

WARUNKI TECHNICZNE, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE

Komentarz

Michał Bursztynowicz, Martyna Sługocka

KOMENTARZE

WARUNKI TECHNICZNE, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE

Komentarz

Michał Bursztynowicz, Martyna Sługocka

KOMENTARZE

Stan prawny na 1 października 2021 r.

Wydawca

Justyna Zabielska-Musioł

Redaktor prowadzący

Livia Śpiewak

Opracowanie redakcyjne

JustLuk

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8246-600-3

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluger.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

Wykaz skrótów	21
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.)	25
Dział I. Przepisy ogólne	27
§ 1. [Zakres rozporządzenia]	27
§ 2. [Stosowanie przepisów rozporządzenia]	30
§ 3. [Definicje legalne]	36
§ 4. [Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi]	50
§ 5. [Pomieszczenia nieprzeznaczone na pobyt ludzi]	51
§ 6. [Sposób mierzenia wysokości budynku]	52
§ 7. (uchylony)	54
§ 8. [Podział budynków na grupy wysokości]	55
§ 9. [Wymiary wymagane w rozporządzeniu]	55
Dział II. Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej ..	57
Rozdział 1. Usytuowanie budynku	57
§ 10. (uchylony)	57
§ 11. [Warunki techniczne budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; uciążliwości]	57
§ 12. [Odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną] ...	58
§ 13. [Naturalne oświetlenie pomieszczeń]	73
Rozdział 2. Dojścia i dojazdy	76
§ 14. [Zapewnienie dojścia i dojazdu do drogi publicznej, działek budowlanych]	76

§ 15.	[Dostosowanie szerokości, promienia łuków dojazdów, nachylenia podłużnego i poprzecznego oraz nośności powierzchni]	78
§ 16.	[Utwardzone dojście do wejść do budynku mieszkalnego wielorodzinnego]	79
§ 17.	(uchylony)	80
Rozdział 3. Parkingi i garaże dla samochodów		80
§ 18.	[Zapewnienie miejsc postojowych]	80
§ 19.	[Odległości miejsc postojowych od okien budynków oraz od granicy działki budowlanej]	82
§ 20.	[Usytuowanie miejsc postojowych dla niepełnosprawnych]	87
§ 21.	[Szerokość stanowisk miejsc postojowych dla samochodów osobowych]	88
Rozdział 4. Miejsca gromadzenia odpadów stałych		89
§ 22.	[Miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych]	89
§ 23.	[Odległość pojemników i kontenerów od okien i drzwi do budynków oraz od sąsiedniej działki]	90
§ 24.	[Zbiorniki na odpady stałe]	91
§ 25.	(uchylony)	92
Rozdział 5. Uzbrojenie techniczne działki i odprowadzenie wód powierzchniowych		92
§ 26.	[Uzbrojenie działki]	92
§ 27.	[Działka budowlana pod zabudowę zagrodową lub rekreację indywidualną]	95
§ 28.	[Zapewnienie kanalizacji]	95
§ 29.	[Zakaz zmiany naturalnego spływu wód]	96
§ 30.	[Usytuowanie ujęć wody, urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków oraz odpadów stałych]	97
Rozdział 6. Studnie		98
§ 31.	[Usytuowanie studni]	98
§ 32.	[Studnia kopana]	100
§ 33.	[Studnia wiercona]	101
Rozdział 7. Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe ...		101
§ 34.	[Warunki stosowania zbiorników na nieczystości ciekłe]	101
§ 35.	[Warunki techniczne zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, dołów ustępów]	103

§ 36.	[Odległość urządzeń sanitarno-gospodarczych]	103
§ 37.	[Usytuowanie przepływowych, szczelnych osadników podziemnych]	107
§ 38.	[Usytuowanie osadników błota, łapaczy olejów, neutralizatorów ścieków]	107
Rozdział 8. Zieleń i urządzenia rekreacyjne		108
§ 39.	[Powierzchnia terenu biologicznie czynnego]	108
§ 40.	[Place zabaw i miejsca rekreacyjne]	110
Rozdział 9. Ogrodzenia		112
§ 41.	[Wymogi dotyczące ogrodzenia]	112
§ 42.	[Bramy i furtki]	113
§ 43.	[Wymiary bramy]	113
Dział III. Budynki i pomieszczenia		115
Rozdział 1. Wymagania ogólne		115
§ 44.	[Sposób zaprojektowania i wykonania budynku]	115
§ 45.	[Zaopatrzenie w wodę do spożycia i do celów przeciwpowodziowych]	116
§ 46.	[Indywidualna lub centralna instalacja ciepłej wody]	117
§ 47.	[Odprowadzenie ścieków]	117
§ 48.	[Miejsca przystosowane do gromadzenia odpadów i nieczystości stałych; zsypy]	118
§ 49.	[Instalacje do ogrzewania pomieszczeń]	120
§ 50.	[Przewody kominowe]	121
§ 51.	[Wentylacja i klimatyzacja]	121
§ 52.	[Zaopatrzenie w gaz]	121
§ 53.	[Wewnętrzna instalacja elektryczna]	122
§ 54.	[Dźwig osobowy]	122
§ 55.	[Przystosowanie dla osób niepełnosprawnych]	123
§ 56.	[Instalacja telekomunikacyjna]	125
Rozdział 2. Oświetlenie i nasłonecznienie		125
§ 57.	[Odpowiednie oświetlenie dzienne]	125
§ 58.	[Oświetlenie wyłącznie światłem sztucznym]	126
§ 59.	[Oświetlenie światłem sztucznym]	127
§ 60.	[Minimalny czas nasłonecznienia pomieszczeń]	128
Rozdział 3. Wejścia do budynków i mieszkań		130
§ 61.	[Warunki położenia drzwi wejściowych]	130
§ 62.	[Warunki techniczne wejść]	131
§ 63.	[Przedsionki, kurtyny powietrzne]	133

§ 64.	[Elektryczne oświetlenie zewnętrzne]	133
§ 65.	(uchylony)	134
Rozdział 4. Schody i pochylnie		134
§ 66.	[Cel zastosowania schodów stałych i pochylni]	134
§ 67.	[Obowiązek zastosowania schodów lub pochylni stałych]	134
§ 68.	[Minimalna szerokość użytkowa schodów i maksymalna wysokość stopni]	135
§ 69.	[Liczba stopni]	137
§ 70.	[Maksymalne nachylenie pochylni]	138
§ 71.	[Warunki techniczne pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych]	139
Rozdział 5. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi		140
§ 72.	[Wysokość pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi]	140
§ 73.	[Poziom podłogi]	142
§ 74.	[Przystosowanie podłóg do ruchu osób niepełnosprawnych]	142
§ 75.	[Drzwi wewnętrzne]	143
Rozdział 6. Pomieszczenia higienicznosanitarne		143
§ 76.	[Pojęcie pomieszczeń higienicznosanitarnych]	143
§ 77.	[Warunki techniczne pomieszczenia higienicznosanitarnego]	144
§ 78.	[Ściany i posadzki pomieszczenia higienicznosanitarnego]	145
§ 79.	[Drzwi pomieszczeń higienicznosanitarnych]	145
§ 80.	(uchylony)	145
§ 81.	[Kabina natryskowa]	146
§ 82.	[Wyposażenie w wannę lub natrysk oraz umywalkę] ...	146
§ 83.	[Ustęp wydzielony]	147
§ 84.	[Ustępy ogólnodostępne]	148
§ 85.	[Warunki ustępów ogólnodostępnych]	149
§ 85a.	[Pomieszczenia do karmienia i przewijania dzieci]	150
§ 86.	[Pomieszczenie higienicznosanitarne dla osób niepełnosprawnych]	151
§ 87.	[Ustęp publiczny]	152
§ 88.	[Wejście, okna i drzwi w ustępie publicznym]	153
§ 89.	[Wyłączenie stosowania przepisów do osadzonych, zakładów poprawczych i schronisk dla nieletnich]	153

