

Prawo budowlane

Warunki techniczne
i inne akty prawne

teksty ustaw
wydanie 35

Prawo budowlane

Warunki techniczne i inne akty prawne

teksty ustaw

stan prawny na 1 lutego 2025 r.

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 lutego 2025 r.

Wydawczyni
Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący
Mariusz Kurzyński

Tytuły umieszczone nad jednostkami redakcyjnymi i wyróżnione tekstem pogrubionym pochodzą od wydawnictwa i nie są częścią aktu normatywnego.

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2025

ISBN 978-83-8390-368-2
35. 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

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane	11
Rozdział 1. Przepisy ogólne	13
Rozdział 2. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie	24
Rozdział 3. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego	39
Rozdział 4. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych	46
Rozdział 5. Rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych	91
Rozdział 5a. Dziennik budowy	99
Rozdział 5b. Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy	107
Rozdział 5c. Zakończenie budowy	119
Rozdział 5d. Książka obiektu budowlanego	131
Rozdział 6. Utrzymanie obiektów budowlanych	140
Rozdział 7. Katastrofa budowlana	153
Rozdział 7a. Portal e-Budownictwo	156
Rozdział 8. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego	159
Rozdział 9. Przepisy karne	181
Rozdział 10. Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie	184
Rozdział 11. Przepisy przejściowe i końcowe	187
Załącznik	189

**Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii
z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie dziennika budowy
oraz systemu Elektroniczny Dziennik Budowy 195**

Rozdział 1. Przepisy ogólne	197
Rozdział 2. Dziennik budowy	197
Rozdział 3. Wpisy w dzienniku budowy.....	199
Rozdział 4. Uwierzytelnianie i autoryzacja w systemie EDB	202
Rozdział 5. Przepis końcowy.....	203

**Rozporządzenie Ministra Rozwoju
z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego
zakresu i formy projektu budowlanego 205**

Rozdział 1. Przepisy ogólne.....	207
Rozdział 2. Projekt zagospodarowania działki lub terenu	214
Rozdział 3. Projekt architektoniczno-budowlany	218
Rozdział 4. Projekt techniczny.....	223
Rozdział 5. Przepisy końcowe.....	227

ZAŁĄCZNIKI..... 228

Załącznik Nr 1. Sposób oznaczania nazw plików komputerowych projektu budowlanego w postaci elektronicznej.....	228
Załącznik Nr 2. Wykaz polskich norm powołanych w rozporządzeniu	230

**Rozporządzenie Ministra Infrastruktury
z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych,
jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie 231**

Dział I. Przepisy ogólne	233
Dział II. Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej.....	241
Rozdział 1. Usytuowanie budynku.....	241
Rozdział 2. Dojścia i dojazdy	246
Rozdział 3. Parkingi i garaże dla samochodów	247

Rozdział 4. Miejsca gromadzenia odpadów stałych	250
Rozdział 5. Uzbrojenie techniczne działki i odprowadzenie wód powierzchniowych	252
Rozdział 6. Studnie	254
Rozdział 7. Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe	255
Rozdział 8. Zieleń i urządzenia rekreacyjne	257
Rozdział 9. Ogrodzenia	260
Dział III. Budynki i pomieszczenia	261
Rozdział 1. Wymagania ogólne	261
Rozdział 2. Oświetlenie i nasłonecznienie	265
Rozdział 3. Wejścia do budynków i mieszkań	267
Rozdział 4. Schody i pochylnie	268
Rozdział 5. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi	272
Rozdział 6. Pomieszczenia higienicznosanitarne	274
Rozdział 7. Szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych	280
Rozdział 8. Pomieszczenia techniczne i gospodarcze	283
Rozdział 9. Dojścia i przejścia do urządzeń technicznych	284
Rozdział 10. Garaże dla samochodów osobowych	286
Rozdział 11. Szczególne wymagania dotyczące pomieszczeń inwentarskich	290
Dział IV. Wyposażenie techniczne budynków	291
Rozdział 1. Instalacje wodociągowe zimnej i ciepłej wody	291
Rozdział 2. Kanalizacja ściekowa i deszczowa	295
Rozdział 3. Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych	297
Rozdział 4. Instalacje ogrzewcze	299
Rozdział 5. Przewody kominowe	309
Rozdział 6. Wentylacja i klimatyzacja	311
Rozdział 7. Instalacja gazowa na paliwa gazowe	322
Rozdział 8. Instalacja elektryczna	339
Rozdział 8a. Instalacja telekomunikacyjna	346
Rozdział 9. Urządzenia dźwigowe	352
Dział V. Bezpieczeństwo konstrukcji	355
Dział VI. Bezpieczeństwo pożarowe	357
Rozdział 1. Zasady ogólne	357

Rozdział 2. Odporność pożarowa budynków	361
Rozdział 3. Strefy pożarowe i oddzielenia przeciwpożarowe	371
Rozdział 4. Drogi ewakuacyjne	378
Rozdział 5. Wymagania przeciwpożarowe dla elementów wykończenia wewnątrz i wyposażenia stałego	391
Rozdział 6. Wymagania przeciwpożarowe dla palenisk i instalacji	394
Rozdział 7. Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe	400
Rozdział 8. Wymagania przeciwpożarowe dla garaży	403
Rozdział 9. Wymagania przeciwpożarowe dla budynków inwentarskich	407
Rozdział 10. Wymagania przeciwpożarowe dla budynków tymczasowych	408
Dział VII. Bezpieczeństwo użytkowania	410
Dział VIII. Higiena i zdrowie	418
Rozdział 1. Wymagania ogólne	418
Rozdział 2. Ochrona czystości powietrza	418
Rozdział 3. Ochrona przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi	420
Rozdział 4. Ochrona przed zawilgoceniem i korozją biologiczną	420
Dział IX. Ochrona przed hałasem i drganiami.....	423
Dział X. Oszczędność energii i izolacyjność cieplna	428
Dział XI. Przepisy przejściowe i końcowe	433
ZAŁĄCZNIKI.....	434
Załącznik Nr 1. Wykaz polskich norm powołanych w Rozporządzeniu	434
Załącznik Nr 1a. Sposób określania minimalnej odległości ściany budynku do granicy działki budowlanej	461
Załącznik Nr 2. Wymagania izolacyjności cieplnej i inne wymagania związane z oszczędnością energii	464
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	473
Skorowidz	479

USTAWA

z dnia 7 lipca 1994 r.

PRAWO BUDOWLANE¹

(tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 725;
zm.: Dz.U. z 2024 r. poz. 834, poz. 1222, poz. 1847, poz. 1881)

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

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Przedmiot regulacji

Art. 1. Ustawa – Prawo budowlane, zwana dalej „ustawą”, normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

Ustawa – wyłączenia; stosunek do innych ustaw

Art. 2. 1. Ustawy nie stosuje się do wyrobisk górniczych.

2. Przepisy ustawy nie naruszają przepisów odrębnych, a w szczególności:

- 1) prawa geologicznego i górniczego – w odniesieniu do obiektów budowlanych zakładów górniczych;
- 2) prawa wodnego – w odniesieniu do urządzeń wodnych;
- 3) o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Definicje

Art. 3. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych;

- 2) budynku – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
- 2a) budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) budowli – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych, elektrowni wiatrowych, morskich turbin wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;
- 3a) obiekcie liniowym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, droga kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable zainstalowane w kanalizacji kablowej, kable zainstalowane w kanale technologicznym oraz kable telekomunikacyjne dowieszone do już istniejącej linii kablowej nadziemnej nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego.

- 4) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
 - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;
- 5) tymczasowym obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe, przenośne wolno stojące maszty antenowe;
- 5a) przenośnym wolno stojącym maszcie antenowym – należy przez to rozumieć wszelkie konstrukcje metalowe bądź kompozytowe, samodzielne bądź w połączeniu z przyczepą, rusztem, kontenerem technicznym, lub szafami telekomunikacyjnymi, posadowione na gruncie, wraz z odciągami, balastami i innymi elementami konstrukcji, instalacją radiokomunikacyjną i infrastrukturą zasilającą, przeznaczone do wielokrotnego montażu i demontażu bez utraty wartości technicznej;
- 6) budowie – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;
- 7) robotach budowlanych – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;
- 7a) przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
- 8) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu

- pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- 9) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
 - 10) terenie budowy – należy przez to rozumieć przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy;
 - 11) prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkownia wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych;
 - 12) pozwoleniu na budowę – należy przez to rozumieć decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego;
 - 13) dokumentacji budowy – należy przez to rozumieć pozwolenie na budowę lub zgłoszenie wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, dokumenty geodezyjne i książkę obmiarów;
 - 14) dokumentacji powykonawczej – należy przez to rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi;
 - 14a) mapie do celów projektowych – należy przez to rozumieć mapę do celów projektowych w rozumieniu art. 2 pkt 7a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
 - 14b) geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej – należy przez to rozumieć geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obiektów budowlanych w rozumieniu art. 2 pkt 7b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
 - 15) terenie zamkniętym – należy przez to rozumieć teren zamknięty, o którym mowa w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego;

16–18) (*uchylone*)

- 19) organie samorządu zawodowego – należy przez to rozumieć organy określone w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 551);
- 20) obszarze oddziaływania obiektu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

21–23) (*uchylone*)

Prawo zabudowy nieruchomości gruntowej (zasada wolności budowlanej)

Art. 4. Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

Objekt budowlany – zasady projektowania; zasady użytkowania; świadectwo charakterystyki energetycznej; osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej; rejestr osób, które złożyły z wynikiem pozytywnym egzamin uprawniający do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej

Art. 5. 1. Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

- 1) spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.), dotyczących:
 - a) nośności i stateczności konstrukcji,
 - b) bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) higieny, zdrowia i środowiska,

Przekazujemy w ręce Czytelników najnowsze, 35. wydanie zbioru zawierającego najważniejsze akty prawne z zakresu prawa budowlanego. W książce uwzględniono zmiany wynikające m.in. z ustaw:

- z 21 listopada 2024 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1881),
- z 27 listopada 2024 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1847).

Publikacja została wzbogacona o skorowidz przedmiotowy, ułatwiający odnalezienie poszczególnych instytucji i zagadnień. Podkreślone tłem tytuły przed jednostkami redakcyjnymi aktów prawnych wyjaśniają ich znaczenie.

Zmiany wchodzące w życie po **1 lutego 2025 r.** zostały oznaczone *kursywą*.

39 ZŁ (W TYM 5% VAT)

ISBN 978-83-8390-368-2



9 788383 903682

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: +48 801 044 545

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL



9 788383 903682 W35P01