

Baugesetz

Prawo budowlane

Tłumaczenie
Sabina Ociepa



Konsultacja językowa i merytoryczna
Streifler & Kollegen

Baugesetz

Prawo budowlane

Tłumaczenie
Sabina Ociepa

Konsultacja językowa i merytoryczna
Streifler & Kollegen

Baugesetz

Prawo budowlane



WYDAWNICTWO C.H. BECK
WARSZAWA 2010

Prawo budowlane

Baugesetz

Stan prawny: / Rechtsstand: 06.08.2010

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.

Urheberrechtlicher Schutz: die Übersetzungen der amtlichen Texte einschließlich der Einarbeitung von Aktualisierungen stehen unter dem Schutz des nationalen und internationalen Urheberrechts. Dies gilt auch für die nicht amtlichen Artikelüberschriften, für Anmerkungen in nicht amtlichen Fußnoten und für die sonstige redaktionelle Bearbeitung.

Redaktor prowadzący: Anna Wiczorek

Projekt okładki: Maryna Wiśniewska

Projekt layoutu: Jacek Bociąg, Editio

© Wydawnictwo C.H. Beck 2010

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

Skład i łamanie: Editio, Pruszków

Druk i oprawa: Elpil, Siedlce

ISBN: 978-83-255-1950-6

Prawo budowlane

z dnia 7 lipca 1994 r.
(Dz.U. Nr 89, poz. 414)

Baugesetz

vom 7. Juli 1994
(Dz.U. Nr. 89, Pos. 414)

Prawo budowlane

z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 414)

tekst jednolity z dnia 10 listopada 2000 r. (Dz.U. Nr 106, poz. 1126)

tekst jednolity z dnia 21 listopada 2003 r. (Dz.U. Nr 207, poz. 2016)

tekst jednolity z dnia 17 sierpnia 2006 r. (Dz.U. Nr 156, poz. 1118)

(zm.: Dz.U. 2006 Nr 170, poz. 1217; Dz.U. 2007 Nr 88, poz. 587, Nr 99,

poz. 665, Nr 127, poz. 880, Nr 191, poz. 1373, Nr 247, poz. 1844;

Dz.U. 2008 Nr 145, poz. 914, Nr 199, poz. 1227, Nr 206, poz. 1287,

Nr 210, poz. 1321, Nr 227, poz. 1505; Dz.U. 2009 Nr 18, poz. 97, Nr 31,

poz. 206, Nr 160, poz. 1276, Nr 161, poz. 1279; Dz.U. 2010 Nr 75,

poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 121, poz. 809)

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
Odnosnik 1	

Baugesetz

vom 7. Juli 1994 (Dz.U. Nr. 89, Pos. 414)

Einheitlicher Text v. 10 November 2000 (Dz.U. Nr. 106, Pos. 1126)

Einheitlicher Text v. 21 November 2003 (Dz.U. Nr. 207, Pos. 2016)

Einheitlicher Text v. 17 August 2006 (Dz.U. Nr. 156, Pos. 1118)

(Änderungen in: Dz.U. 2006 Nr. 170, Pos. 1217; Dz.U. 2007 Nr. 88, Pos. 587, Nr. 99, Pos. 665, Nr. 127, Pos. 880, Nr. 191, Pos. 1373, Nr. 247, Pos. 1844; Dz.U. 2008 Nr. 145, Pos. 914, Nr. 199, Pos. 1227, Nr. 206 Pos. 1287, Nr. 210, Pos. 1321, Nr. 227, Pos. 1505; Dz.U. 2009 Nr. 18, Pos. 97, Nr. 31, Pos. 206, Nr. 160, Pos. 1276, Nr. 161, Pos. 1279; Dz.U. 2010 Nr. 75, Pos. 474, Nr. 106, Pos. 675, Nr. 119, Pos. 804, Nr. 121, Pos. 809)

Inhaltsübersicht

Abschnitt 1. Allgemeine Vorschriften	1–11
Abschnitt 2. Selbständige technische Funktionen im Bauwesen	12–16
Abschnitt 3. Rechte und Pflichten der am Bauprozess beteiligten Akteure	17–27
Abschnitt 4. Das dem Beginn der Bauarbeiten vorausgehende Verfahren	28–40a
Abschnitt 5. Bau und Freigabe der Bauobjekte zur Nutzung	41–60
Abschnitt 6. Instandhaltung der Bauobjekte	61–72
Abschnitt 7. Baukatastrophe	73–79
Abschnitt 8. Organe der architektonisch – baulichen Verwaltung und der Bauaufsicht	80–89c
Abschnitt 9. Strafvorschriften	90–94
Abschnitt 10. Berufshaftung im Bauwesen	95–102
Abschnitt 11. Übergangs- und Abschlussbestimmungen	103–108
Amtlicher Hinweis 1.	

Rozdział 1. Przepisy ogólne

Art. 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.

Art. 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.

Art. 3. Słowniczek

Ilekoć 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 jednorodzinny – 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;

Abschnitt 1. Allgemeine Vorschriften

Regelungsgegenstand

Das Baugesetz, nachfolgend „Gesetz“ genannt, regelt die Fragen der Planung, des Baus, Instandhaltens und Abrisses von Bauobjekten und bestimmt die Regeln des Tätigwerdens der öffentlichen Verwaltung auf diesen Gebieten.

Ergänzung

1. Das Gesetz ist nicht auf Untertagebauten anwendbar.
2. Die Vorschriften des Gesetzes berühren keine Sondervorschriften, insbesondere:
 - 1) des Geologie- und Bergrechts – bezüglich der Bauobjekte der Bergbauunternehmen;
 - 2) des Wasserrechts – bezüglich der Wasseranlagen;
 - 3) über Denkmalschutz und Denkmalpflege – bezüglich der in das Denkmalschutzregister eingetragenen Objekte und Gebiete und Objekte und Gebiete, die aufgrund des örtlichen Flächennutzungsplans unter Denkmalschutz stehen.

Begriffsbestimmungen

- Soweit im Gesetz die Rede ist von:
- 1) einem Bauobjekt – soll darunter verstanden werden:
 - a) Gebäude samt technischen Installationen und Einrichtungen,
 - b) Bauwerk, das samt Installationen und Einrichtungen technisch und der Nutzung nach eine Einheit bildet,
 - c) Objekt der kleinen Architektur;
 - 2) einem Gebäude – soll darunter ein solches Bauobjekt verstanden werden, das fest mit dem Erdboden verbunden, aus dem Raum durch Baukonstruktionselemente abgegrenzt ist, sowie Fundamente und ein Dach besitzt;
 - 2a) einem Einfamilienhaus – soll darunter ein frei stehendes oder ein sich in einer Doppelhaus-, Reihenhaus- oder Gruppenbebauung befindendes Gebäude verstanden werden, das der Erfüllung der Wohnbedürfnisse dient, konstruktionstechnisch eine selbständige Einheit bildet, in dem die Abtrennung von nicht mehr als zwei Wohnungen oder einer Wohnung und einem Gewerberaum, dessen Gesamtfläche 30% der Gesamtfläche des gesamten Gebäudes nicht übersteigt, zulässig ist;

Art. 1.**Art. 2.****Art. 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 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;

- 3) Bauwerk – soll darunter jedes Bauobjekt verstanden werden, das kein Gebäude oder kein Objekt der kleinen Architektur ist, wie: Linienobjekte, Flughäfen, Brücken, Überführungen, Rampenbrücken, Tunnels, Durchlässe, technische Netze, frei stehende Antennenmasten, frei stehende, mit dem Erdboden fest verbundene Werbeanlagen, Erdbauten, Abwehranlagen (Fortifikationen), Schutzbauten, hydrotechnische Bauten, Behälter, frei stehende Industrieanlagen oder technische Einrichtungen, Kläranlagen, Abfalldeponien, Wasseraufbereitungsanlagen, Bewehrungsanlagen, über- und unterirdische Fußgängerübergänge, Erschließungsnetze, Sportanlagen, Friedhöfe, Denkmäler, als auch Bauteile von technischen Einrichtungen (Kessel, Industrieöfen, Windanlagen und anderen Einrichtungen) und Fundamente für Maschinen und Einrichtungen als unter technischen Aspekten getrennte Teile von Gegenständen, die eine Nutzungseinheit bilden;
- 3a) Linienobjekt- soll darunter ein Bauobjekt verstanden werden, welches charakteristischer Parameter die Länge ist, insbesondere ein Weg samt Ausfahrten, Eisenbahnlinie, Wasserleitung, Kanal, Gasleitung, Wärmewasserleitung, Rohrleitung, elektroenergetische Linie und Traktion, überirdische Kabellinie und solche, die sich direkt in dem Erdboden befindet, unterirdische, Hochwasserschutzmauer, Kabelkanalisation, wobei die dorthin installierten Kabel selbst weder ein Bauobjekt oder dessen Teil noch eine Baueinrichtung bilden;
- 4) einem Objekt der kleinen Architektur – sollen darunter kleine Objekte verstanden werden, insbesondere:
 - a) des religiösen Kultus wie: Kapellen, Straßenkreuze, Figuren,
 - b) Statuen, Springbrunnen und andere Objekte der Gartenarchitektur,
 - c) die der alltäglichen Erholung oder dem Erhalt der Ordnung dienen, wie: Sandkästen, Schaukeln, Leitern, Abfallcontainer;
- 5) einem vorläufigen Bauobjekt – soll darunter ein Bauobjekt verstanden werden, das nur zu einer vorläufigen Nutzung für eine kürzere Zeit als die Zeit seiner technischen Lebensdauer bestimmt ist, das für Verlegung an einen anderen Ort oder für Abriss vorgesehen ist, sowie auch ein Bauobjekt, das nicht auf Dauer mit dem Erdboden verbunden ist, wie: Schießplätze, Kiosks, Straßenverkaufs- und Ausstellungspavillons, Zeltverdachungen, pneumatische Hüllen, Unterhaltungseinrichtungen, Baustellenwagen, Containerobjekte;
- 6) einem Bau – soll darunter die Errichtung eines Bauobjekts an bestimmter Stelle verstanden werden, als auch Wiederaufbau, Ausbau, Aufstockung des Bauobjekts;
- 7) Bauarbeiten – soll darunter der Bau verstanden werden und auch Arbeiten, die in dem Umbau, der Montage, der Renovierung oder dem Abriss des Bauobjektes bestehen;

- 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, użytkowania 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 wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu – także dziennik montażu;
- 14) dokumentacji powykonawczej – należy przez to rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi;
- 15) terenie zamkniętym – należy przez to rozumieć teren zamknięty, o którym mowa w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego;
- 16) (*uchylony*)

- 7a) einem Umbau – soll darunter die Ausführung von Bauarbeiten verstanden werden, infolge deren eine Änderung von Nutzungs- oder technischen Parameter eines bestehenden Bauobjektes eintritt, mit Ausnahme von charakteristischen Parametern wie: Kubatur, Bebauungsfläche, Höhe, Länge, Breite oder Etagenzahl; bei Straßen sind Änderungen von charakteristischen Parametern im Umfang zulässig, der keine Änderungen der Straßenspurgrenze erfordert;
- 8) einer Renovierung – soll darunter die Ausführung von Bauarbeiten in einem schon bestehenden Bauobjekt verstanden werden, die in dem Zurückführen in den Urzustand bestehen, die aber keine laufenden Erhaltungsmaßnahmen darstellen, wobei die Verwendung von anderen Baustoffe als die, die im Urzustand benutzt wurden, zugelassen ist;
- 9) Baueinrichtungen – sollen darunter mit dem Bauobjekt verbundene technische Einrichtungen verstanden werden, die die Möglichkeit der zweckgemäßen Nutzung gewährleisten wie: Anschlussstücke, Installationseinrichtungen, darunter auch die, die der Klärung und der Speicherung der Abwässer dienen, auch Durchfahrten, Umzäunungen, Standplätze, Plätze für Abfallcontainer;
- 10) einem Baugelände – soll darunter ein Raum verstanden werden, auf dem die Bauarbeiten durchgeführt werden samt des Raumes, auf dem sich die Einrichtungen für die Ausführung der Bauarbeiten befinden;
- 11) einem Verfügungsrecht über ein Grundstück zu Bauzwecken – soll darunter ein sich aus dem Eigentumsrecht, aus dem ewigen Niebrauchsrecht, der Verwaltung, einem beschränkten dinglichen Recht oder einem Schuldverhältnis ergebender rechtlicher Rechtstitel verstanden werden, der eine Berechtigung zur Ausführung der Bauarbeiten vorsieht;
- 12) einer Baugenehmigung – soll darunter eine verwaltungsrechtliche Entscheidung verstanden werden, die den Beginn und die Durchführung eines Baues oder die Ausführung anderer Bauarbeiten als der Bau eines Bauobjektes gestattet;
- 13) Bauunterlagen – sollen darunter verstanden werden: Baugenehmigung samt des beigefügten Bauprojekts, Bautagebuch, Teil- und Schlussabnahmeprotokolle, nach Bedarf für die Bauerrichtung erforderliche Zeichnungen und Beschreibungen, geodätische Abmessungen und Abmessungsbuch, im Fall der Errichtung von Objekten durch Montage – Montagebuch;
- 14) Unterlagen nach Bauausführung – sollen darunter Bauunterlagen mit eingetragenen Änderungen, die während der Bauausführung vorgenommen wurden, als auch geodätische Nachabmessungen verstanden werden;
- 15) einem geschlossenen Gebiet – soll darunter ein geschlossenes Gebiet nach den Vorschriften des Geodäsie- und Kartografierechts verstanden werden;
- 16) (*aufgehoben*)

- 17) właściwym organie – należy przez to rozumieć organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, stosownie do ich właściwości, określonej w rozdziale 8;
- 18) (*uchylony*)
- 19) organie samorządu zawodowego – należy przez to rozumieć organy określone w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z późn. zm.);
- 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 zagospodarowaniu tego terenu;
- 21) (*uchylony*)

Art. 4. Prawo do zabudowy

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

Art. 5. Podstawy prawidłowej budowy

1. Obiekt budowlany 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 wymagań podstawowych dotyczących:
 - a) bezpieczeństwa konstrukcji,
 - b) bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) bezpieczeństwa użytkowania,
 - d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
 - e) ochrony przed hałasem i drganiami,
 - f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;
- 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;

- 17) einem zuständigen Organ – sollen darunter die zuständigen Organe der architektonischen und Bauverwaltung sowie der Bauaufsicht verstanden werden, gemäß den nach dem Abschnitt 8 bestimmten Zuständigkeiten;
- 18) (*aufgehoben*)
- 19) einem Organ der Berufsselbstverwaltung – sollen darunter die im Gesetz über die Berufsselbstverwaltung der Architekten, Bauingenieure und Städteplaner v. 15. Dezember 2000 (Dz.U. 2001 Nr. 5, Pos. 42, m.Ä.) bestimmten Organe verstanden werden;
- 20) einem Auswirkungsbereich des Objektes – soll darunter ein in der Umgebung des Bauobjektes liegendes Gebiet verstanden werden, das nach speziellen, Einschränkungen bezüglich der Bewirtschaftung dieses Gebiets beinhaltenden Vorschriften bestimmt wird;
- 21) (*aufgehoben*)

Bebauungsrecht

Jeder hat ein Recht auf Bebauung eines Grundstückes, wenn er sein Verfügungsrecht über das Grundstück zu Bauzwecken aufweist und das Bauvorhaben mit geltenden Vorschriften im Einklang steht.

Grundvoraussetzungen ordnungsgemäßen Bauens

1. Ein Bauobjekt samt der dazugehörigen Baueinrichtungen soll unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Nutzungsdauer, in der in Vorschriften, darunter baulich-technischen, bestimmten Art und Weise und nach dem technischen Wissensstand geplant und gebaut werden, indem gewährleistet werden:

- 1) die Erfüllung der Grundvoraussetzungen an:
 - a) Sicherheit der Konstruktion,
 - b) Brandsicherheit,
 - c) Nutzungssicherheit,
 - d) entsprechende Hygiene- und Gesundheitsbedingungen, sowie Umweltschutz,
 - e) Lärm- und Bebenschutz,
 - f) entsprechende energetische Charakteristik eines Gebäudes und die Rationalisierung der Energienutzung;
- 2) Nutzungsbedingungen entsprechend der Bestimmung eines Objektes, insbesondere im Bereich:
 - a) Wasser- und Energieversorgung und – dem Bedarf entsprechend – Wärmeenergie- sowie Kraftstoffversorgung, unter Annahme einer effektiven Nutzung dieser Faktoren,
 - b) Beseitigung von Abwasser, Fallwasser und Müll;
- 2a) Möglichkeit des Zugangs zu Telekommunikationsdiensten, insbesondere im Bereich des Zugangs zum Breitbandkabelinternet;
- 3) Möglichkeit der Aufrechterhaltung des angemessenen technischen Zustandes;

Art. 4.

Art. 5.

- 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 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.

2. Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym 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.

3. Dla budynku oddawanego do użytkowania oraz dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, w przypadkach, o których mowa w ust. 4, dokonuje się oceny charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej zawierającego określenie wielkości energii w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku, a także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić pod względem opłacalności ich charakterystykę energetyczną. Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat.

4. W przypadku umów, na podstawie których następuje:

- 1) przeniesienie własności:
 - a) budynku,
 - b) lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu na podstawie umowy zawartej między osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a spółdzielnią mieszkaniową lub
 - c) będącej nieruchomością częścią budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, albo
- 2) zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - zbywca przekazuje nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej;

- 4) notwendige Anforderungen an die Möglichkeit der Nutzung von Objekten der Daseinsvorsorge und der Mehrfamilienhäuser von Behinderten, insbesondere von den Rollstuhlfahrern;
- 5) Sicherheitsanforderungen und Arbeitshygiene;
- 6) Bevölkerungsschutz gemäß den Anforderungen des Zivilschutzes;
- 7) Denkmalschutz der Objekte, die im Denkmalschutzregister oder unter dem Schutz der Denkmalschutzbehörde stehen;
- 8) entsprechende Lage auf dem Baugrundstück;
- 9) Berücksichtigung der in dem Auswirkungsbereich des Objektes auftretenden berechtigten Interessen Dritter, darunter die Sicherung des Zugangs zu einem öffentlichen Weg;
- 10) Sicherheitsanforderungen und Gesundheitsschutz der sich auf dem Bau aufhaltenden Personen.

2. Das Bauobjekt soll gemäß seiner Bestimmung und den Anforderungen des Umweltschutzes genutzt und in einem angemessenen technischen und ästhetischen Zustand erhalten werden, ohne dass man eine wesentliche Verschlechterung der Nutzungsmöglichkeiten oder des technischen Zustandes zulässt, insbesondere bezüglich der Anforderungen, die im Abs. 1 Nr. 1–7 genannt werden.

3. Für ein zum Gebrauch freizugebendes Gebäude sowie für ein Gebäude, eine Wohnung oder einen Teil des Gebäudes, das technisch und der Nutzung nach eine Einheit bildet in den im Abs. 4 genannten Fällen, wird die Beurteilung der energetischen Charakteristik in Form eines Zeugnisses über die energetische Charakteristik vorgenommen, in dem die Menge der für die Versorgung des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner Nutzung erforderlichen Energie in kWh/m²/Jahr angegeben wird und auf die realisierbaren Baumaßnahmen hingewiesen wird, die unter den Gesichtspunkten der Rentabilität die energetische Charakteristik verbessern können. Das Zeugnis über die energetische Charakteristik bleibt 10 Jahre gültig.

4. Im Fall von Verträgen, aufgrund dessen erfolgt:

- 1) Eigentumsübertragung:
 - a) eines Gebäudes,
 - b) einer Wohnung, mit Ausnahme von Eigentumsübertragung aufgrund eines Vertrages zwischen einer Person, der ein genossenschaftliches Wohnungsrecht zusteht und der Wohnungsbaugenossenschaft oder
 - c) eines als eine Immobilie zu betrachtenden Teiles eines Gebäudes, der technisch und der Nutzung nach eine Einheit bildet oder
- 2) die Veräußerung eines genossenschaftlichen Wohnungsrechtes

– übergibt der Veräußerer dem Erwerbenden ein entsprechendes Zeugnis über die energetische Charakteristik;

3) powstanie stosunku najmu budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową – wynajmujący udostępnia najemcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej.

4a. W przypadkach, o których mowa w ust. 4, świadectwo charakterystyki energetycznej nie może być sporządzone przez właściciela budynku, lokalu lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

5. W budynkach zasilanych z sieci ciepłowniczej oraz w budynkach z instalacją centralnego ogrzewania zasilaną ze źródła w budynku lub poza nim, świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Przepisu nie stosuje się do lokali mieszkalnych posiadających własne instalacje ogrzewcze.

5a. W przypadku określonym w ust. 5, właściciel lub zarządca budynku ma obowiązek uzyskania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku i przekazania jego kopii nieodpłatnie właścicielowi lokalu mieszkalnego lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia złożenia przez niego wniosku w tej sprawie.

5b. Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego należącego do grupy lokali mieszkalnych o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych oraz o takim samym stopniu zużycia mającym wpływ na jakość energetyczną lokalu mieszkalnego i stwierdzonym na podstawie:

- 1) budowlanej dokumentacji technicznej,
- 2) inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku budowlanej dokumentacji technicznej

– może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednego z tych lokali charakterystykę energetyczną oraz ocenę tej charakterystyki.

6. Świadectwo charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii jest wadą fizyczną rzeczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) o rękojmi za wady.

7. Przepisów ust. 3–6 nie stosuje się do budynków:

- 1) podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej;