

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

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

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-książki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

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 określonemu 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

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jest podstawowym i zarazem najtrudniejszym do interpretacji aktem wykonawczym do ustawy – Prawo budowlane. Przepisy tego rozporządzenia dają podstawę do odmowy udzielania pozwoleń na budowę, wnoszenia sprzeciwów wobec zgłoszeń zamiaru wykonania robót budowlanych, a także stwierdzenia nieważności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Autorzy omawiają postanowienia rozporządzenia, uwzględniając przy tym potrzeby i interes szerokiego kręgu odbiorców. Przedstawiają różne interpretacje danych przepisów, jak również wskazują ich zasadność oraz konsekwencje wyboru każdej z nich.

Z komentarza mogą skorzystać zarówno projektanci, inwestorzy, urzędnicy gminy, starostw powiatowych, urzędów wojewódzkich i wszystkich organów nadzoru budowlanego, jak i radcowie prawni, adwokaci, notariusze oraz sędziowie sądów administracyjnych. Opracowanie zainteresuje również studentów uczelni technicznych oraz wykładowców.

Michał Bursztynowicz – kierownik organu administracji architektoniczno-budowlanej drugiej instancji; ekspert LEX Budownictwo i LEX Ochrona Środowiska; członek Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu; prowadzi szkolenia z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska i postępowania administracyjnego w jednostkach samorządu terytorialnego; autor wielu publikacji z zakresu prawa administracyjnego.

Martyna Sługocka – doktor nauk prawnych; prawnik w kancelarii GWW; wykładowca studiów podyplomowych na Politechnice Wrocławskiej i Uniwersytecie Wrocławskim; ekspert LEX Budownictwo i LEX Ochrona Środowiska; posiada wieloletnie doświadczenie zdobywane w organie administracji architektoniczno-budowlanej drugiej instancji oraz organie nadzoru nad jednostkami samorządu terytorialnego; prowadzi szkolenia z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska i postępowania administracyjnego w jednostkach samorządu terytorialnego; autorka ponad 100 publikacji z zakresu prawa administracyjnego.



Kup e-book i czytaj
w aplikacji Smarteca



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: 801 04 45 45
ZAMÓWIENIA@WOLTERSKLUPER.PL
WWW.PROFINFO.PL

