

Prawo rynku nieruchomości.

**Prawo budowlane. Planowanie
i zagospodarowanie przestrzenne.
Ustawa deweloperska. Własności
lokali. Ochrona praw lokatorów.
Koncesja na roboty budowlane lub
usługi. Partnerstwo publiczno-
prywatne. Komentarz**

Wydanie 3.

1. Prawo budowlane¹

z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 414)

Tekst jednolity z dnia 10 marca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 682)

(zm.: Dz.U. z 2020 r., poz. 2127; z 2022 r., poz. 2206; z 2023 r., poz. 553, poz. 967, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1681, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1890, poz. 1963, poz. 2029)

¹ Odnosnik w brzmieniu ustawy z dnia 17.08.2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1762), która wchodzi w życie 1.10.2023 r.

Niniejsza ustawa wdraża postanowienia następujących dyrektyw Unii Europejskiej:

- 1) dyrektywy Rady 92/57/EWG z dnia 24 czerwca 1992 r. w sprawie wdrożenia minimalnych wymagań bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na tymczasowych lub ruchomych budowach (ósma szczegółowa dyrektywa w rozumieniu art. 16 ust. 1 dyrektywy 89/391/EWG) (Dz.Urz. WE L 245 z 26.08.1992, str. 6; Dz.Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 5, t. 2, str. 71);
- 2) częściowo dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz.Urz. UE L 153 z 18.06.2010, str. 13);
- 3) częściowo dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2001 z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych (Dz.Urz. UE L 328 z 21.12.2018, str. 82, z późn. zm.).

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

I. Wstęp

1. **Uwaga ogólna.** Artykuł 1 PrBud określa zakres regulacji ustawowej, a zatem rodzaje 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. **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. **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.

B. Zakres podmiotowy

1. **Zakres podmiotowy** PrBud nie został określony wprost, poza wyraźnym wymienieniem 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 samodzielnie 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, jak również szczegółowe regulacje jego etapów, są określone w odrębnych ustawach, takich jak: PrOchrSrod, OchrZabU, PlanZagospU, PISU, OchrGruntU, ustawa z 24.8.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2057 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
I. Wstęp	1	1. Zastosowanie ustawy PrGeoGór	8
1. Uwaga ogólna	1	2. Obiekty budowlane w zakładach górniczych	9
II. Wyłączenie wyrobisk górniczych	2–6	3. Remont	10
1. Definicja wyrobiska górniczego	2	C. Zastosowanie na gruncie PrWod	11–12
2. Błąd w definicji	3	1. Wyłączenia wynikające z Prawa wodnego	11
3. Powstanie wyrobiska górniczego	4	2. Pozwolenie wodnoprawne	12
4. Nieprecyzyjność definicji	5	D. Zastosowanie na gruncie Ochr-ZabU	13–14
5. Przepisy odrębne	6	1. Prace budowlane w zabytkach	13
III. Zastosowanie określonych regulacji w odniesieniu do wymienionych rodzajów obiektów	7–14	2. Obowiązek zgłoszenia odkrycia zabytków	14
A. Regulacje odrębne	7		
1. Uwaga ogólna	7		
B. Zastosowanie na gruncie PrGeoGór	8–10		

I. Wstęp

- 1 1. **Uwaga ogólna.** 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 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 „przestrzeń 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 zwalowanie 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) Trybunał Konstytucyjny wskazał, że „przeprowadzona analiza rozwiązań zawartych w u.p.g.g. ujawniła liczne jej mankamenty, a mianowicie: pośrednie błędne koło obarczające definicje wyrażen «wyrobisko górnicze» i «roboty górnicze» oraz brak czytelnego uregulowania relacji pomiędzy u.p.g.g. (tj. PrGeoGór – przyp. G.K.) i u.p.b. (tj. PrBud – przyp. G.K.) w zakresie odnoszącym się do wyrobisk górniczych, obiektów budowlanych zakładów górniczych i obiektów budowlanych usytuowanych w poszczególnych rodzajach

wyrobisk. 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 wyrobiska górniczego.** Należy odnieść się z aprobatą do poglądu zaprezentowanego w najnowszym komentarzu do PrGeoGór, zgodnie z którym wyrobisko górnicze 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 górnicze. Komentarz, t. 1, art. 1–103).

