



Nowe wymagania dla energooszczędnych i inteligentnych budynków

Marcin Pietrzak

2026

ISBN 978-83-981362-1-1

Spis treści

1. Projekt zmian w warunkach technicznych	4
1.1. Wymagania dotyczące efektywności energetycznej	4
1.2. Wymóg korzystania z energii słonecznej	6
1.3. Wymagania dotyczące systemów technicznych	7
2. Projekt zmian w metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej	9
3. Jakość powietrza wewnętrznego (IAQ)	13
4. Inteligencja budynków (wskaźnik SRI)	20
5. Nowelizacja ustawy o efektywności energetycznej	31
5.1. Zmiany dotyczące przedsięwzięć	31
5.2. Zmiany dotyczące obowiązku przeprowadzania audytu	32
5.3. Zmiany dotyczące zakresu i wymagań audytu	33
5.4. Obowiązek wdrożenia systemu zarządzania energią	34
5.5. Dodatkowe obowiązki przedsiębiorcy	34
Literatura	36

Zagadnienia dotyczące charakterystyki energetycznej budynków regulowane są m.in. poprzez Ustawę o Charakterystyce Energetycznej Budynków [1] oraz akty wykonawcze, m.in. Rozporządzenie w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej [2] i Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (WT) [3].

Obecnie trwają prace nad zmianami legislacyjnymi wynikającymi z konieczności wdrożenia Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. dotyczącej charakterystyki energetycznej budynków [4]. W planach jest także opracowanie Krajowego Planu Renowacji Budynków, który zastąpi Długoterminową Strategię Renowacji Budynków (DSRB) przyjętą uchwałą 23/2022 Rady Ministrów z dnia 9 lutego 2022 r. [5].

Dyrektywa 2024/1275 [4] określa szereg celów, m.in. wprowadzenie standardu budynku bezemisyjnego, obowiązek szerszego wykorzystania instalacji odnawialnych źródeł energii oraz rozwój systemów automatyki i sterowania, jak również poprawa jakości środowiska wewnętrznego.

Zgodnie z art. 2 pkt 2 Dyrektywy 2024/1275 [4], przez „budynek bezemisyjny” rozumie się „budynek o bardzo wysokiej charakterystyce energetycznej określonej zgodnie z załącznikiem I, wymagający zerowej lub bardzo małej ilości energii, niewytwarzający na miejscu emisji dwutlenku węgla z paliw kopalnych i wytwarzający zerowe lub bardzo małe ilości operacyjnych emisji gazów cieplarnianych, zgodnie z art. 11”. Z kolei zgodnie z art. 2 pkt 3 Dyrektywy 2024/1275 [4] przez „budynek o niemal zerowym zużyciu energii” (nZEB) rozumie się „budynek o bardzo wysokiej charakterystyce energetycznej określonej zgodnie z załącznikiem I, nie gorszej niż poziom optymalny pod względem kosztów na 2023 r. zgłoszony przez państwa członkowskie zgodnie z art. 6 ust. 2, i w którym niemal zerowa lub bardzo mała ilość wymaganej energii pochodzi w bardzo wysokim stopniu z energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii ze źródeł odnawialnych wytwarzanej na miejscu lub energii ze źródeł odnawialnych wytwarzanej w pobliżu”. Dla budynku bezemisyjnego maksymalne zapotrzebowanie na energię jest co najmniej o 10 % niższe od dopuszczalnego poziomu energii pierwotnej (wskaźnik EP) ustalonego dla budynku o niemal zerowym zużyciu energii [6].

W polskich warunkach taki budynek jest utożsamiany z budynkiem o niskim zużyciu energii, o którym mowa w art. 39 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków [1]. Na podstawie art. 39 wskazanej ustawy, minister właściwy opracowuje krajowy plan działań na rzecz zwiększenia liczby budynków o niskim zużyciu energii [7]. Dokument ten zawiera krajową definicję budynków o niskim zużyciu energii, przeznaczoną do stosowania w praktyce, która na dzień dzisiejszy brzmi:

„Przez „budynek o niskim zużyciu energii” należy rozumieć budynek, spełniający wymogi związane z oszczędnością energii i izolacyjnością cieplną zawarte w przepisach techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.) [8], tj. w szczególności dział X oraz załącznik nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.) [3], obowiązujące od 1 stycznia 2021 r., a dla budynków zajmowanych przez władze publiczne oraz będących ich własnością – od 1 stycznia 2019 r.”

