

WARUNKI TECHNICZNE, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE

Komentarz

Michał Bursztynowicz, Martyna Sługocka

KOMENTARZE

WYDANIE

2



Wolters Kluwer

WARUNKI TECHNICZNE, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE

Komentarz

Michał Bursztynowicz, Martyna Sługocka

KOMENTARZE

WYDANIE 2

Stan prawny na 1 lipca 2024 r.
z uwzględnieniem zmian, które wejdą w życie 1 i 15 sierpnia 2024 r.

Wydawca
Justyna Zabielska-Musioł

Redaktor prowadzący
Paulina Ambroży

Opracowanie redakcyjne
JustLuk

Projekt okładek serii
Wojtek 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., 2024

ISBN 978-83-8358-841-4
2. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. +48 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.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 2022 r. poz. 1225 ze zm.)	25
Dział I. Przepisy ogólne	27
§ 1. [Zakres rozporządzenia]	27
§ 2. [Stosowanie przepisów rozporządzenia]	31
§ 3. [Definicje legalne]	40
§ 4. [Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi]	60
§ 5. [Pomieszczenia nieprzeznaczone na pobyt ludzi]	61
§ 6. [Sposób mierzenia wysokości budynku]	61
§ 7. (uchylony)	64
§ 8. [Podział budynków na grupy wysokości]	64
§ 9. [Wymiary wymagane w rozporządzeniu]	64
Dział II. Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej ...	66
Rozdział 1. Usytuowanie budynku	66
§ 10. (uchylony)	66
§ 11. [Warunki techniczne budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; uciążliwości]	66
§ 12. [Odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną]	67
§ 13. [Naturalne oświetlenie pomieszczeń]	91

Rozdział 2. Dojścia i dojazdy	94
§ 14. [Zapewnienie dojścia i dojazdu do drogi publicznej, działek budowlanych]	94
§ 15. [Dostosowanie szerokości, promienia łuków dojazdów, nachylenia podłużnego i poprzecznego oraz nośności powierzchni]	97
§ 16. [Utwardzone dojście do wejść do budynku mieszkalnego wielorodzinnego]	98
§ 17. (uchylony)	99
Rozdział 3. Parkingi i garaże dla samochodów	99
§ 18. [Zapewnienie miejsc postojowych]	99
§ 19. [Odległości miejsc postojowych od okien budynków oraz od granicy działki budowlanej]	104
§ 20. [Usytuowanie miejsc postojowych dla niepełnosprawnych]	111
§ 20. <i>[Usytuowanie miejsc postojowych dla niepełnosprawnych]</i>	111
§ 21. [Szerokość stanowisk miejsc postojowych dla samochodów osobowych]	113
Rozdział 4. Miejsca gromadzenia odpadów stałych	114
§ 22. [Miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych]	114
§ 23. [Odległość pojemników i kontenerów od okien i drzwi do budynków oraz od sąsiedniej działki]	115
§ 24. [Zbiorniki na odpady stałe]	116
§ 25. (uchylony)	117
Rozdział 5. Uzbrojenie techniczne działki i odprowadzenie wód powierzchniowych	117
§ 26. [Uzbrojenie działki]	117
§ 27. [Działka budowlana pod zabudowę zagrodową lub rekreację indywidualną]	120
§ 28. [Zapewnienie kanalizacji]	120
§ 29. [Zakaz zmiany naturalnego spływu wód]	122
§ 30. [Usytuowanie ujęć wody, urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków oraz odpadów stałych]	123
Rozdział 6. Studnie	124
§ 31. [Usytuowanie studni]	124
§ 32. [Studnia kopana]	126
§ 33. [Studnia wiercona]	127

Rozdział 7. Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe	127
§ 34. [Warunki stosowania zbiorników na nieczystości ciekłe]	127
§ 35. [Warunki techniczne zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, dołów ustępów]	129
§ 36. [Odległość urządzeń sanitarno-gospodarczych]	130
§ 37. [Usytuowanie przepływowych, szczelnych osadników podziemnych]	133
§ 38. [Usytuowanie osadników błota, łapaczy olejów, neutralizatorów ścieków]	134
Rozdział 8. Zieleń i urządzenia rekreacyjne	134
§ 39. [Powierzchnia terenu biologicznie czynnego]	134
§ 39. [<i>Powierzchnia terenu biologicznie czynnego</i>]	135
§ 40. [Place zabaw i miejsca rekreacyjne]	137
§ 40. [<i>Place zabaw i miejsca rekreacyjne</i>]	138
Rozdział 9. Ogrodzenia	143
§ 41. [Wymogi dotyczące ogrodzenia]	143
§ 42. [Bramy i furtki]	144
§ 43. [Wymiary bramy]	144
Dział III. Budynki i pomieszczenia	145
Rozdział 1. Wymagania ogólne	145
§ 44. [Sposób zaprojektowania i wykonania budynku]	145
§ 45. [Zaopatrzenie w wodę do spożycia i do celów przeciwpożarowych]	146
§ 46. [Indywidualna lub centralna instalacja ciepłej wody]	146
§ 47. [Odprowadzenie ścieków]	147
§ 48. [Miejsca przystosowane do gromadzenia odpadów i nieczystości stałych; zsypy]	147
§ 49. [Instalacje do ogrzewania pomieszczeń]	151
§ 50. [Przewody kominowe]	151
§ 51. [Wentylacja i klimatyzacja]	152
§ 52. [Zaopatrzenie w gaz]	152
§ 53. [Wewnętrzna instalacja elektryczna]	152
§ 54. [Dźwig osobowy]	153
§ 55. [Przystosowanie dla osób niepełnosprawnych]	154
§ 56. [Instalacja telekomunikacyjna]	155

§ 56a. [Minimalna powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego]	155
Rozdział 2. Oświetlenie i nasłonecznienie	156
§ 57. [Odpowiednie oświetlenie dzienne]	156
§ 58. [Oświetlenie wyłącznie światłem sztucznym]	158
§ 59. [Oświetlenie światłem sztucznym]	159
§ 60. [Minimalny czas nasłonecznienia pomieszczeń]	159
Rozdział 3. Wejścia do budynków i mieszkań	163
§ 61. [Warunki położenia drzwi wejściowych]	163
§ 62. [Warunki techniczne wejść]	163
§ 63. [Przedsionki, kurtyny powietrzne]	165
§ 64. [Elektryczne oświetlenie zewnętrzne]	166
§ 65. (uchylony)	166
Rozdział 4. Schody i pochylnie	166
§ 66. [Cel zastosowania schodów stałych i pochylni]	166
§ 67. [Obowiązek zastosowania schodów lub pochylni stałych]	166
§ 68. [Minimalna szerokość użytkowa schodów i maksymalna wysokość stopni]	167
§ 69. [Liczba stopni]	169
§ 70. [Maksymalne nachylenie pochylni]	170
§ 71. [Warunki techniczne pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych]	172
Rozdział 5. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi	173
§ 72. [Wysokość pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi]	173
§ 73. [Poziom podłogi]	176
§ 74. [Przystosowanie podłóg do ruchu osób niepełnosprawnych]	177
§ 75. [Drzwi wewnętrzne]	177
Rozdział 6. Pomieszczenia higienicznosanitarne	178
§ 76. [Pojęcie pomieszczeń higienicznosanitarnych]	178
§ 76. [Pojęcie pomieszczeń higienicznosanitarnych]	178
§ 77. [Warunki techniczne pomieszczenia higieniczno-sanitarnego]	179
§ 78. [Ściany i posadzki pomieszczenia higieniczno-sanitarnego]	180
§ 79. [Drzwi pomieszczeń higienicznosanitarnych]	180
§ 80. (uchylony)	181

§ 81.	[Kabina natryskowa]	181
§ 82.	[Wyposażenie w wannę lub natrysk oraz umywalkę]	182
§ 83.	[Ustęp wydzielony]	182
§ 84.	[Ustępy ogólnodostępne]	183
§ 85.	[Warunki ustępów ogólnodostępnych]	185
§ 85a.	[Pomieszczenia do karmienia i przewijania dzieci] ...	186
§ 85a.	<i>[Pomieszczenia do karmienia i przewijania dzieci]</i> ...	186
§ 86.	[Pomieszczenie higienicznosanitarne dla osób niepełnosprawnych]	189
§ 87.	[Ustęp publiczny]	190
§ 88.	[Wejście, okna i drzwi w ustępie publicznym]	191
§ 89.	[Wyłączenie stosowania przepisów do osadzonych, zakładów poprawczych i schronisk dla nieletnich] ...	192
Rozdział 7. Szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych		192
§ 90.	[Wymogi dotyczące mieszkań w budynku wielorodzinnym]	192
§ 91.	[Sposób przewietrzania]	193
§ 92.	[Kuchnia i wnęka kuchenna, łazienka, ustęp]	194
§ 93.	[Oświetlenie światłem dziennym i wentylacja]	195
§ 94.	[Metraż pokoju i kuchni]	195
§ 95.	[Wymogi przedpokoju]	196
§ 95a.	<i>[Przegroda między balkonami]</i>	196
Rozdział 8. Pomieszczenia techniczne i gospodarcze		198
§ 96.	[Urządzenia emitujące hałasy lub drgania]	198
§ 97.	[Warunki techniczne pomieszczenia technicznego i gospodarczego]	199
§ 98.	[Podłogi, instalacje i urządzenia elektryczne w pomieszczeniach technicznych i gospodarczych] ...	200
§ 98a.	<i>[Pomieszczenia na rowery i wózki dziecięce]</i>	200
Rozdział 9. Dojścia i przejścia do urządzeń technicznych		201
§ 99.	[Dojścia i przejścia do dźwignic]	201
§ 100.	[Warunki techniczne dojść i przejść]	201
§ 101.	[Drabiny i klamry trwale zamocowane do konstrukcji]	202
Rozdział 10. Garaże dla samochodów osobowych		203
§ 102.	[Warunki techniczne garażu]	203
§ 103.	[Dojazd do garażu]	204

§ 104. [Szerokość drogi manewrowej]	205
§ 105. [Garaże podziemne i wielopoziomowe]	205
§ 106. [Wymagania dotyczące garaży]	206
§ 107. [Posadzka w garażu]	207
§ 108. [Wentylacja w garażu]	208
Rozdział 11. Szczegółne wymagania dotyczące pomieszczeń inwentarskich	210
§ 109. [Pomieszczenie przeznaczone dla inwentarza żywego]	210
§ 110. [Warunki pomieszczenia przeznaczonego dla inwentarza żywego]	211
§ 111. (uchylony)	212
§ 112. [Możliwość niewyposażenia pomieszczenia przeznaczonego dla inwentarza żywego w instalacje i urządzenia elektryczne]	212
Dział IV. Wyposażenie techniczne budynków	213
Rozdział 1. Instalacje wodociągowe zimnej i ciepłej wody	213
§ 113. [Wymogi instalacji wodociągowej]	213
§ 114. [Ciśnienie wody w instalacji wodociągowej]	214
§ 115. [Zainstalowanie zestawu wodomierza głównego]	215
§ 116. [Umieszczenie zestawu wodomierza głównego]	216
§ 117. [Warunki pomieszczenia i studzienki, w której zainstalowany jest zestaw wodomierza głównego]	217
§ 118. [Instalacja ciepłej wody]	217
§ 119. [Instalacja ogrzewcza]	219
§ 120. [Stały obieg wody; przewody]	219
§ 121. [Urządzenie do pomiaru ilości ciepła i paliwa]	221
Rozdział 2. Kanalizacja ściekowa i deszczowa	221
§ 122. [Instalacja kanalizacyjna]	221
§ 123. [Oczyszczanie ścieków]	222
§ 124. [Instalacja kanalizacyjna grawitacyjna]	223
§ 125. [Przewody spustowe (piony) grawitacyjnej instalacji kanalizacyjnej]	224
§ 126. [Odprowadzenie wody opadowej z dachów i tarasów]	225
§ 127. [Przyłączenie дренаżu terenu]	227

Rozdział 3. Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych	227
§ 128. [Wewnętrzne urządzenia zsypowe do usuwania odpadów i nieczystości stałych]	227
§ 129. [Wymogi urządzeń zsypowych]	228
§ 130. [Górna i dolna komora zsypu]	229
§ 131. [Polskie Normy dotyczące rozwiązań technicznych urządzeń zsypowych]	229
Rozdział 4. Instalacje ogrzewcze	230
§ 132. [Instalacja urządzeń ogrzewczych]	230
§ 133. [Instalacja ogrzewcza wodna]	231
§ 134. [Szczytowa moc cieplna]	233
§ 135. [Odpowiednia aparatura kontrolna i pomiarowa]	237
§ 136. [Instalowanie kotłów na paliwo stałe lub olej opałowy]	238
§ 137. [Magazyn oleju opałowego]	241
§ 138. [Warunki obudowy przewodów instalacji ogrzewczej]	242
§ 139. [Ochrona przed zamarzaniem i stratami ciepła]	243
Rozdział 5. Przewody kominowe	243
§ 140. [Przewody (kanały) kominowe w budynku]	243
§ 141. [Zakazy dotyczące postępowania z przewodami kominowymi]	245
§ 142. [Wyprowadzanie przewodów kominowych]	245
§ 143. [Nasady kominowe]	246
§ 144. [Obciążenie stropami]	246
§ 145. [Przewody kominowe dymowe dla urządzeń kuchennych i piecyków]	247
§ 146. [Dostępność wylotów przewodów kominowych do czyszczenia i okresowej kontroli]	248
Rozdział 6. Wentylacja i klimatyzacja	249
§ 147. [Wentylacja i klimatyzacja]	249
§ 148. [Wymogi wentylacji]	251
§ 149. [Powietrze zewnętrzne]	252
§ 150. [Przepływ powietrza wentylacyjnego]	253
§ 151. [Urządzenia do odzyskiwania ciepła i recyrkulacja]	255
§ 152. [Czerpnie powietrza]	257
§ 153. [Wymagania dotyczące przewodów i urządzeń wentylacji mechanicznej i klimatyzacji]	260

§ 154. [Wymogi dotyczące urządzeń wentylacji mechanicznej i klimatyzacji]	261
§ 155. [Wymogi dotyczące okien w budynkach nieposiadających wentylacji]	264
Rozdział 7. Instalacja gazowa na paliwa gazowe	265
§ 156. [Wymogi dotyczące instalacji gazowych]	265
§ 157. [Warunki techniczne instalacji gazowej]	267
§ 158. [Urządzenia sygnalizująco-odcinające dopływ gazu] ...	268
§ 159. [Kurek główny na przyłączy instalacji gazowej]	269
§ 160. [Zawory odcinające dopływ gazu]	271
§ 161. [Zawory odcinające przed i za urządzeniem redukcyjnym]	272
§ 162. [Instalowanie urządzeń redukcyjnych]	272
§ 163. [Przewody instalacji gazowej]	273
§ 164. [Usytuowanie przewodów instalacji gazowej]	274
§ 165. [Rozwiązania techniczne instalacji gazowej; przewody instalacji gazowej]	275
§ 166. [Gazomierze – urządzenia pomiarowe zużycia gazu]	276
§ 167. [Zakazy dotyczące instalowania gazomierzy]	277
§ 168. [Wymogi dotyczące instalowania gazomierzy]	277
§ 169. [Połączenie gazomierzy i urządzeń gazowych z instalacją]	278
§ 170. [Wymogi dotyczące pomieszczeń do instalowania urządzeń gazowych]	278
§ 171. [Samoczynnie działające zabezpieczenia kotłów gazowych lub ogrzewczych]	279
§ 172. [Obciążenie cieplne]	279
§ 173. [Warunki instalowania urządzeń gazowych]	281
§ 174. [Przewody i kanały spalinowe]	282
§ 175. [Wyloty przewodów powietrznych i spalinowych] ...	284
§ 176. [Wymogi dotyczące pomieszczeń do instalowania kotłów na paliwa gazowe]	285
§ 177. [Wymagania dotyczące zasilania gazem płynnym z indywidualnych butli (11 kg) urządzeń gazowych]	286
§ 178. [Wymagania dotyczące zasilania gazem płynnym z butli gazowej (33 kg) urządzeń gazowych]	289
§ 179. [Zbiorniki z gazem płynnym]	290

Rozdział 8. Instalacja elektryczna	292
§ 180. [Cel instalacji i urządzeń elektrycznych]	292
§ 180a. [Moc jednostkowa oświetlenia]	293
§ 181. [Oświetlenie awaryjne]	294
§ 182. [Warunki usytuowania pomieszczenia stacji transformatorowej]	296
§ 183. [Warunki techniczne dotyczące instalacji elektrycznych]	297
§ 184. [Uziomy instalacji elektrycznej]	298
§ 185. [Urządzenia (liczniki) do pomiaru zużycia energii elektrycznej]	299
§ 186. [Bezkolizyjność z innymi instalacjami]	299
§ 187. [Usytuowanie przewodów i kabli]	300
§ 188. [Obwody odbiorcze]	301
§ 189. [Wypusty oświetleniowe i gniazda wtyczkowe]	302
§ 190. [Zasilanie z tablic administracyjnych]	302
§ 191–192. (uchylone)	303
Rozdział 8a. Instalacja telekomunikacyjna	303
§ 192a. [Instalacja wejściowej sygnalizacji dzwonekowej]	303
§ 192b. [Pojęcie instalacji telekomunikacyjnej]	303
§ 192c. [Instalacja telekomunikacyjna budynku zamieszkania zbiorowego i budynku użyteczności publicznej]	304
§ 192d. [Instalacja telekomunikacyjna budynku użyteczności publicznej na potrzeby publicznej oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki i wychowania]	304
§ 192e. [Instalacja telekomunikacyjna budynku mieszkalnego wielorodzinnego]	305
§ 192f. [Punkt połączenia instalacji telekomunikacyjnej z publiczną siecią telekomunikacyjną]	307
Rozdział 9. Urządzenia dźwigowe	311
§ 193. [Wymogi dotyczące dźwigów]	311
§ 194. [Dostęp do dźwigu]	313
§ 195. [Odległość pomiędzy zamkniętymi drzwiami przystankowymi dźwigu]	313
§ 196. [Wymogi dotyczące szybów dźwigów z napędem elektrycznym]	314
§ 197. [Zespoły napędowe dźwigu; maszynownia]	315
§ 198. [Wymogi dotyczące szybów i maszynowni dźwigów]	315

§ 199. [Zakazy dotyczące usytuowania dźwigów; wyjątki] . . .	316
§ 200. [Ilość dźwigów w szybie]	316
§ 201. [Urządzenia w szybach dźwigowych]	317
§ 202. [Odesłanie do przepisów o dozorze technicznym] . . .	317
Dział V. Bezpieczeństwo konstrukcji	318
§ 203. [Zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcji budynku]	318
§ 204. [Stany graniczne nośności i przydatności do użytkowania]	318
§ 205. [Stosowanie zabezpieczeń konstrukcji na terenach podlegających wpływom eksploatacji górniczej]	320
§ 206. [Ekspertyza techniczna stanu obiektu istniejącego] . . .	321
Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe	324
Rozdział 1. Zasady ogólne	324
§ 207. [Odpowiednie zaprojektowanie i wykonanie budynku i urządzenia w razie pożaru]	324
§ 208. [Odpowiednie stosowanie przepisów rozporządzenia]	326
§ 208a. [Klasy reakcji na ogień]	327
§ 209. [Podział budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe]	328
§ 210. [Ściany oddzielenia przeciwpożarowego w pionie] . . .	330
§ 211. [Wyłączenie stosowania przepisów do zakwaterowania osadzonych]	331
Rozdział 2. Odporność pożarowa budynków	332
§ 212. [Klasy odporności pożarowej budynków lub ich części]	332
§ 213. [Wyłączenia dotyczące klas odporności pożarowej budynków]	334
§ 214. [Zmiana klasy odporności pożarowej]	335
§ 215. [Obniżenie klasy odporności pożarowej]	336
§ 216. [Wymogi klasy odporności pożarowej elementów budynku]	336
§ 217. [Klasa odporności ogniowej przegród wewnętrznych i ścian]	340
§ 218. [Wymogi dotyczące przekrycia dachu budynku niższego]	340

§ 219. [Przekrycie dachu o powierzchni większej niż 1000 m ²]	341
§ 220. [Klasa odporności ogniowej kotłowni, żużlowni i magazynu oleju opałowego]	342
§ 221. [Pomieszczenia zagrożone wybuchem]	344
§ 222. [Usytuowanie pomieszczeń zagrożonych wybuchem]	344
§ 223. [Pasy międzykondygnacyjne]	345
§ 224. [Wymogi techniczne pasa międzykondygnacyjnego] ...	346
§ 225. [Odpowiednie mocowanie elementów okładzin elewacyjnych]	346
Rozdział 3. Strefy pożarowe i oddzielenia przeciwpożarowe	347
§ 226. [Pojęcie strefy pożarowej]	347
§ 227. [Dopuszczalne powierzchnie stref pożarowych]	348
§ 228. [Dopuszczalne powierzchnie stref pożarowych PM] ...	349
§ 229. [Powiększenie powierzchni stref pożarowych]	350
§ 230. [Powiększenie wielkości stref pożarowych PM]	350
§ 231. [Dopuszczalne powierzchnie stref pożarowych IN] ...	351
§ 232. [Warunki techniczne dotyczące ścian i stropów]	351
§ 233. [Kurtyna przeciwpożarowa]	355
§ 234. [Przepusty instalacyjne w elementach oddzielenia przeciwpożarowego]	355
§ 235. [Ściana oddzielenia przeciwpożarowego]	356
Rozdział 4. Drogi ewakuacyjne	357
§ 236. [Wymogi dotyczące dróg ewakuacyjnych]	357
§ 237. [Przejścia ewakuacyjne]	359
§ 238. [Wymóg co najmniej dwóch wyjść ewakuacyjnych] ...	360
§ 239. [Wymogi techniczne drzwi ewakuacyjnych]	361
§ 240. [Drzwi wieloskrzydłowe, wahadłowe i rozsuwane; zakaz stosowania drzwi obrotowych i podnoszonych]	362
§ 241. [Obudowa poziomych dróg ewakuacyjnych]	363
§ 242. [Szerokość i wysokość dróg ewakuacyjnych]	364
§ 243. [Podział korytarzy na odcinki]	365
§ 244. [Zakazy na drogach ewakuacyjnych]	366
§ 245. [Wymogi dotyczące klatek schodowych]	367
§ 246. [Klatki schodowe i przedsionki przeciwpożarowe] ...	367

§ 247. [Rozwiązania techniczno-budowlane zabezpieczające przed zadymieniem poziomych dróg ewakuacyjnych]	369
§ 248. [Schody wewnętrzne w mieszkaniach]	370
§ 249. [Klasa odporności ogniowej ścian wewnętrznych i stropów stanowiących obudowę klatki schodowej lub pochylni]	370
§ 250. [Oddzielenie piwnic od pozostałej części budynku] ...	372
§ 251. [Oddzielenie strychu lub poddasza]	373
§ 252. [Schody i pochylnie ruchome]	373
§ 253. [Przystosowanie dźwigu do potrzeb ekip ratowniczych]	373
§ 254–255. (uchylone)	374
§ 256. [Dojście ewakuacyjne]	374
§ 257. [Drabina ewakuacyjna]	377
Rozdział 5. Wymagania przeciwpożarowe dla elementów wykończenia wnętrz i wyposażenia stałego	377
§ 258. [Zakaz stosowania niektórych materiałów i wyrobów łatwo zapalnych]	377
§ 259. [Wymogi przeciwpożarowe dotyczące podłóg]	378
§ 260. [Zakaz stosowania łatwo zapalnych przegród, stałych elementów wyposażenia oraz wykładzin podłogowych]	379
§ 261. [Wymogi dotyczące pomieszczeń przeznaczonych dla dużej liczby osób]	380
§ 262. [Sufity]	381
§ 263. [Łazienki i sauny – okładziny ścienne]	381
§ 264. [Zabezpieczenie palnych elementów wystroju wnętrz]	382
Rozdział 6. Wymagania przeciwpożarowe dla palenisk i instalacji	382
§ 265. [Wymogi dotyczące palenisk]	382
§ 266. [Wymogi dotyczące przewodów spalinowych i dymowych]	383
§ 267. [Wymogi dotyczące przewodów wentylacyjnych]	384
§ 268. [Wymogi dotyczące instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji]	386
§ 269. [Wymogi dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem]	387

§ 270. [Wymogi dotyczące instalacji wentylacji oddymiającej]	389
Rozdział 7. Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe	390
§ 271. [Odległość między zewnętrznymi ścianami budynków]	390
§ 272. [Odległość zewnętrznej ściany budynku od granicy sąsiedniej niezabudowanej działki]	396
§ 273. [Odległość między zewnętrznymi ścianami budynków położonych na jednej działce budowlanej]	397
Rozdział 8. Wymagania przeciwpożarowe dla garaży	400
§ 274. [Wymagania przeciwpożarowe dla garaży – przepisy ogólne]	400
§ 275. [Klasy odporności pożarowej garaży]	400
§ 276. [Wymogi dotyczące usytuowania garażu]	401
§ 277. [Powierzchnia strefy pożarowej w nadziemnym lub podziemnym garażu zamkniętym]	402
§ 278. [Wyjścia ewakuacyjne garażu]	403
§ 279. [Odległość między wrotami garażu a oknami budynku]	405
§ 280. [Przedśionalek przeciwpożarowy między garażem a budynkiem]	405
§ 281. [Zakaz instalowania w garażu niektórych urządzeń]	406
Rozdział 9. Wymagania przeciwpożarowe dla budynków inwentarskich	406
§ 282. [Budynki IN o kubaturze brutto do 1500 m ³]	406
§ 283. [Podłogi, ściany i stropy z materiałów niepalnych] ...	407
§ 284. [Wymagania ewakuacyjne budynku IN]	407
§ 285. [Możliwość umieszczenia części mieszkalnej i gospodarczej w jednym budynku]	408
Rozdział 10. Wymagania przeciwpożarowe dla budynków tymczasowych	408
§ 286. [Wymogi przeciwpożarowe dotyczące budynku tymczasowego]	408
§ 287. [Warunki techniczne budynku tymczasowego na cele widowiskowe lub inne]	410
§ 288. [Pomieszczenie z obudową pneumatyczną]	410

§ 289. [Dodatkowe wyposażenie pomieszczenia z obudową pneumatyczną na cele widowiskowe lub inne]	411
§ 290. [Tymczasowy budynek typu namiotowego]	412
Dział VII. Bezpieczeństwo użytkowania	413
§ 291. [Wymogi bezpieczeństwa dotyczące konstrukcji budynków i urządzeń]	413
§ 292. [Daszek lub podcień ochronny]	413
§ 293. [Wymogi umieszczania urządzeń i konstrukcji]	414
§ 294. [Wypusty kanalizacyjne]	415
§ 295. [Skrzydła drzwiowe – sposób oznakowania i materiał]	416
§ 296. [Schody zewnętrzne i wewnętrzne]	416
§ 297. [Drgania schodów, pochylni, pomostów i galerii]	417
§ 298. [Wymogi dotyczące balustrad]	417
§ 299. [Wymogi dotyczące okien]	419
§ 300. [Kraty zewnętrzne i okiennice]	420
§ 301. [Odległość między górną krawędzią wewnętrznego podokiennika a podłogą]	421
§ 302. [Temperatura]	422
§ 303. [Balkony, loggie i portfenetry]	423
§ 304. [Szkło lub inny materiał o podwyższonej wytrzymałości na uderzenia]	423
§ 305. [Nawierzchnia, posadzki i wykładziny]	424
§ 306. [Zmiana poziomu podłogi – rozwiązania techniczne]	424
§ 307. [Tablica informacyjna o dopuszczalnych wielkościach obciążeń]	425
§ 308. [Zapewnienie wyjścia na dach]	425
Dział VIII. Higiena i zdrowie	427
Rozdział 1. Wymagania ogólne	427
§ 309. [Odpowiednie materiały i wyroby dla higieny i zdrowia]	427
Rozdział 2. Ochrona czystości powietrza	428
§ 310. [Zawartość w powietrzu stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia]	428
§ 311. [Niedopuszczalne stężenia szkodliwych substancji w powietrzu]	429

§ 312. [Materiały emitujące gazy, pary, pyły szkodliwe dla zdrowia]	429
Rozdział 3. Ochrona przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi	430
§ 313. [Dopuszczalne wartości czynników szkodliwych dla zdrowia]	430
§ 314. [Budynek w strefie przekraczającej dopuszczalny poziom oddziaływania pola elektromagnetycznego] ...	431
Rozdział 4. Ochrona przed zawilgoceniem i korozją biologiczną	433
§ 315. [Opady, woda oraz para wodna]	433
§ 316. [Zabezpieczenie przed wodami gruntowymi]	433
§ 317. [Izolacja przeciwwilgociowa]	434
§ 318. [Uniemożliwienie przenikania wody opadowej do wnętrza budynków]	434
§ 319. [Spadki dachów i tarasów]	434
§ 320. [Wykonanie balkonów, loggii i tarasów]	435
§ 321. [Kondensacja pary wodnej]	436
§ 322. [Zagrzybienia]	436
Dział IX. Ochrona przed hałasem i drganiami	438
§ 323. [Ochrona przed hałasem]	438
§ 324. [Poziom hałasów i drgań – odpowiednie kształtowanie i zabezpieczenie budynku]	439
§ 325. [Poziom hałasów i drgań – odpowiednie usytuowanie budynków]	440
§ 326. [Izolacja akustyczna]	441
§ 327. [Pomieszczenia techniczne o szczególnej uciążliwości]	446
Dział X. Oszczędność energii i izolacyjność cieplna	448
§ 328. [Budynek oszczędzający energię i ciepło]	448
§ 329. [Maksymalna wartość wskaźnika EP]	450
§ 329a. [Przepis przejściowy]	453
Dział XI. Przepisy przejściowe i końcowe	456
§ 330. [Wyłączenie stosowania przepisów rozporządzenia]	456
§ 331. [Przepis derogacyjny]	457
§ 332. [Wejście w życie]	457

Załączniki	461
Załącznik nr 1. Wykaz Polskich Norm powołanych w rozporządzeniu	463
<i>Załącznik nr 1. Wykaz polskich norm powołanych w rozporządzeniu</i>	487
<i>Załącznik nr 1a. Sposób określania minimalnej odległości ściany budynku do granicy działki budowlanej</i>	511
Załącznik nr 2. Wymagania izolacyjności cieplnej i inne wymagania związane z oszczędnością energii	514
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	523
O autorach	529

Wykaz skrótów

Akty prawne

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.)
Konstytucja RP	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572)
nowelizacja r.w.t. 2024 (I)	– rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 27.10.2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. poz. 2442 ze zm.)
nowelizacja r.w.t. 2024 (II)	– rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 9.05.2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. poz. 726)
pr. bud.	– ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725)
pr. wod.	– ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.)
p.r.d.	– ustawa z 20.06.1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1047 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 2024 r. poz. 219)
- r.o.p.b. – rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2023 r. poz. 822)
- r.s.z.f. – rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. poz. 1609 ze zm.)
- r.u.w.n.z. – rozporządzenie 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 (Dz.U. Nr 164, poz. 1588 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 2022 r. poz. 1225)
- 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 2024 r. poz. 320)
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.)
- u.o. – ustawa z 14.12.2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.)
- u.o.z. – ustawa z 21.08.1997 r. o ochronie zwierząt (Dz.U. z 2023 r. poz. 1580 ze zm.)

u.p.z.p.	– ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)
u.s.g.	– ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.)
u.u.c.p.g.	– ustawa z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024 r. poz. 399)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)
u.z.d.o.s.p.	– ustawa z 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2240)
u.z.w.o.ś.	– ustawa z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2024 r. poz. 757)

Inne

Dz.U.	– Dziennik Ustaw
Dz.Urz. UE	– Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej
Dz.Urz. Woj. Doln.	– Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego
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 2022 r. poz. 1225; zm.: Dz.U. z 2023 r. poz. 2442;
z 2024 r. poz. 726)

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 15.04.2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz.U. poz. 838).

Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1² ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88) zarządza się, co następuje:

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 przeznac-

² Art. 7 zmieniony przez art. 44 pkt 1 ustawy z 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2240), która weszła w życie z dniem 20.09.2019 r.; zgodnie z art. 66 ustawy z 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane, w brzmieniu nadanym ustawą z 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, nie dłużej jednak niż przez 60 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, i mogą być w tym czasie zmieniane na podstawie tego przepisu w brzmieniu nadanym ustawą z 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w szczególności z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

czonych 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 ciepłą 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 w istocie 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 strony postępowań jedynie na ogólne brzmienie art. 5 ust. 1 pr. bud., bez wskazania konkretnej jednostki redakcyjnej tego bardzo rozbudowanego przepisu³.

³ Wyrok NSA z 20.08.2020 r., II OSK 1634/18, LEX nr 3068195.

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 należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1–7 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 minimalne dotyczące energooszczędności i ochrony cieplnej przewidziane w przepisach techniczno-budowlanych dla przebudowy budynku.

Zgodnie natomiast 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.

Nawiązując do art. 6 pr. bud., należy podkreślić, że nie powinny o nim zapominać zwłaszcza organy administracji architektoniczno-budowlanej w prowadzonych przez nie postępowaniach. Często bowiem zdarza się, że przy rozpatrywaniu złożonego przez inwestora wniosku i dołączonego do niego projektu budowlanego po stronie organów pojawiają się wątpliwości dotyczącego tego, czy inwestor rzeczywiście zrealizuje np. przedstawioną w projekcie zagospodarowania działki lub terenu

powierzchnię biologicznie czynną. W kontekście zachowania terenu biologicznie czynnego po zrealizowaniu inwestycji zarówno dla organu administracji architektoniczno-budowlanej, jak i dla inwestora wiążące powinno być brzmienie właśnie powołanego wyżej art. 6 pr. bud. Dodatkowo dla porządku trzeba w tym miejscu również przypomnieć, że zrealizowanie inwestycji niezgodnie z zatwierdzonym przez organ administracji architektoniczno-budowlanej projektem budowlanym pozostaje w kompetencji organów nadzoru budowlanego.

§ 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 6⁴ 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)

3a. Przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących o powierzchni użytkowej prze-

⁴ Uchylony przez art. 43 pkt 2 lit. b ustawy z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. poz. 1200), która weszła w życie z dniem 9.03.2015 r.

kraczącej 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 komentowanego rozporządzenia 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 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 ście-

ków, 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. Podkreślić należy, że przywołany przepis zawiera jedynie przykładowe wyliczenie obiektów budowlanych stanowiących budowlę – zakresem pojęcia budowli objęte są zatem również inne, niewymienione przez ustawodawcę, obiekty budowlane, niebędące budynkiem lub obiektem małej architektury⁵.

Uzupełniając należy jeszcze w tym miejscu wskazać, że przepisy komentowanego rozporządzenia ustalają warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać związane z budynkami urządzenia. Choć rozporządzenie nie wyjaśnia, co należy rozumieć przez pojęcie tych urządzeń, to słuszne i prawidłowe jest odnoszenie pojęcia urządzeń na gruncie tego rozporządzenia do definicji urządzeń budowlanych zawartej w art. 3 pkt 9 pr. bud. Zgodnie z tym przepisem przez pojęcie urządzeń budowlanych należy 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.

2. Przykładem obiektu budowanego, do którego mogą, ale nie muszą mieć zastosowania przepisy komentowanego rozporządzenia jest wiatka. W przepisach brak legalnej definicji wiatki. Jednak przyjmuje się, że jest to lekka budowla w postaci dachu wspartego na słupach. Nie wyklucza to możliwości posiadania przez wiatkę ściany czy kilku ścian, o ile

⁵ Zgodnie z art. 3 pkt 4 pr. bud. przez pojęcie obiektu małej architektury należy 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.

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 wiaty rekreacyjno-wypoczynkowe (jako ich podstawowe, zwyczajowe przeznaczenie), czyli taka jak wiata składowa, garażowa, magazynowa⁶.

3. Przepis wstępny § 2 ust. 1 r.w.t. tylko wtedy pozwala na zastosowanie przepisów komentowanego rozporządzenia 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 one funkcje użytkowe budynków (w konsekwencji przepis § 12 r.w.t. nie będzie miał zastosowania np. do sytuowania wiaty garażowej czy magazynowej).

Przepisy komentowanego rozporządzenia stosuje się przy budowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków. 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,

⁶ Wyrok WSA w Poznaniu z 5.11.2014 r., IV SA/Po 628/14, LEX nr 1550520.

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 2023 r. poz. 1094 ze zm.; art. 71 ust. 1 pr. bud.).

4. Brzmienie § 2 ust. 1 r.w.t. nie oznacza, że każdy przepis komentowanego rozporządzenia będzie mógł mieć zastosowanie do postępowań dotyczących np. przebudowy lub rozbudowy budynku czy zmiany sposobu jego użytkowania. Przykładowo § 12 r.w.t. ma zastosowanie tylko przy sytuowaniu, czyli budowie, budynków (por. brzmienie art. 3 pkt 6 pr. bud.). W konsekwencji, uwzględniając przywołane w § 2 ust. 1 r.w.t. wyłączenia⁷, jeżeli np. dany budynek już istnieje, to przepisy komentowanego rozporządzenia stosuje się odpowiednio do zakresu projektowanych obecnie robót budowlanych.

Pozostając przy przywołanym wyżej przykładzie, należy wskazać, że regulacje komentowanego rozporządzenia określające odległość budynku od granicy działki są przepisami regulującymi możliwości budowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku, a nie odnoszą się wprost do zmiany sposobu użytkowania obiektu. Stanowisko to potwierdza Naczelny Sąd Administracyjny, stanowiąc, iż „nie można podzielić poglądu, że budynku wybudowanego zgodnie z prawem nie można przebudować bez zmiany jego gabarytów i zmienić sposobu użytkowania w sytuacji, gdy aktualnie nie spełnia on norm dotyczących sytuowania budynków określonych w § 12 r.w.t. Przebudowa obiektu (...) jest możliwa w stosunku do budynków już istniejących, pobudowanych zgodnie z prawem, ale aktualnie już niespełniających wymogów prawa budowlanego i przepisów wykonawczych, nawet jeżeli nie jest możliwe jego dostosowanie do aktualnych wymogów”⁸.

⁷ Mowa tu o § 135 ust. 10 oraz § 207 ust. 2 r.w.t., których regulacje wprost odnoszą się odpowiednio do „wymiany źródła ciepła w budynkach użytkowanych” czy stosowania wyszczególnionych wymogów „również do użytkowanych budynków istniejących”.

⁸ Wyrok NSA z 30.03.2011 r., II OSK 112/10, LEX nr 1080204.

W związku z powyższym należy przyjąć, że dokonując zmiany sposobu użytkowania budynku (np. z gospodarczego na mieszkalny), inwestor nie powinien być m.in. zobligowany przez organ administracji architektoniczno-budowlanej do uzyskania odstępstwa od § 12 r.w.t. (w istocie odpowiedniego ustępu tego przepisu), ponieważ nie ma on zastosowania w przypadku zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu. Ponadto w postępowaniu dotyczącym zmiany sposobu użytkowania budynku organ administracji architektoniczno-budowlanej nie dokonuje oceny prawidłowości usytuowania budynku względem granic działki budowanej, lecz zamierzonego sposobu jego użytkowania (tzn. organ musi odpowiedzieć na pytanie, czy przyszła funkcja budynku mieści się w przeznaczeniu prawnym nieruchomości określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy oraz czy zostały spełnione wszystkie wymogi komentowanego rozporządzenia, dotyczące nowej funkcji budynku).

5. Przepisy komentowanego rozporządzenia 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 budowlanego⁹. 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 warunków zabudowy i zagospodarowania terenu odmiennie od tych, które zostały określone w tej decyzji. Związanie to dotyczy tych warunków decyzji, które określają parametry planowanego obiektu, jak również warunków i zasad, które powinna spełniać i z którymi powinna być zgodna inwestycja. W konsekwencji organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może kształtować wa-

⁹ Wyrok NSA z 16.11.2017 r., II OSK 483/16, LEX nr 2450680.

runków lokalizacji odmiennych 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 budowlanego¹⁰. 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 nie może samodzielnie kwestionować postanowień decyzji lokalizacyjnej w ramach toczącego się postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Jeśli bowiem, w jego ocenie, pojawiają się wątpliwości co do prawidłowości decyzji lokalizacyjnej, to powinien doprowadzić do zweryfikowania takich postanowień w ramach odrębnego postępowania¹¹.

6. Przepisy § 2 ust. 2–4 r.w.t. umożliwiają spełnienie wymagań określonych w tym akcie w inny sposób. Katalog robót budowlanych, do których można zastosować te regulacje, został zawężony tylko do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania.

Ponadto, jak wyjaśnia Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, odstępstwa uzyskane na podstawie § 2 ust. 2 r.w.t. dotyczą tylko i wyłącznie odstępstw od wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, 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

¹⁰ Wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 27.02.2020 r., II SA/Go 431/19, LEX nr 2837782.

¹¹ Wyrok WSA w Olsztynie z 26.06.2018 r., II SA/Ol 339/18, LEX nr 2516858.

np. z § 12 ust. 1 r.w.t.¹² 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 orzekał 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 projektowany 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 wojewódzkiej 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 sto-

¹² Wyrok WSA w Warszawie z 10.04.2019 r., VII SA/Wa 2318/18, LEX nr 3074131.

sowne uzgodnienie. Przywołany przepis wskazuje, że uzgodnienie ma być dokonane odpowiednio z przedmiotem ekspertyzy. Zakres odstępowstwa, 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 odstępowstwa. 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 organem¹³.

Przypomnieć należy, że w sytuacji realizacji inwestycji wbrew regulacjom zawartym w komentowanym rozporządzeniu konieczne jest uzyskanie odstępowstwa od jego przepisów, co do zasady, w trybie art. 9 pr. bud. W przepisie tym ustawodawca przewidział możliwość udzielenia w szczególnie uzasadnionych przypadkach zgody na odstępowstwo od przepisów techniczno-budowlanych, czyli także przepisów komentowanego rozporządzenia. Pamiętać również należy, że zgodnie z art. 9 ust. 6 pr. bud., obowiązującym od 19.09.2020 r.¹⁴, w przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych oraz dostosowywania tych obiektów do wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności przy usuwaniu stanu zagrożenia życia ludzi, rozwiązania zamienne w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej stosuje się na podstawie zgody udzielonej w postanowieniu, o którym mowa w art. 6a ust. 2 ustawy z 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2024 r. poz. 275), bez wymogu uzyskiwania zgody na odstępowstwo, o której mowa w art. 9 ust. 2 pr. bud.¹⁵

¹³ Wyrok WSA we Wrocławiu z 10.01.2013 r., II SA/Wr 733/12, LEX nr 1330364.

