LC Consulting



PORADNIK DLA WYDZIAŁÓW ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANYCH

Analiza akustyczna do pozwolenia na budowę

Kiedy starosta może i powinien jej żądać – przepisy, orzecznictwo NSA i WSA, test dla urzędnika i wzór punktu postanowienia.

magazyny energii · pompy ciepła · fotowoltaika · chłodnictwo · centra danych

Łukasz Czyleko
LC Consulting · biegły sądowy z zakresu ochrony środowiska
Stan prawny: 31 października 2026 r.

czyleko.pl
biuro@czyleko.pl
+48 503 455 452

W PIGUŁCE

Czy starosta może wezwać inwestora o analizę akustyczną?

Tak. A przy obiektach z hałaśliwymi instalacjami w sąsiedztwie zabudowy – powinien. Wynika to wprost z Prawa budowlanego, a sądy administracyjne taką praktykę akceptują.

art. 35
ust. 1 pkt 1 lit. b PB – organ sprawdza zgodność projektu z wymaganiami ochrony środowiska

6
wyroków NSA i WSA omówionych w poradniku, z lat 2022–2026

40 dB
dopuszczalny poziom w nocy przy zabudowie jednorodzinnej – to on zwykle decyduje

Najważniejsze tezy

- Dopuszczalne poziomy hałasu to **wymaganie ochrony środowiska**, którego spełnienie organ bada przed wydaniem pozwolenia (art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b PB).
- NSA: nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu **podlega sprawdzeniu w postępowaniu o pozwolenie na budowę** (II OSK 2132/20).
- Narzędziem jest **postanowienie z art. 35 ust. 3 PB**. Brak uzupełnienia w terminie oznacza odmowę zatwierdzenia projektu.
- Analiza służy też do wyznaczenia **obszaru oddziaływania obiektu**, a więc kręgu stron (art. 3 pkt 20, art. 28 ust. 2 PB).
- Granica: organ ocenia **prognozę z dokumentacji**. Rzeczywistą emisję w czasie eksploatacji kontrolują inne organy.

Pozwolenie na budowę jako jedyny filtr

Hałas często „załatwia" decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach – ale tylko tam, gdzie jest ona wymagana. Tymczasem magazyn energii poniżej progów rozporządzenia ooś, hala z agregatami chłodniczymi na dachu, kotłownia osiedlowa na kaskadzie pomp ciepła czy stacja szybkiego ładowania nie przechodzą przez RDOŚ. Dla nich **pozwolenie na budowę jest jedynym prewencyjnym filtrem**.

Jeśli ten filtr zawiedzie, problem wraca po kilku latach: skargi mieszkańców, pomiary inspekcji ochrony środowiska, postępowanie z art. 115a POŚ. Ekrany i przenoszenie urządzeń na gotowym obiekcie kosztują wielokrotnie więcej niż kilkanaście stron analizy na etapie projektu.

Sygnał ostrzegawczy w projekcie

„Obszar oddziaływania obiektu mieści się w granicach działki inwestora" – bez danych o źródłach hałasu, odległościach i obliczeniach. W sprawie II SA/Łd 806/20 takie zdanie, przyjęte bezkrytycznie przez organ, doprowadziło do uchylenia decyzji.

PRAWO BUDOWLANE

Pięć przepisów, które tworzą podstawę wezwania

1	**Art. 5 ust. 1 PB** zasada projektowania	Obiekt i urządzenia projektuje się z zapewnieniem higieny, zdrowia i środowiska (pkt 1 lit. c), **ochrony przed hałasem** (pkt 1 lit. e) i poszanowania interesów osób trzecich (pkt 9).
2	**Art. 34 PB + § 14 rozp. o projekcie** treść projektu	Część opisowa PZT zawiera informacje o przewidywanych zagrożeniach dla środowiska i zdrowia otoczenia oraz o **obszarze oddziaływania obiektu**.
3	**Art. 35 ust. 1 PB** zakres kontroli	Organ sprawdza zgodność z **wymaganiami ochrony środowiska** (pkt 1 lit. b), przepisami techniczno-budowlanymi (pkt 2) i kompletność projektu (pkt 3).
4	**Art. 35 ust. 3 PB** narzędzie	W razie nieprawidłowości organ **nakłada postanowieniem obowiązek ich usunięcia** w wyznaczonym terminie.
5	**Skutek** art. 35 ust. 3 i 4 PB	Brak uzupełnienia = **odmowa zatwierdzenia projektu**. Wymagania spełnione = organ nie może odmówić.

Słowa, które warto zapamiętać

Art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b PB
Organ sprawdza zgodność projektu z wymaganiami ochrony środowiska, **„w szczególności"** określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. DŚU to tylko przykład – gdy jej nie ma, wymagania nadal obowiązują.

Art. 144 ust. 3 POŚ
Eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska **poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny**. Projekt zakładający przekroczenie u sąsiada jest wadliwy już na papierze.

§ 324 warunków technicznych
Budynki, których eksploatacja może powodować uciążliwy hałas, kształtuje się i zabezpiecza tak, aby hałas przenikający do otoczenia **nie przekraczał wartości dopuszczalnych** z przepisów o ochronie środowiska.

§ 323 i § 325 warunków technicznych
Hałas nie może zagrażać zdrowiu użytkowników i ludzi w sąsiedztwie. Ochronę zapewniają m.in. odległości od źródeł, usytuowanie budynku, ekrany i izolacyjność przegród.

Uwaga na warunki techniczne

Rozporządzenie z 12 kwietnia 2002 r. utraciło moc 20 września 2026 r., a nowe WT nie zostały jeszcze ogłoszone. Przez 18 miesięcy projekt może być sporządzony według dotychczasowych przepisów po złożeniu oświadczenia inwestora (art. 102a PB). Art. 5 i 35 PB oraz przepisy POŚ obowiązują bez zmian – **podstawa wezwania nie zależy od losów nowych WT**.

PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Z czym porównać prognozę hałasu?

Art. 112 POŚ nakazuje utrzymywać hałas poniżej poziomu dopuszczalnego. Wartości określa rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Rodzaj terenu ustala się według planu miejscowego, a gdy go brak – według faktycznego zagospodarowania (art. 114–115 POŚ).

Rodzaj terenu chronionego (instalacje i pozostałe źródła)	L_{AeqD} dzień	L_{AeqN} noc
Strefa ochronna „A" uzdrowiska, tereny szpitali poza miastem	**45 dB**	**40 dB**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny pobytu dzieci i młodzieży, domy opieki, szpitale w miastach	**50 dB**	**40 dB**
Zabudowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego, zagrodowa, rekreacyjno-wypoczynkowa, mieszkaniowo-usługowa	**55 dB**	**45 dB**
Strefa śródmiejska miast powyżej 100 tys. mieszkańców	**55 dB**	**45 dB**

Dzień i noc

Dzień: 6:00–22:00, 8 najmniej korzystnych godzin kolejno po sobie następujących. **Noc:** 22:00–6:00, 1 najmniej korzystna godzina. Dla BESS, chłodnictwa i pomp ciepła decyduje zwykle norma nocna – o 10 dB ostrzejsza.

L_{AeqD}/L_{AeqN} czy L_{DWN}/L_N?

Dla instalacji właściwe są wskaźniki krótkookresowe L_{AeqD} i L_{AeqN}. Wskaźniki długookresowe L_{DWN} i L_N służą polityce długookresowej, planowaniu i mapom akustycznym – co podkreślił WSA w Łodzi w sprawie II SA/Łd 180/26.

A jeśli wydano decyzję środowiskową?

Warunki akustyczne DŚU (art. 71–82 ustawy ooś) wiążą organ. Starosta sprawdza wtedy zgodność projektu z decyzją i nie powtarza oceny oddziaływania. Analiza na etapie pozwolenia ma największe znaczenie, gdy **DŚU nie było** albo projekt wprowadza źródła hałasu, których decyzja nie obejmowała.

> Przy ustalaniu obszaru oddziaływania inwestycji nie jest wystarczające wykazanie, że zostały zachowane odległości obiektu od granic działek sąsiednich. Należy również rozważyć, czy inwestycja będzie w inny sposób negatywnie oddziaływać na nieruchomość sąsiednią.
>
> WSA w Łodzi, wyrok z 13 maja 2022 r., II SA/Łd 806/20

NSA I WSA

Sześć wyroków o hałasie w pozwoleniu na budowę

> Wywiązanie się przez inwestora z obowiązku nieprzekraczania przez projektowaną inwestycję dopuszczalnych poziomów hałasu podlega zatem sprawdzeniu w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę, w ramach sprawdzania zgodności projektu budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska (art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego).
>
> NSA, wyrok z 15 czerwca 2023 r., II OSK 2132/20