4. **Nieprecyzyjność definicji.** Niezależnie jednak od powyższego należy podkreślić z ubolewaniem, że ani ustawa, ani orzecznictwo nie daje precyzyjnej odpowiedzi na pytanie, jak należy rozumieć pojęcie „wyrobisko górnicze”.

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 jasne, 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) wyłączają 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.

III. Zastosowanie określonych regulacji w odniesieniu do wymienionych rodzajów obiektów

A. Regulacje odrębne

1. **Uwaga ogólna.** W ust. 2 komentowanego przepisu wymienione zostały następujące regulacje odrębne:

- 1) ustawa z 9.6.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.) – w odniesieniu do obiektów budowlanych w zakładach górniczych;
- 2) ustawa z 20.7.2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) – w odniesieniu do urządzeń wodnych;
- 3) ustawa z 23.7.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1840 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.

B. Zastosowanie na gruncie PrGeoGór

1. **Zastosowanie ustawy PrGeoGór.** Analizując ust. 2 art. 2 PrBud, należy się odnieść do przewidzianych ustawą wyłączeń, poczynając od definicji obiektu budowlanego w zakładach górniczych. Obiektami budowlanymi zakładu górniczego, zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 4 PrGeoGór, są obiekty budowlane w rozumieniu PrBud znajdujące się poza podziemnym wyrobiskiem górniczym, służące bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej PrGeoGór w zakresie wydobywania kopaliny 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 przerobcze. Należy zwrócić uwagę iż zgodnie z art. 2 PrGeoGór ust. 1 przepisy ustawy, z wyjątkiem działu III, stosuje się 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 drażnienia 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 rozbiorka 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.

C. 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. 16 pkt 65 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 rozbiorki takich urządzeń.
- 12 **2. Pozwolenie wodnoprawne.** Wykonanie pilnych prac zabezpieczających w okresie powodzi (zgodnie z art. 395 PrWod), wykonanie urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód z ujęć o głębokości do 30 m na potrzeby zwykłego korzystania z wód – to przykładowe wyjątki od generalnej reguły wynikającej z PrWod nakazującej uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Pozwolenie wodnoprawne jest wydawane przez właściwe organy Wód Polskich art. 397 PrWod.

D. 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 OchrZabU, 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 OchrZabU, uzależniona jest od spełnienia dodatkowych, szczegółowych warunków wynikających z OchrZabU. Przede wszystkim wymagane jest w takim przypadku uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na przeprowadzenie określonych prac.
- 14 **2. Obowiązek zgłoszenia odkrycia zabytków.** Warto też pamiętać o obowiązku zgłoszenia 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) 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) 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 jądrowych, elektrowni wiatrowych, morskich turbin wiatrowych 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, droga 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 zainstalowane w kanalizacji kablowej, kable zainstalowane w kanale technologicznym oraz kable telekomunikacyjne dowieszone do już istniejącej linii kablowej nadziemnej 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,
 - 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, przenośne wolno stojące maszty antenowe;
- 5a) przenośnym wolno stojącym maszcie antenowym – należy przez to rozumieć wszelkie konstrukcje metalowe bądź kompozytowe, samodzielne bądź w połączeniu z przyczepą, rusztem, kontenerem technicznym, lub szafami telekomunikacyjnymi, posadowione na gruncie, wraz z odciągami, balastami i innymi elementami konstrukcji, instalacją radiokomunikacyjną i infrastrukturą zasilającą, przeznaczone do wielokrotnego montażu i demontażu bez utraty wartości technicznej;
- 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 lub zgłoszenie wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, dokumenty geodezyjne i książkę obmiarów;
- 14) dokumentacji powykonawczej – należy przez to rozumieć dokumentację budowy z nanieśnionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi;
- 14a) mapie do celów projektowych – należy przez to rozumieć mapę do celów projektowych w rozumieniu art. 2 pkt 7a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2021 r. poz. 1990 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185);
- 14b) geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej – należy przez to rozumieć geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obiektów budowlanych w rozumieniu art. 2 pkt 7b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 15) terenie zamkniętym – należy przez to rozumieć teren zamknięty, o którym mowa w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego;
- 16) *(uchylony)*
- 17) *(uchylony)*
- 18) *(uchylony)*
- 19) 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 2019 r. poz. 1117 oraz z 2022 r. poz. 1557);
- 20) obszarze oddziaływania obiektu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.
- 21) *(uchylony)*
- 22) *(uchylony)*
- 23) *(uchylony)*

Spis treści

	Nb		Nb
1. Uwaga ogólna	1	5. Budynek mieszkalny jednorodzinny	5
2. Obiekt budowlany	2	6. Budowla	6
3. Obiekt budowlany – obiekt małej architektury	3	7. Obiekt liniowy	7
4. Budynek	4	8. Obiekt małej architektury	8
		9. Tymczasowy obiekt budowlany	9

10. Przenośny wolnostojący maszt antenowy	10	19. Pozwolenie na budowę	23
11. Obiekty kontenerowe	11	20. Dokumentacja budowy	24
12. Budowa	12	21. Dokumentacja powykonawcza	25
13. Roboty budowlane	13	22. Mapa do celów projektowych	26
14. Przebudowa	14	23. Geodezyjna inwentaryzacja powykonaw- cza	27
15. Remont	15	24. Teren zamknięty	28
16. Urządzenia budowlane	16	25. Organ samorządu	29
17. Teren budowy	17	26. Obszar oddziaływania obiektu	30
18. Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	18	27. Nowelizacja z 2020 r.	31

1. **Uwaga ogólna.** Artykuł 3 PrBud zawiera definicje omówione w punktach poniżej. Nadanie 1 określonym pojęciom odpowiedniego przewidzianego przez ustawodawcę znaczenia warunkuje prawidłową interpretację ustawy.

2. **Obiekt budowlany.** Pojęcie obiektu budowlanego jest jednym z podstawowych pojęć, które 2 rego zdefiniowanie determinuje zastosowanie ustawy. Przez obiekt budowlany należy rozumieć 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.

3. **Obiekt budowlany – obiekt małej architektury.** Obiektem budowlanym jest, w myśl 3 ustawy, także obiekt małej architektury (zdefiniowany w pkt 4 komentowanego artykułu).

4. **Budynek** jest to, zgodnie z pkt 2 komentowanego przepisu, taki obiekt budowlany, który 4 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.

5. **Budynek mieszkalny jednorodzinny.** Zgodnie z definicją ustawową zawartą w art. 3 pkt 2a 5 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 jednorodznym 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.

6. **Budowla** zdefiniowana jest w ustawie przez zaprzeczenie. Budowlą zatem zgodnie z PrBud 6 jest każdy obiekt budowlany, który nie jest ani budynkiem, ani obiektem małej architektury. Definicja zawarta w art. 3 pkt 3 PrBud zawiera wyliczenie przykładowych budowli. Do budowli ustawodawca zalicza 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. Do budowli zaliczane są także zgodnie z ustawową definicją części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych, elektrowni wiatrowych, morskich turbin wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

7. **Obiekt liniowy.** W myśl ustawowej definicji zawartej w pkt 3a art. 3 PrBud, obiektem 7 liniowym jest obiekt budowlany, którego wyróżnikiem, najbardziej charakterystycznym parametrem jak to określa ustawa, jest jego długość. Obiektem liniowym zatem jest droga (wraz z jej zjazdami), linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg i rurociąg. Także linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna oraz umieszczona bezpośrednio w ziemi linia podziemna. Obiektem liniowym jest także wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa. Należy jednak podkreślić, że kable zainstalowane w kanalizacji kablowej, w kanale technologicznym oraz kable telekomunikacyjne dowieszone do już istniejącej linii kablowej nadziemnej

nie stanowią obiektu budowlanego czy też jego części. Kable takie nie stanowią także urządzenia budowlanego.

