

Władysław Korzeniewski

Rafał Korzeniewski

**2
0
2
5

P
O
R
A
D
N
I
K**

ZNOWELIZOWANE WARUNKI TECHNICZNE

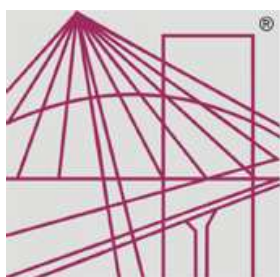
**jakim powinny odpowiadać
budynki i ich usytuowanie**

**KOMENTARZ
z 209 rysunkami**

POLcen

**Wydanie 16.
Warszawa 2025**





P O L S K A
I Z B A
I N Ż Y N I E R Ó W
B U D O W N I C T W A

Książka rekomendowana przez Polską Izbę Inżynierów Budownictwa

Patronat medialny

Inżynier
budownictwa

BUDOWNICTWO
i PRAWO

*Projektuj, buduj i użytkuj
budynki zgodnie z prawem
i wiedzą techniczną*

Władysław Korzeniewski

Rafał Korzeniewski

**2
0
2
5**

**ZNOWELIZOWANE
WARUNKI
TECHNICZNE**

**jakim powinny odpowiadać
budynki i ich usytuowanie**

**P
O
R
A
D
N
I
K**

PRZEPISY Z KOMENTARZEM

- w tym 209 rysunki,
skorowidz rzeczowy, 4 aneksy

WPROWADZENIE

- czym są warunki techniczne
- odstępstwa od przepisów
techniczno-budowlanych

POLcen

Warszawa 2025

wydanie 16.

© **Copyright by:** Oficyna Wydawnicza POLCEN i R. i W. Korzeniewski

Warszawa 2025

Autorzy

Władysław Korzeniewski

Rafał Korzeniewski

Nadzór naukowy

dr inż. Kazimierz Źarski

Nadzór merytoryczny

dr inż. Jerzy Dylewski

Weryfikator i autor rysunków (Ill. 49, Ill. 50, Ill. 51, Ill. 52)

inż. Leszek Piekarczyk

Redaktor naczelny

Ryszard Sobolewski

prezes@polcen.com.pl

Redaktor prowadzący

Jacek Sobolewski

Redaktor językowy

Anna Bogdańska

Skład i łamanie

Artkom Tomasz Drązek

Sekretarz redakcji

Aneta Radziszewska

wydawnictwo@polcen.com.pl

Wydanie 16.

Stan prawny na dzień: 15 czerwca 2025 r.

WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE

ISBN 978-83-64795-88-6

Wydawca

POLCEN Sp. z o.o.

00-511 Warszawa, ul. Nowogrodzka 31

tel. 601 885 039

wydawnictwo@polcen.com.pl

polcen24.pl (księgarnia internetowa)

Spis treści

Od Wydawcy	7
Wprowadzenie	9
Odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych – dr inż. Jerzy Dylewski	16
Wykaz skrótów i oznaczeń	26
Przepisy z komentarzem	27
Dział I. Przepisy ogólne	27
Dział II. Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej	57
Rozdział 1. Usytuowanie budynku	57
Rozdział 2. Dojścia i dojazdy	88
Rozdział 3. Parkingi i garaże dla samochodów	99
Rozdział 4. Miejsca gromadzenia odpadów stałych	123
Rozdział 5. Uzbrojenie techniczne działki i odprowadzenie wód powierzchniowych	130
Rozdział 6. Studnie	133
Rozdział 7. Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe	137
Rozdział 8. Zieleń i urządzenia rekreacyjne	142
Rozdział 9. Ogrodzenia	151
Dział III. Budynki i pomieszczenia	155
Rozdział 1. Wymagania ogólne	155
Rozdział 2. Oświetlenie i nasłonecznienie	166
Rozdział 3. Wejścia do budynków i mieszkań	173
Rozdział 4. Schody i pochylnie	182
Rozdział 5. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi	191
Rozdział 6. Pomieszczenia higieniczno-sanitarne	197
Rozdział 7. Szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych	215
Rozdział 8. Pomieszczenia techniczne i gospodarcze	238
Rozdział 9. Dojścia i przejścia do urządzeń technicznych	241
Rozdział 10. Garaże dla samochodów osobowych	244
Rozdział 11. Szczególne wymagania dotyczące pomieszczeń inwentarskich	258
Dział IV. Wyposażenie techniczne budynków	261
Rozdział 1. Instalacje wodociągowe zimnej i ciepłej wody	262
Rozdział 2. Kanalizacja ściekowa i deszczowa	267
Rozdział 3. Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych	273
Rozdział 4. Instalacje ogrzewcze	277
Rozdział 5. Przewody kominowe	291
Rozdział 6. Wentylacja i klimatyzacja	297
Rozdział 7. Instalacja gazowa na paliwa gazowe	313
Rozdział 8. Instalacja elektryczna	339
Rozdział 8a. Instalacja telekomunikacyjna	348
Rozdział 9. Urządzenia dźwigowe	359
Dział V. Bezpieczeństwo konstrukcji	367
Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe	375

Rozdział 1.	Zasady ogólne	375
Rozdział 2.	Odporność pożarowa budynków	383
Rozdział 3.	Strefy pożarowe i oddzielenia przeciwpożarowe	396
Rozdział 4.	Drogi ewakuacyjne	406
Rozdział 5.	Wymagania przeciwpożarowe dla elementów wykończenia wnętrz i wyposażenia stałego	430
Rozdział 6.	Wymagania przeciwpożarowe dla palenisk i instalacji	434
Rozdział 7.	Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe .	440
Rozdział 8.	Wymagania przeciwpożarowe dla garaży	451
Rozdział 9.	Wymagania przeciwpożarowe dla budynków inwentarskich. ...	461
Rozdział 10.	Wymagania przeciwpożarowe dla budynków tymczasowych ...	463
Dział VII.	Bezpieczeństwo użytkowania	469
Dział VIII.	Higiena i zdrowie	485
Rozdział 1.	Wymagania ogólne	485
Rozdział 2.	Ochrona czystości powietrza	486
Rozdział 3.	Ochrona przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi	488
Rozdział 4.	Ochrona przed zawilgoceniem i korozją biologiczną.	490
Dział IX.	Ochrona przed hałasem i drganiami	497
Dział X.	Oszczędność energii i izolacyjność cieplna	505
Dział XI.	Przepisy końcowe i przejściowe	509
Załącznik nr 1.	Wykaz Polskich Norm przywołanych w rozporządzeniu	513
Załącznik nr 1a.	Sposób określania minimalnej odległości ściany budynku do granicy działki budowlanej	525
Załącznik nr 2.	Wymagania izolacyjności cieplnej i inne wymagania związane z oszczędnością energii	529
Załącznik nr 3.	Stosowane w rozporządzeniu określenia dotyczące palności i rozprzestrzeniania ognia oraz odpowiadające im europejskie klasy reakcji na ogień i klasy odporności dachów na ogień zewnątrzny	534
Aneks 1.	Wybrane przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy dla pomieszczeń pracy i pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w zakładach pracy. ...	539
Aneks 2.	Obszar oddziaływania obiektu budowlanego	559
Aneks 3.	O przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę i drogach pożarowych .	567
Aneks 4.	Wykaz aktów prawnych	579
Skorowidz rzeczowy do tekstu rozporządzenia.	591

Od Wydawcy

Szanowni Państwo!

Z przyjemnością przekazujemy Państwu 16. wydanie poradnika – **Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (WT 2025) zaktualizowanego **według stanu prawnego na dzień 15 czerwca 2025 r.**, uwzględniającego zmiany ogłoszone w **Dz.U. z 14 maja 2024 r., poz. 726**, które weszły w życie **15 sierpnia 2024 r.** Zmienione przepisy wyróżniono **pogrubioną czcionką**.

Autorami książki są śp. architekt Władysław Korzeniewski oraz jego syn Rafał Korzeniewski, wybitni specjaliści posiadający ogromne doświadczenie w tej dziedzinie. Nadzór naukowy nad tą publikacją pełnił dr inż. Kazimierz Żarski, natomiast nadzór merytoryczny dr inż. Jerzy Dylewski.

Nasza publikacja jest skierowana głównie do: inwestorów, projektantów, kierowników budów, inspektorów nadzoru budowlanego oraz wszystkich uczestników zajmujących się procesem inwestycyjno-budowlanym.

Dlaczego warto mieć ten poradnik?

- Poradnik zawiera **opisowo-graficzny komentarz ilustrowany 209 rysunkami. Rozporządzenie, które jest przedmiotem komentarza, zawiera ponad 300 paragrafów, 45 tabel, 4 załączniki** (w tym wykaz ok. 235 Polskich Norm i 9 Eurokodów) **oraz 4 aneksy dodane przez autorów, rozszerzające komentarz także o przepisy spoza rozporządzenia, których treść jest z przepisami rozporządzenia powiązana** (w tym nowy **Wykaz aktów prawnych regulujących proces budowlany**).
- **Znajomość tego rozporządzenia jest niezbędna dla osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, studentów oraz osób starających się o uzyskanie uprawnień budowlanych**, gdyż jego stosowanie, na co mocny nacisk kładą w komentarzu autorzy, ma charakter obligatoryjny.
- **Książka jest rekomendowana przez Polską Izbę Inżynierów Budownictwa.**

Celem wprowadzenia ostatniej nowelizacji rozporządzenia jest umożliwienie szerszego zastosowania elementów drewnianych przy wznoszeniu budynków oraz doprecyzowanie kwestii związanych z usytuowaniem budynku na działce budowlanej.

Jest to kontynuacja procesu porządkowania zasad budowy oraz niwelowania rozbieżności interpretacyjnych w obowiązujących przepisach.

Doprecyzowane zostały zasady związane z usytuowaniem budynku na działce budowlanej.

W § 12 ust. 1 rozporządzenia określającym dopuszczalne odległości budynku na działce budowlanej od granicy tej działki uściślono, że każdą płaszczyznę powstałą w wyniku załamania lub uskoku ściany traktuje się jako oddzielną ścianę.

Dopuszczono usytuowanie budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę granicy działki w odległości mniejszej niż 4 m, lecz nie mniejszej niż 3 m od granicy działki budowlanej, pod warunkiem że: ściana budynku jest usytuowana w sposób inny niż równoległy do tej granicy działki; odległość zewnętrznej krawędzi okna lub drzwi wynosi nie mniej niż 4 m od granicy tej działki.

Dodano nowy załącznik zawierający rysunki przedstawiające sposób określania minimalnej odległości budynków od granicy działki budowlanej.

Znowelizowano również przepisy działu VI rozporządzenia dotyczącego bezpieczeństwa pożarowego, umożliwiając szersze zastosowanie elementów drewnianych przy wznoszeniu budynków. Zmiany pozwoliły m.in. na wykonywanie drewnianych konstrukcyjnych elementów liniowych (belki, słupy) w budynkach niskich (N) ZL. Zgodnie z określonymi w przepisach wymogami wymiar przekroju poprzecznego takich elementów musi wynosić co najmniej 14 cm, klasa odporności ogniowej tych elementów nie może być niższa niż R 30, a ponadto należy zastosować rozwiązania ograniczające możliwość rozprzestrzeniania się pożaru między kondygnacjami.

Wprowadzono możliwość wykorzystania drewnianych elementów nośnych wewnątrz schodów lub pochylni służących do ewakuacji.

Więcej informacji o innych książkach wydawnictwa znajdziecie Państwo na stronie: polcen24.pl

Z życzeniami pożytecznej lektury
Redakcja

WPROWADZENIE

Czym są warunki techniczne?

Wymagania dotyczące obiektów budowlanych są w ustawie Prawo budowlane z 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682, zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 2127, Dz.U. z 2022 r. poz. 2206, Dz.U. z 2023 r. poz. 553; poz. 967, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1681, poz. 1762, poz. 1890, poz. 1963, poz. 2029) zapisane w art. 5, który przytaczamy w całości.

Art. 5

1. Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

- 1) spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.), 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;
- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
 - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
- 2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze;
- 4a) minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;
- 5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
- 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
- 9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

2. Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1–7.

*Zasady projektowania,
budowy i użytkowania*

2a. W nowych budynkach oraz istniejących budynkach poddawanych przebudowie lub przedsięwzięciu służącemu poprawie efektywności energetycznej w rozumieniu przepisów o efektywności energetycznej, które są użytkowane przez jednostki sektora finansów publicznych w rozumieniu przepisów o finansach publicznych, zaleca się stosowanie urządzeń wykorzystujących energię wytworzoną w odnawialnych źródłach energii, a także technologie mające na celu budowę budynków o wysokiej charakterystyce energetycznej.

2b. 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 dla przebudowy budynku.

3–15. (uchylony).

Artykuł 6 (znów przytaczamy go w całości) rozciąga wymagania art. 5 na zagospodarowanie otoczenia obiektów budowlanych.

Art. 6

Zagospodarowanie
otoczenia obiektów
budowlanych

Dla działek budowlanych lub terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 ust. 1–2b, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych.

Należy zwrócić uwagę, że zasady wiedzy technicznej zostały w ust. 1 art. 5 zrównane z przepisami techniczno-budowlanymi i pozostałymi, ważą tyle, co artykuły i paragrafy. Wiedza techniczna jest bowiem niezbędnym narzędziem pozwalającym spełnić zapisane w nich wymagania. Co więcej, wynikające z niej zasady obowiązują także w przypadkach, których nie uwzględniają przepisy i w takiej sytuacji je zastępują. W pierwotnym brzmieniu ustawy wymieniono jeszcze obowiązujące Polskie Normy, straciły one jednak ten status po wejściu w życie ustawy o normalizacji z 12 września 2002 r. (Dz.U. z 2002 r. Nr 169, poz. 1386, z późn. zm.), zgodnie z którym ich stosowanie ma obecnie charakter dobrowolny (art. 5 ust. 3). Jednocześnie ustawa dopuściła w art. 5 ust. 4 powoływanie ich w przepisach prawnych. Takie normy nabierają mocy obowiązującej (w praktyce powołuje się całe normy lub ich części). Trzeba zwrócić uwagę, że Polski Komitet Normalizacyjny, który jest właścicielem praw autorskich do Polskich Norm (choć nie ich autorem!), oprotestował powoływanie Polskich Norm w rozporządzeniach, uznając, że dopuszczalne jest to tylko w ustawach. Takie oficjalne stanowisko znajdziemy na internetowej stronie komitetu¹. Może być ono słuszne z czysto prawnego punktu widzenia. Nie da się go jednak obronić na gruncie praktyki, gdyż normy wykorzystywane są przede wszystkim do uszczegółowienia przepisów wykonawczych, a zwłaszcza przepisów techniczno-budowlanych, natomiast w materii ustaw mają małe zastosowanie. Powołana norma nie musi być aktualna. Wymusiła to poniekąd praktyka – masowe wprowadzenie do katalogu Polskich Norm europejskich i międzynarodowych norm w języku oryginału, w których tłumaczono tylko stronę tytułową (tzw. metoda okładkowa), co ustawa o normalizacji dopuszcza (art. 5 ust. 2). Wymaga się jednocześnie, by normy powoływane w przepisach były w języku polskim (ust. 4 tamże). Ze względu na to, aby uniknąć ewentualnej niezgodności pomiędzy przepisem a nowszą wersją normy stosuje się najczęściej powołania datowane. Mocy obowiązującej nabiera zatem wskazana w przepisie wersja normy i zachowuje ją, nawet

¹ <https://wiedza.pkn.pl/web/wiedza-normalizacyjna/stanowisko-pkn-w-sprawie-dobrowolnosci-pn>.

jeśli zostanie zastąpiona nowszą lub w ogóle wycofana z katalogu Polskich Norm. Rządziej, ale takie przypadki znajdziemy także w komentowanym przez nas rozporządzeniu, stosuje się powołanie niedatowane i wtedy obowiązująca jest najnowsza wersja normy w języku polskim. Oprócz Polskich Norm powoływane są też w przepisach inne normy. W komentowanym rozporządzeniu będzie to norma Stowarzyszenia Elektryków Polskich, czego podstawy są niejasne, bo ustawa o normalizacji jednoznacznie zastrzega możliwość powoływania w przepisach tylko Polskich Norm (art. 5 ust. 4).

Ten wtręt o normach był potrzebny także po to, by wskazać, co jest źródłem informacji o zasadach wiedzy technicznej. Normy bowiem stanowią źródło wiedzy stojące najwyżej w hierarchii, a to ze względu na sposób ich ustanawiania, będący usystematyzowaniem praktyki i zawierający w sobie element konsensu, choćby w charakterze ankiety publicznej. Jeśli przyjrzymy się jednak bliżej procesowi ich powstawania, to dostrzeżemy, że ten element ścierania się opinii i dążności do osiągnięcia powszechnej zgody ma miejsce już na etapie formułowania ich zapisów – tworzą je bowiem sami zainteresowani. Status źródła wiedzy technicznej będą też miały normy zagraniczne i nie jest tu wymagane ich tłumaczenie (wykorzystywanie ich w tej roli jest powszechną praktyką, zwłaszcza, gdy nie mają one krajowych odpowiedników), a także inne krajowe dokumenty normalizacyjne zatwierdzone przez Polski Komitet Normalizacyjny (zgodnie z art. 6 ustawy o normalizacji). Taki status mają niektóre normy Stowarzyszenia Elektryków Polskich, które podpisało w tej sprawie porozumienie z Polskim Komitetem Normalizacyjnym w 2003 r.

Źródłem wiedzy technicznej są też europejskie i krajowe oceny techniczne wypełniające lukę tam, gdzie brak jest odpowiednich norm dla wyrobów budowlanych. Europejskie oceny techniczne zastąpiły, począwszy od 1 lipca 2013 r., wcześniejsze europejskie aprobaty techniczne, przy czym aprobaty techniczne zachowały ważność do końca terminu ich obowiązywania, czyli maksymalnie 5 lat, bo na tyle lat były wydawane. W przypadku krajowych ocen technicznych nastąpiło to z początkiem 2017 r. i zastosowano identyczną procedurę, a obowiązujące aprobaty techniczne również zachowały ważność do końca 5-letniego terminu, na jaki były wydawane. W przeciwieństwie do wcześniejszych europejskich aprobat technicznych europejskie oceny techniczne są wydawane bezterminowo. Koordynacją procedur związanych z wydawaniem europejskich ocen technicznych zajmuje się zgodnie z rozporządzeniem UE 305/2011 Europejska Organizacja ds. Ocen Technicznych (*European Organisation for Technical Assessment, EOTA*), która prowadzi też dostępny on-line rejestr wydanych i uchylonych europejskich ocen technicznych. Krajowe oceny techniczne są wydawane tak jak wcześniej aprobaty, na okres 5 lat z możliwością ich przedłużenia, zgodnie art. 9 ustawy o wyrobach budowlanych z 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 215 tekst jedn.). Nie ma centralnego rejestru dla krajowych ocen technicznych, każda upoważniona do ich wydawania jednostka prowadzi taki dostępny on-line na jej stronie internetowej rejestr oddzielnie, zgodnie z art. 9 ust. 8 tej ustawy. Lista jednostek upoważnionych do tego dostępna jest on-line na stronie Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (taki obowiązek nakłada art. 9 ust. 17) i obejmuje też polskie jednostki upoważnione do wydawania europejskich ocen technicznych, które mają identyczne uprawnienia w odniesieniu do wydawania krajowych ocen technicznych, zgodnie art. 9 ust. 2.

Źródłem wiedzy technicznej są również publikacje fachowe z tej dziedziny, które powinny mieć oparcie w praktyce i być zweryfikowane przez doświadczenie. Nie będą miały tego statusu publikacje o charakterze czysto teoretycznym. Oczywiście ma tu znaczenie renoma stojącej za publikacją jednostki naukowo-badawczej lub uczelni oraz samych autorów. Ważnym, trudnym do przecenienia źródłem wiedzy technicznej są zatwierdzone podręczniki do nauki zawodu, dlatego wymagają one starannej weryfikacji.

Bywa, że wiedza techniczna podpowiada rozwiązania, których nie uwzględniają przepisy, ale które pozwalają osiągnąć ten sam cel. W pewnych przypadkach przepisy pozwalają na sięgnięcie po takie rozwiązania (pokażemy, jak to działa). Jeśli nie jest to możliwe, możemy wystąpić o zgodę na odstępstwo od tych przepisów. Z tej drogi warto też skorzystać, jeśli ich zastosowanie jest niemożliwe lub nieracjonalne, choćby ze względu na koszty. W takich przypadkach z zasady odwołujemy się również do wiedzy technicznej (patrz następny rozdział).

