

# Rozdział 1. Przepisy ogólne

## Art. 1. [Przedmiot regulacji]

Ustawa – Prawo budowlane, zwana dalej „ustawą”, normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

### Spis treści

	Nb		Nb
<b>I. Wstęp</b> . . . . .	1	<b>B. Zakres podmiotowy</b> . . . . .	5
1. Zakres regulacji . . . . .	1	1. Zakres podmiotowy . . . . .	5
<b>II. Zakres regulacji ustawowej</b> . . . . .	2–5	<b>III. Inne przepisy dotyczące spraw procesu budowlanego</b> . . . . .	6
<b>A. Zakres przedmiotowy</b> . . . . .	2–4	1. Inne przepisy regulujące proces budowlany . . . . .	6
1. Zakres regulacji . . . . .	2		
2. Ramy prawne . . . . .	3		
3. Przepisy wykonawcze . . . . .	4		

### I. Wstęp

1. **Zakres regulacji.** Artykuł 1 PrBud określa zakres regulacji ustawowej, a zatem rodzaje 1 działalności, do których znajdują zastosowanie jej przepisy.

### II. Zakres regulacji ustawowej

#### A. Zakres przedmiotowy

1. **Zakres regulacji.** W art. 1 PrBud opisany został zakres regulacji ustawy. Zgodnie z treścią komentowanego artykułu PrBud normuje działalność polegającą na projektowaniu obiektów budowlanych oraz ich budowie, jak również sprawy związane z projektowaniem, utrzymaniem i rozbiórką obiektów budowlanych. 2

2. **Ramy prawne.** Ustawa określa ramy prawne działania nie tylko inwestora i innych uczestników procesu budowlano-inwestycyjnego, lecz także zasady działania administracji publicznej, zarówno w zakresie projektowania, jak i budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych. 3

3. **Przepisy wykonawcze.** Szczegółowe regulacje uzupełniające materię ustawową, przede wszystkim dotyczące warunków technicznych, znajdują się w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie delegacji ustawowych zawartych w PrBud. 4

#### B. Zakres podmiotowy

1. **Zakres podmiotowy** PrBud nie został określony wprost, poza wyraźnym wymienieniem 5 organów administracji publicznej jako adresatów ustawy. Pozostali adresaci norm wyinterpretowanych z ustawy wynikają z zakresu przedmiotowego określonego w omawianym artykule. A zatem do adresatów PrBud należy zaliczyć wszystkich uczestników procesu budowlanego określonych m.in. w art. 17 PrBud (zob. komentarz do art. 17 PrBud), osoby które wykonują samodzielne funkcje budowlane zdefiniowane w art. 12 i n. PrBud (zob. komentarz do art. 12 PrBud) oraz osoby, których nieruchomości znajdują się w zdefiniowanym w art. 3 pkt 20 PrBud obszarze oddziaływania obiektu (zob. komentarz do art. 3 PrBud).

### III. Inne przepisy dotyczące spraw procesu budowlanego

1. **Inne przepisy regulujące proces budowlany.** Kwestie dotyczące procesu budowlanego, 6 jak również szczegółowe regulacje jego etapów, są określone w odrębnych ustawach, takich jak:

PrOchrŚrod, OchrZabU, PlanZagospU, PISU, OchrGruntU, ustawa z 24.8.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 ze zm.).

## Art. 2. [Rozwinięcie]

1. Ustawy nie stosuje się do wyrobisk górniczych.

2. Przepisy ustawy nie naruszają przepisów odrębnych, a w szczególności:

- 1) prawa geologicznego i górniczego – w odniesieniu do obiektów budowlanych zakładów górniczych;
- 2) prawa wodnego – w odniesieniu do urządzeń wodnych;
- 3) o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### Spis treści

	Nb		Nb
<b>I. Wstęp</b> . . . . .	1	<b>III. Zastosowanie na gruncie PrGeoGór</b> . . . . .	8–10
1. Zakres art. 2 PrBud . . . . .	1	1. Zastosowanie ustawy PrGeoGór . . . . .	8
<b>II. Wyłączenie</b> . . . . .	2–7	2. Obiekty budowlane w zakładach górniczych . . . . .	9
<b>A. Wyłączenie wyrobisk górniczych</b> . . . . .	2–6	3. Remont . . . . .	10
1. Definicja wyrobiska górniczego . . . . .	2	<b>IV. Zastosowanie na gruncie PrWod</b> . . . . .	11–12
2. Błąd w definicji . . . . .	3	1. Wyłączenia wynikające z Prawa wodnego . . . . .	11
3. Powstanie wyrobiska górniczego . . . . .	4	2. Pozwolenie wodno-prawne . . . . .	12
4. Brak precyzyjnej definicji . . . . .	5	<b>V. Zastosowanie na gruncie OchrZabU</b> . . . . .	13–14
5. Przepisy odrębne . . . . .	6	1. Prace budowlane w zabytkach . . . . .	13
<b>B. Zastosowanie określonych regulacji w odniesieniu do wymienionych rodzajów obiektów</b> . . . . .	7	2. Obowiązek zgłoszenia odkrycia zabytków . . . . .	14
1. Regulacje odrębne . . . . .	7		

### I. Wstęp

- 1 1. **Zakres art. 2 PrBud.** Artykuł 2 PrBud określa przedmiotowe wyłączenia spod regulacji komentowanej ustawy. Zgodnie z ust. 2 art. 2 PrBud przepisy PrBud nie naruszają przepisów odrębnych, których jednak ustawodawca nie wymienia enumeratywnie, poprzestając na wymienieniu tylko niektórych i **pozostawiając listę tego typu przepisów otwartą**. Trudno więc wyinterpretować, jakie inne przepisy odrębne nie są zgodnie z intencją ustawodawcy „naruszane” przez przepisy PrBud, a zatem znajdują zastosowanie niezależnie od uregulowań wynikających z komentowanej ustawy w **wyniku zastosowania odpowiedniej interpretacji**.

### II. Wyłączenie

#### A. Wyłączenie wyrobisk górniczych

- 2 1. **Definicja wyrobiska górniczego.** Mając na względzie specyfikę robót wykonywanych w ramach wyrobisk górniczych, ustawodawca stanął na stanowisku, że należy je całkowicie poddać reżimowi regulacji PrGeoGór, a nie PrBud. Wyraźne i jednoznacznie spod regulacji PrBud zostały wyłączone zgodnie z art. 2 ust. 1 wyrobiska górnicze czyli zgodnie z definicją zawartą w z art. 6 ust. 1 pkt 17 PrGeoGór „przeźreń w nieruchomości gruntowej lub górotworze powstała w wyniku robót górniczych”. Przy czym roboty górnicze zostały zdefiniowane jako „wykonywanie, utrzymywanie, zabezpieczanie lub likwidowanie wyrobisk górniczych oraz zwałowanie nadkładu w odkrywkowych zakładach górniczych w związku z działalnością regulowaną ustawą” (pkt 12 ust. 1 art. 6 PrGeoGór).
- 3 2. **Błąd w definicji.** Z powyższego wynika, że przedstawiona definicja wyrażenia „wyrobisko górnicze” oraz definicja wyrażenia „roboty górnicze” obarczone są błędem logicznym, określonym jako błędne koło pośrednie, jedna definicja odsyła do drugiej. W wyr. z 13.9.2011 r. (P 33/09, Dz.U. z 2011 r. Nr 206, poz. 1228) TK wskazała, że „przeprowadzona analiza rozwią-

zań zawartych w u.p.g.g. ujawniła liczne jej mankamenty, a mianowicie: pośrednie błędne koło obarczające definicje wyrażen «wzrobisko górnice» i «roboty górnice» oraz brak czytelnego uregulowania relacji pomiędzy u.p.g.g. (tj. PrGoeGór – przyp. G.K.) i u.p.b. (tj. PrBud – przyp. G.K.) w zakresie odnoszącym się do wzrobisk górnicych, obiektów budowlanych zakładów górnicych i obiektów budowlanych usytuowanych w poszczególnych rodzajach wzrobisk. Zasadne wydaje się zatem zalecenie, by ustawodawca ustalił, czy te same wady przypadkowo nie występują w nowo uchwalonej ustawie, a jeśli tak – by niezwłocznie zostały one wyeliminowane”.