Rozdział 7. Szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych	154
§ 90. [Wymogi dotyczące mieszkań w budynku wielorodzinnym]	154
§ 91. [Sposób przewietrzania]	155
§ 92. [Kuchnia i wnęka kuchenna, łazienka, ustęp]	156
§ 93. [Oświetlenie światłem dziennym i wentylacja]	157
§ 94. [Metraż pokoju i kuchni]	158
§ 95. [Wymogi przedpokoju]	158
Rozdział 8. Pomieszczenia techniczne i gospodarcze	159
§ 96. [Urządzenia emitujące hałasy lub drgania]	159
§ 97. [Warunki techniczne pomieszczenia technicznego i gospodarczego]	160
§ 98. [Podłogi, instalacje i urządzenia elektryczne w pomieszczeniach technicznych i gospodarczych]	161
Rozdział 9. Dojścia i przejścia do urządzeń technicznych	161
§ 99. [Dojścia i przejścia do dźwignic]	161
§ 100. [Warunki techniczne dojść i przejść]	162
§ 101. [Drabiny i klamry trwale zamocowane do konstrukcji]	162
Rozdział 10. Garaże dla samochodów osobowych	163
§ 102. [Warunki techniczne garażu]	163
§ 103. [Dojazd do garażu]	164
§ 104. [Szerokość drogi manewrowej]	165
§ 105. [Garaże podziemne i wielopoziomowe]	166
§ 106. [Wymagania dotyczące garaży]	167
§ 107. [Posadzka w garażu]	168
§ 108. [Wentylacja w garażu]	168
Rozdział 11. Szczególne wymagania dotyczące pomieszczeń inwentarskich	170
§ 109. [Pomieszczenie przeznaczone dla inwentarza żywego]	170
§ 110. [Warunki pomieszczenia przeznaczonego dla inwentarza żywego]	171
§ 111. (uchylony)	172
§ 112. [Możliwość niewyposażenia pomieszczenia przeznaczonego dla inwentarza żywego w instalacje i urządzenia elektryczne]	172
Dział IV. Wyposażenie techniczne budynków	173
Rozdział 1. Instalacje wodociągowe zimnej i ciepłej wody	173
§ 113. [Wymogi instalacji wodociągowej]	173

§ 114.	[Ciśnienie wody w instalacji wodociągowej]	174
§ 115.	[Zainstalowanie zestawu wodomierza głównego]	175
§ 116.	[Umieszczenie zestawu wodomierza głównego]	176
§ 117.	[Warunki pomieszczenia i studzienki, w której zainstalowany jest zestaw wodomierza głównego]	177
§ 118.	[Instalacja ciepłej wody]	178
§ 119.	[Instalacja ogrzewcza]	179
§ 120.	[Stały obieg wody; przewody]	179
§ 121.	[Urządzenie do pomiaru ilości ciepła i paliwa]	181
Rozdział 2. Kanalizacja ściekowa i deszczowa		182
§ 122.	[Instalacja kanalizacyjna]	182
§ 123.	[Oczyszczanie ścieków]	182
§ 124.	[Instalacja kanalizacyjna grawitacyjna]	184
§ 125.	[Przewody spustowe (piony) grawitacyjnej instalacji kanalizacyjnej]	184
§ 126.	[Odprowadzenie wody opadowej z dachów i tarasów]	185
§ 127.	[Przylączenie drenażu terenu]	187
Rozdział 3. Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych		188
§ 128.	[Wewnętrzne urządzenia zsypanne do usuwania odpadów i nieczystości stałych]	188
§ 129.	[Wymogi urządzeń zsypanych]	188
§ 130.	[Górna i dolna komora zsypu]	189
§ 131.	[Polskie Normy dotyczące rozwiązań technicznych urządzeń zsypanych]	190
Rozdział 4. Instalacje ogrzewcze		190
§ 132.	[Instalacja urządzeń ogrzewczych]	190
§ 133.	[Instalacja ogrzewcza wodna]	192
§ 134.	[Szczytowa moc cieplna]	194
§ 135.	[Odpowiednia aparatura kontrolna i pomiarowa]	197
§ 136.	[Instalowanie kotłów na paliwo stałe lub olej opałowy]	199
§ 137.	[Magazyn oleju opałowego]	201
§ 138.	[Warunki obudowy przewodów instalacji ogrzewczej]	203
§ 139.	[Ochrona przed zamarzaniem i stratami ciepła]	203
Rozdział 5. Przewody kominowe		204
§ 140.	[Przewody (kanały) kominowe w budynku]	204

§ 141. [Zakazy dotyczące postępowania z przewodami kominowymi]	205
§ 142. [Wyprowadzanie przewodów kominowych]	206
§ 143. [Nasady kominowe]	206
§ 144. [Obciążenie stropami]	207
§ 145. [Przewody kominowe dymowe dla urządzeń kuchennych i piecyków]	207
§ 146. [Dostępność wylotów przewodów kominowych do czyszczenia i okresowej kontroli]	208
Rozdział 6. Wentylacja i klimatyzacja	209
§ 147. [Wentylacja i klimatyzacja]	209
§ 148. [Wymogi wentylacji]	211
§ 149. [Powietrze zewnętrzne]	212
§ 150. [Przepływ powietrza wentylacyjnego]	213
§ 151. [Urządzenia do odzyskiwania ciepła i recyrkulacja]	215
§ 152. [Czerpnie powietrza]	217
§ 153. [Wymagania dotyczące przewodów i urządzeń wentylacji mechanicznej i klimatyzacji]	220
§ 154. [Wymogi dotyczące urządzeń wentylacji mechanicznej i klimatyzacji]	221
§ 155. [Wymogi dotyczące okien w budynkach nieposiadających wentylacji]	224
Rozdział 7. Instalacja gazowa na paliwa gazowe	225
§ 156. [Wymogi dotyczące instalacji gazowych]	225
§ 157. [Warunki techniczne instalacji gazowej]	227
§ 158. [Urządzenia sygnalizująco-odcinające dopływ gazu] ...	228
§ 159. [Kurek główny na przyłączy instalacji gazowej]	229
§ 160. [Zawory odcinające dopływ gazu]	231
§ 161. [Zawory odcinające przed i za urządzeniem redukcyjnym]	232
§ 162. [Instalowanie urządzeń redukcyjnych]	232
§ 163. [Przewody instalacji gazowej]	233
§ 164. [Usytuowanie przewodów instalacji gazowej]	234
§ 165. [Rozwiązania techniczne instalacji gazowej; przewody instalacji gazowej]	235
§ 166. [Gazomierze – urządzenia pomiarowe zużycia gazu] ...	236
§ 167. [Zakazy dotyczące instalowania gazomierzy]	237
§ 168. [Wymogi dotyczące instalowania gazomierzy]	237