1. Projekt zmian w warunkach technicznych

Kluczowe zmiany w projekcie WT [9] obejmują nowe wymagania dotyczące wyposażania obiektów w instalacje wykorzystujące energię słoneczną i inne odnawialne źródła energii. Zakładają one również możliwość korzystania z energii dostarczanej przez sieci elektroenergetyczne i systemy ciepłownicze, a także z energii wytwarzanej przez obywatelskie społeczności energetyczne [10]. Działania te wspierają rozwój energetyki rozproszonej, opartej na źródłach odnawialnych oraz bezemisyjnych (w tym jądrowych), a w okresie przejściowym — także na źródłach niskoemisyjnych stabilizujących pracę systemu..

Projekt WT [9] wprowadza również standard budynku bezemisyjnego dla nowych obiektów. Oznacza to, że budynek musi charakteryzować się bardzo wysoką efektywnością energetyczną, a stosowane w nim źródła ciepła, chłodu i energii elektrycznej nie mogą powodować lokalnej emisji CO₂ z paliw kopalnych. Jednocześnie zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną powinno być pokrywane z odnawialnego źródła energii, energii pochodzącej z sieci elektroenergetycznej lub z efektywnego energetycznie systemu ciepłowniczego lub chłodniczego – pod warunkiem istnienia odpowiednich możliwości technicznych i ekonomicznych jego przyłączenia.

1.1. Wymagania dotyczące efektywności energetycznej

Nowy dział - X „Oszczędność energii i izolacyjność cieplna” określa minimalne wymagania energetyczne budynków. Zgodnie z § 349 [9]:

„1. Budynek i jego instalację ogrzewczą, wentylacyjną, klimatyzacyjną, ciepłej wody użytkowej, a w przypadku budynku użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, produkcyjnego, gospodarczego i magazynowego – również oświetlenia wbudowanego, projektuje się i wykonuje w taki sposób, aby zapewnić 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. z 2024 r. poz. 101), jest mniejsza lub równa wartości maksymalnej obliczonej zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 350 ust. 1 lub 3;

2) wymienionych w załączniku nr 12 do rozporządzenia [Wymagania izolacyjności cieplnej i inne wymagania związane z oszczędnością energii];

3) w przypadku budynku będącego własnością jednostki sektora finansów publicznych od 1 stycznia 2028 r., a w przypadku pozostałych budynków – od 1 stycznia 2030 r.:

a) źródło ciepła, źródło chłodu i źródło energii elektrycznej w budynku nie emituje na miejscu dwutlenku węgla z paliw kopalnych,

b) roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną w budynku pokrywane jest z:
– odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361, 1847, 1881 oraz z 2025 r. poz. 303),

– odnawialnego źródła energii wykorzystywanego przez obywatelskie społeczności energetyczne, o których mowa w art. 3 pkt 13f ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,

– sieci elektroenergetycznej lub

– efektywnego energetycznie systemu ciepłowniczego lub chłodniczego, o którym mowa w art. 7b ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,

– o ile istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do efektywnego energetycznie systemu ciepłowniczego lub chłodniczego lub montażu odnawialnego źródła energii.

2. W razie braku warunków, o których mowa w ust. 1, roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną w budynku może być pokryte za pośrednictwem innego rodzaju sieci.

3. Wymagania minimalne, o których mowa w ust. 1, uznaje się za spełnione dla budynku podlegającego nadbudowie, rozbudowie, przebudowie, jeżeli budynek spełnia wymagania, o których mowa w załączniku nr 12 do rozporządzenia.

4. Budynek, który spełnia wymagania minimalne, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, jest budynkiem o niskim zużyciu energii.

5. Budynek, który spełnia wymagania minimalne, o których mowa w ust. 1, jest budynkiem bezemisyjnym.

6. Budynek zapewnia ograniczenie ryzyka przegrzewania budynku w okresie letnim.

7. Wymagań, o których mowa w ust. 1, 2 i 5 oraz w § 347 ust. 4, nie stosuje się do budynku wpisanego do rejestru zabytków.

§ 350. 1. Maksymalną wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP oblicza się zgodnie z poniższym wzorem:

$$EP = EP_{H+W} + \Delta EP_C + \Delta EP_L [kWh/(m^2 \cdot rok)]$$

gdzie:

EP_{H+W} – energia na ogrzewanie, wentylację i przygotowanie ciepłej wody użytkowej,

ΔEP_C – energia na chłodzenie,

ΔEP_L – energia na oświetlenie.”

Proponowane wartości cząstkowe wskaźnika EP przedstawiono w Tabeli 1÷3.

Tabela 1. Cząstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby ogrzewania, wentylacji oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej zgodnie z § 350 ust. 2 projektu WT, wg [9]

Lp.	Rodzaj budynku	$EP_{H+W} [kWh/(m^2 \cdot rok)]$	
		od dnia wejścia w życie rozporządzenia	od 1 stycznia 2030 r.*
1	Budynek mieszkalny:		
	a) jednorodzinny	70	63
	b) wielorodzinny	65	58
2	Budynek zamieszkania zbiorowego	75	67
3	Budynek użyteczności publicznej:		
	a) działalności leczniczej	190	170
	b) pozostałe	45	40
4	Budynek gospodarczy, magazynowy i produkcyjny	70	63

*Od 1 stycznia 2028 r. dla budynku będącego własnością jednostki sektora finansów publicznych.

Tabela 2. Częstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby chłodzenia zgodnie z § 350 ust. 2 projektu WT, wg [9]

Lp.	Rodzaj budynku	ΔEP_C [kWh/(m ² ·rok)]*	
		od dnia wejścia w życie rozporządzenia	od 1 stycznia 2030 r.**
1	Budynek mieszkalny: a) jednorodzinny b) wielorodzinny	$\Delta EP_C = 5 \cdot A_{f,C}/A_f$	$\Delta EP_C = 4,5 \cdot A_{f,C}/A_f$
2	Budynek zamieszkania zbiorowego	$\Delta EP_C = 25 \cdot A_{f,C}/A_f$	$\Delta EP_C = 22 \cdot A_{f,C}/A_f$
3	Budynek użyteczności publicznej: a) działalności leczniczej b) pozostałe		
4	Budynek gospodarczy, magazynowy i produkcyjny		

gdzie:
 A_f – powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (ogrzewana lub chłodzona), określona zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków [m²],
 $A_{f,C}$ – powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (chłodzona), określona zgodnie z ww. przepisami [m²].

* Jeśli budynek posiada instalację chłodzenia, w przeciwnym przypadku $\Delta EP_C = 0$ kWh/(m² · rok).

** Od 1 stycznia 2028 r. dla budynku będącego własnością jednostki sektora finansów publicznych.

Tabela 3. Częstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby oświetlenia zgodnie z § 350 ust. 2 projektu WT, wg [9]

Lp.	Rodzaj budynku	ΔEP_L [kWh/(m ² ·rok)] w zależności od czasu działania oświetlenia w ciągu roku t_0 [h/rok]*	
		od dnia wejścia w życie rozporządzenia	od 1 stycznia 2030 r.**
1	Budynek mieszkalny: a) jednorodzinny b) wielorodzinny	0	0
2	Budynek zamieszkania zbiorowego	dla $t_0 < 2500$ $\Delta EP_L = 25$ dla $t_0 \geq 2500$ $\Delta EP_L = 50$	dla $t_0 < 2500$ $\Delta EP_L = 23$ dla $t_0 \geq 2500$ $\Delta EP_L = 45$
3	Budynek użyteczności publicznej: a) działalności leczniczej b) pozostałe		
4	Budynek gospodarczy, magazynowy i produkcyjny		

gdzie:
 A_f – powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (ogrzewana lub chłodzona), określona zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków [m²],
 $A_{f,C}$ – powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (chłodzona), określona zgodnie z ww. przepisami [m²].

* Gdy w budynku należy uwzględnić oświetlenie wbudowane, w przeciwnym przypadku $\Delta EP_L = 0$ kWh/(m² · rok).

** Od 1 stycznia 2028 r. dla budynku będącego własnością jednostki sektora finansów publicznych.

1.2. Wymóg korzystania z energii słonecznej

W praktyce osiągnięcie niskiego wskaźnika EP bez zastosowania nowoczesnych systemów technicznych, w tym opartych na nieodnawialnych źródłach energii, będzie trudne lub wręcz niemożliwe – zwłaszcza w przypadku budynków dobrze zaizolowanych, lecz wyposażonych w wentylację grawitacyjną. Z tego względu w proponowanych Warunkach Technicznych wprowadzono Dział XI – Wykorzystanie energii słonecznej, w którym § 351 został sformułowany tak, aby jednoznacznie podkreślić rosnącą rolę i znaczenie energii słonecznej w kształtowaniu efektywności energetycznej budynków: