

# 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

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

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 miszisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://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](mailto:PL-ksiazki@wolterskluwer.com)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY<sup>1</sup>

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)

---

<sup>1</sup> 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 1<sup>2</sup> 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 przeznaczonej do budowy budynków mieszkalnych.**

---

<sup>2</sup> 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 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 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 przepisu<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> 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 dotyczące 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 m<sup>2</sup>,

2) budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, o których mowa w art. 5 ust. 7 pkt 1–4 i 6<sup>4</sup> 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-**

<sup>4</sup> 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.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jest podstawowym aktem wykonawczym do ustawy – Prawo budowlane. Przepisy tego rozporządzenia dają podstawę do odmowy udzielenia pozwolenia na budowę, wniesienia sprzeciwu wobec zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, a także częściowego stwierdzenia nieważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Drugie wydanie komentarza uwzględnia najnowsze nowelizacje, którymi:

- wprowadzono nowe zasady sytuowania budynków wielorodzinnych oraz realizacji placów zabaw;
- wskazano, w jaki sposób lokalizować budynki usytuowane nierównolegle względem granicy działki;
- zdefiniowano pojęcie publicznie dostępnego placu;
- unormowano odległość budynków produkcyjnych lub magazynowych od budynków mieszkalnych lub budynków zamieszkania zbiorowego;
- określono minimalną powierzchnię lokalu użytkowego.

Książka przeznaczona jest dla wszystkich podmiotów zaangażowanych w proces inwestycyjny, w szczególności dla inżynierów, adwokatów i radców prawnych reprezentujących inwestorów w postępowaniach administracyjnych. Przejrzysta forma publikacji i prosty język umożliwią korzystanie z niej także każdej osobie, która w jakikolwiek sposób zaangażowana jest w proces budowlany. Dotyczy to także osób, które planują samodzielną realizację inwestycji.



ISBN 978-83-8358-841-4



**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA: +48 801 044 545  
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL  
WWW.PROFINFO.PL