Przepisy
techniczno-budowlane

Art. 7

1. Do przepisów techniczno-budowlanych zalicza się:
 - 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać objekty budowlane i ich usytuowanie, uwzględniające wymagania, o których mowa w art. 5 ust. 1–2b;
 - 2) warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.
2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1, określają, w drodze rozporządzenia:
 - 1) minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dla budynków oraz związanych z nimi urządzeń;
 - 2) właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, dla obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1.
3. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 2, mogą określić, w drodze rozporządzenia:
 - 1) właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – dla budynków mieszkalnych;
 - 2) właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – dla innych obiektów budowlanych.
4. Właściwi ministrowie, określając warunki techniczne, o których mowa w ust. 1, uwzględniają wymagania, o których mowa w art. 5 ust. 1–2b, oraz potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411).

Delegację do ustanowienia warunków technicznych jako aktu wykonawczego do ustawy zawierają art. 7 i 8 Prawa budowlanego. W art. 7 ust. 1 zalicza się je do przepisów techniczno-budowlanych, a delegację do ustanowienia rozporządzenia warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nim urządzenia, zawiera ust. 2 pkt 1, zobowiązując do ich ustanowienia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (zgodnie z aktualnym brzmieniem tego przepisu), którym jest dziś Minister Rozwoju i Technologii. W ust. 1 pkt 1 doprecyzowano też, że chodzi o wymagania zapisane w przytoczonym na wstępie art. 5. Nie wspomina się tu o art. 6, ale nie jest to konieczne, gdyż odwołuje się on w swojej treści do wymagań zapisanych w art. 5, choć nie byłoby to też błędem, pozwalając uniknąć wątpliwości, jakie mogą się pojawić przy pobieżnej lekturze. To jest właśnie podstawa prawna rozporządzenia będącego przedmiotem naszego komentarza.

Nie są to jedyne warunki techniczne ustanowione na podstawie tego artykułu. Dla pozostałych obiektów budowlanych powinni je ustanowić właściwi ministrowie, zawsze w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, który pełni tu funkcję koordynującą. Na podstawie tej delegacji wydano dziewiętnaście obowiązujących rozporządzeń – dwa z nich zresztą wydał sam minister właściwy dla spraw budownictwa:

1. 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).
2. Rozporządzenie Ministra Łączności z 21 kwietnia 1995 r. w sprawie warunków technicznych zasilania energią elektryczną obiektów budowlanych łączności (Dz.U. Nr 50 z 1995 r. poz. 271, z późn. zm.).

3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2013 r. poz. 640).
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023 r. poz.1707).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 poz. 1744, z późn. zm).
6. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 31 sierpnia 2023 r. w sprawie warunków technicznych dla obiektów budowlanych niebędących budynkami, służących obronności Państwa (Dz.U. z 2023 r. poz. 1916).
7. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 4 października 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe oraz ich usytuowanie (Dz.U. Nr 132 z 2001 r. poz. 1479, z późn. zm.)
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1518).
9. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska z 20 kwietnia 2007 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 86 z 2007 r. poz. 579, z późn. zm.).
10. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 1 czerwca 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 101 z 1998 r. poz. 645, z późn. zm.).
11. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023 r. poz. 297).
12. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 4 października 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe oraz ich usytuowanie (Dz.U. z 2001 r. Nr 132, poz. 1479).
13. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 1998 r. Nr 151 poz. 987, z późn. zm.).
14. Rozporządzenia Ministra Cyfryzacji z 26 maja 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023 r. poz. 1040).
15. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 16 maja 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane metra i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023 r. poz. 1210).
16. Rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać kanały technologiczne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1039).
17. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 31 sierpnia 1998 r. w sprawie w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dla lotnisk cywilnych (Dz.U. z 1998 r. Nr 130, poz. 859, z późn. zm.).
18. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 31 marca 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać strzelnice odkryte Policji, Straży Granicznej i Służby Ochrony Państwa oraz ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 919).
19. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 31 marca 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać strzelnice kryte Policji, Straży Granicznej i Służby Ochrony Państwa oraz ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 848)

Oprócz tego w ust. 3 przepis upoważnia do ustanowienia warunków technicznych użytkowania obiektów budowlanych. W przypadku budynków jest to minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W przypadku pozostałych obiektów budowlanych właściwi ministrowie w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, któremu w ten sposób powierzono funkcję koordynującą. Nie są jednak do tego zobowiązani, mogą je ustanowić lub nie. Na podstawie tej delegacji wydano tylko dwa rozporządzenia:

1. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836, z późn. zm.).

2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej z dnia 23 października 2006 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania oraz szczegółowego zakresu kontroli morskich budowli hydrotechnicznych (Dz.U. z 2006 r. Nr 206, poz. 1516).

Będące przedmiotem naszego komentarza rozporządzenie jest więc jednym z wielu. Omówimy niektóre z zawartych w nim przepisów w aneksie poświęconym obszarom oddziaływania obiektów budowlanych. Wiedza o tych wymaganiach jest niezbędna dla naszych Czytelników, którymi są przede wszystkim architekci i inżynierowie budowlani.

Art. 8

Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, dodatkowe warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności państwa, albo których przepisów, wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1, nie stosuje się do tych budynków, biorąc pod uwagę funkcję tych budynków oraz potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa lub obronności państwa.

*Dodatkowe warunki
techniczne*

Do wydania rozporządzenia w sprawie warunków technicznych dotyczącego pewnych szczególnych przypadków została też upoważniona w art. 8 Rada Ministrów. Jak dotąd takie rozporządzenie nie powstało, jednak mimo licznych nowelizacji przepis nie został z ustawy usunięty, droga więc pozostaje otwarta i może być on wykorzystany w przyszłości. Nie znaczy to jednak, że pozostawiono tę materię bez regulacji.

Wróćmy teraz do treści art. 5. O ile art. 7 zawiera delegację do ustanowienia warunków technicznych, to art. 5 określa ich przedmiot. Zwraca uwagę, że wymagania zapisane w art. 5 mają bardzo niejednorodny charakter. Dotyczy to nawet wymagań podstawowych zapisanych w ust. 1 pkt 1. Pierwszych pięć związanych jest z bezpieczeństwem. Szóste ma już inny charakter – odnosi się do komfortu cieplnego i kosztów użytkowania oraz oszczędności energii w ogóle. Wymóg ten można i należy raczej powiązać z ostatnim wymaganiem podstawowym, dotyczącym zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych, mającym już zupełnie odrębny charakter, gdyż nie da się jego konsekwencji ocenić na poziomie budynku czy z perspektywy jego użytkownika. Na razie jednak, poza wymaganiami dotyczącymi oszczędności energii, znajduje on minimalne odzwierciedlenie w przepisach rozporządzenia będącego przedmiotem naszego komentarza.

Wymagania zapisane w ust. 1, w pkt 2, 3 oraz od 5 do 10 są już od dawna obecne w ustawie i nie wymagają praktycznie komentarza. Podobnie jak i później dodany pkt 2a dotyczący też szerokopasmowego dostępu do Internetu. Wszystkie one znalazły też odzwierciedlenie w przepisach rozporządzenia. Można tylko zwrócić uwagę na pkt 8 wskazujący na naturalne powiązanie przepisów art. 5 i 6.

Uwagi natomiast na pewno wymaga niedawno zmieniony pkt 4 i jednocześnie dodany, powiązany z nim pkt 4a. Zmianę tę wprowadziła ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach

w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496), potocznie zwana „lex developer”. I nie najważniejsza jest tu definicja, po którą sięgnięto do ratyfikowanej przez Polskę Konwencji ONZ o prawach osób niepełnosprawnych z 2006 r., choć wywołało to sporo zamieszania, bo wymagało jednoczesnego poprawienia błędów w jej oficjalnym tłumaczeniu (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169. oraz Dz.U. z 2018 r. poz. 1217). Istotniejsze jest dodanie, że chodzi także o osoby starsze, czyli, choć nie napisano tego wprost, o starczą niedołężność, która z czasem w naszym coraz szybciej starzejącym się społeczeństwie osiągnie prawie każdego z nas, o ile już tego nie zrobiła. Zrezygnowano też z nacisku kładzonego na uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich, choć naszym zdaniem dotychczasowe podejście było tu najzupełniej słuszne, gdyż zwracało uwagę na przypadek wymagający największych zmian z punktu widzenia przepisów techniczno-budowlanych. W nowym pkt 4a doprecyzowano natomiast to, co w przypadku poprzedniego brzmienia pkt 4 było niedopowiedziane: nie wszystkie mieszkania w budynkach wielorodzinnych muszą być dostosowane do potrzeb niepełnosprawnych. Co byłoby nie tylko trudne w realizacji, ale wręcz niemożliwe ze względu na różnorodność form niepełnosprawności i tak to w praktyce interpretowano. Jaka część mieszkań musi być do ich potrzeb (w tym potrzeb osób starszych) dostosowana, tego nie określono. Nie określono również, kto miałby to zrobić. Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 powinno być to zatem rozstrzygnięte w stanowiącym akt wykonawczy rozporządzeniu będącym przedmiotem naszego komentarza, ale jak dotąd tak się nie stało. Nie znalazły też w nim dotąd odzwierciedlenia zmiany wprowadzone w pkt 4.

Należy jeszcze wyjaśnić status wydanych przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa pod koniec 2017 r. (niemal jednocześnie z ostatnią dużą nowelizacją rozporządzenia) „Standardów dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami”. Zrobimy to jednak w osobnej poświęconej im części tego komentarza. Tu zwrócimy tylko uwagę na nową terminologię, zdecydowanie lepiej oddającą istotę problemu, ale wymagającą przyzwyczajenia się do niej. Mamy bowiem bardzo różne formy niepełnosprawności wymagające różnych rozwiązań, do tego mogą one współistnieć ze sobą. Nowa terminologia jest też mniej wartościująca, nie stosuje bowiem miary zerojedynkowej. Aby nie powodować dodatkowego zamieszania, będziemy stosować dotychczasową terminologię – ta nowa jednak z pewnością wcześniej czy później zostanie zastosowana tak w ustawie, jak i rozporządzeniu.

Dwa przepisy w tym artykule wydają się natomiast nieporozumieniem. Pierwszy, zapisany w ust. 2a, gdyż zawiera wyłącznie zalecenie, zatem nie jest przepisem. I drugi, zapisany w ust. 2b, z dokładnie odwrotnego powodu, gdyż ten bardzo racjonalny przepis ma charakter na tyle szczegółowy, że powinien znaleźć się w rozporządzeniu jako akcie wykonawczym. Takie jego umiejscowienie pociąga zresztą za sobą też praktyczne konsekwencje. Gdyby bowiem był zapisany w rozporządzeniu, można by starać się o odstępstwo od jego zastosowania w trybie opisanym w następnym rozdziale, co nie jest możliwe w tym przypadku. A wcale nietrudno wyobrazić sobie sytuację, gdy zastosowanie tego przepisu może stanowić problem. W naszych warunkach klimatycznych skuteczne jest w praktyce tylko ocieplenie od strony zewnętrznej, a to może prowadzić do poważnych zmian w wyglądzie elewacji, zwłaszcza w przypadku architektury modernistycznej (dość nieporadnej, jeśli chodzi o spełnienie wymagań związanych z izolacyjnością cieplną) i albo oszpecenia, albo przynajmniej daleko idącej zmiany jej charakteru, a chodzi nieraz o budynki o bardzo cennej architekturze.

Z kolei dołożenie konieczności zdobywania opinii konserwatorskiej przy obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wydaje się pomysłem chybionym, znacznie wydłużającym w przypadku takich obiektów całą procedurę uzyskiwania zgody na odstępstwo.

Z pewnością szkoda też, że nie zdecydowano się na jednoznaczne dopuszczenie składania wniosku o odstępstwo na wczesnym etapie projektowania już w momencie, kiedy można dostrzec bezwzględna potrzebę jego dokonania dla możliwości zrealizowania planowanego do wzniesienia obiektu. Przecież ewentualne wątpliwości organu aa-b, związane z problemem, iż wniosek taki nie do końca precyzuje zamiar inwestora, można było rozwiązać, przewidując możliwość żądania przez organ uzupełnienia (dodatkowych wyjaśnień, doprecyzowania itd.) złożonego wniosku.

Wykaz skrótów i oznaczeń

art.	– artykuł
bhp	– bezpieczeństwo i higiena pracy
bioz	– bezpieczeństwo i ochrona zdrowia
Dz.U.	– Dziennik Ustaw
tekst jedn.	– tekst jednolity
lit.	– litera (w przepisie prawnym)
MGPiB	– Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa
MI	– Minister Infrastruktury
MliB	– Minister Infrastruktury i Budownictwa
MiIR	– Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju
M.P.	– Monitor Polski
MPiPS	– Minister Pracy i Polityki Społecznej
MRiT	– Minister Rozwoju i Technologii
MSWiA	– Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji
MŚ	– Minister Środowiska
MTBiGM	– Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej
MTiB	– Minister Transportu i Budownictwa
MTiGM	– Minister Transportu i Gospodarki Morskiej
MZ	– Minister Zdrowia
MZiOS	– Minister Zdrowia i Opieki Społecznej
PN/EN	– Polska Norma/Europejska Norma
pkt	– punkt (w przepisie)
poz.	– pozycja w Dz.U. lub w M.P.
RM	– Rada Ministrów
ust.	– ustęp (w przepisie prawnym)
ZAP	– Zbiór Aktów Prawnych związanych z budownictwem

PRZEPISY Z KOMENTARZEM

do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.¹, Dz.U. z 2017 r. poz. 2285^{2, 3}, t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065⁴, zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 1608⁵ poz. 2351⁶, Dz.U. z 2022 r. poz. 248⁷, t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225⁸, Dz.U. z 2023 r. poz. 2442⁹, Dz.U. z 2024 r. poz. 474^{10*}, Dz.U. z 2024 r., poz. 726¹¹

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Przepisy ogólne mają istotne, często wręcz zasadnicze znaczenie dla prawidłowego rozumienia i właściwego stosowania warunków technicznych określonych w rozporządzeniu. Sformułowanie przepisów ogólnych w każdym akcie prawnym ma na celu zapewnienie jak największej jednoznaczności przepisów zawartych w tym akcie, a równocześnie ograniczenie potrzeby powtarzania pełnego zapisu treści tych pojęć, zastosowanych w konkretnych przepisach.