II OSK 2132/20
NSA · 15.06.2023

Ochronę przed hałasem sprawdza projektant (oświadczenie) i organ (zgodność z wymaganiami ochrony środowiska). Rzeczywistą uciążliwość ocenia się w czasie użytkowania.

wspiera + granica

II OSK 2249/23
NSA · 18.02.2026

Organ prawidłowo **wezwał inwestora o specjalistyczną analizę**. Analiza akustyczna jest dowodem ocenianym na podstawie art. 80 kpa.

wspiera wezwanie

II SA/Łd 806/20
WSA Łódź · 13.05.2022

Uchylenie decyzji: organ **bezkrytycznie przyjął oświadczenie** inwestora, że obiekt nie będzie emitował hałasu, i nie uzupełnił materiału o analizę.

wspiera wezwanie

II SA/Łd 61/23
WSA Łódź · 21.06.2023

Po wezwaniu inwestor przedłożył analizę z izofonami. Organ ocenił ją jako wiarygodną i ustalił krąg stron. Sąd to zaakceptował.

wspiera wezwanie

II SA/Gl 1323/24
WSA Gliwice · 12.03.2025

Organ **postanowieniami zażądał analizy hałasu** wentylacji i ruchu pojazdów. Liczą się poziomy prognozowane w projekcie.

wspiera + granica

II SA/Łd 180/26
WSA Łódź · 17.07.2026

Starosta zażądał w trybie art. 35 ust. 3 PB **analizy poziomu hałasu**. Sąd: organ sam nie liczy L_{DEN}/L_N; budynek socjalno-biurowy to nie typowe źródło hałasu.

wyznacza granice

Jak czytać wyrok II SA/Łd 180/26?

Sąd nazwał katalog z art. 35 ust. 1 PB „zamkniętym i formalnym" i uznał, że przy hałasie z miejsc postojowych wystarczy zachowanie odległości z WT. Jednocześnie zaakceptował wezwanie starosty o analizę hałasu i podkreślił, że organ „nie ograniczył się do formalnej kontroli wniosku". Kluczowe są okoliczności: **budynek socjalno-biurowy nie jest typowym źródłem hałasu**, a dla parkingów WT podają konkretne odległości (§ 19). Dla magazynu energii, pompy ciepła czy agregatu takich odległości nie ma – tu ocena opiera się na analizie, której organ ma prawo zażądać od inwestora.

JEDNA SPRAWA, TRZY WYROKI

Jak w praktyce działa wezwanie o analizę akustyczną

Sprawa warsztatu samochodowego pokazuje oba scenariusze: decyzję bez analizy i decyzję opartą na analizie.

13.05.2022
WSA w Łodzi, II SA/Łd 806/20

Decyzja uchylona. Organ przyjął za projektantem, że oddziaływanie zamyka się na działce. Sąd: skoro obiekt używa urządzeń warsztatowych, „z natury rzeczy wiadomo, że będzie wytworzony hałas". Organ miał obowiązek ustalić, czy normy zostaną zachowane.

7.09.2022
organ – wezwanie

Wezwanie inwestora o analizę akustyczną w zakresie oddziaływania na tereny sąsiednie oraz o wyjaśnienia co do wibracji, spalin i zabezpieczeń przed hałasem.

9.11.2022
inwestor – uzupełnienie

Analiza obliczeniowa w atestowanym programie: źródła stacjonarne i ruch pojazdów, izofony 40–55 dB, punkty kontrolne. Normy dotrzymane.

21.06.2023
WSA w Łodzi, II SA/Łd 61/23

Skarga oddalona. Organ ocenił analizę jako wiarygodną i ustalił, że działka sąsiada leży poza obszarem oddziaływania.

18.02.2026
NSA, II OSK 2249/23

Skarga kasacyjna oddalona. Wezwanie o specjalistyczną analizę wykonało wytyczne sądu. Analiza to dowód z art. 80 kpa; sąsiad mógł przedstawić kontrdowód, a nie tylko polemikę.

Wniosek dla starostwa

Bez analizy w aktach: **uchylenie decyzji**. Z rzetelnie ocenioną analizą: **decyzja obroniona w WSA i NSA**. Wezwanie o analizę akustyczną nie jest nadgorliwością – jest sposobem na decyzję odporną na skargę.

> W postępowaniu administracyjnym dotyczącym pozwolenia na budowę ochrona przed immisjami realizowana jest w takim zakresie, w jakim wynika to z przepisów techniczno-budowlanych i przepisów o ochronie środowiska.
>
> NSA, wyrok z 18 lutego 2026 r., II OSK 2249/23

KATALOG INWESTYCJI

Przy jakich obiektach sprawdzić hałas już w pozwoleniu?

Wspólny mianownik: stacjonarne urządzenia na zewnątrz budynku lub z czerpniami i wyrzutniami powietrza, pracujące długo – często także w nocy.

Magazyn energii (BESS) — 24 h
chłodzenie kontenerów (HVAC, chillery), falowniki/PCS, transformatory; składowe tonalne

Farma fotowoltaiczna
falowniki, stacje transformatorowe i ich wentylatory

Pompy ciepła powietrze–woda — noc
kaskady jednostek zewnętrznych, odszranianie, praca nocna zimą

Chłodnie, mroźnie, markety — 24 h
agregaty chłodnicze, skraplacze, rampy i dostawy nocne

Hale produkcyjne i logistyczne — zmiany
centrale i wentylatory dachowe, sprężarkownie, ruch TIR

Centra danych — 24 h
chillery, suche chłodnice, agregaty prądotwórcze i ich testy

Kotłownie, CHP, biogazownie — 24 h
silniki gazowe, palniki, wentylatory; niskie częstotliwości

Stacje ładowania DC
wentylatory ładowarek, transformator przy zabudowie

Myjnie, warsztaty, SKP
suszarki, kompresory, narzędzia pneumatyczne; impulsowość

Oczyszczalnie, przepompownie — noc
dmuchawy, pompy, agregaty

Stacje transformatorowe, GPZ — 24 h
transformatory – dźwięk tonalny 100 Hz

Gastronomia i usługi
wyciągi kuchenne, klimatyzatory, wyrzutnie na elewacji

Dwa zastrzeżenia

Część małych instalacji (np. pompy ciepła przy domach jednorodzinnych) powstaje bez pozwolenia na budowę – tam mechanizm nie zadziała. Sama obecność urządzenia nie przesądza o wezwaniu: liczy się relacja **źródło – odległość – teren chroniony**.

Hałas obiektu a hałas drogowy

NSA (II OSK 2132/20) odróżnia hałas samego obiektu od hałasu ruchu na drogach publicznych, który obiekt generuje pośrednio. W pozwoleniu na budowę ocenia się przede wszystkim źródła zlokalizowane na terenie inwestycji.

WZYWAĆ CZY NIE WZYWAĆ?

Test trzech pytań

PYTANIE 1

Czy obiekt ma stacjonarne źródła hałasu instalacyjnego lub przemysłowego?

BESS, falowniki, transformatory, pompy ciepła, agregaty, wentylatory, sprężarki.

Nie
Np. budynek biurowy bez instalacji zewnętrznych – wezwanie zwykle zbędne (por. II SA/Łd 180/26).

TAK

PYTANIE 2

Czy w zasięgu oddziaływania są tereny chronione akustycznie?

Zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, szkoły, szpitale, tereny rekreacyjne – wg planu lub faktycznego zagospodarowania.

Nie
Brak odbiorców chronionych – wystarczy opis w projekcie.

TAK

PYTANIE 3

Czy projekt wiarygodnie wykazuje dotrzymanie norm i granice obszaru oddziaływania?

Dane źródeł, odległości, obliczenia – a nie samo zdanie „obiekt nie będzie uciążliwy".

Tak
Organ ocenia dokumentację i odnosi się do niej w uzasadnieniu.

NIE

Postanowienie z art. 35 ust. 3 PB

Nałóż obowiązek uzupełnienia projektu o analizę akustyczną, wskaż jej minimalny zakres i termin. Powołaj II OSK 2132/20 i II OSK 2249/23.

Granice kontroli

✓ W pozwoleniu na budowę

- **Prognoza** hałasu z dokumentacji projektowej
- Zgodność z **normami hałasu** i art. 144 ust. 3 POŚ
- Spełnienie **§ 323–325 WT** i art. 5 ust. 1 PB
- **Obszar oddziaływania** obiektu i krąg stron
- Wiarygodność analizy jako **dowodu z art. 80 kpa**

! Poza pozwoleniem na budowę

- **Pomiary** hałasu działającego obiektu
- Rzeczywista emisja w **czasie eksploatacji** (art. 115a POŚ)
- Hałas **ruchu na drogach publicznych**
- Powtarzanie **oceny oddziaływania** z DŚU
- Żądanie analizy **bez konkretnego źródła** hałasu

DO WYKORZYSTANIA W POSTANOWIENIU

Co powinna zawierać analiza akustyczna?

1 Źródła hałasu
lista urządzeń z mocą akustyczną L_{WA} z kart katalogowych, lokalizacją i wysokością

2 Czas pracy
osobno dzień (6–22) i noc (22–6); dla BESS i chłodnictwa praca nocna

3 Tereny chronione
kwalifikacja wg planu lub faktycznego zagospodarowania, z mapą

4 Metodyka
PN-ISO 9613-2, atestowany program, opis założeń modelu

5 Wyniki
izofony dzień/noc, poziomy w punktach na granicy terenów chronionych

6 Ocena
porównanie z L_{AeqD}/L_{AeqN}, niepewność, składowe tonalne

7 Zabezpieczenia w projekcie
ekrany, obudowy, tłumiki – ujęte w PZT, nie tylko w analizie

8 Obszar oddziaływania
które działki są w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania

Organ zatwierdza projekt, a nie analizę. Ekran akustyczny założony w obliczeniach, a nieobecny w projekcie zagospodarowania terenu, niczego nie gwarantuje.

Wzór punktu postanowienia z art. 35 ust. 3 PB

„Na podstawie art. 35 ust. 3 w zw. z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. b i pkt 3 ustawy – Prawo budowlane nakładam na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości poprzez uzupełnienie projektu zagospodarowania terenu o analizę oddziaływania akustycznego projektowanego obiektu, w szczególności [magazynu energii / agregatów chłodniczych / pomp ciepła], na tereny podlegające ochronie przed hałasem w jego otoczeniu, w tym działki nr [...]. Analiza powinna obejmować identyfikację źródeł hałasu wraz z ich poziomami mocy akustycznej, czas pracy w porze dnia i nocy, obliczenia równoważnego poziomu dźwięku A w punktach na granicy terenów chronionych, porównanie z wartościami dopuszczalnymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wskazanie zabezpieczeń akustycznych uwzględnionych w projekcie oraz wnioski co do obszaru oddziaływania obiektu (art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego).

Uzasadnienie: projekt przewiduje stacjonarne źródła hałasu w odległości ok. [...] m od zabudowy mieszkaniowej, a jego treść nie pozwala ocenić spełnienia wymagań art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. e i pkt 9 Prawa budowlanego, § 324 warunków technicznych oraz art. 144 ust. 3 ustawy – Prawo ochrony środowiska."

Wzór ma charakter poglądowy i wymaga dostosowania do okoliczności sprawy oraz przepisów technicznych, według których sporządzono projekt.

LC Consulting

Pełna wersja poradnika na blogu

Szczegółowe omówienie przepisów i wyroków, FAQ oraz infografiki znajdą Państwo we wpisie „Analiza akustyczna do pozwolenia na budowę – kiedy starosta może i powinien jej żądać" na czyleko.pl. Wystarczy zeskanować kod QR.

Analizy akustyczne
SoundPLAN, PN-ISO 9613-2 – BESS, PV, handel, przemysł

Karty informacyjne i raporty OOŚ
decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach

Analizy pól elektromagnetycznych
linie, stacje, magazyny energii

Opinie dla organów i sądów
biegły z zakresu ochrony środowiska

Źródła: ustawa – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524); ustawa – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647); rozporządzenie MŚ z 14.06.2007 r. (Dz. U. z 2014 r. poz. 112); rozporządzenie MI z 12.04.2002 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.); rozporządzenie MR z 11.09.2020 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679); wyroki: NSA II OSK 2249/23, NSA II OSK 2132/20, WSA w Łodzi II SA/Łd 806/20, II SA/Łd 61/23, II SA/Łd 180/26, WSA w Gliwicach II SA/Gl 1323/24. Stan prawny na 31.10.2026 r.

Łukasz Czyleko
LC Consulting · ochrona środowiska w procesie inwestycyjnym
biegły sądowy z zakresu ochrony środowiska

TELEFON +48 503 455 452
E-MAIL biuro@czyleko.pl
WWW czyleko.pl

Zeskanuj, aby przeczytać pełny wpis na czyleko.pl