3. **Powstanie wzrobiska górnicychego.** Należy odnieść się z aprobatą do poglądu zaprezentowanego w najnowszym komentarzu do PrGeoGór, zgodnie z którym wzrobisko górnicych istnieje już na etapie drażenia i **powstaje z mocy prawa**, gdy tylko ziszczą się warunki jego powstania, jakimi są prace polegające na drażeniu (*H. Schwarz*, Prawo geologiczne i górnicych. Komentarz, t. 1, art. 1–103).

4. **Brak precyzyjnej definicji.** Niezależnie jednak od powyższego należy podkreślić z ubolewaniem, że ani ustawa, ani orzecznictwo nie dają precyzyjnej odpowiedzi na pytanie, jak należy rozumieć pojęcie „wzrobisko górnicych”.

5. **Przepisy odrębne.** Z kolei w art. 2 ust. 1 PrBud wskazane są przykładowo trzy grupy przepisów odrębnych, choć sformułowanie „przepisy ustawy nie naruszają przepisów odrębnych” nie jest jasny, co podkreślają przedstawiciele doktryny, wskazując, że „Powołany przepis informuje, że komentowana ustawa nie jest jedynym aktem prawnym, który zawiera regulacje odnoszące się do spraw budowlanych. Nie rozstrzyga natomiast, czy przepisy komentowanej ustawy będą miały zastosowanie do spraw wskazanych w powołanych przepisach odrębnych, a jeżeli tak – to w jakim zakresie i czy na zasadzie wyłączności, czy obok regulacji zawartych w aktach odrębnych. Co więcej, trudno uznać, że komentowany przepis został zamieszczony przez ustawodawcę w celu uniknięcia wyłączenia powołanych przepisów odrębnych przez PrBud na podstawie reguły kolizyjnej *lex specialis derogat legi generali*. Ustawa – Prawo budowlane nie może bowiem wyłączyć (naruszyć) przepisów odrębnych, ponieważ to właśnie komentowana ustawa jako podstawowy akt prawny regulujący sprawy projektowania, budowy i utrzymania obiektów budowlanych stanowi *lex generalis*. Zatem wykładnia w przypadku kolizji norm mogłaby prowadzić co najwyżej do sytuacji odwrotnej, tzn. takiej, że to przepisy odrębne (szczególne) wyłączą stosowanie przepisów PrBud w odniesieniu do specyficznych obiektów budowlanych” (zob. *Niewiadomski*, Prawo budowlane). Niemniej jednak PrGeoGór również nie zawiera przepisów stanowiących o stosunku tej ustawy do PrBud.

## B. Zastosowanie określonych regulacji w odniesieniu do wymienionych rodzajów obiektów

1. **Regulacje odrębne.** W ust. 2 komentowanego przepisu wymienione zostały następujące 7 regulacje odrębne:

- 1) ustawa z 9.6.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicych (Dz.U. Nr 163, poz. 981 ze zm.) – w odniesieniu do obiektów budowlanych w zakładach górnicych,
- 2) ustawa z 18.7.2001 r. – Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2012 r. poz. 145 ze zm.) – w odniesieniu do urządzeń wodnych,
- 3) ustawa z 23.7.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) – w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów i obszarów objętych opieką konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co do których ustawodawca użył sformułowania, iż przepisy komentowanej ustawy „nie naruszają” ich przepisów przy czym dodając określenie „w szczególności” pozostawił katalog tychże przepisów otwarty.

## III. Zastosowanie na gruncie PrGeoGór

1. **Zastosowanie ustawy PrGeoGór.** Analizując ust. 2 art. 2 PrBud, należy się odnieść do 8 przewidzianych ustawą wyłączeń, poczynając od definicji obiektu budowlanego w zakładach górnicych. Obiektami budowlanymi zakładu górnicychego zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 4 PrGeoGór są obiekty budowlane w rozumieniu PrBud znajdujące się poza podziemnym wzrobiskiem górnicychym, służące bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej PrGeoGór w zakresie

wydobywania kopalin ze złóż, a także przygotowania wydobytej kopaliny do sprzedaży, podziemnego magazynowania oraz podziemnego składowania odpadów. Zakład górniczy natomiast zgodnie z art. 6 pkt 8 PrGeoGór to wyodrębniony technicznie i organizacyjnie zespół środków służących bezpośrednio do wydobywania kopaliny ze złoża. Do zakładu górniczego należą także wyrobiska górnicze, obiekty budowlane oraz technologicznie związane z nimi obiekty i urządzenia przeróbocze. Należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 2 PrGeoGór ust. 1 przepisy tejże ustawy znajdują zastosowanie, z wyjątkiem działu III, odpowiednio do budowy, rozbudowy oraz utrzymywania systemów odwadniania zlikwidowanych zakładów górniczych; robót prowadzonych w wyrobiskach zlikwidowanych podziemnych zakładów górniczych, wymienionych w przepisach wydanych na podstawie ust. 2, w celach innych niż określone ustawą, w szczególności turystycznych, leczniczych i rekreacyjnych; robót podziemnych prowadzonych w celach naukowych, badawczych, doświadczalnych i szkoleniowych na potrzeby geologii i górnictwa; trzeba **także podkreślić, do drażenia tuneli z zastosowaniem techniki górniczej, czyli m.in. ustawa znajduje zastosowanie w przypadku prac związanych z budową szybkiej kolei miejskiej (metra).**

Przepisy ustawy PrGeoGór stosuje się także do likwidacji obiektów, urządzeń oraz instalacji, o których mowa w pkt 1–4 cytowanego artykułu.

- 9 **2. Obiekty budowlane w zakładach górniczych.** Zgodnie z art. 106 PrGeoGór projektowanie, budowa, utrzymanie i rozbiórka obiektów budowlanych w zakładzie górniczym co do zasady podlega PrBud, o ile PrGeoGór nie stanowi inaczej. W zakresie projektowania i wykonywania robót budowlanych oraz utrzymania obiektów budowlanych zakładu górniczego wyłączona jest właściwość organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego na rzecz właściwych organów nadzoru górniczego, a mianowicie: Prezesa Wyższego Urzędu Górniczego, dyrektorów okręgowych urzędów górniczych, jak również dyrektora Specjalistycznego Urzędu Górniczego (art. 168 ust. 2 PrGeoGór).
- 10 **3. Remont.** Zgodnie z art. 62 PrGeoGór szczególnym postanowieniom i regulacjom podlega nie tylko budowa, lecz także remont obiektów budowlanych w zakładzie górniczym.

#### IV. Zastosowanie na gruncie PrWod

- 11 **1. Wyłączenia wynikające z Prawa wodnego.** Według art. 2 ust. 2 PrBud wyłączeniu podlegają także urządzenia wodne, czyli urządzenia służące do kształtowania zasobów wodnych oraz korzystania z nich (zgodnie z definicją zawartą w art. 9 ust. 1 pkt 19 PrWod). Do takich urządzeń należą w szczególności: budowle piętrzące, upustowe i regulacyjne, a także przeciwpowodziowe poldery, kanały i rowy; obiekty zbiorników i stopni wodnych; stawy; obiekty do ujmowania wód podziemnych i powierzchniowych; obiekty energetyki wodnej; wyloty urządzeń kanalizacyjnych służące do wyprowadzania ścieków; stałe urządzenia do połowu ryb i innych organizmów wodnych; mury oporowe, bulwary i nadbrzeża; pomosty, przystanie, kąpieliska; stałe urządzenia do dokonywania przewozów międzybrzegowych. Przepisy PrWod znajdują zastosowanie także w przypadku odbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz rozbiórki takich urządzeń.
- 12 **2. Pozwolenie wodno-prawne.** Wykonanie pilnych prac zabezpieczających w okresie powodzi (zgodnie z art. 124 PrWod), wykonanie studni o głębokości do 30 m na potrzeby zwykłego korzystania z wód oraz odwadnianie obiektów lub wykopów budowlanych, jeżeli zasięg leja depresji nie wykracza poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem – to przykładowe wyjątki od generalnej reguły wynikającej z PrWod nakazującej uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Pozwolenie wodno-prawne jest wydawane przez starostę zgodnie z art. 140 ust. 1 PrWod, w określonych przypadkach pozwolenie to wydaje marszałek województwa (art. 140 ust. 2 pkt 1–5d PrWod). W przypadku gdy korzystanie z wód lub wykonywanie urządzeń wodnych w całości lub części odbywa się na terenach zamkniętych w rozumieniu PrOchrŚrod (a odrębne przepisy nie stanowią inaczej), pozwolenie wodno-prawne wydaje dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej (art. 140 ust. 2a PrWod).

#### V. Zastosowanie na gruncie OchrZabU

- 13 **1. Prace budowlane w zabytkach.** Zgodnie z art. 2 ust. 2 pkt 3 PrBud przepisy ustawy nie naruszają także regulacji OchrZabU, to znaczy, że roboty budowlane wykonywane w obiektach

i na obszarach wpisanych do rejestru zabytków, jak również w obiektach i obszarach objętych ochroną konserwatorską (zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego) podlegają regulacjom PrBud, o ile regulacja szczególna, czyli OchZabU, stanowiąca *lex specialis*, nie odnosi się szczegółowo do określonej kwestii. Zatem możliwość przeprowadzenia danych prac budowlanych w przypadku obiektów wymienionych powyżej, uznanych za zabytek i podlegających regulacjom OchZabU, uzależniona jest od spełnienia dodatkowych, szczegółowych warunków wynikających z OchZabU. Przede wszystkim wymagane jest w takim przypadku uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na przeprowadzenie określonych prac.

2. **Obowiązek zgłoszenia odkrycia zabytków.** Warto też pamiętać o obowiązku zgłoszenia 14 właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków faktu odkrycia w trakcie prowadzenia prac budowlanych przedmiotów, co do których istnieje domniemanie, że mogą być zabytkiem. W przypadku gdy nie jest możliwe zawiadomienie konserwatora zabytków zgłoszenie składa się wójtowi, burmistrzowi lub prezydentowi miasta. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) jest zobligowany przekazać wiadomość o tym fakcie konserwatorowi w terminie 3 dni. W tym czasie roboty budowlane muszą być przerwane, a konserwator zabytków ma 5 dni od dnia przyjęcia zawiadomienia na dokonanie oględzin. Jeżeli w tym terminie ich nie dokona, inwestor może podjąć przerwane roboty budowlane.

### Art. 3. [Słowniczek]

Ilekróć w ustawie jest mowa o:

- 1)<sup>2</sup> obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych;
- 2) budynku – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
- 2a) budynku mieszkalnym jednorodinnym – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3)<sup>3</sup> budowli – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;
- 3a) obiekcie liniowym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable w niej zainstalowane nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego;
- 4) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
  - a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,

<sup>2</sup> Art. 3 pkt 1 w brzmieniu ustawy z dnia 20.02.2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 443), która wchodzi w życie 28.06.2015 r.

<sup>3</sup> Art. 3 pkt 3 w brzmieniu ustawy z dnia 24.04.2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 774), która wchodzi w życie 11.09.2015 r.

- b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
  - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;
- 5) tymczasowym obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;
  - 6) budowie – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;
  - 7) robotach budowlanych – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;
  - 7a) przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
  - 8) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
  - 9) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
  - 10) terenie budowy – należy przez to rozumieć przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy;
  - 11) prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych;
  - 12) pozwoleniu na budowę – należy przez to rozumieć decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego;
  - 13) dokumentacji budowy – należy przez to rozumieć pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu – także dziennik montażu;
  - 14) dokumentacji powykonawczej – należy przez to rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi;
  - 15) terenie zamkniętym – należy przez to rozumieć teren zamknięty, o którym mowa w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego;
  - 16) (*uchylony*)
  - 17) właściwym organie – należy przez to rozumieć organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, stosownie do ich właściwości, określonej w rozdziale 8;
  - 18) (*uchylony*)
  - 19)<sup>4</sup> organie samorządu zawodowego – należy przez to rozumieć organy określone w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z 2013 r. poz. 932 i 1650 oraz z 2014 r. poz. 768);

<sup>4</sup> Art. 3 pkt 19 w brzmieniu ustawy z dnia 9.05.2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 768), która wchodzi w życie 10.08.2014 r.

20)<sup>5</sup> **obszarze oddziaływania obiektu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu;**

21) (*uchylony*)

22)<sup>6</sup> (*uchylony*)

23)<sup>7</sup> (*uchylony*)

#### Spis treści

	Nb		Nb
<b>I. Wstęp</b> . . . . .	1	1. Remont . . . . .	14
1. Zakres art. 3 PrBud . . . . .	1	<b>L. Urządzenia budowlane</b> . . . . .	15
<b>II. Definicje</b> . . . . .	2–27	1. Urządzenia budowlane . . . . .	15
<b>A. Definicje w pkt A–U</b> . . . . .	2	<b>Ł. Teren budowy</b> . . . . .	16
1. Definicje . . . . .	2	1. Teren budowy . . . . .	16
<b>B. Obiekt budowlany</b> . . . . .	3–4	<b>M. Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane</b> . . . . .	17–20
1. Obiekt budowlany . . . . .	3	1. Prawo własności . . . . .	17
2. Obiekt małej architektury . . . . .	4	2. Użytkowanie wieczyste . . . . .	18
<b>C. Budynek</b> . . . . .	5	3. Zarząd . . . . .	19
1. Budynek . . . . .	5	4. Ograniczone prawo rzeczowe . . . . .	20
<b>D. Budynek mieszkalny jednorodzinny</b> . . . . .	6	<b>N. Pozwolenie na budowę</b> . . . . .	21
1. Budynek mieszkalny . . . . .	6	1. Pozwolenie na budowę . . . . .	21
<b>E. Budowla</b> . . . . .	7	<b>O. Dokumentacja budowy</b> . . . . .	22
1. Budowla . . . . .	7	1. Dokumentacja budowy . . . . .	22
<b>F. Obiekt małej architektury</b> . . . . .	8	<b>P. Dokumentacja powykonawcza</b> . . . . .	23
1. Obiekt małej architektury . . . . .	8	1. Dokumentacja powykonawcza . . . . .	23
<b>G. Tymczasowe obiekty budowlane</b> . . . . .	9–10	<b>R. Teren zamknięty</b> . . . . .	24
1. Tymczasowy obiekt budowlany . . . . .	9	1. Teren zamknięty . . . . .	24
2. Obiekty kontenerowe . . . . .	10	<b>S. Właściwy organ</b> . . . . .	25
<b>H. Budowa</b> . . . . .	11	1. Właściwy organ . . . . .	25
1. Budowa . . . . .	11	<b>T. Organ samorządu zawodowego</b> . . . . .	26
<b>I. Roboty budowlane</b> . . . . .	12	1. Organ samorządu . . . . .	26
1. Roboty budowlane . . . . .	12	<b>U. Obszar oddziaływania obiektu</b> . . . . .	27
<b>J. Przebudowa</b> . . . . .	13	1. Obszar oddziaływania obiektu . . . . .	27
1. Przebudowa . . . . .	13		
<b>K. Remont</b> . . . . .	14		

### I. Wstęp

1. **Zakres art. 3 PrBud.** Artykuł 3 PrBud zawiera definicje pojęć używanych w ustawie, 1 niezbędnych do prawidłowej interpretacji materii podlegającej regulacji ustawowej.

### II. Definicje

#### A. Definicje w pkt A–U

1. **Definicje.** Artykuł 3 PrBud zawiera definicje omówione w pkt A do pkt U poniżej, nadanie 2 określonym pojęciom odpowiedniego przewidzianego przez ustawodawcę znaczenia warunkuje prawidłową interpretację ustawy.

#### B. Obiekt budowlany

1. **Obiekt budowlany.** Pojęcie obiektu budowlanego jest jednym z podstawowych pojęć, któ- 3 rego zdefiniowanie determinuje zastosowanie ustawy. Przez obiekt budowlany należy rozumieć

<sup>5</sup> Art. 3 pkt 20 w brzmieniu ustawy z dnia 20.02.2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 443), która wchodzi w życie 28.06.2015 r.

<sup>6</sup> Art. 3 pkt 22 uchylony ustawą z dnia 20.02.2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 443), która wchodzi w życie 28.06.2015 r.

<sup>7</sup> Art. 3 pkt 23 uchylony ustawą z dnia 20.02.2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 443), która wchodzi w życie 28.06.2015 r.

zarówno budynek (definicję tego pojęcia zawiera art. 3 pkt 2 PrBud) z instalacjami i urządzeniami technicznymi, jak również budowlę (definicja negatywna tego pojęcia znajduje się w pkt 3 art. 3 PrBud), która stanowi całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

- 4 2. **Obiekt małej architektury.** Obiektem budowlanym jest w myśl ustawy także obiekt małej architektury (zdefiniowany w pkt 4 komentowanego artykułu).

### C. Budynek

- 5 1. **Budynek** jest to zgodnie z pkt 2 komentowanego przepisu taki obiekt budowlany, który trwale został związany z gruntem, posiadający fundamenty oraz dach, a także wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, czyli ścian/murów. Definicja budynku nie odnosi się w żaden sposób do jego przeznaczenia, sposobu korzystania czy wielkości, poprzestaje tylko na charakterystyce konstrukcji oraz fakcie trwałego zawiązania budynku z gruntem, na którym został posadowiony.

### D. Budynek mieszkalny jednorodzinny

- 6 1. **Budynek mieszkalny jednorodzinny.** Zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 3 pkt 2a PrBud budynek mieszkalny jednorodzinny to budynek wolnostojący bądź budynek w zabudowie bliźniaczej czy też szeregowej lub grupowej, który służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Budynek taki musi stanowić konstrukcyjną, samodzielną całość. Ustawodawca wprowadza obostrzenia co do liczby lokali, które mogą być w takim budynku wydzielone. Mianowicie w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszczalne jest wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

### E. Budowla

- 7 1. **Budowla** zdefiniowana jest w ustawie przez zaprzeczenie. Budowlą zatem zgodnie z PrBud jest coś, co nie jest ani budynkiem, ani obiektem małej architektury, a jednocześnie jest obiektem budowlanym. Definicja zawarta w art. 3 pkt 3 PrBud zawiera wyliczenie przykładowych budowli. Ustawą z 29.6.2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. Nr 135, poz. 789 ze zm.) dotychczasowa lista przykładowych budowli zawarta w art. 3 pkt 3 PrBud została uzupełniona o części budowlane urządzeń technicznych elektrowni jądrowych (zob. art. 59 cytowanej ustawy).

### F. Obiekt małej architektury

- 8 1. **Obiekt małej architektury.** Zgodnie z pkt 4 art. 3 PrBud za obiekt małej architektury należy uważać tego typu niewielkie objekty, jakie przykładowo wymienione zostały w definicji, a zatem:
- 1) objekty małej architektury służące do kultu religijnego, czyli kapliczki, krzyże, figury itd.,
  - 2) objekty małej architektury służące do dekoracji i wystrojowi, takie jak: posągi, wodotryski i inne tego typu objekty,
  - 3) objekty użytkowe do codziennej rekreacji, typu huśtawki, drabinki, piaskownice itp.,
  - 4) objekty użytkowe służące utrzymaniu porządku, np. śmietniki.

### G. Tymczasowe objekty budowlane

- 9 1. **Tymczasowy obiekt budowlany.** Zgodnie z art. 3 pkt 5 PrBud tymczasowe objekty budowlane są to objekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania. Użytkowanie ich ma mieć miejsce w okresach krótszych niż trwałość techniczna danego obiektu. Obiekt taki w przeciwieństwie do budynku nie jest trwale połączony z gruntem, jest natomiast przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub przeznaczony do rozbiórki. Ustawodawca wylicza w definicji przykładowe tymczasowe objekty budowlane. Są to np.: strzelnice, uliczne kioski, pawilony, barakowozy, objekty kontenerowe.



2. **Obiekty kontenerowe.** Warto zwrócić uwagę na linię orzecznictwa dotyczącą obiektów 10 kontenerowych, które to można uznać za niewymagające pozwolenia na budowę tylko wtedy, gdy służą realizacji innego obiektu w ramach prowadzonych robót budowlanych i są położone na terenie placu budowy. Jeżeli natomiast służą innym celom, ich budowa wymaga pozwolenia na budowę (wyr. NSA z 14.4.2004 r., OSK 104/04, ONSAiWSA 2004, Nr 1, poz. 27).

## H. Budowa

1. **Budowa** jest to zgodnie z definicją z pkt 6 art. 3 PrBud wykonywanie obiektu budowlanego 11 w określonym miejscu, które potocznie nazywa się placem budowy. Budową jest także, co wydaje się oczywiste, odbudowa, rozbudowa oraz nadbudowa obiektu budowlanego – każde bowiem tego typu działanie wymaga odpowiedniego zaplecza logistycznego i frontu robót zorganizowanego na pobliskiej przestrzeni.

## I. Roboty budowlane

1. **Roboty budowlane** oznaczają prace związane z budowaniem, przebudową, montażem, re- 12 montem, a także rozbiórką obiektu budowlanego (art. 3 pkt 7 PrBud).

## J. Przebudowa

1. **Przebudowa.** Kolejne pojęcie zdefiniowane w PrBud, a konkretnie w art. 3 pkt 7a, to 13 przebudowa – czyli wykonanie takich robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych danego obiektu budowlanego, z zastrzeżeniem jednak, że prace określane mianem przebudowy nie mogą powodować zmian charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość oraz liczba kondygnacji. Jeżeli chodzi o drogi, to w ramach przebudowy dopuszczalna jest zmiana parametrów, jednak tylko w takim zakresie, w jakim nie wymaga to zmiany granic pasa drogowego.

## K. Remont

1. **Remont** zgodnie z definicją z art. 3 pkt 8 PrBud jest to wykonywanie w istniejącym 14 obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, jednak nie w sensie dosłownym, ponieważ ustawodawca dopuszcza stosowanie wyrobów budowlanych innych niż te, których użyto pierwotnie podczas budowy obiektu budowlanego. Aby roboty zostały zakwalifikowane do kategorii remontu, nie mogą stanowić bieżącej konserwacji, nie mogą także swoim zakresem wyczerpywać znamion odbudowy.

## L. Urządzenia budowlane

1. **Urządzenia budowlane.** W myśl PrBud, a konkretnie art. 3 pkt 9, urządzenia budowlane to 15 takie urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, które są niezbędne do użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, a zatem chodzi tutaj o wszelkie przyłącza, urządzenia instalacyjne zapewniające oczyszczanie lub gromadzenie ścieków, a także ogrodzenia, przejazdy, place podjazdowe i place pod kontenery śmietnikowe.

## Ł. Teren budowy

1. **Teren budowy** to teren, na którym prowadzone są roboty budowlane, a także gdzie znajdują 16 się urządzenia zaplecza budowy (art. 3 pkt 10 PrBud).

## M. Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

1. **Prawo własności.** Ustawodawca wymienia w definicji tego pojęcia (art. 3 pkt 11 PrBud) 17 kilka tytułów prawnych dających prawo władania nieruchomością. Najszersze prawo do dysponowania nieruchomością i do korzystania z niej daje oczywiście **prawo własności**. Zgodnie z art. 140 KC granice prawa własności wyznaczają ustawy oraz zasady współżycia społecznego. Właściciel może korzystać z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Sąd Najwyższy w orzecznictwie narosłym wokół interpretacji prawa własności określonego w bardzo szeroki sposób w art. 140 KC stwierdził m.in., że właścicielowi wolno czynić ze swoją rzeczą wszystko to, czego nie zabraniają ustawy, co nie godzi w zasady współżycia społecznego, oraz to,

co nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności. Natomiast ewentualne ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych należy interpretować w sposób bardzo ścisły – nie można do nich stosować wykładni rozszerzającej. Trzeba zwrócić uwagę, że nie każde prawo własności stanowi tytuł do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Tak będzie w przypadku nieruchomości rolnych, leśnych czy przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania na inne cele niż budownictwo.

- 18** 2. **Użytkowanie wieczyste.** Innym tytułem prawnym do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest bez wątplenia **użytkowanie wieczyste**. Zgodnie z art. 232 KC użytkowanie wieczyste powstaje w wyniku umowy między użytkownikiem wieczystym a Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego bądź związkiem jednostek samorządu terytorialnego. Użytkownik wieczysty może korzystać z nieruchomości w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, a także warunki umowy z właścicielem (art. 233 KC).
- 19** 3. **Zarząd.** Kolejnym wymienionym w definicji zawartej w art. 3 pkt 11 PrBud tytułem prawnym uprawniającym do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest **zarząd**. Stanowi on zgodnie z art. 43 ust. 1 i 5 GospNierU prawną formę władania nieruchomością przez państwową lub samorządową jednostkę organizacyjną. Trwały zarząd ustanawiany jest decyzją administracyjną. Jednostki, które korzystają z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, mają prawo do zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub modernizacji obiektu budowlanego znajdującego się na nieruchomości oddanej w zarząd, przy czym wymagana jest zgoda organu nadzorującego (art. 43 ust. 2 pkt 2 GospNierU).
- 20** 4. **Ograniczone prawo rzeczowe.** Tytułem prawnym do nieruchomości, wymienionym w definicji, jest także **ograniczone prawo rzeczowe**, czyli jedno z katalogu ograniczonych praw rzeczowych określonego w art. 244 KC. Przyglądając się jednak temu katalogowi, należy ze względu na charakter ograniczonych praw rzeczowych uznać, że w przypadku niniejszej definicji chodzi tylko o te ograniczone prawa rzeczowe, które pozwalają na korzystanie z nieruchomości i dają władztwo nad nią. A zatem do tej kategorii należy zaliczyć: **użytkowanie, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej**. Prawo do dysponowania nieruchomością może także wynikać **ze stosunku zobowiązaniowego**, który przewiduje uprawnienie do wykonywania robót budowlanych. Takim stosunkiem zobowiązaniowym może być **umowa dzierżawy** bądź **umowa najmu**. W każdym przypadku umowa musi wyraźnie przewidywać uprawnienie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

#### N. Pozwolenie na budowę

- 21** 1. **Pozwolenie na budowę** jest decyzją administracyjną wydaną zgodnie z KPA, która zezwala na rozpoczęcie i prowadzenie budowy bądź na wykonywanie innych robót budowlanych niezwiązanych z budową obiektu budowlanego (art. 3 pkt 12 PrBud).

#### O. Dokumentacja budowy

- 22** 1. **Dokumentacja budowy.** W skład dokumentacji budowy wchodzi wszystkie dokumenty wymienione w definicji zawartej w pkt 13 art. 3 PrBud.

#### P. Dokumentacja powykonawcza

- 23** 1. **Dokumentacja powykonawcza.** Dokumentacja powykonawcza oznacza dokumentację budowy, ale z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku prac, jak również z geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi.

#### R. Teren zamknięty

- 24** 1. **Teren zamknięty.** Definicja terenu zamkniętego odwołuje się do sposobu rozumienia tego pojęcia w przepisach PrGeoKart. Jest to więc teren o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, który każdorazowo jest określany przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych (art. 2 pkt 9 PrGeoKart).

**S. Właściwy organ**

1. **Właściwy organ.** Właściwym organem zgodnie z komentowaną ustawą jest organ administracji bądź architektoniczno-budowlanej, bądź nadzoru budowlanego, stosownie do właściwości, zgodnie z Rozdziałem 8 PrBud. **25**

**T. Organ samorządu zawodowego**

1. **Organ samorządu.** Organem samorządu zawodowego, który jest właściwy, jest organ określony zgodnie z SamArchBudU (art. 3 pkt 19 PrBud). Organami samorządu zawodowego architektów oraz inżynierów budownictwa zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z 15.12.2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z 2014 r. poz. 1946) są odpowiednio Krajowa Izba Architektów oraz Krajowa Izba Inżynierów Budownictwa, jak również okręgowe izby architektów oraz okręgowe izby inżynierów budownictwa. Okręgowe izby tworzą ich członkowie wpisani na listę członków według miejsca zamieszkania. Obszar działania okręgowych izb oraz ich siedziby ustalają właściwe Krajowe Izby z uwzględnieniem podziału terytorialnego. **26**

**U. Obszar oddziaływania obiektu**

1. **Obszar oddziaływania obiektu** to teren w otoczeniu obiektu budowlanego, który zgodnie z obowiązującymi przepisami podlega ograniczeniom w sposobie zagospodarowania (najczęściej chodzi o działkę sąsiednią w związku z danym budowanym obiektem). Zasadnicze kwestie stanowią odległość budynków od nieruchomości, rozmieszczanie okien, jak również inne, które są związane ze sposobem zagospodarowania nieruchomości, w tym zabudowy tego terenu (art. 3 pkt 20 PrBud) oraz ograniczeniami wynikającymi z regulacji szczególnych, dotyczących m.in. ochrony przeciwpożarowej, ochrony i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, prawa ochrony środowiska. **27**

**Art. 4. [Prawo do zabudowy]**

Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

## Spis treści

	Nb		Nb
<b>I. Wstęp</b> . . . . .	1	2. Instytucja prawa do zabudowy . . . .	3
1. Publiczne prawo do zabudowy . . . .	1	<b>III. Przesłanki warunkujące prawo do zabudowy</b> . . . . .	4
<b>II. Przesłanki podmiotowe prawa zabudowy</b> . . . . .	2–3	1. Warunki skorzystania z prawa do zabudowy . . . . .	4
1. Prawo do zabudowy . . . . .	2		

**I. Wstęp**

1. **Publiczne prawo do zabudowy.** Artykuł 4 PrBud definiuje publiczne prawo do zabudowy, 1 określając przesłanki podmiotowe i przedmiotowe warunkujące prawo do zabudowy nieruchomości na gruncie komentowanej ustawy.

**II. Przesłanki podmiotowe prawa zabudowy**

1. **Prawo do zabudowy.** Komentowany przepis wprowadza publiczne prawo podmiotowe polegające na prawie zabudowy nieruchomości gruntowej. **2**

2. **Instytucja prawa do zabudowy.** Instytucja ta zapewnia jednostce prawo do żądania określonego zachowania organu administracji publicznej. Warunkiem skorzystania z tego prawa jest wykazanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz zgodność planowanego zamierzenia budowlanego z innymi obowiązującymi przepisami prawa. Umieszczenie **3**

prawa do zabudowy nieruchomości w kategorii przepisów ogólnych ustawy świadczy o tym, że prawo to należy do zasad ogólnych prawa budowlanego.

### III. Przesłanki warunkujące prawo do zabudowy

- 4 1. **Warunki skorzystania z prawa do zabudowy.** Warunkiem, który musi zostać spełniony, aby podmiot dysponujący nieruchomością mógł skorzystać z prawa zabudowy, jest dość oczywisty – jak się wydaje – wymóg postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Podejmowane zamierzenie budowlane musi być zgodne nie tylko z przepisami prawa budowlanego wynikającymi z PrBud oraz z przepisów wykonawczych, ale także z innymi regulacjami prawnymi, m.in. z prawem ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony przeciwpożarowej itp.

#### **Art. 5. [Podstawy prawidłowej budowy]**

1. Obiekt budowlany 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 wymagań podstawowych dotyczących:
  - a) bezpieczeństwa konstrukcji,
  - b) bezpieczeństwa pożarowego,
  - c) bezpieczeństwa użytkowania,
  - d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
  - e) ochrony przed hałasem i drganiami,
  - f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;
- 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, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 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.

*1.<sup>8</sup> 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)<sup>9</sup> *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,*

<sup>8</sup> Art. 5 ust. 1 zdanie wstępne w brzmieniu ustawy z dnia 25.06.2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1165), która wchodzi w życie 1.01.2016 r.

<sup>9</sup> Art. 5 ust. 1 pkt 1 w brzmieniu ustawy z dnia 25.06.2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1165), która wchodzi w życie 1.01.2016 r.

- 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, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 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 należytym 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.

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.<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup> (uchylone)

#### Spis treści

	Nb		Nb
<b>I. Wstęp</b> . . . . .	1	1. Warunki użytkowe . . . . .	4
1. Wymagania techniczno-budowlane . . . . .	1	<b>D. Obowiązek poszanowania interesów osób trzecich</b> . . . . .	5
<b>II. Wymagania dotyczące obiektu budowlanego</b> . . . . .	2–5	1. Interesy osób trzecich . . . . .	5
<b>A. Uwagi ogólne</b> . . . . .	2	<b>III. Użytkowanie obiektu</b> . . . . .	6
1. Obiekt budowy . . . . .	2	1. Użytkowanie . . . . .	6
<b>B. Wymagania techniczno-budowlane</b> . . . . .	3	<b>IV. Docieplenie budynku</b> . . . . .	7
1. Wymagania techniczne . . . . .	3	1. Energooszczędność i ochrona cieplna . . . . .	7
<b>C. Wymagania użytkowe</b> . . . . .	4		

#### I. Wstęp

1. **Wymagania techniczno-budowlane.** Artykuł 5 PrBud określa wymagania techniczno-budowlane, jakie musi spełniać projekt obiektu budowlanego, a następnie sam obiekt budowlany,

<sup>10</sup> Art. 5 ust. 2b dodany ustawą z dnia 29.08.2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 1200), która wchodzi w życie 9.03.2015 r.

<sup>11</sup> Art. 5 ust. 3–15 uchylone ustawą z dnia 29.08.2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 1200), która wchodzi w życie 9.03.2015 r.

którego realizacja przebiega zgodnie z projektem, jak również zasady jakim podlega użytkownik oraz utrzymywanie obiektów budowlanych w należyłym stanie odpowiadającym wymogom PrBud.

## II. Wymagania dotyczące obiektu budowlanego

### A. Uwagi ogólne

- 2 1. **Objekt budowy.** Wymagania dotyczące obiektu budowlanego można podzielić na trzy zasadnicze kategorie: wymagania techniczne (scharakteryzowane w pkt. A poniżej), wymagania użytkowe (scharakteryzowane w pkt. B poniżej) oraz wymagania polegające na obowiązku poszanowania praw i interesów osób trzecich (scharakteryzowane w pkt. C poniżej).

### B. Wymagania techniczno-budowlane

- 3 1. **Wymagania techniczne.** Zgodnie z art. 5 PrBud projektowany obiekt budowlany powinien spełniać określone w tym artykule wymagania, przede wszystkim o charakterze technicznym. Obiekt musi być budowany zgodnie z wymogami technicznymi przewidywanymi w przepisach prawa, głównie dotyczącymi uwarunkowań techniczno-budowlanych w zakresie: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, użytkowania, warunków higienicznych i zdrowotnych, a także ochrony środowiska oraz ochrony przed hałasem i drganiami. Obiekt budowlany musi być budowany w taki sposób, by posiadał odpowiednią charakterystykę energetyczną oraz spełniał wymagania dotyczące racjonalizacji użytkowania energii. Musi zatem być zgodny z wymaganiami w zakresie oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej.