- 8. 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, przydrożne 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.
- 9. 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 sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, objekty kontenerowe, a także przenośne wolnostojące maszty antenowe.
- 10. Przenośny wolnostojący maszt antenowy.** Dodany punkt 5a uzupełnia słowniczek o definicje: przenośnego wolnostojącego masztu antenowego. Przenośny wolnostojący maszt antenowy to wszelka konstrukcja metalowa, a także kompozytowa, samodzielna bądź w połączeniu z przyczepą, rusztem, kontenerem technicznym, lub szafami telekomunikacyjnymi, posadowiona na gruncie i przeznaczone do wielokrotnego montażu i demontażu bez utraty wartości technicznej. Do konstrukcji masztu należy zaliczyć także odciągi, balasty i inne elementy konstrukcji wraz z instalacją radiokomunikacyjną i infrastrukturą zasilającą.
- 11. Obiekty kontenerowe.** Warto zwrócić uwagę na linię orzecznictwa dotyczącą obiektów 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).
- 12. Budowa** jest to, zgodnie z definicją z pkt 6 art. 3 PrBud, wykonywanie obiektu budowlanego 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.
- 13. Roboty budowlane** oznaczają prace związane z budowaniem, przebudową, montażem, remontem, a także rozbiórką obiektu budowlanego (art. 3 pkt 7 PrBud).
- 14. Przebudowa.** Kolejne pojęcie zdefiniowane w PrBud, a konkretnie w art. 3 pkt 7a, to 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 charakterystycznych parametrów, jednak tylko w takim zakresie, w jakim nie wymaga to zmiany granic pasa drogowego.
- 15. Remont** zgodnie z definicją z art. 3 pkt 8 PrBud, jest to wykonywanie w istniejącym 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 budując obiekt budowlany. Aby roboty zostały zakwalifikowane do kategorii remontu, nie mogą stanowić bieżącej konserwacji, nie mogą także swoim zakresem wyczerpywać znamion odbudowy.
- 16. Urządzenia budowlane.** W myśl PrBud, a konkretnie art. 3 pkt 9, urządzenia budowlane to 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.

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

18. **Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.** Ustawodawca wymienia w definicji tego pojęcia (art. 3 pkt 11 PrBud) kilka tytułów prawnych dających prawo władania nieruchomością. Najszybsze 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.

Innym tytułem prawnym do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest bez wątpienia **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).

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).

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.

19. **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).

20. **Dokumentacja budowy.** W skład dokumentacji budowy wchodzi wszystkie dokumenty wymienione w definicji zawartej w pkt 13 art. 3 PrBud, tzn. pozwolenie na budowę lub zgłoszenie oraz załączone dokumenty w postaci projektu budowlanego. Do dokumentów stanowiących dokumentację budowlaną załączaną do pozwolenia na budowę lub do zgłoszenia zaliczyć należy także dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, dokumenty geodezyjne i książkę obmiarów.

- 25** 21. **Dokumentacja powykonawcza.** Dokumentacja powykonawcza oznacza dokumentację budowy, ale z naniesionymi zmianami, dokonanymi w toku prac, jak również z geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi.
- 26** 22. **Mapa do celów projektowych.** Zgodnie z definicją zawartą w pkt 14a, mapa do celów projektowych to mapa w rozumieniu art. 2 pkt 7a ustawy PrGeoKart, czyli mapa stanowiąca **opracowanie kartograficzne**, wykonane z wykorzystaniem wyników pomiarów geodezyjnych i materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierające elementy stanowiące treść mapy zasadniczej lub odrębnej mapy zawierającej w swojej treści również sieć podziemnego uzbrojenia terenu (zgodnie z art. 4 ust. 2 PrGeoKart), a także informacje niezbędne do sporządzenia dokumentacji projektowej uwzględniającej obowiązek dokonania zgłoszenia prac oraz przekazania wyników zgłoszonych prac geodezyjnych do organu Służby Geodezyjnej i Kartograficznej. (Przy czym obowiązek ten nie obejmuje prac geodezyjnych dotyczących terenów zamkniętych, jeżeli przedmiotem tych prac nie są obiekty objęte ewidencją gruntów i budynków). Mapa powinna także zawierać klauzulę urzędową, o której mowa w art. 40 ust. 3g pkt 3 PrGeoKart, stanowiącą potwierdzenie przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych lub dokumentów, o których mowa w art. 12a ust. 1 PrGeoKart, na podstawie których została sporządzona mapa do celów projektowych, albo oświadczenie wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji.
- 27** 23. **Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza** określona w pkt 14b, stanowi że inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza obiektów budowlanych określona w art. 2 pkt 7b PrGeoKart, polegająca na geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych. Rozumie się przez to wykonanie pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych mających na celu zebranie aktualnych danych o przestrzennym rozmieszczeniu elementów zagospodarowania terenu objętego zamierzeniem budowlanym i sporządzenie dokumentacji geodezyjnej zawierającej wyniki tych pomiarów, w tym mapę opatrzoną klauzulą urzędową, o której mowa w art. 40 ust. 3g pkt 3, stanowiącą potwierdzenie przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych lub dokumentów, w oparciu o które mapa ta została sporządzona, albo oświadczenie wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji.
- 28** 24. **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).
- 29** 25. **Organ samorządu.** Zgodnie z ustawą z 15.12.2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 551) organami samorządu zawodowego architektów oraz inżynierów budownictwa określonym w art. 9 ust. 1 cytowanej ustawy są:
- 1) Krajowa Izba Architektów oraz Krajowa Izba Inżynierów Budownictwa – na szczeblu centralnym;
 - 2) okręgowe izby architektów oraz okręgowe izby inżynierów budownictwa – na szczeblu terenowym.
- Okręgowe izby tworzą ich członkowie, czyli odpowiednio architekci oraz inżynierowie, wpisani na listę członków według miejsca zamieszkania. Obszar działania okręgowych izb oraz ich siedziby ustalają właściwe Krajowe Izby z uwzględnieniem podziału terytorialnego.
- 30** 26. **Obszar oddziaływania obiektu.** Przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, prowadzących związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.
- Zasadnicze kwestie stanowią odległość budynków od nieruchomości, rozmieszczanie okien, jak również inne, które są związane ze sposobem zagospodarowania nieruchomości, w tym zabudowy tego terenu (pkt 20 art. 3 PrBud) oraz ograniczeniami wynikającymi z regulacji szczególnych, dotyczących m.in. ochrony przeciwpożarowej, ochrony i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, prawa ochrony środowiska. Określenie obszaru oddziaływania obiektu będzie zawsze związane z określeniem stron postępowania wyznaczanych zgodnie z art. 28 ust. 2 PrBud, czyli inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

27. Nowelizacja z 2020 r. Definicję obszaru oddziaływania obiektu budowlanego zmieniono 31 ustawą z 13.2.2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 47). W uzasadnieniu projektu tej ustawy wskazano, że: „skreśla się wyrażenie «w zagospodarowaniu»”. Pojęcie zmiany zagospodarowania terenu może polegać na budowie obiektu budowlanego, czyli wiązać się z wykonaniem robót budowlanych, jak również odnosić się do innych zmian, niezwiązanych z budową czy wykonywaniem robót budowlanych. Prawo budowlane powinno zajmować się jedynie tą formą zagospodarowania, która dotyczy obiektów budowlanych, a zatem jedynie „zabudową”.

Art. 4. [Prawo do zabudowy; przesłanki podmiotowe i przedmiotowe]

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
I. Wstęp	1	2. Instytucja prawa do zabudowy	3
1. Uwaga ogólna	1	III. Przesłanki warunkujące prawo do zabudowy	4
II. Przesłanki podmiotowe prawa zabudowy 2–3		1. Warunki skorzystania z prawa do zabudowy	4
1. Prawo do zabudowy	2		

I. Wstęp

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

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. Umiejscowienie prawa do zabudowy nieruchomości w kategorii przepisów ogólnych ustawy świadczy o tym, że prawo to należy do zasad ogólnych prawa budowlanego. 3

III. Przesłanki warunkujące prawo do zabudowy

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. 4

Art. 5. [Podstawy prawidłowej budowy]

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 budow-

lanych 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 należyłym 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 z odnawialnych źródeł energii oraz umożliwiających wytwarzanie energii z takich źródeł, 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. (uchylone)

Spis treści

	Nb		Nb
I. Wstęp	1	4. Obowiązek poszanowania interesów osób	
1. Uwaga ogólna	1	trzecich	5
II. Wymagania dotyczące obiektu budowlanego	2–5	III. Użytkowanie obiektu	6
1. Klasyfikacja	2	1. Obiekt budowlany	6
2. Wymagania techniczno-budowlane	3	IV. Docieplenie budynku	7
3. Wymagania użytkowe	4	1. Roboty budowlane	7

I. Wstęp

1. **Uwaga ogólna.** Artykuł 5 PrBud określa wymagania techniczno-budowlane, jakie musi 1
spełniać projekt obiektu budowlanego, a następnie sam obiekt budowlany, którego realizacja
przebiega zgodnie z projektem, jak również zasady, jakim podlega użytkowanie oraz utrzymy-
wanie obiektów budowlanych w należyłym stanie odpowiadającym wymogom PrBud.

