


Bilingual edition Wydanie dwujęzyczne

Wydanie II

# The Construction Law Prawo budowlane

Tłumaczenie

**Dorota Bielecka**  
**Maciej Bielecki**

Wydawnictwo C.H.Beck 



**The Construction Law**  
**Prawo budowlane**

Tłumaczenie / Translation

**Dorota Bielecka**

**Maciej Bielecki**

Wydanie II

Bilingual edition Wydanie dwujęzyczne

# The Construction Law Prawo budowlane



WYDAWNICTWO C.H.BECK  
WARSZAWA 2015

Prawo budowlane

The Construction Law

Stan prawny: styczeń 2015 / Latest updating: January 2015

**Ochrona praw autorskich:** tłumaczenia tekstów ustawowych, jak również ich opracowania w ujednoliconej wersji, są chronione krajowym i międzynarodowym prawem autorskim. Ochrona ta dotyczy również pochodzących od Wydawnictwa tytułów artykułów oraz opracowania redakcyjnego.

**Protection of copyright:** translations of acts of law as well as the presentation of such acts in the form of consolidated texts are subject to domestic and international copyright protection. Also covered by the copyright protection are the files of articles inserted by the Publisher and editorial work.

*Produkt Manager:* Anna Wieczorek

*Projekt okładki:* Maryna Wiśniewska

*Projekt layoutu:* Jacek Bociąg, Editio

© Wydawnictwo C.H.Beck 2015

Wydawnictwo C.H.Beck Sp. z o.o.  
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

*Skład i łamanie:* DM Quadro

*Druk i oprawa:* Elpil, Siedlce

ISBN: 978-83-2556-774-3



ISBN e-book: 978-83-2556-775-0

---

## Spis treści / Table of Contents

Wprowadzenie .....	VI
Foreword .....	VII
Prawo budowlane .....	2
Construction Law .....	3

## Wprowadzenie

Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (z późniejszymi zmianami), reguluje kwestie projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych. Ustawa określa także zasady działania organów administracji publicznej w wyżej powołanych dziedzinach, a w szczególności zagadnienia dotyczące decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę, pozwoleniu na rozbiórkę, pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych i pozwoleniu na użytkowanie. Ustawa znajduje zastosowanie zarówno do wielkich przedsięwzięć budowlanych, jak i do realizacji niewielkich obiektów (na przykład domów jednorodzinnych). Istotnym elementem omawianej regulacji jest określenie praw i obowiązków uczestników procesu budowlanego, tj. inwestora, inspektora nadzoru inwestorskiego, projektanta oraz kierownika budowy (lub kierownika robót).

Należy podkreślić że Prawo budowlane nie jest jedynym aktem prawnym regulującym kwestie związane z realizacją inwestycji budowlanych. Podstawą oceny, czy zamierzone przedsięwzięcie budowlane jest możliwe do realizacji są m.in. przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustaw regulujących ochronę środowiska, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisów o ochronie zabytków, a także przepisy ustaw szczególnych dotyczących określonych rodzajów działalności, jak choćby podmiotów leczniczych, budowy dróg, lotnisk, fabryk itp.

Co do zasady, podstawą realizacji przedsięwzięć budowlanych są postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaś w sytuacji gdy plan miejscowy nie istnieje, podstawą realizacji zamierzenia budowlanego jest decyzja o warunkach zabudowy. W tym drugim przypadku, inwestor – przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę – musi najpierw uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, co w praktyce jest procesem długotrwałym. Organ administracji może odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy jeśli zamierzenie budowlane jest sprzeczne z przepisami. Jeżeli zaś dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomość inwestora uchwalono plan miejscowy, inwestor może wystąpić o pozwolenie na budowę (bez potrzeby uprzedniego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy), ale tylko dla takiej inwestycji, która zgodna jest z postanowieniami planu miejscowego.