Trzeba tu zwrócić uwagę, że przepisy ogólne tego rozporządzenia stanowią rozwinięcie przepisów ogólnych zawartych w ustawie – Prawo budowlane z 1994 r. Odnosi się to w szczególności do przepisów ustawy określających wymagania podstawowe, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane, oraz do definicji podstawowych pojęć użytych w ustawie, a mających zastosowanie i rozwinięcie w przepisach wykonawczych.

W słowie wstępnym do komentarza trzeba jeszcze powtórzyć stwierdzenie zamieszczone już we wprowadzeniu, że przepisy tego rozporządzenia mają charakter obligatoryjny, a nie są zaleceniami fakultatywnymi. Należy więc wykluczyć spotykane próby interpretowania ich jako pożądaných, ale osiąganých „w miarę możliwości”, co wynika rzekomo z częstego stosowania w przepisach warunków technicznych zwrotu „powinny być” one zastosowane, zamiast użycia słów „nakazuje się” lub „wymaga się” zastosowania określonego rozwiązania technicznego. W obowiązującym stanie prawnym nie ma uzasadnienia dla żadnych wybiegów semantycznych. Warunki te są obowiązujące, a odstępianie od nich wymaga uzyskania zgody właściwego organu w drodze decyzji, w trybie ściśle określonym w art. 9 ustawy, obszernie skomentowanym we wprowadzeniu, w rozdziale poświęconym odstępstwom od przepisów rozporządzenia.

Także w rozporządzeniu, w § 2 ust. 2 i 3, określono szczególne przypadki, kiedy w innym trybie, w uzasadnionym zakresie, może być dopuszczone odstępianie od literalnego stosowania przepisów warunków technicznych, o czym będzie mowa w komentarzu do tego paragrafu.

§ 1

Rozporządzenie ustala warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań art. 5 i 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Zakres przedmiotowy

§ 2

1. Przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 135 ust. 10 oraz § 207 ust. 2.

Zakres zastosowania przepisów

* Przypisy patrz str. 537.

definicja budynku jednorodzinnego, wprowadzona do ustawy jej nowelizacją z 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 718) jest niezgodna z rozporządzeniem Rady Ministrów z 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), (Dz.U. z 1999 r. Nr 112, poz. 1316), w którym jedyną zmianę wprowadzono 12 lutego 2002 r. (Dz.U. z 2002 r. Nr 18, poz. 170), gdzie obok budynków z jednym mieszkaniem wyróżnia się budynki z dwoma mieszkaniami oraz z trzema i więcej. I chyba nikt nie zamierza go dostosowywać do obecnej definicji w Prawie budowlanym.

Do pkt 3. Pojęcie „**zabudowa zagrodowa**” zostało związane w rozporządzeniu z rodzinnymi gospodarstwami rolnymi, których definicję znajdziemy w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2569, tekst jedn. z późn. zm.), ustanawiającym górną granicę obszaru takiego gospodarstwa na 300 hektarów użytków rolnych i – na co trzeba zwrócić uwagę – z zastrzeżeniem art. 2 pkt 2 ustanawiającym także dolną granicę obszaru gospodarstwa rolnego wynoszącą 1 hektar. Pojęcie „zabudowa zagrodowa” nie odnosi się zatem do zabudowy w postaci zgrupowań budynków produkcyjno-magazynowych i inwentarskich oraz mieszkalnych w wielkotowarowych gospodarstwach rolnych, które należy traktować jako budynki określone w dziale VI rozporządzenia, należące do grupy budynków odpowiednio produkcyjnych i magazynowych PM, inwentarskich IN oraz mieszkalnych ZL nawet, jeżeli funkcjonalnie będą pełnić identyczną funkcję.

Do pkt 4. Właściwie nie jest to definicja, a wskazanie, że tam, gdzie mowa o „**budynku mieszkalnym**”, chodzi zarówno o budynki mieszkalne jednorodzinne, jak i wielorodzinne. Należy zwrócić uwagę, że definicja „budynku mieszkalnego jednorodzinnego” zapisana w art. 3 pkt 2a ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682, tekst jedn. z późn. zm.) obejmuje również budynki, w których obok mieszkania znajduje się lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni budynku, a także budynki z dwoma mieszkaniami – zatem budynek mieszkalny wielorodzinny musi mieć co najmniej trzy mieszkania. Porównując to do Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), wprowadzonej rozporządzeniem Rady Ministrów z 30 grudnia 1999 r. (Dz.U. Nr. 112, poz. 1316, z późn. zm.), jest ona zgodna w odniesieniu do budynków wielorodzinnych, a niezgodna w przypadku budynków jednorodzinnych, gdyż wyróżnia ona też jako osobną klasę budynki o dwóch mieszkaniami.

Do pkt 5. Pojęcie „**budynek zamieszkania zbiorowego**” nie zostało zdefiniowane w sposób uogólniony, lecz jedynie scharakteryzowane przez wskazanie przykładów takich obiektów. Pozwala to na zaliczenie do tej grupy także innych budynków o podobnym charakterze.

Do pkt 6. Pojęcie „**budynek użyteczności publicznej**” zostało określone przez wyliczenie przykładów ich przeznaczenia, bez sformułowania definicji ogólnej. Z tego powodu, w sposób sztuczny, do tego rodzaju budynków zaliczono także wszelkie inne budynki biurowe i socjalne, co jest wysoce nieścisle. Takie przekłamanie jest wynikiem błędnego wyrażenia celu. Chodzi bowiem jedynie o wskazanie, że do wszelkich budynków biurowych i socjalnych odnoszą się przepisy określone dla budynków użyteczności publicznej. Nie nobilituje to jednak budynków biurowych i socjalnych przedsiębiorstw bądź innych jednostek niemających praw „instytucji wyższej użyteczności”.

Do pkt 7. Pojęcie „**budynku rekreacji indywidualnej**” nie zostało faktycznie zdefiniowane, ponieważ brakuje w nim określenia cech różniących go od budynku rekreacji zbiorowej. Należy więc rozumieć, że budynek rekreacji indywidualnej jest przeznaczony

do okresowego użytku rodziny bądź pojedynczej osoby, będącej jego właścicielem lub najemcą. Nie ma on przy tym pomieszczeń ani urządzeń związanych z organizacją pobytu zbiorowego. Budynki te mogą być przystosowane do użytkowania tylko w okresie letnim (domki letniskowe) lub także w okresie zimowym.

Do pkt 8. Pojęcie „**budynku gospodarczego**” zostało określone wyczerpująco i nie wymaga komentarza.

Do pkt 9. Definicja „**mieszkania**” jest skrótowa, ale wystarczająca do redakcji przepisów merytorycznych rozporządzenia. Przykład mieszkania w budynku wielorodzinnym został przedstawiony na rysunku I. 1, natomiast przykład mieszkania w domu jednorodzinnym przedstawia rysunek I. 2. Ilustrują one charakterystyczny skład pomieszczeń mieszkalnych (czyli pokoi) i pomieszczeń pomocniczych oraz zawierają podstawowe urządzenia stanowiące stałe wyposażenie mieszkań.

Do pkt 10. Pojęcie „**pomieszczenia mieszkalnego**” zostało zdefiniowane trafnie i nie wymaga komentarza (rysunki I. 1 i I. 2).

Do pkt 11. Pojęcie „**pomieszczenia pomocniczego**” w mieszkaniu lub lokalu użytkowym zostało zdefiniowane jednoznacznie, ale skrótowo. Można więc wskazać, że w lokalach użytkowych o różnym przeznaczeniu mogą znajdować się również innego rodzaju pomieszczenia pomocnicze, na przykład archiwum dokumentów. Patrz rysunki I. 1 i I. 2.

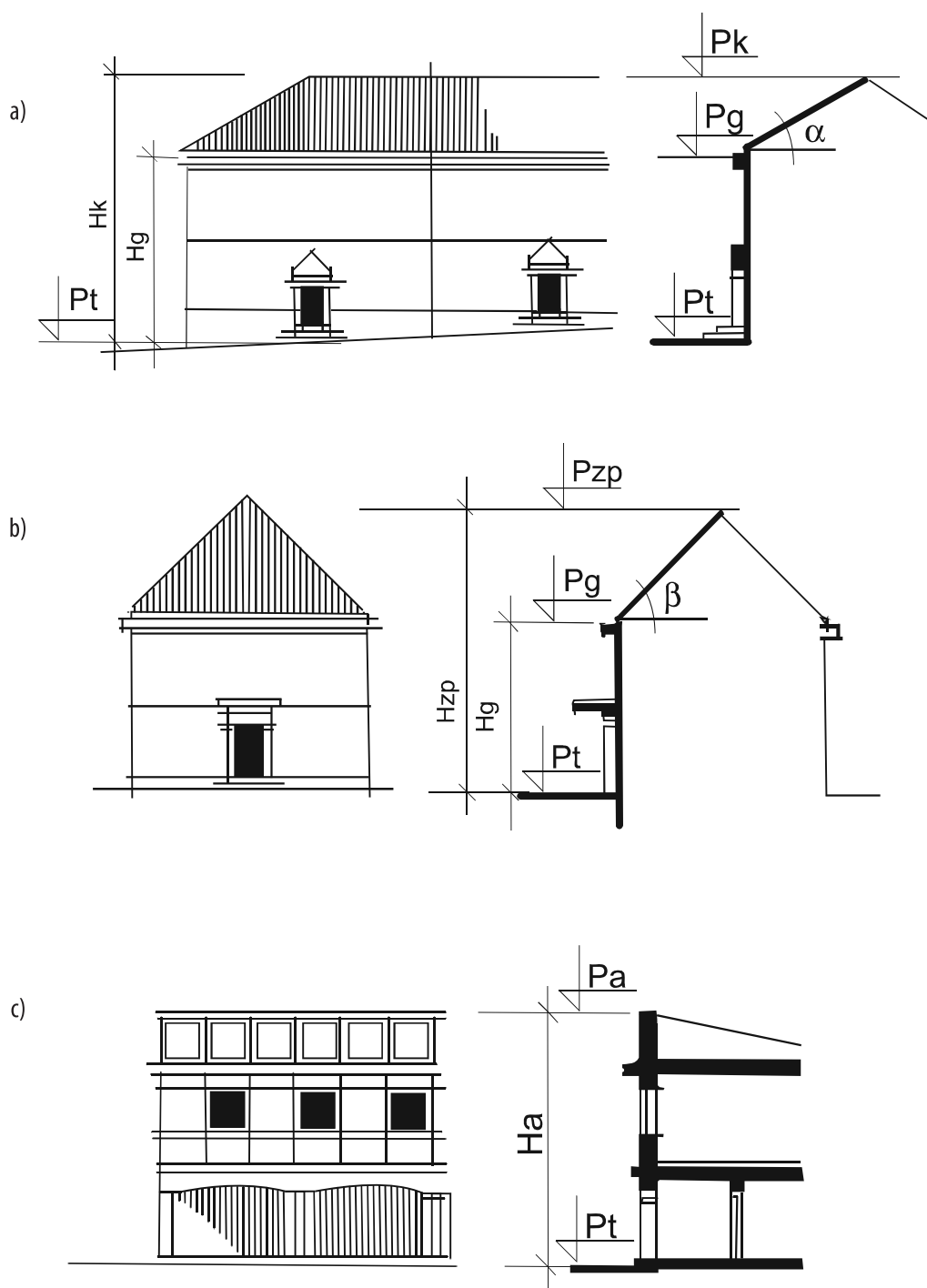
Do pkt 12. Pojęcie „**pomieszczenia technicznego**” zostało zdefiniowane prawidłowo i nie ma potrzeby jego objaśniania. Można jednak przykładowo wskazać, że w wielorodzinnym budynku mieszkalnym do pomieszczeń technicznych zalicza się hydrofornie, węzły ciepłownicze i maszynownie dźwigów.

Do pkt 13. Pojęcie „**pomieszczenia gospodarczego**” zostało zdefiniowane jednoznacznie i nie wymaga komentarza.

Do pkt 14. Pojęcie „**lokalu użytkowego**” zostało zdefiniowane prawidłowo. Trzeba jednak zaznaczyć, że lokale użytkowe mogą znajdować się w budynkach mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu, w których wydzielona jest pewną liczbę lokali o różnym przeznaczeniu użytkowym. Nie można zaś mówić o lokalach użytkowych w budynkach, których cała powierzchnia ma wyłącznie przeznaczenie użytkowe. Mówimy wówczas o budynkach użytkowych, a nie o lokalach użytkowych.

Do pkt 15. Pojęcie „**poziomu terenu**” zostało zdefiniowane prawidłowo, ale w sposób tak ogólny, że wymaga w każdym przypadku sprecyzowania miejsca stanowiącego punkt odniesienia, dla którego została ustalona rzędna, przez wskazanie go na mapie przyjętej do celów projektowania.

Do pkt 16. Pojęcie „**kondygnacji**”, które nie powinno sprawiać kłopotów, jeśli chodzi o jego zastosowanie. Trzeba tylko zwrócić uwagę, że to, czy poddasze będzie traktowane jako kondygnacja, zależy od jego przeznaczenia. Tak, jeśli jest przeznaczone na pobyt ludzi (czyli ulokowane są tam mieszkania lub np. biuro), a także, jeśli jest ono wykorzystane jako kondygnacja techniczna. W tym drugim wypadku podano warunek dotyczący średniej jego wysokości w świetle. W przypadku pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi nie było to potrzebne, gdyż zostało to określone w § 72. Patrz rysunek I. 3.



Rysunek I. 13. Zasada mierzenia skrajnych pionowych gabarytów budynku dla określenia relacji przestrzennych do otoczenia zurbanizowanego i krajobrazu, według uchylonego § 7:

- a) budynek z dachem kalenicowym,
- b) budynek z dachem czterospadowym,
- c) budynek z dachem pogrążonym i attyką.

Oznaczenia: α , β – kąty nachylenia dachu, Ha – wysokość do poziomu górnej krawędzi attyki (Pa), Hg – wysokość do poziomu gzymsu głównego lub okapu (Pg), Hk – wysokość do poziomu kalenicy dachu (Pk), Hzp – wysokość do punktu zbiegu połaci dachowych (Pzp), Pt – najniższy poziom terenu przy budynku (według § 3 pkt 15).

2. Przebudowa lub remont obiektów budowlanych lub urządzeń, o których mowa w ust. 1, wymaga zgody zarządcy drogi, a w przypadku gdy planowane roboty są objęte obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę, również uzgodnienia projektu budowlanego.

3. Wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 2, powinno nastąpić w terminie 14 dni od dnia wystąpienia z wnioskiem o taką zgodę. Nie zajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako wyrażenie zgody. Odmowa wyrażenia zgody następuje w drodze decyzji administracyjnej.

Art. 43. 1. Obiekty budowlane przy drogach oraz nie będące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

Lp.	Rodzaj drogi	W terenie zabudowy	Poza terenem zabudowy
1	Autostrada	30 m	50 m
2	Droga ekspresowa	20 m	40 m
3	Droga ogólnie dostępna		
	a) krajowa	10 m	25 m
	b) wojewódzka, powiatowa	8 m	20 m
	c) gminna	6 m	15 m

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, o której mowa w ust. 1 p. 3 tabeli, w odległości mniejszej niż określona w ust. 1, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych. Przepis art. 38 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

2a. Zgodę, o której mowa w ust. 2, dołącza się do wniosku o pozwolenie na budowę oraz zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się przy sytuowaniu reklam poza terenem zabudowy.

Ust. 10a. Celem doprecyzowania ww. przepisów w § 12 dodaje się ust. 10a, wprowadzający nowy załącznik nr 1a do rozporządzenia wskazujący w sposób graficzny, na wybranych przykładach, poprawny sposób określenia minimalnej odległości budynków od granicy działki budowlanej.

Na rysunkach przedstawiono, jakich sytuacji dotyczy zmiana w przepisach i jak ustalać wymaganą odległość. Zamiany dotyczą przypadków, gdy:

- ściana jest załamana,
- ściana ma uskok,
- w ścianie znajduje się na przykład loggia,
- ściana biegnie nierównoległe względem granicy działki, na przykład po łuku, półkuliście.

W takiej sytuacji fragment pełny oraz fragment z oknem lub drzwiami traktuje się jako odrębne ściany.

- Najdalej wysunięty w stronę granicy działki fragment pełnej ściany powinien być usytuowany w odległości nie mniejszej niż 3 m od granicy działki.
- Najdalej wysunięta w stronę granicy działki krawędź okna lub drzwi powinna znajdować się w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy działki.

Skorowidz rzeczowy do tekstu rozporządzenia

A

adaptacja budynków > zmiana przeznaczenia budynków

– strychu (poddasza): § 55, 194, 197, 327

aneks kuchenny: § 3, 92, 93, 150, 172, 269, patrz też > **kuchnie (pomieszczenia)**

aparatura kontrolna i pomiarowa: § 135

archiwa: § 236

areszty śledcze: § 3, 16, 41, 55, 61, 89, 134, 211, 292, 300

antresole: § 3, 72, 216, 226, 249

attyki: § 3

B

balkony: § 3, 12, 223, 224, 293, 298, 303, 317, 320, 329

balustrady: § 3, 68, 69, 100, 101, 296, 298, 301, 303

bariery ochronne: § 308

baterie butli gazu płynnego > instalowanie butli gazu płynnego

bezpieczeństwo konstrukcji: § 144, 203–206

– pożarowe: § 2, 14, 109, 128, 147, 153, 180, 181, 183, 187, 207–290

– użytkowania: § 164, 291–308

biblioteki: § 236

biegi schodowe > schody

boiska sportowe: § 40

bramy: § 42, 43, 159, 240, 278

budynki (ogólnie): § 1, 2, 11, 12, 14, 44–56, 192a, 192b, 192c, 192d, 192e, 203, 207, 208, 226, 291, 309, 323, 324

budynki (wg formy zabudowy):

– atrialne: § 217

– bliźniacze: § 217

– szeregowe: § 217

– wolno stojące: § 136, 175, 176, 213, 319

budynki (wg konstrukcji i trwałości):

– namiotowe: § 290

– pneumatyczne > konstrukcje pneumatyczne

– tymczasowe: § 248, 286–290, 300

budynki (wg przeznaczenia):

– garażowe > garaże

– gospodarcze: § 3, 12, 26, 209, 211, 213, 272, 285

– inwentarskie: § 3, 12, 26, 31, 68, 109–112, 209, 231, 271, 282–285, 312, 313

– koszarowe: § 3

– magazynowe: § 36, 68, 134, 175, 209, 212, 215, 224, 228–230, 232, 236–238, 241, 245, 246, 256, 257, 259, 260, 271, 272, 288, 306, 307, 312, 319

– mieszkalne (ogólnie): § 3, 4549, 155, 157, 209, 285, 297, 323, 325

– mieszkalne jednorodzinne: § 2, 3, 14, 23, 37, 45–49, 68, 69, 72, 106, 120, 132, 134, 149, 150, 158, 163, 172, 175, 192a, 213, 217, 220, 248, 268, 271, 272, 276, 280, 296, 298, 326, 329, załącznik do rozporządzenia nr 2

W poradniku znajdziesz przepisy techniczno-budowlane dotyczące m.in.:

- przyłączenia działki budowlanej do sieci i jej uzbrojenia oraz zagospodarowania, obejmującego urządzenia budowlane niezbędne do użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem
- dojść, dojazdów i wejść do budynków przystosowanych do ruchu osób niepełnosprawnych
- odległości zabudowy od granic działki budowlanej w zakresie oddziaływania obiektów budowlanych na sąsiednie nieruchomości
- warunków ruchu ogólnego w budynkach w formie schodów, pochylni i dźwigów przystosowanych również do ruchu osób niepełnosprawnych
- warunków użytkowych dla pomieszczeń, mieszkań i lokali użytkowych w zakresie oświetlenia dziennego i elektrycznego, nasłonecznienia, ogrzewania, wymiany powietrza
- warunków funkcjonalnych i technicznych dla garaży zamkniętych i otwartych, nadziemnych i podziemnych
- wyposażenia technicznego budynków we wszelkie instalacje i urządzenia do pomiaru zużycia mediów, regulacji i bezpieczeństwa użytkowania
- warunków bezpieczeństwa konstrukcji budynku w zależności od stosunków gruntowo-wodnych, sąsiedniej zabudowy i przeznaczenia budynku
- warunków bezpieczeństwa pożarowego budynków oraz elementów budowlanych, instalacji i wykończenia w budynkach
- warunków bezpieczeństwa ewakuacji ludzi i zwierząt hodowlanych z pomieszczeń i z budynków
- warunków bezpieczeństwa użytkowania budynków i elementów architektoniczno-budowlanych, takich jak: dachy, balkony, portfenetry i loggie, schody i balustrady, okna i świetliki
- ochrony od wpływów atmosferycznych oraz ochrony akustycznej i termicznej budynków

ISBN 978-83-64795-88-6

polcen24.pl



9 788364 795886