¹⁴ Ustawa z 13.02.2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 471 ze zm.).

¹⁵ Niestety poza brzmieniem art. 9 ust. 6 pr. bud. nie można wskazać na jednoznaczne różnice między tym przepisem a regulacją zawartą w § 2 ust. 2–4 r.w.t. w zakresie uzgodnie-

§ 3. [Definicje legalne]

Ilekróć w rozporządzeniu jest mowa o:

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

nia ekspertyzy technicznej rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych uzgodnionej z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej.

- 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 płodów 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 płodów rolnych;
- 9) mieszkaniu – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający 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 użytkowników 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 najwyżej 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 stro-

- pem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona;
- 20) suterenie – 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 powierzchniową 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, ganiki, 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;
- 27) ¹⁶ *publicznie dostępnym placu – należy przez to rozumieć ogólnodostępny teren służący rekreacji, komunikacji, pełniący także funkcję reprezentacyjną; jest to teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren placu lub rynku lub jako teren komunikacji drogowej publicznej, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jako użytek gruntowy oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe lub jako droga, oznaczone odpowiednio symbolem: Bz lub dr.*
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.

¹⁶ § 3 pkt 27 dodany przez § 1 pkt 1 rozporządzenia z 27.10.2023 r. (Dz.U. poz. 2442) zmieniającego nin. rozporządzenie z dniem 1.08.2024 r.

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 RP 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. Pomiędzy 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 rzędu¹⁷.

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

¹⁷ Por. wyrok WSA we Wrocławiu z 13.10.2010 r., II SA/Wr 397/10, LEX nr 755588.

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 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 działki¹⁸. 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 komentowanego rozporządzenia. Podkreślić 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 lub terenu. Trzeba też zaznaczyć, że zgodnie z komentowanym rozporządzeniem działką budowlaną nie będzie działka, na której miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadził zakaz zabudowy.

3. Budynek mieszkalny jednorodzinny a wielorodzinny. Zgodnie z art. 3 pkt 2a pr. bud. przez pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego należy 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

¹⁸ Wyrok WSA w Warszawie z 23.08.2011 r., IV SA/Wa 195/11, LEX nr 1088272.

budynku. Budynek mieszkalny wielorodzinny to zatem budynek, który nie spełnia powyższych przesłanek.

4. Pojęcie mieszkania i pomieszczenia mieszkalnego. Zgodnie z § 3 pkt 9 r.w.t. mieszkanie to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego. Natomiast pomieszczenia mieszkalne to pokoje w mieszkaniu, a także sypialnie i pomieszczenia do dziennego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego (§ 3 pkt 10 r.w.t.; budynkiem zamieszkania zbiorowego jest z kolei np. hotel – § 3 pkt 5 r.w.t.). Tak więc pomieszczenie mieszkalne jest pojęciem szerszym od pojęcia mieszkania – zgodnie z definicją zawiera pokoje w mieszkaniu oraz sypialnie i pomieszczenia dziennego pobytu ludzi, np. w hotelu.

Co ważne, przepisy komentowanego rozporządzenia nie definiują, co należy rozumieć przez pojęcie pokoju mieszkalnego (choć pojawia się ono np. w § 60 ust. 1 r.w.t.), podobnie jak Prawo budowlane i inne wydane na podstawie Prawa budowlanego akty wykonawcze.

5. 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 pozosta-

je 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 będą wskazywały miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

6. Kondygnacja podziemna. Przed 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 kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację. Każde odniesienie się przez prawodawcę do przylegającego terenu pociąga za sobą pytanie, czy mowa tu o zastanym (istniejącym) czy projektowanym (urządzanym) poziomie terenu. Jest to o tyle istotne, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy z reguły określają liczbę jedynie kondygnacji nadziemnych. Wydaje się, że w obecnym stanie prawnym, ze względu na podstawową zasadę Prawa budowlanego, czyli zasadę wolności zabudowy, nawet sztuczne nasypianie ziemi z jednej strony budynku powinno umożliwić uznanie jego najniższej kondygnacji (przy założeniu braku piwnic) za podziemną.

Omawiając zagadnienie kondygnacji podziemnej, warto zwrócić uwagę na wyrok WSA w Poznaniu, w którym odniesiono się do relacji między kondygnacją podziemną a podziemną częścią budynku. Sąd w swoim orzeczeniu nie podzielił „stanowiska skarżącej, iżby pojęcie «podziemnej części budynku» w rozumieniu przywołanego przepisu § 12 ust. 7 rozporządzenia należało utożsamiać z «kondygnacją podziemną», zdefiniowaną w § 3 pkt 17 rozporządzenia, i w rezultacie objaśniać je przez odwołanie się do tej definicji. Na przeszkodzie takiemu rozumowaniu stoi jedna z podstawowych dyrektyw wykładni językowej, określana mianem zakazu wykładni synonimicznej, w myśl której różnym zwrotom użytym w tekście aktu prawnego nie należy nada-

wać tego samego znaczenia (zob. L. Morawski, *Zasady wykładni prawa*, Toruń 2010, str. 118). Termin «podziemna część budynku», w braku definicji legalnej, należy wyklądać zgodnie z jego słownikowym znaczeniem. W analizowanym tu kontekście «podziemny» znaczy tyle co «znajdujący się, przebiegający pod powierzchnią ziemi, wykonany pod ziemią» (...). W rezultacie na gruncie § 12 ust. 7 rozporządzenia należy ograniczyć się do badania, czy sporna część budynku znajduje się całkowicie poniżej poziomu otaczającego go terenu – o czym przywołany przepis wyraźnie stanowi¹⁹.

7. Antresola. Zgodnie z § 3 pkt 19 r.w.t. przez pojęcie antresoli należy rozumieć górną część kondygnacji lub pomieszczenia znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia (prawodawca nie wprowadza w tym zakresie w komentowanym rozporządzeniu jakichkolwiek wytycznych), niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona (podobnie prawodawca w rozporządzeniu w żaden sposób nie odnosi się także do kwestii rozumienia terminu „niezamknięta”).

W związku z powyższą, jak się wydaje, niewyczerpująco dookreśloną definicją antresoli nie sposób nie zasygnalizować okoliczności wykonywania tego faktu w praktyce przez inwestorów czy projektantów tworzących „antresole”, które pozornie tylko nie są częścią kondygnacji. Kwestia ta jest z kolei istotna, a przede wszystkim kłopotliwa, dla inwestorów i organów administracji architektoniczno-budowlanej zwłaszcza wtedy, gdy dopuszczalną liczbę kondygnacji budynku wskazuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

8. Przez pojęcie sutereny, zgodnie z § 3 pkt 20 r.w.t., należy 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 jed-

¹⁹ Wyrok WSA w Poznaniu z 19.05.2011 r., IV SA/Po 910/10, LEX nr 798195.

nej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej poziomu terenu przylegającego do tej strony budynku. Co ciekawe rozporządzenie w § 300 ust. 2 pkt 3 wprost stanowi, że suterena może być pomieszczeniem przeznaczonym na pobyt ludzi, jednocześnie jednak w § 73 ust. 1 r.w.t. wskazano, że w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi poziom podłogi powinien znajdować się powyżej poziomu terenu przy budynku lub być mu równy.

9. Pojęcie terenu biologicznie czynnego. Kwestią sporną między inwestorami a organami administracji architektoniczno-budowlanej pozostaje zapewnienie naturalnej roślinności. W definicji, o której mowa w § 3 pkt 22 r.w.t., choć prawodawca wskazuje na konieczność zapewnienia naturalnej roślinności, to w dalszych przepisach rozporządzenia w żaden sposób nie wskazano, jak należy rozumieć „naturalną roślinność”. W potocznym rozumieniu (zob. w tym zakresie definicje zawarte w słownikach języka polskiego) „roślinność” to „życie organizmu ograniczone do procesów fizjologicznych; też: okres w ciągu roku, kiedy roślina intensywnie wzrasta, kwitnie i owocuje” lub „proces rozwoju i wzrostu roślin, życie roślin”²⁰. W związku z powyższym za naturalną roślinność należy w istocie uznać proces rozwoju danej rośliny w jej warunkach naturalnych (biorąc w tym zakresie pod uwagę przede wszystkim kwestię zapewnienia roślinie odpowiedniego podłoża, nasłonecznienia czy nawodnienia niezbędnego dla konkretnej rośliny). Co ważne, na inwestorze ciąży obowiązek zrealizowania projektowanej powierzchni (terenu) biologicznie czynnej na gruncie zapewniającym naturalną roślinność, ale już nie na gruncie rodzimym.

Mając na uwadze brak legalnej definicji pojęcia naturalnej roślinności, należy zauważyć, że najczęstszą kwestią sporną między inwestorami i ich projektantami a organami administracji architektoniczno-budowlanej pozostaje bez wątpienia konieczność zapewnienia naturalnej roślinności. Problem ten, co do zasady, nie występuje przy zaliczeniu do terenu biologicznie czynnego nawierzchni ziemnej.

²⁰ Zob. <https://sjp.pwn.pl/sjp/wegetacja;2579635.html> (dostęp: 6.06.2024 r.).

Zagadnienie to pojawia się jednak często przy zaliczaniu do terenu biologicznie czynnego powierzchni przewidzianych jednocześnie np. pod parkingi czy dojścia.

Kwestia ta była przedmiotem rozważań np. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku. W rozpatrywanej przez ten sąd sprawie analizowana była m.in. możliwość zaliczenia terenu miejsc postojowych z kratki trawnikowej – płyt eko-fix – do powierzchni biologicznie czynnej (zgodnie z informacją producenta nawierzchnia trawnikowa wykonana z kratki trawnikowej eko-fix składa się w 89% z powierzchni biologicznie czynnej). Warto na wstępie zaznaczyć, że w projekcie zagospodarowania terenu zawarto wytyczne dotyczące tej nawierzchni oraz późniejszej jej pielęgnacji mające zapewnić naturalną vegetację utworzonego trawnika, z uwzględnieniem eksploatacji miejsc postojowych. Organ wydający pozwolenie na budowę stwierdził, że nie ma podstaw, aby kwestionować możliwość zaliczenia 89% powierzchni miejsc postojowych wykonanych z kratki trawnikowej do powierzchni biologicznie czynnej. Tymczasem skład orzekający Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku uznał, że „organy obu instancji nie wyjaśniły dostatecznie w uzasadnieniu podjętych decyzji czy teren wyłożony kostką trawnikową eko-fix może być uznany za teren umożliwiający naturalną vegetację, jak wymaga tego warunek zawarty w definicji terenu biologicznie czynnego podanej w § 3 punkcie 22 rozporządzenia. W tym zakresie organ odwoławczy ograniczył się do podania definicji tego terminu i wyjaśnił, że zgodnie z informacją producenta nawierzchnia trawnikowa wykonana z kratki trawnikowej eko-fix składa się w 89% z powierzchni biologicznie czynnej, a w projekcie zagospodarowania terenu zawarto wytyczne dotyczące realizacji nawierzchni z płyt eko-fix oraz późniejszej pielęgnacji, mające zapewnić naturalną vegetację utworzonego trawnika z uwzględnieniem eksploatacji miejsc postojowych. Zdaniem Sądu powyższe wyjaśnienie nie przesądza czy powierzchnia urządzonego z kraty trawnikowej parkingu jest czy nie jest terenem biologicznie czynnym. W tym zakresie rzeczywiście można postawić organom zarzut niedostatecznego wyjaśnienia okoliczności sprawy, tj. naruszenia przepisów art. 7 i 77 k.p.a. Rozstrzygnięcie tego zagadnienia wymagało od organu odniesienia się

do zawartego w projekcie zagospodarowania terenu opisu sposobu posadowienia kraty trawnikowej na gruncie. Organ winien zanalizować poszczególne czynności podane przez producenta kraty i ustalić, czy sposób urządzenia terenu parkingu zapewni tzw. naturalną roślinność. Naruszenie w tym zakresie przepisów postępowania pozostało jednak w ocenie Sądu bez wpływu na wynik sprawy. Jak wynika bowiem z opisu czynności wskazanego na projekcie zagospodarowania terenu kratka trawnikowa eko-fix ma być umocowana na podbudowie z tłucznia, piasku i żwiru. Zdaniem Sądu te naturalne warstwy urządzonego terenu parkingu wskazują, że zapewnienia producenta kraty eko-fix o możliwości cyrkulacji wody gwarantują możliwość zachowania tego terenu w sposób zapewniający naturalną roślinność. Należy zastrzec, że powyższe stanowisko Sądu nie ma odniesienia generalnego czy ogólnego do wszystkich rodzajów krat trawnikowych. W każdym przypadku ich zastosowania organy – nie opierając się wyłącznie na zapewnieniach producentów – powinny zbadać, jaki jest sposób ich umocowania i posadowienia na gruncie i w jaki sposób ma być urządzony teren. Zdaniem Sądu, o tym czy dany teren pokryty kratą trawnikową może być zaliczony do terenu biologicznie czynnego przesądza jedynie sposób urządzenia danej nawierzchni²¹.

Podobne do powyższych uwagi należy odnieść do retencji wód opadowych – potocznie przyjmuje się bowiem, że retencja wody to czasowe zatrzymanie obiegu wody, czyli (naturalne lub sztuczne) zjawisko zatrzymywania wody na powierzchni, w glebie i pod ziemią.

Do pojęcia wód powierzchniowych odnosi się Prawo wodne. I tak, wodami powierzchniowymi są wody morza terytorialnego, morskie wody wewnętrzne oraz śródlądowe wody powierzchniowe (art. 20 pr. wod.). Śródlądowe wody powierzchniowe dzielą się na śródlądowe wody płynące oraz śródlądowe wody stojące (art. 21 pr. wod.). Śródlądowymi wodami płynącymi są wody w: ciekach naturalnych oraz źródłach, z których te ciekі biorą początek; jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych o ciągłym albo okresowym naturalnym dopływie

²¹ Wyrok WSA w Gdańsku z 19.12.2012 r., II SA/Gd 528/12, LEX nr 1234931.