### C. Wymagania użytkowe

- 4 1. **Warunki użytkowe.** Obiekt powinien spełniać przede wszystkim warunki użytkowe uzależnione od jego przeznaczenia. Niezbędne jest także zapewnienie możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego budynku. Budynek powinien również spełniać warunki zapewniające możliwość korzystania z obiektów użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne korzystające z wózków inwalidzkich i nie tylko. Takie same warunki powinny spełniać budynki mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego. Projektowany budynek powinien także być zgodny z wymogami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony ludności, zasadami obrony cywilnej, a także ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, jak również obiektów objętych ochroną konserwatorską. Obiekt powinien być ponadto usytuowany na terenie działki budowlanej w zgodzie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

### D. Obowiązek poszanowania interesów osób trzecich

- 5 1. **Interesy osób trzecich.** Artykuł 5 PrBud nakazuje poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich znajdujących się w strefie oddziaływania obiektu, nie precyzując jednak tych pojęć. Ustawodawca posługuje się pojęciami nieokreślonymi, takimi jak: „uzasadniony interes osób trzecich” oraz „obszar oddziaływania”. Natomiast wyraźnie określonym i chronionym prawem interesem osoby trzeciej jest dostęp do drogi publicznej. Należy jednak podkreślić, że nie jest to jedyne prawo osób trzecich, których nieruchomości znajdują się w obszarze oddziaływania budowanego obiektu.

## III. Użytkowanie obiektu

- 6 1. **Użytkowanie.** Obiekt budowlany powinien być użytkowany odpowiednio do jego przeznaczenia, a także zgodnie z wymogami ochrony środowiska. Obiekt musi być utrzymywany w odpowiednim stanie technicznym oraz estetycznym. Nie można dopuścić do pogorszenia właściwości użytkowych obiektu, a także parametrów technicznych. Ustawodawca podkreśla, odwołując się bezpośrednio do art. 5 ust. 1 pkt 1–7 PrBud, o spełnieniu jakich wymagań chodzi, w szczególności są to wymagania dotyczące bezpieczeństwa, a także zapewnienia odpowiednich warunków użytkowych, takich jak: zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną czy usuwanie odpadów i ścieków, utrzymanie właściwego stanu technicznego, zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne, spełnianie warunków bezpieczeństwa i hi-

gieny pracy, a także ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków bądź objętych ochroną konserwatorską.

#### IV. Docieplenie budynku

1. **Energooszczędność i ochrona ciepła.** Zgodnie z ust. 2b komentowanego art. 5 roboty 7 budowlane polegające na dociepleniu budynku, w przypadku gdy obejmują one ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych danego budynku, wymagają spełnienia minimów dotyczących energooszczędności i ochrony cieplnej określonych w przepisach techniczno-budowlanych dla przebudowy budynku. Wymagania te zostały określone w rozp. MTiBiGM z 5.7.2013 r., którym zmienione zostały warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz. 926). Wprowadzony ust. 2b wiąże się z wdrożeniem art. 7 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady z 19.5.2010 r. (Dz.Urz. UE L Nr 153 z 18.6.2010 r., s. 13). W myśl powołanego art. 7 dyrektywy, w sytuacji gdy ma miejsce renowacja obejmująca 25% powierzchni przegród zewnętrznych budynków, w jej wyniku ma nastąpić poprawa charakterystyki energetycznej takich budynków w taki sposób, aby spełnione zostały minimalne wymagania wynikające z art. 4 dyrektywy.

**Art. 5<sup>1</sup>.**<sup>12</sup> (*uchylony*)

**Art. 5<sup>2</sup>.**<sup>13</sup> (*uchylony*)

#### **Art. 5a.** [Budowa obiektu liniowego]

1. W przypadku budowy obiektu liniowego, którego przebieg został ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także wykonywania innych robót budowlanych dotyczących obiektu liniowego, gdy liczba stron w postępowaniu przekracza 20, stosuje się przepis art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do inwestora oraz właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości, jeżeli na tych nieruchomościach są lub będą wykonywane roboty budowlane.

#### Spis treści

	Nb		Nb
<b>I. Wstęp</b> . . . . .	1	3. Pojęcie obiektu liniowego . . . . .	4
1. Uproszczenie procedury . . . . .	1	<b>III. Przesłanki stosowania art. 49 KPA</b> . . . . .	5–6
<b>II. Budowa obiektu liniowego – uproszczenie procedury</b> . . . . .	2–4	1. Wymóg wpisania obiektu do planu zagospodarowania . . . . .	5
1. Uproszczenie procedur . . . . .	2	2. Wymagana liczba stron postępowania . . . . .	6
2. Ograniczenie stosowania uproszczeń . . . . .	3		

#### I. Wstęp

1. **Uproszczenie procedury.** Artykuł 5a PrBud wprowadzony ustawą z 27.3.2003 r. (Dz.U. 1 Nr 80, poz. 718 ze zm.) upraszcza procedury administracyjne obowiązujące w przypadku budowy obiektu liniowego.

#### II. Budowa obiektu liniowego – uproszczenie procedury

1. **Uproszczenie procedur.** Artykuł 5a PrBud przewiduje zastosowanie art. 49 KPA, w sytuacji gdy inwestycja ma charakter inwestycji liniowej, a liczba stron w postępowaniu przekracza 20 osób. W takim przypadku zgodnie z art. 49 KPA o decyzji lub innych czynnościach organów administracji strony mogą być zawiadamiane przez obwieszczenie lub w inny, zwyczajowo przy-

<sup>12</sup> Art. 5<sup>1</sup> uchylony ustawą z dnia 29.08.2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 1200), która wchodzi w życie 9.03.2015 r.

<sup>13</sup> Art. 5<sup>2</sup> uchylony ustawą z dnia 29.08.2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 1200), która wchodzi w życie 9.03.2015 r.

jęty w danej miejscowości sposób. Przyjmuje się wówczas domniemanie, że zawiadomienia lub doręczenia dokonano w terminie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia. Opisany powyżej sposób zawiadamiania może także mieć miejsce w przypadku wykonywania innych robót budowlanych związanych z obiektem liniowym.

- 3 2. Ograniczenie stosowania uproszczeń.** Ustawodawca ograniczył możliwość stosowania takiego trybu zawiadamiania o decyzjach lub czynnościach organu administracji tylko do inwestycji liniowych, których przebieg został ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a więc można przyjąć domniemanie, że planowany przebieg inwestycji jest ogólnie znany, a przynajmniej, że można było się z nim zapoznać na poziomie przyjmowania planu zagospodarowania.
- 4 3. Pojęcie obiektu liniowego.** Komentowana ustawa nie zawiera pojęcia obiektu liniowego, ale w praktyce przyjmuje się definicję zawartą w ustawie z 11.8.2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz.U. Nr 84, poz. 906 ze zm.). Aby obiekt został uznany za liniowy, powinien przebiegać przez liczne nieruchomości gruntowe, a jeszcze większa liczba nieruchomości powinna znajdować się w obszarze oddziaływania takiego obiektu.

### III. Przesłanki stosowania art. 49 KPA

- 5 1. Wymóg wpisania obiektu do planu zagospodarowania.** Artykuł 5a ust. 1 PrBud stosuje się w sytuacji, gdy przebieg obiektu liniowego został określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – a zatem miało miejsce postępowanie dotyczące zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis ten znajduje zastosowanie także w przypadku, gdy wykonywane roboty nie mają charakteru „budowy” – odnosi się zatem do sytuacji, gdy dany obiekt już istnieje i następuje tylko jego przebudowa.
- 6 2. Wymagana liczba stron postępowania.** Liczba stron w takim postępowaniu powinna przekraczać 20 (przy czym nie wlicza się do tej liczby właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, na których są lub będą przeprowadzane roboty budowlane). Po spełnieniu opisanych powyżej przesłanek w postępowaniu znajduje zastosowanie art. 49 KPA.

## Art. 6.<sup>14</sup> [Zagospodarowanie terenów]

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.

#### Spis treści

	Nb		Nb
<b>I. Wstęp</b> . . . . .	1	2. Projekt zagospodarowania działek . . .	3
1. Zakres art. 6 PrBud . . . . .	1	<b>III. Przepisy szczególne regulujące zagospodarowanie działek budowlanych</b> . . . .	4–5
<b>II. Projekt zagospodarowania działki budowlanej</b> . . . . .	2–3	1. Wymagania dotyczące działek . . . . .	4
1. Zagospodarowanie działki . . . . .	2	2. Projekt . . . . .	5

### I. Wstęp

- 1 1. Zakres art. 6 PrBud.** Artykuł 6 PrBud nakłada obowiązek zaprojektowania zagospodarowania działki budowlanej w przypadku budowy obiektów budowlanych lub budowy funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych.

<sup>14</sup> Art. 6 w brzmieniu ustawy z dnia 29.08.2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 1200), która wchodzi w życie 9.03.2015 r.



**II. Projekt zagospodarowania działki budowlanej**

1. **Zagospodarowanie działki.** Zgodnie z art. 6 PrBud dla działek budowlanych lub terenów, na których jest przewidywana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować zagospodarowanie i zapewnić spełnienie wymagań wynikających z art. 5 PrBud.

2. **Projekt zagospodarowania działek** budowlanych lub terenów, na których jest przewidywana budowa obiektów budowlanych, jest obligatoryjnym elementem projektu budowlanego w myśl art. 34 ust. 3 pkt 1 PrBud (zob. komentarz do tego artykułu).

**III. Przepisy szczególne regulujące zagospodarowanie działek budowlanych**

1. **Wymagania dotyczące działek.** Wymagania dotyczące zagospodarowania działek budowlanych lub terenów, na których przewidywana jest budowa obiektów budowlanych, są szczegółowo określone w przepisach wykonawczych do PrBud, m.in. od 29.4.2012 r. w rozp. MTBiGM z 25.4.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. poz. 462).

2. **Projekt** zagospodarowania działek budowlanych lub terenów musi spełniać także wymagania miejscowego planu zagospodarowania, a jeżeli dla danego rejonu takiego planu brak, odpowiednio wymagania wynikające z decyzji o warunkach zabudowy, a także (w zależności od sytuacji) wymagania określone w decyzji dotyczącej inwestycji celu publicznego.

**Art. 7. [Warunki techniczne]**

1. Do przepisów techniczno-budowlanych zalicza się:

1)<sup>15</sup> warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty 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, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dla budynków oraz związanych z nimi urządzeń;

2) właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego 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) minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – dla budynków mieszkalnych;

2) właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – dla innych obiektów budowlanych.

## Spis treści

	Nb		Nb
<b>I. Wstęp</b> . . . . .	1	2. Przepisy wykonawcze dotyczące budynków . . . . .	3
1. Zakres art. 7 PrBud . . . . .	1	<b>III. Kwestie podlegające regulacji przepisów szczególnych</b> . . . . .	4–5
<b>II. Przepisy szczególne</b> . . . . .	2–3	1. Akty wykonawcze . . . . .	4
1. Przepisy szczególne dotyczące warunków techniczno-budowlanych . . . . .	2	2. Rozporządzenia . . . . .	5

**I. Wstęp**

1. **Zakres art. 7 PrBud.** Artykuł 7 PrBud określa przepisy techniczno-budowlane, których zastosowanie jest wymagane ustawą.

<sup>15</sup> Art. 7 ust. 1 pkt 1 w brzmieniu ustawy z dnia 29.08.2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 1200), która wchodzi w życie 9.03.2015 r.

## II. Przepisy szczególne

- 2 1. Przepisy szczególne dotyczące warunków techniczno-budowlanych.** Artykuł 7 PrBud odnosi się do przepisów szczególnych niezbędnych dla uszczegółowienia warunków techniczno-budowlanych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane, jak również wskazujących warunki użytkowania tych obiektów.
- 3 2. Przepisy wykonawcze dotyczące budynków.** Rozporządzenia określające warunki techniczno-budowlane dla budynków oraz urządzeń z nimi związanych powinny zgodnie z delegacją ustawową zawartą w ust. 2 pkt 1 i 2 komentowanego artykułu zostać wydane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Odrębne rozporządzenie powinno zostać wydane dla obiektów budowlanych innych niż budynki oraz związanych z nimi urządzeń. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może także wydać rozporządzenie określające warunki techniczne dotyczące budynków mieszkalnych, natomiast właściwi ministrowie w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej mogą wydać stosowne rozporządzenia w odniesieniu do innych obiektów budowlanych.

## III. Kwestie podlegające regulacji przepisów szczególnych

- 4 1. Akty wykonawcze.** Bardzo wiele aktów wykonawczych określa warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane, np. WarTechBudR; rozp. MI z 16.1.2002 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych (Dz.U. Nr 12, poz. 116 ze zm.); rozp. MI z 26.10.2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 219, poz. 1864 ze zm.); rozp. MI z 12.4.2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.); rozp. MI z 17.6.2011 r. dotyczące warunków technicznych jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane metra i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 144, poz. 85 ze zm.).
- 5 2. Rozporządzenia** określają także takie parametry, jak:
- 1) usytuowanie obiektów,
  - 2) warunki użytkowania obiektów budowlanych,
  - 3) wymagania konstrukcyjne,
  - 4) wymagania dotyczące ochrony środowiska czy dostępu do obiektu osób niepełnosprawnych.

## Art. 8.<sup>16</sup> [Upoważnienie]

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.

### Spis treści

	Nb
1. Delegacja ustawowa do określenia warunków technicznych budowlanych służących bezpieczeństwu państwa . . . . .	1
2. Wyjątki od zasad . . . . .	2

- 1 1. Delegacja ustawowa do określenia warunków technicznych budowlanych służących bezpieczeństwu państwa.** Artykuł 8 PrBud formułuje delegację ustawową dla ustalenia w drodze rozporządzenia dodatkowych warunków technicznych, jakie muszą spełniać budynki służące bezpieczeństwu państwa lub jego obronności.

<sup>16</sup> Art. 8 w brzmieniu ustawy z dnia 20.02.2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 443), która wchodzi w życie 28.06.2015 r.