

Dz.U.2012.462  
zm. Dz.U.2013.762

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU**  
**TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ<sup>1)</sup>**

z dnia .....25 kwietnia 2012 r.

**zmieniające rozporządzenie**  
**w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego**

~~skreślenia – kolor czerwony~~  
tekst dodany – kolor granatowy  
*wyjaśnienia, uzasadnienia – kolor zielony*

Na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.<sup>2)</sup>) zarządza się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

§ 1. Rozporządzenie określa szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, stanowiącego podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, nie ograniczając zakresu opracowań projektowych w stadiach poprzedzających opracowanie projektu budowlanego, wykonywanych równocześnie, w tym w szczególności projektów technologicznych, instalacji wewnętrznych oraz architektonicznych i konstrukcyjnych wykonywanych oraz na potrzeby związane z wykonywaniem robót budowlanych - tzw. projektów wykonawczych lub realizacyjnych, będących zbiorem rysunków i opisów służących realizacji obiektu, współtworzących dokumentację budowy, o której mowa w art. 3 pkt 13 ustawy Prawo budowlane.

*Oprócz „projektu budowlanego”, tj. projektu zatwierdzonego przez właściwy organ, mogą być sporządzane inne pracownia projektowe, odpowiednio do potrzeb.*

*Możliwość posługiwania się zarówno projektem budowlanym, jak i dodatkowymi rysunkami i opisami służącymi realizacji obiektu ustalona została w art. 3 pkt 13 ustawy Prawo budowlane. Dopisanie do Rozporządzenia sformułowania „projekt realizacyjny (wykonawczy)” pozwoli uczytelnić możliwość przeniesienia niektórych wymagań do bardziej uszczegółowionego opracowania projektowego.*

*(Art. 3 pkt 13 ustawy Pb stanowi „Ilekcć w ustawie jest mowa o: 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;”)*

§ 2. Ilekcć w rozporządzeniu jest mowa o ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

**Rozdział 2**

**Wymagania dotyczące formy i zakresu projektu budowlanego**

§ 3. 1. Na stronie tytułowej (stronach) projektu budowlanego należy zamieścić:

- 1) Nazwę inwestycji, rozumianą jako nazwa własna, adres obiektu budowlanego, miejsce lokalizacji inwestycji, poprzez wskazanie gminy (gmin), oraz jednostkę ewidencyjną, obrębów i numerów działek ewidencyjnych, na których obiekt inwestycja jest usytuowany;

*- Wprowadzenie w nawiasie słowa „(stronach)” – uspcćnia przepis z takim samym sformułowaniem zawartym w § 3.2.*

*- Usunięcie sformułowania „obekt budowlany” i wprowadzenie słowa „inwestycja” ujednoznacznia przepis - słowo „inwestycja”, bowiem lepiej wskazuje, iż mowa jest o całej inwestycji, dla której to należy podać numery ewidencyjne działek, na których inwestycja jest usytuowana.*

Natomiast zastosowanie w przepisie sformułowania „obiekt budowlany” bywa interpretowane jako część inwestycji, co prowadzi do nakładania na projektanta kłopotliwego i zbędnego obowiązku wyszczególnienia na stronie tytułowej wszystkich obiektów budowlanych wchodzących w skład inwestycji i przyporządkowywania do każdego z nich zbioru numerów ewidencyjnych działek, na których każdy z tych obiektów będzie realizowany.

- Uściślenie, iż nazwa inwestycji zamieszczana m.in. na stronie tytułowej (wg § 4.1.1. taką nazwę umieszcza się także na wszystkich rysunkach wchodzących w skład projektu budowlanego) winna być rozumiana jako nazwa własna tej inwestycji – eliminuje niejasności interpretacyjne oraz ułatwia identyfikację inwestycji (wyróżnia daną inwestycję z wielu podobnych) a przy tym, w sytuacji dokonywania korekt w projekcie, usuwa konieczność wprowadzania uciążliwych zmian strony tytułowej oraz metryk projektu na wszystkich rysunkach.

- Usunięcie słowa „adres” i zastąpienie go „miejscem lokalizacji inwestycji” - eliminuje niejasności interpretacyjne, bowiem teren inwestycji rzadko posiada klasyczny „adres”.

**2) imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres;**

W procesie inwestycyjnym słusznym działaniem jest wprowadzenie informacji o inwestorze do decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast nieracjonalnym jest umieszczanie takiej informacji w projekcie budowlanym. Przecież zakres i forma projektu są niezależne od osoby inwestora, ponadto inwestor może zmieniać się wielokrotnie. Zniesienie obowiązku wprowadzania do projektu budowlanego informacji o inwestorze usunie z projektu zbędne informacje.

**3) nazwę i adres jednostki projektowania;**

Jednostka projektowa – to pojęcie rzadko stosowane obecnie w praktyce, informacja zbędna, ważny jest tylko projektant i osoba sprawdzająca (osoby fizyczne)

**4) imię, nazwisko i podpis projektanta, o którym mowa w art. 20 ustawy oraz imiona i nazwiska projektantów opracowujących poszczególne części projektu budowlanego, wraz z określeniem zakresu ich opracowania, specjalności i numeru posiadanych uprawnień budowlanych oraz datę opracowania projektu budowlanego i podpisy;**

Podanie w projekcie budowlanym informacji o projektancie, o którym mowa w art. 20 ustawy oraz zamieszczenie jego podpisu, zapewni większą spójność z ustawą Prawo budowlane.

Wskazanie daty opracowania całego projektu budowlanego pozwoli stwierdzić w jakim kontekście prawnym zakończono sporządzanie projektu (przepisy w Polsce zmieniają się bardzo szybko).

**5) spis zawartości projektu budowlanego wraz z wykazem załączonych do projektu wymaganych przepisami szczególnymi uzgodnień, pozwoleń lub opinii, także specjalistycznych, oraz, dokumentów wymaganych przepisami prawa**

Sformułowanie „dokumentów wymaganych przepisami prawa” – zawiera w sobie wszystkie wymagane przepisami elementy.

2. Jeżeli projekt architektoniczno-budowlany podlega sprawdzeniu, na stronie (stronach) tytułowej należy zamieścić imiona i nazwiska osób sprawdzających projekt, wraz z podaniem przez każdą z nich specjalności i numeru posiadanych uprawnień budowlanych, datę i podpisy.

Zamieszczanie na stronie tytułowej daty i podpisu osób sprawdzających projekt wydaje się zbędne, przecież daty i podpisy sprawdzających zamieszczane są w metryce na rysunkach projektu.

**§ 4. 1.** Na rysunkach wchodzących w skład projektu budowlanego należy umieścić metrykę projektu zawierającą:

**1) nazwę inwestycji, rozumianą jako nazwa własna oraz adres obiektu budowlanego i miejsce lokalizacji inwestycji;**

*Wyjaśnienia jak przy § 3 ust. 1 pkt 1*

**2) tytuł (nazwę), skalę i numer rysunku;**

**3) imię i nazwisko projektanta (projektantów), specjalność i numer uprawnień budowlanych;**

**4) datę i podpis.**

2. W projekcie architektoniczno-budowlanym, objętym obowiązkiem sprawdzenia, należy umieścić w metryce, o której mowa w ust. 1, imię i nazwisko osoby sprawdzającej rysunek, specjalność i numer posiadanych uprawnień budowlanych oraz datę i podpis potwierdzający sprawdzenie.

*Sprawdzeniu podlega projekt architektoniczno budowlany a nie tylko rysunek*

3. Projekt obiektu budowlanego przeznaczony do wielokrotnego zastosowania, spełniający wymagania § 11-13, może być zastosowany jako projekt architektoniczno-budowlany przez projektanta obiektu budowlanego, po dostosowaniu do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4. Osoba dokonująca dostosowania, o której mowa w § 4.3, przyjmuje na siebie obowiązki i odpowiedzialność projektanta.

*§ 4.4. ujednoznacznia zakres odpowiedzialności osoby dostosowującej projekt wielokrotnego zastosowania.*

**§ 5.** Wszystkie strony i arkusze stanowiące części projektu budowlanego oraz załączniki do projektu powinny być ponumerowane uporządkowane w sposób umożliwiający identyfikację każdej karty projektu budowlanego. Części projektu budowlanego odrębnie oprawione oraz załączniki powinny być uporządkowane mieć numerację zgodnie ze spisem zawartości tych części tego projektu.

*Informację o załącznikach usunięto, bo Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego winno określać jedynie składowe projektu budowlanego. Dodano tekst wskazujący cel uporządkowania.*

**§ 6. 1.** Projekt budowlany należy sporządzić w czytelnej technice graficznej oraz oprawić w okładkę przystosowaną do formatu A4, w sposób uniemożliwiający dekompletację projektu.

*Ponieważ każdy oprawiony egzemplarz można zdekompletować, to przepis nakazujący taką oprawę, która uniemożliwia dekompletację jest nielogiczny a jego stosowanie generuje rozbieżne interpretacje.*

2. Dopuszcza się oprawę projektu budowlanego w tomy obejmujące:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz dokumenty wymagane przepisami prawa a także, w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, o których mowa w art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy
- 2) projekt architektoniczno-budowlany i wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, o których mowa w art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy

*Przełożenie do pierwszego tomu informacji dotyczącej geologii wynika z faktu, iż w tomie tym już znajdują się materiały stanowiące podstawę do projektowania czyli np. niektóre z dokumentów wymaganych przepisami prawa*

3. Do zamierzenia budowlanego zawierającego więcej niż jeden obiekt budowlany lub dotyczącego obiektu budowlanego wielkogabarytowego o dużych gabarytach można stosować oprawę wielotomową.

*Określenie „o dużych gabarytach” lepiej oddaje charakter obiektu niż określenie „wielkogabarytowy”.*

4. Projekt budowlany należy opracować w języku polskim, stosując zasady wymiarowania oraz oznaczenia graficzne i literowe określone w Polskich Normach wymienionych w załączniku do rozporządzenia lub inne objaśnione w legendzie.

5. Projekt budowlany sporządza się w czterech egzemplarzach z przeznaczeniem: jeden egzemplarz do archiwum właściwego organu nadzoru budowlanego, jeden egzemplarz dla organu wydającego pozwolenie na budowę i dwa egzemplarze dla inwestora.

**§ 7. 1.** Wymagania rozporządzenia dotyczące projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego należy spełnić z zachowaniem przepisu art. 34 ust. 2 ustawy, uwzględniając w szczególności właściwości danego obiektu budowlanego, takie jak przeznaczenie, sposób użytkowania, usytuowanie, rozmiary, sposób i zakres oddziaływania na otoczenie i złożoność rozwiązań technicznych oraz rodzaj i specyfikę obiektu budowlanego. O wyborze odpowiedniego zakresu i treści projektu budowlanego, tj. dostosowanego do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych – decyduje projektant.

*Art. 34 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stanowi, iż „zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych.” Wybór odpowiedniego zakresu i treści projektu winien być kompetencją projektanta a nie urzędnika, ponieważ urzędnik nie zawsze posiada wykształcenie i uprawnienia budowlane upoważniające do rozstrzygnięć projektowych.*

*Obecnie obowiązujące przepisy nie przydzielają projektantom w sposób jednoznaczny właściwych kompetencji, co prowadzi do rozbieżnych interpretacji.*

2. Z projektu budowlanego zawierającego obiekty budowlane lub ich części niejawnie, służące obronności i bezpieczeństwu państwa, powinny być wyłączone części projektu zawierające układy funkcjonalne, technologiczne, parametry techniczne, dane o wyposażeniu oraz inne mogące ujawnić charakter, przeznaczenie i nazwę obiektu budowlanego. Zakres wyłączenia określa inwestor zgodnie z odrębnymi przepisami dotyczącymi ochrony informacji niejawnych oraz umowami i porozumieniami międzynarodowymi.

**§ 8. 1.** Projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową sporządzoną na kopii mapy mapie do celów projektowych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287).

*Projekty sporządza się w praktyce na kopii mapy a nie na oryginale, celem uniknięcia nieporozumień - przepis winien wskazywać, że chodzi o kopię mapy.*

2. Część opisowa, o której mowa w ust. 1, sporządzona z uwzględnieniem § 7, powinna określać:

- 1) przedmiot inwestycji, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany - zakres całego zamierzenia, a w razie potrzeby **stwierdzonej przez projektanta**, kolejność realizacji obiektów;  
*Potrzeba ustalenia kolejności realizacji obiektów, może być prawidłowo stwierdzona - tylko przez projektanta.*
- 2) istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu z opisem projektowanych zmian, w tym rozbiórki obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania;
- 3) projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, układ komunikacyjny, w tym określający parametry techniczne dróg pożarowych, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, ukształtowanie terenu i zieleni w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu;
- 4) zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu, jak: powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, powierzchnie dróg, parkingów, placów i chodników, powierzchnia zieleni lub powierzchnia biologicznie czynna oraz innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy albo decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 5) dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego;
- 7) informację i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 8) inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych;
- 9) w przypadku budynków - powierzchnię zabudowy, o której mowa w pkt 4, określanej zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia.

3. Część rysunkowa, sporządzona na mapie, z uwzględnieniem § 7, powinna określać:

- 1) orientację położenia działki lub terenu w stosunku do sąsiednich terenów i stron świata;
- 2) granice działki budowlanej lub terenu **inwestycji**, usytuowanie, obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść i wjazdów oraz **liczby kondygnacji**, charakterystycznych rzędnych, wymiarów i wzajemnych odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz ich przeznaczenia, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenów sąsiednich, rodzaj i zasięg uciążliwości, zasięg obszaru ograniczonego użytkowania, układ komunikacji wewnętrznej przedstawiony w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej komunikacji zewnętrznej, określający układ dróg wewnętrznych, dojazdów, bocznic kolejowych, parkingów, placów i chodników, **w miarę potrzeby a w sytuacji stwierdzenia takiej potrzeby przez projektanta - również**: przekroje oraz profile elementów tego układu, charakterystyczne rzędne i wymiary, a także oznaczenie przebiegu dróg pożarowych oraz dojeżdżających wyjścia z obiektów budowlanych z drogą pożarową;

*Precyzyjne ukazanie liczby kondygnacji znajdować się będzie w projekcie architektoniczno budowlanym. Wprowadzenie tekstu „w sytuacji stwierdzenia takiej potrzeby przez projektanta” to wprowadzenie zasady, iż to projektant a nie urzędnik winien decydować o zagadnieniach projektowych, ponieważ urzędnik nie zawsze posiada wykształcenie i uprawnienia budowlane upoważniające do rozstrzygnięć projektowych.*

- 3) ukształtowanie terenu, z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie **stwierdzenia takiej potrzeby przez projektanta potrzeby** charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu;

*Wyjaśnienie analogiczne do zawartego w pkt 2*

- 4) ukształtowanie zieleni, z oznaczeniem istniejącego zadrzewienia podlegającego adaptacji lub likwidacji, **oraz układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu;**

*Ukształtowanie zieleni to też układ wysokiej i niskiej; o rzędnych i przekrojach jest w pkt. 2 i 3 - wyżej*

- 5) dla obiektów wymagających uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej - urządzenia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w tym rodzaj i wielkość źródeł, usytuowanie stanowisk czerpania wody i a w razie potrzeby dojazd do nich dla samochodów straży pożarnej oraz charakterystyczne rzędne i wymiary;

*Bez takiego uściślenia - do wszystkich obiektów, np. domów jednorodzinnych, itp. należałoby wrysowywać wszystkie w/w dane, a nie jest to wymagane przy tego typu obiektach. Natomiast szczegółowe informacje dot. ww. zagadnień są zbędne na tym etapie projektowania*

- 6) układ sieci i instalacji uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: elektrycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowych, ujęć wody ze strefami ochronnymi, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków, oraz określający sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych profili podłużnych, spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości, wraz z usytuowaniem przyłączy, urządzeń i punktów pomiarowych; umożliwiającą funkcjonowanie obiektu, jeżeli są projektowane w ramach inwestycji.

*Nie jest konieczne wyszczególnianie rodzajów i cech sieci i instalacji uzbrojenia terenu. Dodatkowy zapis o możliwości funkcjonowania obiektu nawiązuje do art. 33.1. ustawy Prawo budowlane.*

- 7) układ linii lub przewodów elektrycznych i telekomunikacyjnych oraz związanych z nim urządzeń technicznych, przedstawiony w powiązaniu z sieciami zewnętrznymi, z oznaczeniem miejsca i rzędnych w miarę potrzeby, przyłączenia do sieci zewnętrznych i złączy z instalacją obiektów budowlanych oraz charakterystycznych elementów, punktów pomiarowych, symboli i wymiarów;

*Wyjaśnienia analogiczne jak w punkcie 6*

- 8) w razie potrzeby rezerwę i podział terenu wynikający z programu całego zamierzenia budowlanego oraz przewidywanej rozbudowy;
- 9) granice obszaru terenu zamkniętego i zewnętrznych stref ochronnych, na którym znajdują się obiekty budowlane służące obronności i bezpieczeństwu państwa.

§ 9. Dane, o których mowa w § 8 ust. 3, mogą być zamieszczone na dodatkowych rysunkach, jeżeli poprawi to czytelność projektu zagospodarowania działki lub terenu. W razie konieczności przedstawienia układu sieci i instalacji zewnętrznych na oddzielnych rysunkach, należy do projektu załączyć zbiorczy rysunek koordynacyjny uzbrojenia działki lub terenu.

§ 10. Projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien być sporządzony na mapie w skali dostosowanej do rodzaju i wielkości obiektu lub zamierzenia budowlanego i zapewniającej jego czytelność. O wyborze właściwej skali decyduje projektant.

*Wybór odpowiedniej skali winien być kompetencją projektanta a nie urzędnika, ponieważ urzędnik nie zawsze posiada wykształcenie i uprawnienia budowlane upoważniające do rozstrzygnięć projektowych.*

*Obecnie obowiązujące przepisy nie przydzielają projektantom w sposób jednoznaczny właściwych kompetencji, co prowadzi do rozbieżnych interpretacji.*

§ 11. 1. Projekt architektoniczno-budowlany obiektu budowlanego powinien zawierać zwięzły opis techniczny oraz część rysunkową.

2. Opis techniczny, o którym mowa w ust. 1, sporządzony z uwzględnieniem § 7, powinien określać:

- 1) przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego oraz, w zależności od rodzaju obiektu, jego charakterystyczne parametry techniczne umożliwiające sprawdzenie zgodności z przepisami lub wymaganiami urbanistycznymi. w szczególności: kubaturę, zestawienie powierzchni, wysokość, długość, szerokość, i liczbę kondygnacji;

*Wymagane przepisem winny być tylko takie informacje, które są sprawdzane przez właściwy organ*

- 2) w stosunku do budynku mieszkalnego jednorodzinnego i lokali mieszkalnych - zestawienie powierzchni użytkowych obliczanych według Polskiej Normy, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9, z uwzględnieniem następujących zasady:

a) przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,

b) powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie,

§ 11 Rozporządzenia postępuje się równocześnie dwoma odmiennymi normami: PN-ISO 9836: 1997 oraz PN-70/B-02385.

Zapis w podpunkcie „b” o treści „powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie” pochodzi z normy PN-70/B-02385 i jest sprzeczny z ustaleniami PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w § 11 ust. 2 pkt 2

Podpunkt „b” winien zostać w całości usunięty, bowiem wprowadza niepokojącą sprzeczność.

- 3) formę architektoniczną i funkcję obiektu budowlanego, sposób jego dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz sposób spełnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy;
- 4) układ konstrukcyjny obiektu budowlanego, zastosowane schematy konstrukcyjne (statyczne), założenia przyjęte do obliczeń konstrukcji, w tym dotyczące obciążeń, oraz podstawowe wyniki tych obliczeń, a dla konstrukcji nowych, niesprawdzonych w krajowej praktyce - wyniki ewentualnych badań doświadczalnych, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe podstawowych elementów konstrukcji obiektu, kategorię geotechniczną obiektu budowlanego, warunki i sposób jego posadowienia oraz zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe wewnętrznych i zewnętrznych przegród budowlanych; w przypadku projektowania rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy, w razie potrzeby, **do opisu technicznego należy dołączyć ocenę techniczną w opisie technicznym należy zamieścić wnioski z ekspertyzy technicznej obejmujące** aktualne warunki geotechniczne i stan posadowienia obiektu;

*Zgodnie z § 206 ust. 2 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: budowa, o której mowa w § 204 ust. 5, oraz rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana przeznaczenia budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.*

*Słowa "ocena techniczna" to nie jest to samo co ekspertyza techniczna - mają inny zakres (a często zdarza się, że niedostatecznie zorientowani urzędnicy żądają i tego i tego).*

*Wprowadzenie słów „zamieścić wnioski” pozwoli ograniczyć informacje z tego opracowania do niezbędnego minimum w formie np. cytatów z ekspertyzy. Ekspertyzy są wykonane w formie odrębnych opracowań, których autorami są często osoby nie biorące bezpośrednio udziału w projektowaniu danej rozbudowy, nadbudowy czy przebudowy (niezależni konstruktorzy czy rzeczoznawcy). Opis techniczny sporządzają projektanci obiektu. Dotychczasowe słowo „dołączyć” należy zastąpić słowem „zamieścić”. Dołączyć sugeruje umieszczenie w opisie technicznym innego opracowania wykonanego przez inną osobę niż projektanci obiektu.*

- 5) w stosunku do obiektu budowlanego użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego - sposób zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 6) w stosunku do obiektu budowlanego usługowego, produkcyjnego lub technicznego - podstawowe dane technologiczne oraz współzależności urządzeń i wyposażenia związanego z przeznaczeniem obiektu i jego rozwiązaniami budowlanymi;
- 7) w stosunku do obiektu budowlanego liniowego - rozwiązania budowlane i techniczno-instalacyjne, nawiązujące do warunków terenu występujących wzdłuż jego trasy, oraz rozwiązania techniczno-budowlane w miejscach charakterystycznych lub o szczególnym znaczeniu dla funkcjonowania obiektu albo istotne ze względów bezpieczeństwa, z uwzględnieniem wymaganych stref ochronnych;
- 8) **rozwiązania rodzaje wewnętrznych instalacji i zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniające użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności instalacji i urządzeń budowlanych: wodociągowych i kanalizacyjnych, ogrzewczych, wentylacji grawitacyjnej, grawitacyjnej wspomaganiej i mechanicznej, chłodniczych, klimatyzacji, gazowych, elektrycznych, telekomunikacyjnych, piorunochronnych, a także sposób powiązania instalacji obiektu budowlanego z sieciami zewnętrznymi wraz z punktami pomiarowymi, założenia przyjęte do obliczeń instalacji oraz podstawowe wyniki tych obliczeń, z uzasadnieniem doboru, rodzaju i wielkości urządzeń, przy czym należy przedstawić:**
  - a) dla instalacji ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych lub chłodniczych - założone parametry klimatu wewnętrznego z powołaniem przepisów techniczno-budowlanych oraz przepisów dotyczących racjonalizacji użytkowania energii;
  - b) dobór i zwymiarowanie parametrów technicznych podstawowych urządzeń ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i chłodniczych oraz określenie wartości mocy cieplnej i chłodniczej oraz mocy elektrycznej związanej z tymi urządzeniami;
- 9) **rozwiązania i sposób funkcjonowania zasadniczych urządzeń instalacji technicznych, w tym przemysłowych i ich zespołów tworzących całość techniczno-użytkową, decydującą o podstawowym przeznaczeniu obiektu budowlanego, w tym charakterystykę i odnośne parametry instalacji i**

urządzeń technologicznych, mających wpływ na architekturę, konstrukcję, instalacje i urządzenia techniczne związane z tym obiektem;

10) charakterystykę energetyczną budynku, opracowaną zgodnie z przepisami dotyczącymi metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej, określającą w zależności od potrzeb:

a) bilans mocy urządzeń elektrycznych oraz urządzeń zużywających inne rodzaje energii, stanowiących jego stałe wyposażenie budowlano-instalacyjne, z wydzieleniem mocy urządzeń służących do celów technologicznych związanych z przeznaczeniem budynku,

b) w przypadku budynku wyposażonego w instalacje ogrzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne lub chłodnicze - właściwości cieplne przegród zewnętrznych, w tym ścian pełnych oraz drzwi, wrót, a także przegród przezroczystych i innych,

c) parametry sprawności energetycznej instalacji ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych lub chłodniczych oraz innych urządzeń mających wpływ na gospodarkę energetyczną budynku,

d) dane wykazujące, że przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii zawarte w przepisach techniczno-budowlanych;

*Dążąc do racjonalizacji procesu inwestycyjnego przyjąć można, iż w projekcie zatwierdzanym decyzją winny się znaleźć jedynie takie informacje, które są potrzebne:*

- *właściwym organom do sprawdzenia tych parametrów inwestycji, których sprawdzenie wymagane jest w procedurze zatwierdzania projektu budowlanego i wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, wg art. 35 ust. 1. ustawy Pb*

- *sąsiadom inwestycji do sprawdzenia czy planowana inwestycja nie generować będzie negatywnych oddziaływań.*

*Przy założeniu, że projekty wykonywać mogą tylko osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych, a więc osoby gwarantujące odpowiedni poziom bezpieczeństwa dla przyszłych użytkowników obiektów, wszystkie inne niż wyżej wskazane aspekty, są zagadnieniami ważnymi tylko dla inwestora. Nie ma żadnej uzasadnionej potrzeby angażowania organów państwa (finansowanych przez podatników) w badanie czy inwestor podejmuje słuszne dla niego działania inwestycyjne. Projekty budowlane nie muszą zawierać informacji, które istotne są tylko dla inwestora.*

*Zredukowanie zawartości projektu budowlanego spowoduje, iż często pojawi się potrzeba uzupełnienia dokumentacji o dodatkowe rysunki i opisy służące realizacji obiektu. Możliwość taką przewiduje art. 3 pkt 13 ustawy Pb.*

*W Rozporządzeniu pozostawia się wymagania wskazane w § 11 ust. 2 pkt. 3 Rozporządzenia - iż opis techniczny projektu architektoniczno budowlanego winien określać „sposób spełnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane”. Tym samym opis techniczny winien określać sposób spełnienia wymagań dotyczących m.in. bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, odpowiedniej charakterystyki energetycznej oraz racjonalizacji użytkowania energii.*

*Wprowadzenie ww. ogólnych informacji do opisu technicznego zapewnia zgodność z art. 34 ust. 3 ustawy Prawo budowlane stanowiącym, iż projekt architektoniczno-budowlany winien określać m.in. charakterystykę energetyczną. Natomiast szczegółowa charakterystyka energetyczna może być zawarta w innych opracowaniach niż projekt budowlany (wg art. 57.1. ustawy Pb do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, inwestor jest obowiązany dołączyć kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku).*

11) dane techniczne wynikające ze specyfiki obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

*Dane techniczne podawane w projekcie winny być zależne od specyfiki obiektu budowlanego.*

a) zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków,

b) emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,

c) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów,

d) właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,

e) wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

- mając na uwadze, że przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne powinny wykazywać ograniczenie lub eliminację wpływu obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, zgodnie z odrębnymi przepisami;

*Tekst zbędny, mówiący o intencji prawodawcy, natomiast nie wskazujący konkretnych dyspozycji.*

- 12) w stosunku do budynku - analizę możliwości racjonalnego wykorzystania, o ile są dostępne techniczne, środowiskowe i ekonomiczne możliwości, wysokoefektywnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, do których zalicza się zdecentralizowane systemy dostawy energii oparte na energii ze źródeł odnawialnych, kogenerację, ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe, w szczególności, gdy opiera się całkowicie lub częściowo na energii ze źródeł odnawialnych, w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego, oraz pompy ciepła, określając:
- a) roczne zapotrzebowanie na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz chłodzenia obliczone zgodnie z przepisami dotyczącymi metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynków,
  - b) dostępne nośniki energii,
  - c) warunki przyłączenia do sieci zewnętrznych,
  - d) wybór dwóch systemów zaopatrzenia w energię do analizy porównawczej:
    - systemu konwencjonalnego oraz systemu alternatywnego lub
    - systemu konwencjonalnego oraz systemu hybrydowego, rozumianego jako połączenie systemu konwencjonalnego i alternatywnego,
  - e) obliczenia optymalizacyjno-porównawcze dla wybranych systemów zaopatrzenia w energię,
  - f) wyniki analizy porównawczej i wybór systemu zaopatrzenia w energię;

*Wyjaśnienia jak przy § 11 ust. 2 pkt 8, 9 i 10.*

- 13) warunki ochrony przeciwpożarowej określone w odrębnych przepisach.

3. Analiza, o której mowa w ust. 2 w pkt 12, może zostać przeprowadzona dla wszystkich znajdujących się na tym samym obszarze budynków o tym samym przeznaczeniu i o podobnych parametrach techniczno-użytkowych.

*Konsekwencje skreślenia ww. ust. 2 pkt. 12.*

**§ 12. 1.** Część rysunkowa, o której mowa w § 11 ust. 1, sporządzona z uwzględnieniem § 7, powinna przedstawiać:

- 1) elewacje w liczbie dostatecznej do wyjaśnienia formy architektonicznej obiektu budowlanego oraz jego wyglądu zewnętrznego ze wszystkich widocznych stron, z określeniem graficznym lub opisowym kolorystyki na rysunku wyrobów oraz wykończeniowych materiałów elewacyjnych i kolorystyki elewacji;

*Zmiany mają na celu uporządkowanie treści przepisu.*

- 2) rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów obiektu budowlanego, w tym widok dachu lub przekrycia oraz przekroje, a dla obiektu liniowego - przekroje normalne i podłużne (profile), przeprowadzone w charakterystycznych miejscach obiektu budowlanego, konieczne do przedstawienia:
- a) układu funkcjonalno-przestrzennego obiektu budowlanego,
  - b) rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych obiektu budowlanego i jego powiązania z podłożem oraz przyległymi obiektami budowlanymi,
  - c) położenia sytuacyjno-wysokościowego i skrajnych parametrów instalacji i urządzeń technologicznych, związanych lub mających wpływ na konstrukcję obiektu budowlanego, funkcjonowanie instalacji i urządzeń oraz bezpieczeństwo ich użytkowania,

*Wyjaśnienia jak przy § 11 ust. 2 pkt 8, 9 i 10.*

- d) budowli przemysłowych i innych tworzących samonośną całość techniczno-użytkową, jak komin, zbiornik, kolumna rafineryjna, z uwzględnieniem niezbędnych wymiarów, w tym zewnętrznych w rzucie poziomym i pionowym
- z nawiązaniem do poziomu terenu, przestrzeni wewnętrznych obiektu budowlanego, w szczególności pomieszczeń, rodzaju konstrukcji, przekrojów jego elementów, a także instalacji oraz gabarytów (obrysu) urządzeń technologicznych, o których mowa w lit. c;
- 3) w stosunku do budynku ogrzewanego, wentylowanego i klimatyzowanego - rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przegród zewnętrznych wraz z niezbędnymi szczegółami budowlanymi, mającymi wpływ na właściwości cieplne i szczelność powietrzną przegród, jeżeli ich odwzorowanie nie było wystarczające na rysunkach, o których mowa w pkt 2;
- 4) podstawowe urządzenia instalacji ogólnotechnicznych i technologicznych lub ich części, jeżeli ich odwzorowanie nie było wystarczające na rysunkach, o których mowa w pkt 2;
- 5) zasadnicze elementy wyposażenia technicznego, ogólnobudowlanego, umożliwiającego użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem. **w tym:**



a) instalacje: wodociągowe, kanalizacyjne, ogrzewcze, wentylacyjne, chłodnicze, klimatyzacyjne i gazowe.

b) instalacje i urządzenia budowlane: elektryczne i telekomunikacyjne oraz instalację piorunochronną.

c) instalacje i urządzenia budowlane ochrony przeciwpożarowej określone w przepisach odrębnych - wraz ze sposobem powiązania instalacji obiektu budowlanego bezpośrednio z sieciami (urządzeniami) zewnętrznymi albo z instalacjami zewnętrznymi na zagospodarowywanym terenie oraz związanymi z nimi urządzeniami technicznymi, uwidocznione na rzutach i przekrojach pionowych obiektu budowlanego, co najmniej w formie odpowiednio opisanych schematów lub przedstawionych na odrębnych rysunkach.

- Wyjaśnienia jak przy § 11 ust. 2 pkt 8, 9 i 10.

2. Część rysunkowa powinna być zaopatrzona w niezbędne oznaczenia graficzne i wyjaśnienia opisowe umożliwiające jednoznaczne odczytanie projektu budowlanego. Dotyczy to także klas odporności ogniowej elementów budowlanych, stanowiących oddzielenia przeciwpożarowe oraz obudowy dróg ewakuacyjnych.

3. Opracowanie części rysunkowej projektu budowlanego obiektu liniowego należy dostosować odpowiednio do charakteru i specyfiki funkcjonalnej i technicznej obiektu.

4. Część rysunkowa projektu przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektu budowlanego powinna wyróżniać graficznie stan istniejący.

**§ 13.** 1. Część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego powinna być, z zastrzeżeniem ust. 2, sporządzona w skali dostosowanej do specyfiki i charakteru obiektu budowlanego oraz stopnia dokładności oznaczeń graficznych na rysunkach. **jednak nie mniejszej niż:**

1) 1:200 dla obiektów budowlanych o dużych rozmiarach;

2) 1:100 dla pozostałych obiektów budowlanych i wydzielonych części obiektów wymienionych w pkt 1;

3) 1:50 dla wydzielonych części obiektów budowlanych podlegających przebudowie lub rozbudowie oraz części obiektów skomplikowanych i o małych rozmiarach.

O wyborze właściwej skali decyduje projektant.

*Wybór odpowiedniej skali winien być kompetencją projektanta. Przepis dyktujący skalę rysunku nie pozwala uwzględnić odrębnej specyfiki każdego z projektów, co prowadzi wielokrotnie do absurdu.*

2. W stosunku do obiektu budowlanego liniowego należy dobierać skale rysunków dostosowane do długości obiektu i umożliwiające odwzorowanie obiektu z dokładnością zapewniającą czytelność projektu budowlanego.

## Rozdział 3

### Przepisy przejściowe i końcowe

**§ 14.** Do wniosku o pozwolenie na budowę lub odrębnego wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego, złożonego przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**§ 15.** Przepisu § 11 ust. 2 pkt 2, dotyczącego zasad obliczania powierzchni użytkowej, nie stosuje się przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych, jeżeli zasady te nie były stosowane w tych budynkach i lokalach oddanych do użytkowania przed dniem wejścia w życie rozporządzenia.

**§ 16.** Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem **29 kwietnia 2012 r.**<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej kieruje działem administracji rządowej - budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (Dz. U. Nr 248, poz. 1494).

- 2) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 45, poz. 235, Nr 94, poz. 551, Nr 135, poz. 789, Nr 142, poz. 829, Nr 185, poz. 1092 i Nr 232, poz. 1377.
- 3) Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 oraz z 2008 r. Nr 201, poz. 1239).

## ZAŁĄCZNIK

### WYKAZ POLSKICH NORM POWOŁANYCH W ROZPORZĄDZENIU

Lp.	Miejsce powołania normy	Numer normy	Tytuł normy (zakres powołania)
1	2	3	4
1	§ 6 ust. 4	PN-EN ISO 4157-1:2001	Rysunek budowlany -- Systemy oznaczeń -- Część 1: Budynki i części budynków
2		PN-EN ISO 4157-2:2001	Rysunek budowlany -- Systemy oznaczeń -- Część 2: Nazwy i numery pomieszczeń
3		PN-EN ISO 4157-3:2001	Rysunek budowlany -- Systemy oznaczeń -- Część 3: Identyfikatory pomieszczeń
4		PN-EN ISO 6284:2001	Rysunek budowlany -- Oznaczenie odchyłek granicznych
5		PN-EN ISO 11091:2001	Rysunek budowlany -- Projekty zagospodarowania terenu
6		PN-B-01025:2004	Rysunek budowlany -- Oznaczenia graficzne na rysunkach architektoniczno-budowlanych
7		PN-B-01027:2002	Rysunek budowlany -- Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu
8		PN-B-01029:2000	Rysunek budowlany -- Zasady wymiarowania na rysunkach architektoniczno-budowlanych
9	§ 8 ust. 2 pkt 9	PN-ISO 9836: 1997	Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych

### UZASADNIENIE

Celem proponowanych zmian jest racjonalizacja dokumentacji budowy, która winna mieć zróżnicowany zakres i poziom uszczegółowienia, w zależności od zadań, jakie ma pełnić w procesie inwestycyjnym.

Kluczowym dla przejrzystości procedur oraz usprawnienia prac projektowych i realizacyjnych jest rozdzielenie informacji zawartych w opracowaniach projektowych poprzez:

- **pozostawienie w projekcie budowlanym** tylko takiego zakresu, który jest sprawdzany przez organy administracji publicznej przed wydaniem pozwolenia na budowę (cel: ochrona społeczeństwa przed negatywnymi oddziaływaniami inwestycji, w tym ochrona „sąsiadów” oraz ochrona walorów przyrodniczych i kulturowych) oraz może być kontrolowany przez właścicieli nieruchomości sąsiadujących z terenem inwestycji
- **przeniesienie innych** niż ww. informacji projektowych do opracowań, które zgodnie z dyspozycją art. 3 pkt. 13 ustawy Prawo budowlane stanowią dokumentację budowy.

Takie rozdzielanie nie jest sprzeczne z definicją dokumentacji budowy z art. 3 pkt. 13 ustawy Prawo budowlane, według której ilekroć w ustawie jest mowa o 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”.

**Ponieważ dodatkowe „rysunki i opisy służące realizacji obiektu” nie są zatwierdzane, tym samym wprowadzanie do nich korekt nie wymaga dodatkowego udziału organów administracji publicznej.**

Inne proponowane zmiany mają na celu ujednoznaczenie dotychczas niejednoznacznych i budzących wątpliwości interpretacyjne przepisów.

**Przedstawiona propozycja noweli Rozporządzenia nie wymaga zmiany ustawy Prawo budowlane.**

**Natomiast na marginesie powyższych wyjaśnień, należy zwrócić uwagę na konieczność uzupełnienia ustawy Prawo budowlane i wprowadzenie do niej takich przepisów, które określają sposób ochrony prawnej właścicieli działek sąsiadujących z planowaną inwestycją kubaturową.**

Nowe przepisy ustawy winny określać zasięg obszaru oddziaływania obiektu (o którym to obszarze mowa jest w art. 3 pkt. 20 ustawy), ze szczególnym zwróceniem uwagi na zasięg obszaru oddziaływania obiektu kubaturowego - także w sytuacji, w której teren sąsiedniej działki nie jest zabudowany.

**Określenie w ustawie Prawo budowlane zasięgu obszaru oddziaływania obiektów kubaturowych - pozwoli skoordynować projektowane inwestycje z inwestycjami planowanymi na terenach sąsiednich, zapobiegając „rabunkowej gospodarce” polegającej na utracie wartości gospodarczej terenów sąsiednich.**

**Konsekwencją braku właściwych regulacji są obecnie wieloletnie spory sąsiadów i przeciągające się postępowania administracyjne z niepewnym werdyktem**, gdzie zarówno inwestor jak i sąsiad czują się niepewnie. Inwestor - bo nie jest pewny czy należycie „poszanował” interesy sąsiadów, a taki obowiązek figuruje w art. 5 ust. 1 pkt. 9 ustawy Prawo budowlane. Sąsiad – bo nie może powołać się na żaden przepis prawa budowlanego jednoznacznie określający prawa sąsiedzkie, szczególnie w sytuacji zamiaru inwestora zabudowania działki graniczącej z działką jeszcze niezabudowaną.

Wprowadzenie odpowiednich przepisów pozwoli zneutralizować konflikty. Ponadto, **płatnicy podatki obywatele chcieliby, aby Państwo „z urzędu” zapewniało ochronę ich własności**, w tym własności nieruchomości – także w sytuacji, w której w sąsiedztwie prowadzone są inwestycje.

**Prawo do takiej ochrony zostało zagwarantowane obywatelom w Konstytucji RP:**

- art. 21.1. Konstytucji stanowi „Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.”
- art. 32.1. Konstytucji stanowi „Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.”
- art. 64.2. Konstytucji stanowi „Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.”
- art. 64.3. Konstytucji stanowi „Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty własności.”

Dopiero po takim uzupełnieniu ustawy Prawo budowlane – nabiera pełnego sensu § 8 ust. 3 pkt. 2 Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – nakazujący projektantom, aby w części rysunkowej projektu określali rodzaj i zasięg uciążliwości i zasięg obszaru ograniczonego użytkowania.

Zespół ds. Legislacji MpOIA  
Bożena Nieroda, Anna Serafin, Wojciech Dobrzański  
Grzegorz Jachym, Grzegorz Lechowicz, Marek Tarko

W opracowaniu wykorzystano uwagi St. Łapieńskiego-Piechoty z PDOIA - w zakresie: § 4.4., § 8.1.

14.02.2014 r.