II. Wymagania dotyczące obiektu budowlanego

1. **Klasyfikacja.** Wymagania dotyczące obiektu budowlanego można podzielić na trzy za- 2
sadnicze kategorie: wymagania techniczne (scharakteryzowane w tezie 2 poniżej), wymagania
użytkowe (scharakteryzowane w tezie 3 poniżej) oraz wymagania polegające na obowiązku po-
szanowania praw i interesów osób trzecich (scharakteryzowane w tezie 4 poniżej).

2. **Wymagania techniczno-budowlane.** Zgodnie z art. 5 PrBud projektowany obiekt budow- 3
lany powinien spełniać określone w tym artykule wymagania, przede wszystkim o charakterze
technicznym. Podstawowe wymagania dotyczące obiektów budowlanych sformułowane zostały
w załączniku do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego (UE) Nr 305/2011 z 9.3.2011 r., jak
określono to w ust. 1 pkt 1 komentowanego artykułu. Załącznik ten ustanawia zharmonizowane
warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych, jednocześnie uchyla on dyrektywę
Rady 89/106/EWG (Dz.Urz. UE L Nr 88 z 4.4.2011 r., s. 5 ze zm.). Podstawowe wymaga-
nia dotyczące obiektów budowlanych sformułowane zostały w załączniku do rozporządzenia
Parlamentu Europejskiego (UE) Nr 305/2011 z 9.3.2011 r., jak określono to w ust. 1 pkt 1
komentowanego artykułu. Załącznik ten ustanawia zharmonizowane warunki wprowadzania do
obrotu wyrobów budowlanych, jednocześnie uchyla on dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz.Urz.
UE L Nr 88 z 4.4.2011 r., s. 5 ze zm.). A zatem obiekt musi być budowany zgodnie z wy-
mogami technicznymi, głównie dotyczącymi uwarunkowań techniczno-budowlanych w zakresie:
bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, warunków higienicznych, zdrowotnych,
a także ochrony środowiska, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, ochrony przed
hałasem. Obiekt budowlany musi być budowany w taki sposób, by posiadał odpowiednią charakte-
rystykę energetyczną zapewniając zgodną z wymaganiami oszczędność energii oraz izolacyjność
cieplną, a także wymogi w zakresie zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych.

3. **Wymagania użytkowe.** Obiekt powinien spełniać przede wszystkim warunki użytkowe uza- 4
leżnione od jego przeznaczenia, zapewniać zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, ciepłą
oraz paliwa, a także odpowiednie usuwanie ścieków wody opadowej oraz opadów. Obiekt bu-
dowlany powinien także zapewniać możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych w tym
szczególnie do szerokopasmowego Internetu. Niezbędne jest także zapewnienie możliwości utrzy-
mania właściwego stanu technicznego budynku. Budynek powinien również spełniać warunki
zapewniające możliwość korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowej wielo-
rodzinnej przez osoby niepełnosprawne oraz osoby starsze, zgodnie z art. 1 Konwencji o prawach
osób niepełnosprawnych (Konwencja o prawach osób niepełnosprawnych, Nowy Jork, z dnia
13.12.2006 r., Dz.U. z 2012 r. poz. 1169 ze zm.). Obiekt powinien także spełniać wymóg mini-
malnego udziału lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych i osób starszych,
w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym zgodnie z wymaganiami art. 1
wspomnianej powyżej Nowojorskiej Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych. Projektowany
budynek powinien także być zgodny z wymogami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy,
ochrony ludności, zgodnie z wymogami obrony cywilnej, a także ochrony obiektów wpisanych do
rejestrów zabytków, jak również obiektów objętych ochroną konserwatorską. Obiekt powinien być
ponadto usytuowany na terenie działki budowlanej w zgodzie z obowiązującymi w tym zakresie
przepisami.

4. **Obowiązek poszanowania interesów osób trzecich.** Artykuł 5 ust. 1 pkt 9 PrBud nakazuje 5
poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich znajdujących się w strefie oddziaływania
obiektu, nie precyzując jednak tych pojęć. Ustawodawca posługuje się pojęciami niedookreśl-
onymi, takimi jak: „uzasadniony interes osób trzecich” oraz „obszar oddziaływania”. Natomiast
wyraźnie określonym i chronionym prawem interesem osoby trzeciej jest dostęp do drogi publicz-
nej. Należy jednak podkreślić, że nie jest to jedyne prawo osób trzecich, których nieruchomości
znajdują się w obszarze oddziaływania budowanego obiektu.

[Przejdź do księgarni →](#)