według PN-ISO [8] ma zastosowanie szereg wymagań o charakterze bardziej umownym niż technicznym (na przykład pomijanie gzymsów, ramp, pochylni). Równoczesność obliczania przez projektanta powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy prowadzi niekiedy do uproszczeń polegających na niewłaściwym wykorzystywaniu powierzchni składowych tworzących powierzchnię zabudowy (lub na odwrót). Tylko w skrajnych przypadkach wartości te mogą być jednakowe.
- Przy wyznaczaniu powierzchni użytkowej konieczne jest rozróżnienie ścian działowych stałych (wymagających wykonania robót budowlanych) i ścian działowych

przestawnych (nadających się do ewentualnego ich demontażu, jak i ponownego montażu, bez wykonywania robót budowlanych). Powierzchnię zajmowaną przez ściany działowe stałe zalicza się do powierzchni konstrukcji, a powierzchnię ścian działowych przestawnych pomija się w obliczeniach, w tym także przy obliczaniu powierzchni użytkowej.

- W rozporządzeniu [2] wskazano jednoznacznie dokument, według którego należy obliczać wskaźniki powierzchniowe budynku (w tym powierzchnię zabudowy i powierzchnię użytkową) przy sporządzaniu projektu budowlanego. Przy obliczaniu tych wskaźników zalecenia normowe – z uwzględnieniem zakresu ich powołania – powinny być w pełni przestrzegane. Tak więc nieuzasadnione jest wprowadzenie przez organ wydający rozporządzenie obowiązku dodatkowego korygowania obliczanej zgodnie z PN-ISO [8] powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej.

Poglądy zaprezentowane w artykule są wyrazem osobistych opinii Autorów.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.)
- [2] Rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r., poz. 1679 z późn. zm.)
- [3] Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.)
- [4] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404)
- [5] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588 z późn. zm.)
- [6] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. nr 164, poz. 1589)
- [7] PN-B-02365:1970: Powierzchnia budynków – Podział, określenia i zasady obmiaru (norma wycofana)
- [8] PN-ISO 9836:2022-07: Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych
- [9] Podhorecki A., Sobczak-Piąstka J., Lachowicz M., O zasadach ustalania powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych, *Materiały Budowlane* 2/2022, str. 49–51
- [10] Pogorzelski A., Sieczkowski J., Powierzchnia użytkowa w przepisach prawnych i w codziennej praktyce, *Materiały Budowlane* 6/2022
- [11] Pogorzelski A., Sieczkowski J., Obliczanie powierzchni i kubatur budynku. Poradnik z przykładami, Polcen Sp. z o.o., Warszawa, 2019, str. 233
- [12] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225)
- [13] Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021r., poz. 1177)
- [14] PN-EN 15221-6 Zarządzanie Infrastrukturą – Część 6: Pomiar obszaru i przestrzeni w Zarządzaniu Infrastrukturą