---

## Foreword

The Act of July 7, 1994 – Construction Law (as amended) regulates issues of design, construction, maintenance and demolition of building structures. The Act also sets out the principles for operation of public administration authorities in the above referred areas, and in particular issues concerning administrative decisions on construction permits, demolition permits, permits for resumption of construction works, and permits for use. The Act applies to large construction investments, as well as to the implementation of moderate structures (for example, single family buildings). An important element of the discussed regulation is that it sets forth the rights and duties of the construction process participants, i.e., investor, investor's supervision inspector, designer, and construction manager (or works manager).

It should be emphasized that the Construction Law is not the only act of legislation regulating issues related to the implementation of construction projects. The basis for the assessment whether the intended construction project is feasible, include provisions of the law on local planning and land development, the laws governing the protection of the natural environment, the law on the protection of agricultural land and forests, the regulations on technical conditions for buildings and their location, the provisions on the protection of historical monuments, as well as specific laws relating to certain activities, such as medical entities, construction of roads, airports, factories, etc.

In principle, the provisions of local development plans are the basis for the implementation of construction projects, and in the case of lack of such plan – the decision on conditions for construction and land development. In the latter case, the investor – prior to the application for a construction permit, is obliged to first obtain a decision on conditions for construction and land development, which in practice is a time-consuming process. The administration authority may refuse to issue such a decision if the construction undertaking is contrary to the provisions of law. If, however, for the area where the property is located, a local development plan was adopted, the investor may apply for a construction permit (there is no need to obtain a decision on conditions for construction and land development), but only for such undertaking, which is consistent with the provisions of the local plan.

Prawo budowlane wprowadza zasadę „wolności budowlanej” (art. 4), wyrażającą się w prawie zabudowy nieruchomości do której inwestor dysponuje tytułem prawnym, ale zasada ta jest istotnie ograniczona przepisami odrębnymi. Poza przepisami dotyczącymi planowania przestrzennego, ochrony zabytków i środowiska, istotny zbiór wymagań i ograniczeń w realizacji przedsięwzięć budowlanych zawierają przepisy rozporządzeń do ustawy Prawo budowlane, a w szczególności Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.4.2002 r. *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Rozporządzenie to określa m.in. minimalne odległości planowanych do budowy budynków od granicy z działką sąsiednią, wymagania dotyczące oświetlenia, schodów, ochrony przeciwpożarowej, powierzchni biologicznie czynnej, itp.

Z punktu widzenia obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, można stwierdzić, że Prawo budowlane rozróżnia:

- roboty budowlane (budowę) wymagające pozwolenia na budowę,
- roboty budowlane (budowę) niewymagające pozwolenia na budowę, ale wymagające tzw. zgłoszenia budowy, oraz
- roboty budowlane, które nie wymagają ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia budowy.

Prawo budowlane określa podstawowe wymagania odnośnie projektu architektoniczno-budowlanego. Co do zasady, obowiązek sporządzenia takiego projektu dotyczy tylko obiektów, na które wymagane jest pozwolenie na budowę (a także na rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, czy przebudowę). Projekt budowlany mogą sporządzić tylko osoby mające odpowiednie uprawnienia do projektowania. Uznawanie kwalifikacji zawodowych obcokrajowców w dziedzinie architektury (w tym projektowania) określają przepisy Prawa budowlanego i właściwych rozporządzeń wydanych na podstawie przepisów Prawa budowlanego.

W toku budowy obiektu może zaistnieć potrzeba zmian w projekcie budowlanym. Zmiany istotne wymagają uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę. Zmiany nieistotne nanoszone są na projekt przez projektanta bez potrzeby występowania o pozwolenie zamienne.

W zależności od rodzaju realizowanego obiektu budowlanego, przystąpienie do korzystania z tego obiektu (po zakończeniu budowy) warunkowane jest:

- zawiadomieniem o zakończeniu budowy (składanym do właściwego organu nadzoru budowlanego),

albo

The Construction Law introduces the principle of “freedom of construction” (Article 4), expressed in the general rule that the property to which the investor has legal title may be developed, but this principle is significantly restricted by separate provisions of law. In addition to the provisions relating to the local planning, the protection of historical monuments and to the protection of natural environment, an important set of requirements and limitations in relation to the implementation of construction projects is included in regulations issued on the basis of provisions of the Construction Law, and in particular the ordinance of the Minister of Infrastructure dated April 12, 2002 on the technical conditions for buildings and their location. This ordinance specifies, *inter alia*, minimum distances of buildings to be constructed from the border of the neighboring plot, as well as the requirements for lighting, stairs, fire protection, the biologically active area, etc.

From the point of view of the requirement to obtain a construction permit, one may find that the Construction Law distinguishes among:

- construction works (construction) requiring a construction permit,
- construction works (construction) that do not require a construction permit but require the so-called notification of the construction, and
- construction works, which require neither construction permit nor notification of construction.

The Construction Law sets forth basic requirements for the architectural and construction designs. As a rule, the obligation to draw up such a design applies only to objects for which a construction permit is required (and also on the restoration, superstructure, extension of, or reconstruction). The architectural design may be prepared exclusively by a person having due rights to design. The recognition of foreign professional qualifications in architecture (e.g. in designing) is regulated by the provisions of the Construction Law and relevant secondary legislation issued on the basis of the provisions of the Construction Law.

In the course of construction of the structure a need to change the architectural design may arise. Significant changes to designs require a substitute construction permit. Insignificant changes are included to the design by the designer without the need to apply for substitute construction permit.

Depending on the nature of the construction works carried out, the right to use of facility/object (after its construction) is conditional upon:

- notification on the completion of construction (submitted to the competent supervisory authority of the construction),

or

- pozwoleniem na użytkowanie obiektu (zwykle dla większych obiektów, np. budynków biurowych, fabryk). W tym przypadku, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu i wystąpieniem o pozwolenie na użytkowanie, inwestor powinien powiadomić o zakończeniu budowy inspekcją sanitarną i strażą pożarną. Właściwy organ wydaje pozwolenie na użytkowanie po przeprowadzeniu kontroli obiektu, w celu potwierdzenia przeprowadzenia budowy zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę.

Inwestorzy planujący nabycie nieruchomości w zamiarze realizacji na niej określonego przedsięwzięcia, powinni, na etapie poprzedzającym zakup nieruchomości dokonać analiz przepisów Prawa budowlanego w celu oceny możliwości przeprowadzenia planowanej inwestycji zgodnie z wymogami ustawy. Prawo budowlane zezwala na realizację inwestycji budowlanych nie tylko podmiotom legitymującym się prawem własności nieruchomości, ale także innym tytułem umożliwiającym dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, jak na przykład użytkowaniem wieczystym czy prawem najmu. Ustawa, poza regulacją zagadnień związanych z samym procesem budowlanym, zawiera także wytyczne odnośnie do utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, wprowadzając obowiązek użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska, oraz nakaz utrzymania obiektu w należytych stanie technicznym i estetycznym.

Prawo budowlane jest jedną z kluczowych regulacji w zakresie procesu inwestycyjnego i budowlanego, o szczególnym niewątpliwie znaczeniu dla przedsiębiorców i osób fizycznych, znajdującym zastosowanie w wielu dziedzinach gospodarki.

Warszawa, lipiec 2014 r.

- permit for use (usually for large scale objects, such as office buildings, factories). In this case, prior to commencement of the use of the building and applying for permit for use, the investor should notify the fire service and sanitary inspection authorities of the completion of the construction. The competent authority shall issue a permit for use after the control of the construction in order to ascertain if it was carried out in accordance with the terms and conditions set forth in the construction permit.

The investors planning to purchase real estate with the intention to carry out on that real estate a determined undertaking, should, at the stage preceding the acquisition of such real estate, analyze the provisions of the Construction Law aimed at assessing the possibility to implement the planned investment in accordance with the requirements of the Act. The Construction Law permits construction investments not only by the entities having the right of ownership to the land, but also by the entities having other title to use the real estate for construction purposes, e.g., perpetual usufruct or the right of lease. The Act, besides regulating issues related to the construction process itself, also includes directives regarding maintenance and use of building structures, introducing the obligation to use a building structure in accordance with its designation and natural environment protection requirements, and the requirement to maintain the structure in a proper technical and aesthetic condition.

The Construction Law is one of the key regulations in the investment and construction process having undoubtedly the most important meaning for entrepreneurs and individuals, and applying to many areas of the economy.

Warsaw, July 2014



---

## **Prawo budowlane**

z dnia 7 lipca 1994 r.  
tekst jednolity z dnia 2 października 2013 r.  
(Dz.U. z 2013 r. poz. 1409)

## **The Construction Law**

of July 7, 1994  
Consolidated text of October 2, 2013  
(Journal of Laws of 2013, item 1409)

## **Prawo budowlane**

z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 414)  
tekst jednolity z dnia 2 października 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409)

### **Spis treści**

Rozdział 1. Przepisy ogólne .....	1–11
Rozdział 2. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie ..	12–16
Rozdział 3. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego .....	17–27
Rozdział 4. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych .....	28–40a
Rozdział 5. Budowa i oddawanie do użytku obiektów budowlanych .....	41–60
Rozdział 6. Utrzymanie obiektów budowlanych .....	61–72
Rozdział 7. Katastrofa budowlana .....	73–79
Rozdział 8. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego .....	80–89c
Rozdział 9. Przepisy karne .....	90–94
Rozdział 10. Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie ....	95–102
Rozdział 11. Przepisy przejściowe i końcowe .....	103–108
Załącznik	



## **The Construction Law**

of July 7, 1994 (Journal of Laws of 1994, No. 89, item 414)

Consolidated text of October 2, 2013 (Journal of Laws of 2013, item 1409)

### **Contents**

Chapter 1. General provisions .....	1–11
Chapter 2. Independent technical functions in the construction industry .....	12–16
Chapter 3. Rights and duties of the construction process participants .....	17–27
Chapter 4. Procedure preceding the commencement of construction works .....	28–40a
Chapter 5. Construction and transfer of building structures for use .....	41–60
Chapter 6. Maintenance of building structures .....	61–72
Chapter 7. Construction catastrophe .....	73–79
Chapter 8. The authorities of the architectural and construction administration and the construction supervision .....	80–89c
Chapter 9. Criminal provisions .....	90–94
Chapter 10. Professional liability in the construction industry ..	95–102
Chapter 11. Transitional and final provisions .....	103–108
Appendix	

## Rozdział 1. Przepisy ogólne

### Artykuł 1

#### Przedmiot regulacji

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.

### Artykuł 2

#### Rozwinięcie

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.

### Artykuł 3

#### Słowniczek

Ileokroć w ustawie jest mowa o:

- 1) obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć:
  - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
  - b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
  - c) obiekt małej architektury;
- 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;

## Chapter 1. General provisions

### Subject matter

This Act – Construction Law, hereinafter referred to as the “act”, regulates activity comprising design, construction, maintenance and demolition of building structures and sets out the principles for operation of public administration authorities in these areas.

### Continued

1. The act does not apply to mining works.
2. The provisions of this act do not prejudice other separate provisions, in particular:
  - 1) the geological and mining law – with respect to building structures of mining plants;
  - 2) the water law – with respect to water appliances;
  - 3) on protection and custody of historical monuments – with respect to structures and areas entered into the register of historical monuments and structures and areas covered by conservator’s preservation based on the local development plan.

### Terminology

If this act refers to:

- 1) building structure – it shall be understood as:
  - a) a building with installations and technical facilities,
  - b) a construction structure being a technical and usable entirety with installations and facilities,
  - c) small architecture structure;
- 2) building – it shall be understood as such a building structure that is permanently attached to the ground, separated from the space with building partitions and has foundations and a roof;
- 2a) single family building – it shall be understood as a detached building or a building in a semi-detached, row or group development which is intended for housing needs, and which forms a structurally independent entirety, in such a building it is allowed to form not more than two living quarters or one living quarter and one business quarter of a total area not exceeding 30% of the total building area;

**Article 1****Article 2****Article 3**

- 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 urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;
- 3a) obiekcie liniowym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia 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 w niej zainstalowane 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;
- 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;