§ 169.	[Połączenie gazomierzy i urządzeń gazowych z instalacją]	238
§ 170.	[Wymogi dotyczące pomieszczeń do instalowania urządzeń gazowych]	238
§ 171.	[Samoczynnie działające zabezpieczenia kotłów gazowych lub ogrzewczych]	239
§ 172.	[Obciążenie cieplne]	239
§ 173.	[Warunki instalowania urządzeń gazowych]	241
§ 174.	[Przewody i kanały spalinowe]	242
§ 175.	[Wyloty przewodów powietrznych i spalinowych]	244
§ 176.	[Wymogi dotyczące pomieszczeń do instalowania kotłów na paliwa gazowe]	245
§ 177.	[Wymagania dotyczące zasilania gazem płynnym z indywidualnych butli (11 kg) urządzeń gazowych] ...	246
§ 178.	[Wymagania dotyczące zasilania gazem płynnym z butli gazowej (33 kg) urządzeń gazowych]	249
§ 179.	[Zbiorniki z gazem płynnym]	249
Rozdział 8. Instalacja elektryczna		252
§ 180.	[Cel instalacji i urządzeń elektrycznych]	252
§ 180a.	[Moc jednostkowa oświetlenia]	253
§ 181.	[Oświetlenie awaryjne]	254
§ 182.	[Warunki usytuowania pomieszczenia stacji transformatorowej]	256
§ 183.	[Warunki techniczne dotyczące instalacji elektrycznych]	256
§ 184.	[Uziomy instalacji elektrycznej]	258
§ 185.	[Urządzenia (liczniki) do pomiaru zużycia energii elektrycznej]	259
§ 186.	[Bezkolizyjność z innymi instalacjami]	259
§ 187.	[Usytuowanie przewodów i kabli]	260
§ 188.	[Obwody odbiorcze]	261
§ 189.	[Wypusty oświetleniowe i gniazda wtyczkowe]	262
§ 190.	[Zasilanie z tablic administracyjnych]	262
§ 191–192.	(uchylone)	262
Rozdział 8a. Instalacja telekomunikacyjna		262
§ 192a.	[Instalacja wejściowej sygnalizacji dzwonnej]	262
§ 192b.	[Pojęcie instalacji telekomunikacyjnej]	263
§ 192c.	[Instalacja telekomunikacyjna budynku zamieszkania zbiorowego i budynku użyteczności publicznej]	263

§ 192d. [Instalacja telekomunikacyjna budynku użyteczności publicznej na potrzeby publicznej oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki i wychowania]	264
§ 192e. [Instalacja telekomunikacyjna budynku mieszkalnego wielorodzinnego]	265
§ 192f. [Punkt połączenia instalacji telekomunikacyjnej z publiczną siecią telekomunikacyjną]	266
Rozdział 9. Urządzenia dźwigowe	271
§ 193. [Wymogi dotyczące dźwigów]	271
§ 194. [Dostęp do dźwigu]	272
§ 195. [Odległość pomiędzy zamkniętymi drzwiami przystankowymi dźwigu]	273
§ 196. [Wymogi dotyczące szybów dźwigów z napędem elektrycznym]	273
§ 197. [Zespoły napędowe dźwigu; maszynownia]	275
§ 198. [Wymogi dotyczące szybów i maszynowni dźwigów] ...	275
§ 199. [Zakazy dotyczące usytuowania dźwigów; wyjątki]	276
§ 200. [Ilość dźwigów w szybie]	276
§ 201. [Urządzenia w szwach dźwigowych]	276
§ 202. [Odesłanie do przepisów o dozorze technicznym]	277
Dział V. Bezpieczeństwo konstrukcji	278
§ 203. [Zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcji budynku] ...	278
§ 204. [Stany graniczne nośności i przydatności do użytkowania]	279
§ 205. [Stosowanie zabezpieczeń konstrukcji na terenach podlegających wpływom eksploatacji górniczej]	280
§ 206. [Ekspertyza techniczna stanu obiektu istniejącego]	281
Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe	283
Rozdział 1. Zasady ogólne	283
§ 207. [Odpowiednie zaprojektowanie i wykonanie budynku i urządzenia w razie pożaru]	283
§ 208. [Odpowiednie stosowanie przepisów rozporządzenia] ...	285
§ 208a. [Klasy reakcji na ogień]	286
§ 209. [Podział budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe]	287
§ 210. [Ściany oddzielenia przeciwpożarowego w pionie]	289
§ 211. [Wyłączenie stosowania przepisów do zakwaterowania osadzonych]	290

Rozdział 2. Odporność pożarowa budynków	291
§ 212. [Klasy odporności pożarowej budynków lub ich części]	291
§ 213. [Wyłączenia dotyczące klas odporności pożarowej budynków]	293
§ 214. [Zmiana klasy odporności pożarowej]	294
§ 215. [Obniżenie klasy odporności pożarowej]	294
§ 216. [Wymogi klasy odporności pożarowej elementów budynku]	295
§ 217. [Klasa odporności ogniowej przegród wewnętrznych i ścian]	297
§ 218. [Wymogi dotyczące przekrycia dachu budynku niższego]	298
§ 219. [Przekrycie dachu o powierzchni większej niż 1000 m ²]	299
§ 220. [Klasa odporności ogniowej kotłowni, żużlowni i magazynu oleju opałowego]	300
§ 221. [Pomieszczenia zagrożone wybuchem]	301
§ 222. [Usytuowanie pomieszczeń zagrożonych wybuchem]	302
§ 223. [Pasy międzykondygnacyjne]	302
§ 224. [Wymogi techniczne pasa międzykondygnacyjnego]	303
§ 225. [Odpowiednie mocowanie elementów okładzin elewacyjnych]	303
Rozdział 3. Strefy pożarowe i oddzielenia przeciwpożarowe	304
§ 226. [Pojęcie strefy pożarowej]	304
§ 227. [Dopuszczalne powierzchnie stref pożarowych]	305
§ 228. [Dopuszczalne powierzchnie stref pożarowych PM]	306
§ 229. [Powiększenie powierzchni stref pożarowych]	307
§ 230. [Powiększenie wielkości stref pożarowych PM]	307
§ 231. [Dopuszczalne powierzchnie stref pożarowych IN]	308
§ 232. [Warunki techniczne dotyczące ścian i stropów]	308
§ 233. [Kurtyna przeciwpożarowa]	311
§ 234. [Przepusty instalacyjne w elementach oddzielenia przeciwpożarowego]	312
§ 235. [Ściana oddzielenia przeciwpożarowego]	312
Rozdział 4. Drogi ewakuacyjne	313
§ 236. [Wymogi dotyczące dróg ewakuacyjnych]	313
§ 237. [Przejścia ewakuacyjne]	315

§ 238.	[Wymóg co najmniej dwóch wyjść ewakuacyjnych]	317
§ 239.	[Wymogi techniczne drzwi ewakuacyjnych]	317
§ 240.	[Drzwi wieloskrzydłowe, wahadłowe i rozsuwane; zakaz stosowania drzwi obrotowych i podnoszonych]	319
§ 241.	[Obudowa poziomych dróg ewakuacyjnych]	320
§ 242.	[Szerokość i wysokość dróg ewakuacyjnych]	321
§ 243.	[Podział korytarzy na odcinki]	322
§ 244.	[Zakazy na drogach ewakuacyjnych]	322
§ 245.	[Wymogi dotyczące klatek schodowych]	323
§ 246.	[Klatki schodowe i przedsionki przeciwpożarowe]	324
§ 247.	[Rozwiązania techniczno-budowlane zabezpieczające przed zadymieniem poziomych dróg ewakuacyjnych] . . .	325
§ 248.	[Schody wewnętrzne w mieszkaniach]	326
§ 249.	[Klasa odporności ogniowej ścian wewnętrznych i stropów stanowiących obudowę klatki schodowej lub pochylni]	327
§ 250.	[Oddzielenie piwnic od pozostałej części budynku]	328
§ 251.	[Oddzielenie strychu lub poddasza]	329
§ 252.	[Schody i pochylnie ruchome]	329
§ 253.	[Przystosowanie dźwigu do potrzeb ekip ratowniczych]	329
§ 254–255.	(uchylone)	330
§ 256.	[Dojście ewakuacyjne]	330
§ 257.	[Drabina ewakuacyjna]	333
Rozdział 5. Wymagania przeciwpożarowe dla elementów wykończenia wnętrz i wyposażenia stałego		333
§ 258.	[Zakaz stosowania niektórych materiałów i wyrobów łatwo zapalnych]	333
§ 259.	[Wymogi przeciwpożarowe dotyczące podłóg]	334
§ 260.	[Zakaz stosowania łatwo zapalnych przegród, stałych elementów wyposażenia oraz wykładzin podłogowych]	335
§ 261.	[Wymogi dotyczące pomieszczeń przeznaczonych dla dużej liczby osób]	336
§ 262.	[Sufity]	337
§ 263.	[Łazienki i sauny – okładziny ścienne]	337
§ 264.	[Zabezpieczenie palnych elementów wystroju wnętrza]	338

Rozdział 6. Wymagania przeciwpożarowe dla palenisk i instalacji	338
§ 265. [Wymogi dotyczące palenisk]	338
§ 266. [Wymogi dotyczące przewodów spalinowych i dymowych]	339
§ 267. [Wymogi dotyczące przewodów wentylacyjnych]	340
§ 268. [Wymogi dotyczące instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji]	341
§ 269. [Wymogi dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem]	343
§ 270. [Wymogi dotyczące instalacji wentylacji oddymiającej]	344
Rozdział 7. Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe	346
§ 271. [Odległość między zewnętrznymi ścianami budynków]	346
§ 272. [Odległość zewnętrznej ściany budynku od granicy sąsiedniej niezabudowanej działki]	352
§ 273. [Odległość między zewnętrznymi ścianami budynków położonych na jednej działce budowlanej]	353
Rozdział 8. Wymagania przeciwpożarowe dla garaży	355
§ 274. [Wymagania przeciwpożarowe dla garaży – przepisy ogólne]	355
§ 275. [Klasy odporności pożarowej garaży]	356
§ 276. [Wymogi dotyczące usytuowania garażu]	357
§ 277. [Powierzchnia strefy pożarowej w nadziemnym lub podziemnym garażu zamkniętym]	357
§ 278. [Wyjścia ewakuacyjne garażu]	358
§ 279. [Odległość między wrotami garażu a oknami budynku]	360
§ 280. [Przedśionalek przeciwpożarowy między garażem a budynkiem]	361
§ 281. [Zakaz instalowania w garażu niektórych urządzeń]	361
Rozdział 9. Wymagania przeciwpożarowe dla budynków inwentarskich	362
§ 282. [Budynki IN o kubaturze brutto do 1500 m ³]	362
§ 283. [Podłogi, ściany i stropy z materiałów niepalnych]	362
§ 284. [Wymagania ewakuacyjne budynku IN]	362

§ 285. [Możliwość umieszczenia części mieszkalnej i gospodarczej w jednym budynku]	363
Rozdział 10. Wymagania przeciwpożarowe dla budynków tymczasowych	364
§ 286. [Wymogi przeciwpożarowe dotyczące budynku tymczasowego]	364
§ 287. [Warunki techniczne budynku tymczasowego na cele widowiskowe lub inne]	365
§ 288. [Pomieszczenie z obudową pneumatyczną]	366
§ 289. [Dodatkowe wyposażenie pomieszczenia z obudową pneumatyczną na cele widowiskowe lub inne]	366
§ 290. [Tymczasowy budynek typu namiotowego]	367
Dział VII. Bezpieczeństwo użytkowania	368
§ 291. [Wymogi bezpieczeństwa dotyczące konstrukcji budynków i urządzeń]	368
§ 292. [Daszek lub podcień ochronny]	368
§ 293. [Wymogi umieszczania urządzeń i konstrukcji]	369
§ 294. [Wypusty kanalizacyjne]	370
§ 295. [Skrzydła drzwiowe – sposób oznakowania i materiał]	371
§ 296. [Schody zewnętrzne i wewnętrzne]	371
§ 297. [Drgania schodów, pochylni, pomostów i galerii]	372
§ 298. [Wymogi dotyczące balustrad]	372
§ 299. [Wymogi dotyczące okien]	374
§ 300. [Kraty zewnętrzne i okiennice]	375
§ 301. [Odległość między górną krawędzią wewnętrznego podokiennika a podłogą]	376
§ 302. [Temperatura]	376
§ 303. [Balkony, loggie i portfenetry]	377
§ 304. [Szkło lub inny materiał o podwyższonej wytrzymałości na uderzenia]	378
§ 305. [Nawierzchnia, posadzki i wykładziny]	379
§ 306. [Zmiana poziomu podłogi – rozwiązania techniczne]	379
§ 307. [Tablica informacyjna o dopuszczalnych wielkościach obciążeń]	380
§ 308. [Zapewnienie wyjścia na dach]	380

Dział VIII. Higiena i zdrowie	382
Rozdział 1. Wymagania ogólne	382
§ 309. [Odpowiednie materiały i wyroby dla higieny i zdrowia]	382
Rozdział 2. Ochrona czystości powietrza	383
§ 310. [Zawartość w powietrzu stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia]	383
§ 311. [Niedopuszczalne stężenia szkodliwych substancji w powietrzu]	384
§ 312. [Materiały emitujące gazy, pary, pyły szkodliwe dla zdrowia]	384
Rozdział 3. Ochrona przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi	385
§ 313. [Dopuszczalne wartości czynników szkodliwych dla zdrowia]	385
§ 314. [Budynek w strefie przekraczającej dopuszczalny poziom oddziaływania pola elektromagnetycznego]	386
Rozdział 4. Ochrona przed zawilgoceniem i korozją biologiczną	388
§ 315. [Opady, woda oraz para wodna]	388
§ 316. [Zabezpieczenie przed wodami gruntowymi]	388
§ 317. [Izolacja przeciwwilgociowa]	389
§ 318. [Uniemożliwienie przenikania wody opadowej do wnętrza budynków]	389
§ 319. [Spadki dachów i tarasów]	390
§ 320. [Wykonanie balkonów, loggii i tarasów]	390
§ 321. [Kondensacja pary wodnej]	391
§ 322. [Zagrzybienia]	391
Dział IX. Ochrona przed hałasem i drganiami	393
§ 323. [Ochrona przed hałasem]	393
§ 324. [Poziom hałasów i drgań – odpowiednie kształtowanie i zabezpieczenie budynku]	394
§ 325. [Poziom hałasów i drgań – odpowiednie usytuowanie budynków]	395
§ 326. [Izolacja akustyczna]	396
§ 327. [Pomieszczenia techniczne o szczególnej uciążliwości]	399

Dział X. Oszczędność energii i izolacyjność cieplna	401
§ 328. [Budynek oszczędzający energię i ciepło]	401
§ 329. [Maksymalna wartość wskaźnika EP]	403
§ 329a. [Przepis przejściowy]	406
Dział XI. Przepisy przejściowe i końcowe	409
§ 330. [Wyłączenie stosowania przepisów rozporządzenia]	409
§ 331. [Przepis derogacyjny]	410
§ 332. [Wejście w życie]	410
Załączniki	411
Załącznik nr 1. Wykaz Polskich Norm powołanych w rozporządzeniu	413
Załącznik nr 2. Wymagania izolacyjności cieplnej i inne wymagania związane z oszczędnością energii	440
Załącznik nr 3. Stosowane w rozporządzeniu określenia dotyczące palności i rozprzestrzeniania ognia oraz odpowiadające im klasy reakcji na ogień oraz klasy odporności dachów na ogień zewnętrzny	450

Wykaz skrótów

Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.)
- nowelizacja r.w.t. 2018 – rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 14.11.2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. poz. 2285)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.)
- pr. wod. – ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.)
- p.r.d. – ustawa z 20.06.1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 450 ze zm.)
- r.b.h.p. – rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z 26.09.1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 ze zm.)
- r.e.g.b. – rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i budownictwa z 27.07.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 1390)
- r.o.p.b. – rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożar-

- rowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109, poz. 719 ze zm.)
- r.w.t. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.)
- r.w.t.u.b. – rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.)
- u.d.p. – ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.)
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.)
- u.o. – ustawa z 14.12.2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2021 r. poz. 779 ze zm.)
- u.o.z. – ustawa z 21.08.1997 r. o ochronie zwierząt (Dz.U. z 2020 r. poz. 638)
- u.p.z.p. – ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)
- u.s.g. – ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372)
- u.u.c.p.g. – ustawa z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2021 r. poz. 888 ze zm.)
- u.w.l. – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)
- u.z.w.o.ś. – ustawa z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2020 r. poz. 2028)

Inne

Dz.U. – Dziennik Ustaw

Dz.Urz. UE – Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej

MP	– Monitor Polski
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY¹

z dnia 12 kwietnia 2002 r.

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

(tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1065; zm.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1608, poz. 2351)

¹ Obecnie działem administracji rządowej – budownictwo, lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo kieruje Minister Infrastruktury i Rozwoju, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 10 stycznia 2018 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Inwestycji i Rozwoju (Dz.U. poz. 94 i 175).

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. [Zakres rozporządzenia]

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

1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zostało wydane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 pr. bud., który zawiera normę kompetencyjną do wydania aktu wykonawczego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa dla budynków oraz związanych z nimi urządzeń. Przepisy tego rozporządzenia należą do grupy tzw. przepisów techniczno-budowlanych.
2. Jak stanowi art. 5 ust. 1 pr. bud., 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 9.03.2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz.Urz. UE L Nr 88, s. 5, ze 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 13.12.2006 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169 ze zm.), w tym osoby starsze;
- 4a) minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, 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.

Konstrukcja art. 5 ust. 1 pr. bud., który formułuje pewne zasady generalne obowiązujące w procesie budowy i użytkowania obiektów budowlanych, polega na odesłaniu do przepisów odrębnych regulujących w sposób szczegółowy objęte nim zagadnienia, w tym przepisów techniczno-budowlanych i innych przepisów wykonawczych. Zatem nigdy nie można uznać za wystarczające powołania się przez organy administracji publicznej, sądy administracyjne czy przez strony postępowań jedynie na ogólne brzmienie art. 5 ust. 1 pr. bud., bez wskazania konkretnej jednostki redakcyjnej tego bardzo rozbudowanego przepisu².

- 3. Zgodnie z art. 5 ust. 2–2b pr. bud. obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych 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 pr. bud. W nowych budynkach oraz istniejących budynkach poddawanych przebudowie lub przedsięwzięciu służącemu poprawie efektywności energetycznej w rozumieniu przepisów o efektywności energetycznej, użytkowanych 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. W przypadku robót budowlanych polegających na dociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku, należy spełnić wymagania mi-

² Wyrok NSA z 20.08.2020 r., II OSK 1634/18, LEX nr 3068195.

nimalne dotyczące energooszczędności i ochrony cieplnej przewidziane w przepisach techniczno-budowlanych dla przebudowy budynku.

Zgodnie z art. 6 pr. bud. 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 pr. bud., 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.

§ 2. [Stosowanie przepisów rozporządzenia]

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

2. Przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania:

1) budynków o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 1000 m²,

2) budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m², o których mowa w art. 5 ust. 7 pkt 1–4 i 6³ ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

– wymagania, o których mowa w § 1, mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań ekspertyzy technicznej właściwej jednostki badawczo-rozwojowej albo rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy.

³ Uchylony przez art. 43 pkt 2 lit. b ustawy z 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. poz. 1200), która weszła w życie z dniem 9 marca 2015 r.

3. (uchylony)

3a. Przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m² wymagania, o których mowa w § 1, z wyłączeniem wymagań charakterystyki energetycznej, mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań, o których mowa w ust. 2, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy.

4. Dla budynków i terenów wpisanych do rejestru zabytków lub obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ekspertyza, o której mowa w ust. 2, podlega również uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

5. Przepisy rozporządzenia odnoszące się do budynku o określonym przeznaczeniu stosuje się także do każdej części budynku o tym przeznaczeniu.

6. (uchylony)

1. Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie mają zastosowania do wszystkich obiektów budowlanych, a jedynie do budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków. Zgodnie z art. 3 pkt 2 pr. bud. przez budynek należy rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz ma fundamenty i dach. Ustawodawca nie sformułował definicji budowli spełniającej funkcje użytkowe budynku. Powyższe prowadzi do wniosku, że (*a contrario*) obiekt budowlany zaprojektowany (wykonany) bez przegród zewnętrznych, fundamentów bądź bez dachu lub niezwiązany trwale z gruntem nie odpowiada określonym w powołanym przepisie warunkom i w związku z tym nie może być uznawany za budynek. Z kolei art. 3 pkt 3 pr. bud. stanowi, że budowlą jest 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 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. Podkreślić należy, że przywołany przepis zawiera przykładowe wyliczenie obiektów budowlanych stanowiących budowle – zakresem pojęcia budowli objęte są zatem również inne, niewymienione przez ustawodawcę, obiekty budowlane, niebędące budynkiem lub obiektem małej architektury.

2. Przykładem obiektu budowanego, do którego mogą, ale nie muszą mieć zastosowania przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jest wiata. W przepisach brak legalnej definicji wiaty. Jednak przyjmuje się, że jest to lekka budowla w postaci dachu wspartego na słupach. Nie wyklucza to możliwości posiadania przez wiatę ściany czy kilku ścian, o ile powstała konstrukcja nie będzie mieścić się w kategorii budynku, czyli nie będzie trwale związana z gruntem, wydzielona z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz mieć fundamentów i dachu (art. 3 pkt 2 pr. bud.). W związku z powyższym o tym, czy wiata będzie pełnić funkcję użytkową budynku, decydować będzie jej przeznaczenie. Funkcję budynku będzie zatem spełniać wiata o przeznaczeniu innym niż wiata rekreacyjno-wypoczynkowe, czyli taka jak wiata składowa, garażowa, magazynowa⁴.

⁴ Wyrok WSA w Poznaniu z 5.11.2014 r., IV SA/Po 628/14, LEX nr 1550520.

3. Przepis wstępny § 2 ust. 1 r.w.t. tylko wtedy pozwala na zastosowanie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, do budowli, gdy przepis szczególny tego aktu nie zawęży swojego zakresu przedmiotowego do budynków. Z takim szczegółowym unormowaniem mamy przykładowo do czynienia w przypadku przepisu § 12 r.w.t., który odnosi się wprost do budynków, a zatem nie ma zastosowania do budowli, nawet jeśli spełniają funkcje użytkowe budynków.

Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stosuje się przy budowie, przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania. Przez pojęcie budowy należy rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego (art. 3 pkt 6 pr. bud.). Przez pojęcie przebudowy należy 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 (art. 3 pkt 7a pr. bud.). Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności: podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higienicznosanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń; podjęcie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.; art. 71 ust. 1 pr. bud.).

4. Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie mają zastosowania w postępowaniu

o ustalenie warunków zabudowy. Są one stosowane dopiero na kolejnym etapie postępowania inwestycyjnego – przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzaniu projektu budowlanego⁵. W tym miejscu pojawia się problem wynikający z treści art. 55 u.p.z.p., który stanowi, że decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. Przepis ten ma zastosowanie także do decyzji ustalającej warunki zabudowy (art. 64 ust. 1 u.p.z.p.). Wynikające z art. 55 u.p.z.p. związanie organu wydającego pozwolenie na budowę decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oznacza, że organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę nie może kształtować odmiennie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu od tych, które zostały określone w tej decyzji. Związanie dotyczy tych warunków decyzji, które określają parametry planowanego obiektu, jak również warunków i zasad, które powinna spełniać inwestycja. Oznacza to więc, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może kształtować warunków lokalizacji odmiennie od ustalonych w decyzji lokalizacyjnej. Można więc przyjąć, że decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego gwarantuje uzyskanie pozwolenia na budowę obiektu o parametrach lokalizacyjnych określonych w tej decyzji, o ile jej adresat spełni warunki przewidziane przepisami Prawa budowlanego⁶. Jednocześnie jednak związanie organu administracji architektoniczno-budowlanej ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie oznacza, że organ ten nie ma obowiązku reagowania na stwierdzone przez siebie nieprawidłowości tej decyzji, lecz nie może tego uczynić samodzielnie. Tym samym organ architektoniczno-budowlany nie może samodzielnie kwestionować postanowień decyzji lokalizacyjnej w ramach toczącego się postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Jeśli bowiem, w jego ocenie, pojawią się wątpliwości co do prawidłowości decyzji lokalizacyjnej, to powinien doprowadzić do zweryfikowania takich postanowień w ramach odrębnego postępowania⁷.

⁵ Wyrok NSA z 16.11.2017 r., II OSK 483/16, LEX nr 2450680.

⁶ Wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolski z 27.02.2020 r., II SA/Go 431/19, LEX nr 2837782.

⁷ Wyrok WSA w Olsztynie z 26.06.2018 r., II SA/Ol 339/18, LEX nr 2516858.

5. Przepisy § 2 ust. 2–3a r.w.t. umożliwiają spełnienie wymagań określonych w tym akcie w inny sposób. Katalog robót budowlanych, w stosunku do których można zastosować te regulacje, został zawężony tylko do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania.

Jak wyjaśnia WSA w Warszawie, odstępstwa uzyskane na podstawie § 2 ust. 2 r.w.t. dotyczą wyłącznie odstępstw od wymogów związanych z ochroną przeciwpożarową, sanitarną oraz ochroną zabytków. Odstępstwa od pozostałych wymogów wynikających z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, mogą być zaś uzyskane, ale tylko na podstawie art. 9 pr. bud. Oznacza to, że przepis § 2 r.w.t. nie może wyłączyć stosowania art. 9 pr. bud. i konieczności przeprowadzenia procedury udzielania zgody na odstępstwo od wymogów wynikających z § 12 ust. 1 r.w.t.⁸ Jednocześnie prawodawca nie określił katalogu wymogów związanych z ochroną przeciwpożarową, sanitarną oraz ochroną zabytków. Z tego względu inwestorzy rozmaicie wykorzystują omawiane przepisy. Za przykład może służyć stan faktyczny, w którym orzekł Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu. Inwestor przy rozbudowie i przebudowie budynku biurowego uzgodnił z państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym odstępstwo od § 18 ust. 1 r.w.t. w zakresie liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Organy administracji architektoniczno-budowlanej odmówiły udzielenia pozwolenia na budowę, stwierdzając, że stosowna ekspertyza nie spełniła oczekiwań pokładanych w niej przez inwestora z tego powodu, że wskazane w niej odstępstwo w zakresie liczby niezbędnych dla przedmiotowego zamierzenia miejsc postojowych zostało zatwierdzone przez wojewódzkiego inspektora sanitarnego. Wymieniając ustawowe uprawnienia inspekcji sanitarnej, organ odwoławczy zaznaczył, że kwestia liczby miejsc postojowych nie mieści się w zagadnieniach dotyczących uzgodnień dokumentacji projektowej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Tymczasem sąd orzekł: „Z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego należy zgodzić się z organem, że projektowa-

⁸ Wyrok WSA w Warszawie z 10.04.2019 r., VII SA/Wa 2318/18, LEX nr 3074131.

ny obiekt o powierzchni prawie 3 tys. metrów, w którym ma pracować 320 osób powinien mieć stosownie większą ilość miejsc parkingowych niż dwa – jak przewiduje to projekt. Zauważyć należy, że istotnie rolą organu administracyjnego jest zatwierdzenie projektu budowlanego zapewniającego korzystanie z obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem, a w niniejszym przypadku wiąże się to z zapewnieniem dostatecznej ilości miejsc parkingowych. Gdyby zatem brać pod uwagę tylko zapis § 18 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych oczywistym jest, że inwestor pozwolenia na budowę uzyskać nie powinien. (...) Art. 2 ust. 3a rozporządzenia o warunkach technicznych przewiduje wyłączenie dwa organy, które są władne do uzgodnienia odstępstwa wojewódzkiego inspektora sanitarnego i komendanta wojewódzkiego państwowej straży pożarnej. Katalog ten jest zamknięty i nie ma możliwości uzgadniania odstępstwa z innymi organami. Skoro zatem inwestor uzgodnił ekspertyzę z jednym z tych organów należy przyjąć, że posiada on stosowne uzgodnienie. Przywołany przepis wskazuje, że uzgodnienie ma być dokonane odpowiednio z przedmiotem ekspertyzy. Zakres odstępstwa, a mianowicie liczba miejsc parkingowych wydaje się być zbliżona tematycznie bardziej inspektorowi sanitarnemu niż komendantowi państwowej straży pożarnej. Sąd nie podzielił stanowiska organu jakoby inspektor sanitarny realizujący zadania z zakresu zdrowia publicznego nie był uprawniony do uzgodnienia przedmiotowego odstępstwa. Art. 3 ust. 2 ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej uprawnia ten organ do uzgadniania dokumentacji projektowej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych dotyczących budowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych. Stąd też w omawianym przypadku uzgodnienie warunków technicznych nastąpiło zdaniem Sądu z właściwym organem”⁹.

§ 3. [Definicje legalne]

Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, okreś-**

⁹ Wyrok WSA we Wrocławiu z 10.01.2013 r., II SA/Wr 733/12, LEX nr 1330364.

- lonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 1a) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
 - 2) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
 - 3) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
 - 4) budynku mieszkalnym – należy przez to rozumieć:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - b) budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 5) budynku zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny;
 - 6) budynku użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym,

oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny;

- 7) budynku rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku;
- 8) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i produktów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz produktów rolnych;
- 9) mieszkaniu – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiające stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego;
- 10) pomieszczeniu mieszkalnym – należy przez to rozumieć pokoje w mieszkaniu, a także sypialnie i pomieszczenia do dziennego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego;
- 11) pomieszczeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć pomieszczenie znajdujące się w obrębie mieszkania lub lokalu użytkowego służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarnych, przygotowywania posiłków, z wyjątkiem kuchni zakładów żywienia zbiorowego, a także do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności;
- 12) pomieszczeniu technicznym – należy przez to rozumieć pomieszczenie przeznaczone dla urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku;
- 13) pomieszczeniu gospodarczym – należy przez to rozumieć pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkownikom budynku, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku, a także opału lub odpadów stałych;

- 14) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym;
- 15) poziomie terenu – należy przez to rozumieć przyjętą w projekcie rzędną terenu w danym miejscu działki budowlanej;
- 16) kondygnacji – należy przez to rozumieć poziomą część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne;
- 17) kondygnacji podziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;
- 18) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną;
- 19) antresoli – należy przez to rozumieć górną część kondygnacji lub pomieszczenia znajdującą się nad przedzielnym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona;
- 20) suterenu – należy przez to rozumieć kondygnację budynku lub jej część zawierającą pomieszczenia, w której poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, lecz co najmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej poziomu terenu przylegającego do tej strony budynku;

- 21) piwnicy – należy przez to rozumieć kondygnację podziemną lub najniższą nadziemną bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się poniżej poziomu terenu;
- 22) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchnią na tym terenie;
- 23) powierzchni wewnętrznej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną po wewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku w poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych, jeżeli występują one na tych kondygnacjach, a także z powiększeniem o powierzchnię antresoli;
- 24) kubaturze brutto budynku – należy przez to rozumieć sumę kubatury brutto wszystkich kondygnacji, stanowiącą iloczyn powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych i wysokości kondygnacji brutto, albo między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu nad najwyższą kondygnacją, przy czym do kubatury brutto budynku:
 - a) wlicza się kubaturę przejść, prześwitów i przejazdów bramowych, poddaszy nieużytkowych oraz przekrytych części zewnętrznych budynku, takich jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także kubaturę balkonów i tarasów, obliczaną do wysokości balustrady,
 - b) nie wlicza się kubatury ław i stóp fundamentowych, kanałów i studzienek instalacyjnych, studzienek przy oknach piwnicznych, zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków i osłon oraz kominów i attyk ponad płaszczyzną dachu;

- 25) parkingu – należy przez to rozumieć wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują;**
- 26) aneksie kuchennym – należy przez to rozumieć część pomieszczenia mieszkalnego służącą do przygotowywania posiłków.**

1. Definicje zawarte w § 3 r.w.t. nie mają charakteru definicji legalnych. Prawodawca wyraźnie zaznaczył bowiem, że mają one zastosowanie wyłącznie do wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie oznacza to jednak, że mogą być one modyfikowane w innych aktach, zwłaszcza w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 87 Konstytucji RP źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia (ust. 1). Źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są na obszarze działania organów, które je ustanowiły, akty prawa miejscowego (ust. 2). Z cytowanego przepisu Konstytucji wynika, że przepisy gminne mogą być wydawane wyłącznie w ramach obowiązujących przepisów wyższego rzędu (konstytucja, ustawa, rozporządzenie) i w zakresie upoważnień wyraźnie tam udzielonych organom gminy. Oznacza to, że w stanowieniu aktów prawa miejscowego (np. planów miejscowych) organy jednostek samorządu terytorialnego związane są ramami stworzonymi w szczególności przez ustawy. Akty powyższe są aktami stanowionymi na podstawie upoważnień ustawowych, nie mogą zatem wykraczać poza jakiekolwiek unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. Pomiedzy aktem prawa miejscowego a aktem prawnym hierarchicznie wyższym powinna istnieć podwójna więź: formalna i materialna. Z pierwszą mamy do czynienia wówczas, gdy w akcie prawnym o charakterze ustawowym występuje postanowienie upoważniające do normatywizacji danej kwestii w drodze aktu prawa

miejscowego. Natomiast więź materialna to więź treściowa istniejąca wtedy, gdy akt podjęty przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego będzie dopełnieniem materii ustawy, a co z tym związane – będzie w swojej treści zgodny z treścią aktu, z upoważnienia którego został wydany. Naruszenie więzi formalnej przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skutkuje podjęciem regulacji wykraczającej poza przyznane kompetencje. Naruszenie więzi materialnej, niezależnie od uchybienia pierwszej z nich, będzie stanowić właśnie modyfikację przepisu aktu wyższego rzędu¹⁰.

2. Pojęcie działki budowlanej. Terenem inwestycji nie musi być cała działka ewidencyjna będąca własnością inwestora, a jedynie jej część, o ile jej wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Taka możliwość jest istotna przy bilansie terenu (czyli określaniu powierzchni zabudowy, terenu biologicznie czynnego oraz miejsc przewidzianych na parkingi, śmietniki i inne obiekty) oraz wyłączaniu gruntu z produkcji rolnej (można wyłączyć tylko tę część działki, na której będzie realizowana inwestycja). Bogate orzecznictwo w tym zakresie dotyczy w szczególności wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jednak argumentacja przywołana w wyrokach z tego zakresu może być pomocna również dla inwestorów, którzy mają problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę z uwagi na nieobjęcie inwestycją całych działek ewidencyjnych. Jak wyjaśnił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, „w decyzji o warunkach zabudowy należy określić linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali. Zazwyczaj są to granice działki ewidencyjnej, ale nic nie stoi na przeszkodzie, by za pomocą linii rozgraniczeniowych inwestycji wskazać konkretną część działki, na której może być realizowana inwestycja (...). Działka to wydzielona ewidencyjnie część powierzchni

¹⁰ Por. wyrok WSA we Wrocławiu z 13.10.2010 r., II SA/Wr 397/10, LEX nr 755588.

ziemskiej. Teren, jest pojęciem bardziej ogólnym niż działka. Słownikowe znaczenie tego pojęcia, to «miejsce występowania, zasięgu, odbywania się czegoś, obszar, okolica» (Uniwersalny słownik języka polskiego. Tom 4, red. S. Dubisz, Warszawa 2003, str. 54). Terenem może więc być cała działka, kilka działek oraz część działki lub działek. W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mowa jest o działce budowlanej. Z faktu tego nie można jednak wyprowadzać twierdzenia, że wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy musi obejmować zawsze całą działkę budowlaną (...). Oznaczałoby to bowiem, że zawarte w art. 61 ust. 7 pkt 2 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sformułowanie «terenu» jest zbędne. Tymczasem jedną z podstawowych zasad wykładni jest zakaz interpretowania przepisów prawnych tak, by pewne ich fragmenty okazały się zbędne (L. Morawski, *Zasady Wykładni Prawa*, Toruń 2006, str. 106). Nadto stwierdzić należy, że przepisy rozporządzenia nie mogą być interpretowane literalnie, gdyż oznaczałoby to, że modyfikują one wolę ustawodawcy wyrażoną w akcie prawnym stojącym wyżej w hierarchii źródeł prawa jakim jest ustawa. Tymczasem akt prawny o charakterze podstawowym może jedynie uszczegóławiać przepisy ustawy a nie je modyfikować. Ustawodawca w rozporządzeniu posłużył się pojęciem działki budowlanej, gdyż terenem objętym wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest zazwyczaj cała działka budowlana. Jak to już jednak zostało wcześniej stwierdzone nie oznacza to, że wnioskodawca nie może we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wskazać, jako terenu inwestycji części działki lub kilku działek, kilku działek, czy też np. jednej całej działki i części innej działki¹¹. Intencją ustawodawcy nie było zatem ograniczanie terenu inwestycji jedynie do działki inwestycyjnej. Wydaje się, że w ten sam sposób należy traktować pojęcie działki budowlanej używane na gruncie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Podkreś-

¹¹ Wyrok WSA w Warszawie z 23.08.2011 r., IV SA/Wa 195/11, LEX nr 1088272.

lic jednak należy, że jeśli inwestor zdecyduje się na objęcie inwestycją jedynie części działki, musi to dokładnie zaznaczyć zarówno w części rysunkowej, jak i w części opisowej projektu zagospodarowania działki. Trzeba też podkreślić, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, działką budowlaną nie będzie działka, na której miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadził zakaz zabudowy, np. grunty orne oraz przeznaczone na drogi publiczne, linie kolejowe albo parki.

3. Pojęcie parkingu. Przy definicji parkingu pojawia się problem odnoszący się do jego zakresu przedmiotowego. Prawodawca przewidział bowiem parkingi tylko dla samochodów. Tymczasem większość aktów prawnych odnosi się do pojęcia pojazd (pojazd samochodowy). Zgodnie z art. 2 pkt 31 p.r.d. przez pojazd należy rozumieć środek transportu przeznaczony do poruszania się po drodze oraz maszynę lub urządzenie do tego przystosowane, z wyjątkiem urządzenia wspomagającego ruch. W Prawie o ruchu drogowym zdefiniowano także pojazd samochodowy jako pojazd silnikowy (czyli pojazd wyposażony w silnik, z wyjątkiem motoroweru i pojazdu szynowego), którego konstrukcja umożliwia jazdę z prędkością przekraczającą 25 km/h; określenie to nie obejmuje ciągnika rolniczego (art. 2 pkt 33 p.r.d.). Przywołana ustawa bardzo szeroko rozumie zatem pojęcie pojazdu samochodowego, o czym świadczą w szczególności jej dalsze postanowienia. I tak, zgodnie z art. 2 pkt 40 p.r.d., samochód osobowy to pojazd samochodowy przeznaczony konstrukcyjnie do przewozu nie więcej niż 9 osób łącznie z kierowcą oraz ich bagażu, a zgodnie z art. 2 pkt 41 p.r.d. autobus to pojazd samochodowy przeznaczony konstrukcyjnie do przewozu więcej niż 9 osób łącznie z kierowcą. Co więcej, według art. 2 pkt 42 p.r.d. samochód ciężarowy to pojazd samochodowy przeznaczony konstrukcyjnie do przewozu ładunków; określenie to obejmuje również samochód ciężarowo-osobowy przeznaczony konstrukcyjnie do przewozu ładunków i osób w liczbie od 4 do 9 łącznie z kierowcą. Zgodnie z kolei z art. 2 pkt 42a p.r.d. ciągnik samochodowy to pojazd samochodowy przeznaczony konstrukcyjnie wyłącznie do ciągnięcia przyczepy; określenie to obejmuje ciągnik siodłowy i ciągnik balasto-

wy. Zgodnie wreszcie z postanowieniami Prawa o ruchu drogowym pojazdem samochodowym jest także czterokołowiec (pojazd samochodowy przeznaczony do przewozu osób lub ładunków, z wyłączeniem samochodu osobowego, ciężarowego i motocykla, którego masa własna nie przekracza: w przypadku przewozu rzeczy 550 kg, w przypadku przewozu osób 400 kg (art. 2 pkt 42b p.r.d.) oraz motocykl (pojazd samochodowy zaopatrzony w silnik spalinowy o pojemności skokowej przekraczającej 50 cm³, dwukołowy lub z bocznym wózkiem – wielośladowy; określenie to obejmuje również pojazd trójkołowy o symetrycznym rozmieszczeniu kół – art. 2 pkt 45 p.r.d.).

W związku z powyższym pojawia się więc oczywiste pytanie, czy postanowienia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dotyczące parkingów dla samochodów powinny być odnoszone do wszystkich wymienionych wcześniej rodzajów pojazdów. Wątpliwości w tym zakresie rozwiewają zasady ogólne postępowania administracyjnego. Zgodnie bowiem z art. 7a § 1 k.p.a., jeżeli przedmiotem postępowania administracyjnego jest nałożenie na stronę obowiązku bądź ograniczenie lub odebranie stronie uprawnienia, a w sprawie pozostają wątpliwości co do treści normy prawnej, wątpliwości te są rozstrzygane na korzyść strony, chyba że sprzeciwiają się temu sporne interesy stron albo interesy osób trzecich, na które wynik postępowania ma bezpośredni wpływ. Co ważne, przepisu tego nie stosuje się, jeżeli wymaga tego ważny interes publiczny, w tym istotne interesy państwa, a w szczególności jego bezpieczeństwa, obronności lub porządku publicznego lub w sprawach osobowych funkcjonariuszy oraz żołnierzy zawodowych (art. 7a § 2 k.p.a.). Postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę i tzw. postępowanie zgłoszeniowe przede wszystkim przyznaje uprawnienie, ale jednocześnie nakłada różnego rodzaju obowiązki. Zatem przywołana zasada Kodeksu postępowania administracyjnego znajduje zastosowanie w postępowaniach administracyjnych z zakresu prawa budowlanego. Dla inwestora oznacza to, że regulacje rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków dotyczące parkingów można odnieść wyłącznie do samochodów, w potocznym rozumieniu tego pojęcia.

Pojęcie parkingu zostało wprowadzone do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dniem 1.01.2018 r. i od tego czasu ma znaczenie przy interpretacji § 19 r.w.t. Parking to bowiem wydzielona powierzchnia terenu, składająca się nie tylko ze stanowisk postojowych, ale i wszystkich dojazdów łączących te stanowiska, a zatem wyłączona została możliwość sztucznego wyodrębniania grup stanowisk postojowych (przejściami, zielenią, śmietnikami itp.).

4. Pojęcie kondygnacji. Definicja kondygnacji nie uznaje za nią nie tylko nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia, lecz także takich elementów, jak obudowa wyjścia z klatki schodowej oraz inne pomieszczenia techniczne. W praktyce może pojawić się trudność z zakwalifikowaniem pomieszczeń technicznych. Problem wynika z faktu, że w pomieszczeniach tych są zlokalizowane urządzenia techniczne. Takie pomieszczenie, które w świetle ma średnią wysokość mniejszą niż 2 m, z pewnością nie będzie kondygnacją. Jednak nie sposób odpowiedzieć na pytanie, czy pomieszczenie techniczne wyższe niż 2 m powinno być uznane za kondygnację. Z jednej strony tak, bo definicja nakazuje uznawać za kondygnację przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m, z drugiej zaś nie, gdyż zgodnie z końcową częścią definicji pomieszczenie techniczne nigdy nie stanowi kondygnacji. Dodatkowo wciąż nierozwiązana pozostaje kwestia stosowania antresol, które nie są zaliczane do kondygnacji. Kwestia ta jest istotna, a przede wszystkim kłopotliwa, dla inwestorów i organów administracji architektoniczno-budowlanej zwłaszcza wtedy, gdy dopuszczalną liczbę kondygnacji budynku będzie wskazywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Kondygnacja podziemna. Przed dniem 1.01.2018 r. była to kondygnacja zagłębiona ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niej terenu, a także każda usytuowana pod nią kondygnacja. Następnie została wprowadzona zmiana stanowiąca, że należy przez to rozumieć