



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 24 lutego 2022 r.

Lista Kontrolna Procesu Inwestycyjnego

opracowana przez Zespół ds. legislacji przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP
przy współpracy z Wydziałem Infrastruktury Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego,
Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz Małopolską Okręgową Izbą Inżynierów Budownictwa

Zagadnienie / Dokument: [Eksperyta konstrukcyjna w przypadku bezpośredniego zbliżenia do budynku lub innej budowli oraz w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy.](#)

Etap: [Zgłoszenie rozpoczęcia robót budowlanych \(projekt techniczny\)](#)

Podstawa prawna:

1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. 2019 poz. 1065)
2. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. 2021 poz. 2351 ze zm.)

Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.

Art. 3.

Ilekróć w ustawie jest mowa o:

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

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
 - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;
- 5) tymczasowym obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe, przenośne wolno stojące maszty antenowe;
- 5a) przenośnym wolno stojącym maszcie antenowym – należy przez to rozumieć wszelkie konstrukcje metalowe bądź kompozytowe, samodzielne bądź w połączeniu z przyczepą, rusztem, kontenerem technicznym, lub szafami telekomunikacyjnymi, posadowione na gruncie, wraz z odciągami, balastami i innymi elementami konstrukcji, instalacją radiokomunikacyjną i infrastrukturą zasilającą, przeznaczone do wielokrotnego montażu i demontażu bez utraty wartości technicznej;
- 6) **budowie – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;**
- 7) robotach budowlanych – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;
- 7a) przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
- 8) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanupierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte 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;
- 14a) mapie do celów projektowych – należy przez to rozumieć mapę do celów projektowych w rozumieniu art. 2 pkt 7a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990);
- 14b) geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej – należy przez to rozumieć geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obiektów budowlanych w rozumieniu art. 2 pkt 7b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 15) terenie zamkniętym – należy przez to rozumieć teren zamknięty, o którym mowa w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego;
- 16) (uchylony)
- 17) (uchylony)
- 18) (uchylony)
- 19) organie samorządu zawodowego – należy przez to rozumieć organy określone w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117);
- 20) obszarze oddziaływania obiektu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.
- 21) (uchylony)

22) (uchylony)

23) (uchylony)

Art. 81c.

1. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego przy wykonywaniu zadań określonych przepisami prawa budowlanego mogą żądać od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, informacji lub udostępnienia dokumentów:
 - 1) związanych z prowadzeniem robót, przekazywaniem obiektu budowlanego do użytkowania, utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego;
 - 2) świadczących, że wyroby stosowane przy wykonywaniu robót budowlanych, a w szczególności wyroby budowlane, zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. **Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą żądać, w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.**
3. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje zażalenie.
4. W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 204.

1. Konstrukcja budynku powinna spełniać warunki zapewniające nieprzekroczenie stanów granicznych nośności oraz stanów granicznych przydatności do użytkowania w żadnym z jego elementów i w całej konstrukcji.
2. Stany graniczne nośności uważa się za przekroczone, jeżeli konstrukcja powoduje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi znajdujących się w budynku oraz w jego pobliżu, a także zniszczenie wyposażenia lub przechowywanego mienia.
3. Stany graniczne przydatności do użytkowania uważa się za przekroczone, jeżeli wymagania użytkowe dotyczące konstrukcji nie są dotrzymywane. Oznacza to, że w konstrukcji budynku nie mogą wystąpić:
 - 1) lokalne uszkodzenia, w tym również rysy, które mogą ujemnie wpływać na przydatność użytkową, trwałość i wygląd konstrukcji, jej części, a także przyległych do niej niekonstrukcyjnych części budynku;
 - 2) odkształcenia lub przemieszczenia ujemnie wpływające na wygląd konstrukcji i jej przydatność użytkową, włączając w to również funkcjonowanie maszyn i urządzeń, oraz uszkodzenia części niekonstrukcyjnych budynku i elementów wykończenia;
 - 3) drgania dokuczliwe dla ludzi lub powodujące uszkodzenia budynku, jego wyposażenia oraz przechowywanych przedmiotów, a także ograniczające jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.
4. Warunki bezpieczeństwa konstrukcji, o których mowa w ust. 1, uznaje się za spełnione, jeżeli konstrukcja ta odpowiada Polskim Normom dotyczącym projektowania i obliczania konstrukcji.
5. **Wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania.**
6. W zakresie stanów granicznych przydatności do użytkowania budynków projektowanych na terenach podlegających wpływom eksploatacji górniczej, wymaganie określone w ust. 4 nie dotyczy tych odkształceń, uszkodzeń oraz drgań konstrukcji, które wynikają z oddziaływań powodowanych eksploatacją górniczą.
7. Budynki użyteczności publicznej z pomieszczeniami przeznaczonymi do przebywania znacznej liczby osób, takie jak: hale widowiskowe, sportowe, wystawowe, targowe, handlowe, dworcowe powinny być wyposażone, w zależności od potrzeb, w urządzenia do stałej kontroli parametrów istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji, takich jak: przemieszczenia, odkształcenia i naprężenia w konstrukcji.

§ 206.

1. W przypadku, o którym mowa w § 204 ust. 5, budowa powinna być poprzedzona ekspertyzą techniczną stanu obiektu istniejącego, stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającą oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku.
2. **Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.**

Komentarz:

Przypadek bezpośredniego zbliżenia do budynku lub innej budowli jest określony w Warunkach Technicznych:

§ 204. 5. Wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania.

§ 206. 1. W przypadku, o którym mowa w § 204 ust. 5, **budowa** powinna być poprzedzona ekspertyzą techniczną stanu obiektu istniejącego, stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającą oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku.

Zgodnie z PB Art.3 Ilekroć w ustawie jest mowa o: pkt 5 budowie - należy przez to rozumieć **wykonywanie** obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego

Żądanie przedstawienia ekspertyzy **może** wydać:

- organ AAB i NB zgodnie z Art.81c ust.2 PB, ale tylko w przypadku „w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego”

Wobec powyższego ekspertyza jest wykonywana na ostatnim etapie projektowania, czyli na etapie PT

Żądanie uzupełnienia proj. architektoniczno-budowlanego o ekspertyzę techniczną stanu obiektów istniejących, stwierdzającą ich stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającą oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku - jest całkowicie bezpodstawne.

Redakcja przepisu § 206 ust. 1 wskazuje, że ekspertyza jedynie poprzedza budowę obiektu. Nie ma tu, żadnego wskazania o konieczności sporządzenia i dołączenia do zatwierdzanych projektów takiego opracowania. Przepis § 206 ust. 1 nie jest podstawą prawną do żądania uzupełnienia zatwierdzanego projektu architektoniczno-budowlanego o ww. ekspertyzę.

Zagadnienie dotyczące zamieszczenia ww. ekspertyzy należy rozważyć w kilku aspektach. W pierwszej kolejności należy odpowiedzieć na pytanie, czy „ekspertyza techniczna stanu obiektu istniejącego, stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającą oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku” jest zawsze konieczna do wykonania, w drugiej na jakim etapie procesu projektowego opracowuje się ww. ekspertyzę, w trzeciej, w jakim elemencie projektu budowlanego należy zamieścić opracowaną ekspertyzę, jeżeli jej wykonanie jest konieczne.

Wymóg i kryteria opracowania ekspertyzy wynikają z zapisów § 204 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 z 7 czerwca 2019 r. poz. 1065 tekst jednolity) (*dalej WT*)

„5. Wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania.” oraz § 206 ust. 1 „W przypadku, o którym mowa w § 204 ust. 5, budowa powinna być poprzedzona ekspertyzą techniczną stanu obiektu istniejącego, stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającą oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku.”

Sekwencja zapisów § 204 ust. 5 i § 206 ust. 1 wskazuje, że opracowanie ww. ekspertyzy jest uzależnione od powodowania zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania inaczej mówiąc, jeżeli w wyniku planowanych robót nie zachodzi zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lub obniżenia przydatności do użytkowania przedmiotowego budynku nie ma wskazań do opracowania tej ekspertyzy.

Przedstawione stanowisko poparte jest szeregiem wyroków sądów administracyjnych np.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 września 2013 r. II OSK 906/12 cyt.: „Zgodnie z § 204 ust. 5 rozporządzenia z 2002 r. wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania. W myśl z kolei § 206 ust. 1 rozporządzenia z 2002 r. w przypadku, o którym mowa w § 204 ust. 5, budowa powinna być poprzedzona ekspertyzą techniczną stanu obiektu istniejącego, stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającą oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku.

Z zestawienia obu tych przepisów wynika zatem, że ekspertyza techniczna nie jest wymagana w każdym przypadku, lecz tylko wtedy, gdy wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego powoduje zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenie jego przydatności do użytkowania (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 maja 2010 r. II OSK 513/2009 oraz z dnia 6 maja 2011 r. II OSK 793/10). Jeżeli osoba sporządzająca projekt budowlany, posiadająca wszak stosowne uprawnienia, nie stwierdzi tego rodzaju zagrożeń, ekspertyza jest zbędna.”

lub

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 maja 2016 r. II OSK 2356/14

Cyt.: „stanie faktycznym poddanej kontroli sprawy nie zaistniały tego rodzaju przesłanki, które wskazywałyby na konieczność sporządzenia ekspertyzy, o której stanowi § 204 ust. 5 w zw. z § 206 ust. 1 powołanego rozporządzenia. Ekspertyza tego rodzaju powinna zostać sporządzona w sytuacji, gdy wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego powoduje zagrożenia dla bezpieczeństwa jego użytkowników lub obniżenie jego przydatności do użytkowania. Z regulacji tej wynika, że sporządzenie ekspertyzy technicznej nie stanowi bezwzględnego obowiązku w przypadku każdorazowego wznoszenia budynku w bezpośrednim sąsiedztwie innego obiektu budowlanego (wyrok NSA z dnia 29 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 612/11). Zaistnienie jednej z przesłanek wymienionych w § 204 ust. 5 rozporządzenia zostało pozostawione decyzji projektanta, który w niniejszej sprawie nie dostrzegł konieczności przygotowania ekspertyzy technicznej.”

lub

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 czerwca 2018 r. II OSK 2057/17

Cyt.: „Ekspertyza techniczna nie jest wymagana w każdym przypadku – jej sporządzenie jest konieczne, gdy wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego powoduje zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenie jego przydatności do użytkowania. Jeżeli osoba sporządzająca projekt budowlany, posiadająca stosowne uprawnienia (potwierdzone dołączonymi do projektu oświadczeniami, jak w niniejszej sprawie), nie stwierdzi tego rodzaju zagrożeń, ekspertyza jest zbędna (por. cyt. wcześniej wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 lutego 2017 r., sygn. akt II OSK 1323/15, oraz wyrok z dnia 18 września 2013 r., sygn. akt II OSK 906/12, LEX nr 1 559 941). W konsekwencji, organy nie miały kompetencji do negocjowania ustaleń projektanta w tym zakresie ani podstaw, by prowadzić dalsze czynności w tym zakresie.”

Ekspertyza wynikająca z § 206 ust. 1 jest jednym z wymogów technicznych (zawartych w ponad 330 paragrafach WT). Każdy z warunków zawartych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wymaga spełnienia przez projektanta (w sporządzanym projekcie) i wykonawcę podczas realizacji obiektu - adekwatnie do zakresu i uwarunkowań projektowanej inwestycji.

Zakres projektu budowlanego reguluje art. 34 ust. 3 ustawy Prawo budowlane oraz szczegółowo akt normatywny wydawany na podstawie upoważnienia zawartego w tej ustawie tj. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dn. 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 z 18 września 2020 r. poz. 1609). Regulacje prawne zawarte zarówno w ustawie jak i jego akcie wykonawczym - nie przewidują zamieszczenia ekspertyzy określonej w § 206 ust. 1 w zatwierdzanym projekcie architektoniczno-budowlanym, co więcej nie przewidują jej zamieszczenia wprost w żadnym elemencie projektu budowlanego.

Nowy podział projektu budowlanego wprowadzony zmianą ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw z dnia 13 lutego 2020 r. (Dz.U. 2020 z 18 marca 2020 r. poz. 471), który wszedł w życie 19 września 2020 r. w odmienny sposób reguluje zasady opracowywania projektu budowlanego. Generalną zasadą wprowadzoną zmianą ustawy jest nowy podział projektu budowlanego - na elementy podlegające weryfikacji organu, której konsekwencją jest ich zatwierdzenie oraz elementy zawierające część techniczną dokumentacji, niepodlegającą zatwierdzeniu, przekazywaną na budowę po uprzednim oświadczeniu projektanta o jej sporządzeniu. Z tej zasady wynikają wyraźne wskazania jakie informacje powinny znajdować się w zatwierdzanych: projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz projekcie architektoniczno-budowlanym. Ustawodawca wprowadzając zmiany w ustawie wyraźnie rozdzielił i ograniczył zakresy zatwierdzanych i niezatwierdzanych elementów projektu budowlanego.

Idea podziału projektu budowlanego opiera się również na podziale odpowiedzialność uczestników procesu budowlanego i organu, w stosunku do opracowywanych elementów projektu budowlanego. Pracownicy organu administracji architektoniczno-budowlanej nie mają obowiązku posiadania uprawnień budowlanych przez co nie posiadają ustawowych kompetencji ani prawa do weryfikacji opracowań technicznych (np. ekspertyzy) a co za tym idzie żądania i zatwierdzania takich opracowań.

Tak więc żaden przepis prawa nie zobowiązuje do zamieszczenia w zatwierdzanym projekcie architektoniczno-budowlanym ekspertyzy wymienionej w § 206 ust. 1.

Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w opracowaniach zespołów problemowych oraz w stanowiskach i komunikatach Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy.