



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 3 marca 2016

Komunikat nr MP 03

Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP
(20160303_MP 03_projekt budowlany)

Dotyczy zakresu projektu budowlanego - podlegającego zatwierdzeniu, w kontekście Ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

I. Wstęp.

W ramach dążenia do ujednoczenia pracy projektantów oraz organów administracji architektoniczno-budowlanej, a także w celu ograniczenia potencjalnych nieporozumień co do zakresu projektu budowlanego, Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów w porozumieniu z Małopolską Okręgową Izbą Inżynierów Budownictwa oraz Wydziałem Infrastruktury Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego, niniejszym przedkłada informacje dotyczące zakresu projektu budowlanego.

Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa, może być jednak traktowany jako materiał pomocniczy przy opracowywaniu projektów oraz rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach.

II. Projekt budowlany. Zakres i zadania.

1. Art. 34 **Prawa budowlanego** zawiera regulacje dotyczące projektu budowlanego, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 iż: *Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych*. Zarówno ustawodawca (art. 34. 2), jak i twórcy Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (§ 7.1), za pierwszorzędne uznają konieczność dostosowania projektu budowlanego do specyfiki i charakteru obiektu oraz skomplikowania robót budowlanych. Do kompetencji (ale też odpowiedzialności) projektanta należy określenie koniecznego zakresu (zawartości) dokumentacji projektowej, w oparciu o Prawo budowlane, szczególnie w zakresie: Art. 3, Art. 20, Art. 29, Art. 33, Art. 34.2, Art. 34 3, oraz w oparciu o Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, szczególnie w zakresie: § 1, § 7.1 a także § 8, § 11 i § 12
2. Art. 34 ust. 6 **Prawa budowlanego** stanowi, iż Minister właściwy do spraw budownictwa (...), określi w drodze rozporządzenia *szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, uwzględniając zawartość projektu budowlanego w celu zapewnienia czytelności danych*. Delegacja zawarta w Ustawie nie tyle służy określeniu bezwzględnego zakresu projektu, co raczej zapewnieniu czytelności danych (standaryzacji elementów dokumentacji) zawartych w projekcie budowlanym podlegającym zatwierdzeniu. Rozporządzenie określa katalog elementów projektu budowlanego, nie przesądzając o konieczności ujęcia wszystkich tych elementów w każdym z przypadków.
3. W § 1, **Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego** *określa zakres i formę **projektu budowlanego**, nie ograniczając zakresu prac projektowych w stadiach poprzedzających opracowanie projektu budowlanego, wykonywanych równocześnie, w szczególności projektu technologicznego oraz na potrzeby związane z wykonywaniem robót budowlanych*. Przedmiotem regulacji Rozporządzenia jest zatem projekt budowlany, jako jeden z elementów czynności związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Rozporządzenie to sygnalizuje możliwość lub potrzebę sporządzania innych opracowań projektowych, w stadiach poprzedzających projekt budowlany, wykonywanych równocześnie, lub sporządzanych po projekcie budowlanym, takich jak:

- 1) prace przedprojektowe, w tym opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego oraz projekty koncepcyjne,
- 2) projekty wykonawcze (realizacyjne), dostosowane do specyfiki i skomplikowania inwestycji.

Prawo budowlane w art. 3 pkt 13 definiuje zakres dokumentacji budowy na którą składają się, oprócz projektu budowlanego również rysunki, opisy służące realizacji inwestycji itp.. Ponadto, do powyższego zakresu pracy projektowej nawiązuje np. *Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego* (na podst. art. 31 ust. 4 ustawy Prawo zamówień publicznych).

4. Projekt budowlany jest fazą konstytuowania się zamiaru inwestycyjnego.

Zadaniem projektu budowlanego (podlegającego zatwierdzeniu) jest rozstrzygnięcie uwarunkowań formalno-prawnych, przestrzenno-architektonicznych, funkcjonalnych i technicznych inwestycji, w stopniu pozwalającym na stwierdzenie poprawności przyjętych rozwiązań, oraz umożliwiającym przeprowadzenie procedury administracyjnej związanej z zatwierdzeniem projektu budowlanego i udzieleniem pozwolenia na budowę.

Dla potrzeb realizacji inwestycji wskazane jest opracowanie uszczegółowionych rozwiązań projektowych w ramach projektów wykonawczych. **Projekt wykonawczy** jest fazą tworzenia instrukcji realizacji inwestycji. W przypadku prostych obiektów, o znanej tradycyjnej technologii, niewielkich rozpiętościach konstrukcyjnych, oraz o prostej nieuciążliwej funkcji projekt budowlany może być wystarczający również do realizacji inwestycji.

5. Podkreślenia wymaga fakt, iż projekt budowlany powinien obejmować te elementy, które w toku postępowania administracyjnego podlegają sprawdzeniu i zatwierdzeniu. Zakres sprawdzenia dokumentacji projektowej, a tym samym zakres kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej określa Art. 35. 1. Prawa budowlanego, który stanowi, iż przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu z ustaleniami MPZP, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania teren w przypadku braku miejscowego planu,
- 2) zgodność z wymaganiami ochrony środowiska,
- 3) zgodność projektu zagospodarowania działki z przepisami (w tym techniczno-budowlanymi),
- 4) kompletność dokumentacji projektowej
- 5) oraz posiadanie niezbędnych opinii i uzgodnień,
- 6) a także czy projekt został sprawdzony zgodnie z przepisami ustawy.

W przypadku spełnienia wymogów określonych w cytowanym przepisie, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji pozwolenia na budowę. Organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawnie określonych instrumentów do oceny merytorycznej zawartości projektu i podczas zatwierdzania projektu budowlanego nie potwierdza prawidłowości rozwiązań przyjętych w dokumentacji



III. Przyłącza i instalacje.

Prawo budowlane wprowadza regulacje dotyczące wymogów formalno-prawnych koniecznych do rozpoczęcia robót budowlanych min. w zakresie przyłączy i instalacji. Art. 29, określa zakres robót budowlanych, dla których nie jest wymagane pozwolenie na budowę. Wśród inwestycji zwolnionych z konieczności uzyskania pozwolenia na budowę znajdują się:

- 1) budowa przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych (art. 29. 1. 20). Wymagane zgłoszenie zamiaru robót bud. (art. 30 ust. 1, chyba że budowa realizowana jest w oparciu o plan sytuacyjny na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – art. 29a)
- 2) budowa wewnątrz użytkowanego budynku (Art. 29. 1. 27) instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, klimatyzacyjnych i telekomunikacyjnych (instalacje nie wymienione: gazowa, wentylacji mechanicznej, wymagają pozwolenia na budowę). Warto tu zwrócić uwagę na zmianę wskazanego przepisu Prawa budowlanego dokonaną na mocy art. 5 pkt 5 lit a tiret siódme ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców. Po nowelizacji nie budzi już wątpliwości, że zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę dla wymienionych typów instalacji dotyczy wyłącznie już użytkowanego (a nie nowobudowanego) budynku, co dotychczas mogło być rozumiane w sposób odmienny.
- 3) budowa przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę (Art. 29. 1. 3), zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³; (Art. 29. 1. 3a), instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych (Art. 29. 1. 19), kanalizacji kablowej (Art. 29. 1. 20b), telekomunikacyjnych linii kablowych (Art. 29. 1. 20a)

1. Przyłącza.

W terenie, na którym nie ma pełnego wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej, w sytuacji realizacji gospodarki ściekowej w oparciu o szczelny zbiornik lub indywidualną oczyszczalnię ścieków, a także w przypadku zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualną studnię zlokalizowaną na działce budowlanej - projekt budowlany powinien zawierać co najmniej lokalizację tych urządzeń.

W sytuacji lokalizacji inwestycji w terenie wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej:

- 1) Projekty przyłączy, mogą być elementem dokumentacji projektowej obiektu, oraz elementem procedury pozwolenia na budowę obiektu. Ich realizacja następuje na podstawie wspólnego z obiektem pozwolenia na budowę. Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów uznaje za właściwe takie rozwiązanie w sytuacji, kiedy możliwe jest połączenie projektów przyłączy oraz procedury uzyskania pozwolenia na budowę z projektem oraz procedurą administracyjną dotyczącą obiektu budowlanego.
- 2) Projekt z rysunkami przyłączy, oznaczonymi jako przebieg orientacyjny, określonymi na podstawie warunków przyłączenia, z równoczesnym odesłaniem tej problematyki do odrębnej procedury. Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów rekomenduje takie rozwiązanie wyłącznie w sytuacji, kiedy projektant dysponuje warunkami przyłączy, które gwarantują powiązanie realizowanego obiektu z infrastrukturą techniczną.
- 3) Projekt budowlany może nie obejmować zakresem przyłączy. Brak formalnego obowiązku ich wyszczególnienia w projekcie musi być jednak konfrontowany z ogólnymi kryteriami, jakie winien spełniać obiekt budowlany, co zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego i oznacza spoczywający na projektancie obowiązek projektowania w taki sposób, aby obiekt spełniał warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu (w tym m.in. dostęp do mediów). Możliwe trudności z zapewnieniem



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

dostępu do mediów, jakie mogą powstać w toku procesu inwestycyjnego stanowią potencjalne źródło konfliktu projektanta z inwestorem, jak i możliwej odpowiedzialności prawnej projektanta. Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów zdecydowanie odradza pomijanie analizy przyłączy w projekcie i rekomenduje wykonywanie projektów w oparciu o realne podstawy takie jak:

- warunki dostaw mediów wydawane przez gestorów,
- istniejące przyłącza, możliwe do wykorzystania
- indywidualne urządzenia budowlane zapewniające odpowiednie zaopatrzenie w media

Projekt zagospodarowania terenu powinien zawierać przynajmniej informację o przyjętych założeniach.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

2. Instalacje wewnętrzne na zewnątrz budynku.

Instalacje stanowią część składową obiektu budowlanego (wg art. 3 PB *obiekt budowlany - budynek, budowla bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami*). Części instalacji wewnętrznych obiektu kubaturowego, znajdujących się poza obrysem budynku i stanowiących jego połączenie z przyłączami, uznać należy jako element przyłącza. Odcinki tych instalacji, zlokalizowane pomiędzy budynkiem a punktem łączącym instalacje wewnętrzne z przyłączem (np. punktem pomiarowym) nie są zatem częścią projektu zagospodarowania terenu lecz stanowią element projektu architektoniczno-budowlanego obiektu. Określa to § 12. 1. Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, w którym wymóg określenia sposobu powiązania instalacji obiektu budowlanego z sieciami (urządzeniami) zewnętrznymi znajduje się w części dotyczącej projektu architektoniczno-budowlanego obiektu budowlanego. W związku z powyższym, zmiana przebiegu tych instalacji w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego nie zawiera się w katalogu istotnych zmian dotyczących projektu zagospodarowania terenu (art. 36a PB).

3. Instalacje wewnętrzne.

Zgodnie z § 12. 1. Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, część rysunkowa projektu budowlanego powinna przedstawiać zasadnicze elementy wyposażenia technicznego, ogólnobudowlanego, umożliwiającego użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, uwidocznione na rzutach i przekrojach pionowych obiektu budowlanego, co najmniej w formie odpowiednio opisanych schematów lub przedstawione na odrębnych rysunkach.

- 1) Dla budynków nie wymagających sprawdzenia, szczególnie w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, za schemat wyposażenia technicznego, ogólnobudowlanego można uznać zlokalizowanie elementów wyposażenia takich jak urządzenia sanitarne, technologia kuchni itp. na rysunkach projektu, wraz z odpowiednim opisem w części tekstowej.
- 2) Dla pozostałych obiektów, Rada MPOIA rekomenduje współpracę z projektantami branżowymi w zakresie określenia i opracowania schematów lub projektów instalacji wewnętrznych.

W każdym przypadku rozwiązania architektoniczno-budowlane muszą być adekwatne do przyjętych rozwiązań w zakresie wyposażenia technicznego i technologicznego obiektu, w tym w zakresie infrastruktury technicznej (kubatura pomieszczeń, wentylacja, typ przewodów kominowych, oddzielenia pożarowe itp.)

IV. Obszar oddziaływania obiektu.

1. Forma prezentacji w projekcie budowlanym w formie tabeli lub opisu.

Rada Małopolskiej Okręgowej IA RP nie rekomenduje metody graficznej (rysowanie granicy obszaru oddziaływania)

2. Rola projektanta i organu administracji architektoniczno-budowlanego.

Obowiązek określania obszaru oddziaływania wynika z art. 20 ust. 1 pkt 1c Prawa budowlanego w związku z § 13a Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Szczegółowa regulacja zawarta w § 13 Rozporządzenia obowiązuje projektanta do wskazania obszaru oddziaływania obiektu w formie opisowej lub graficznej z powołaniem konkretnych przepisów prawa, stanowiących podstawę jego ustalania. Rada MPOIA rekomenduje opisową formę prezentacji (patrz: Komunikat nr MP 01). Obowiązek określenia obszaru oddziaływania obiektu spoczywa na projektancie. Wadliwe jego określenie może stanowić podstawę do wszczęcia postępowania w zakresie odpowiedzialności zawodowej. Opinię prawną w tym zakresie zawiera odrębne opracowanie.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Niezależnie od tego, że wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu formalnie jest obowiązkiem projektanta, organ administracji architektoniczno-budowlanej ma proceduralne instrumenty, które stanowią podstawę do faktycznej weryfikacji obszaru oddziaływania obiektu przedstawionego przez projektanta. Zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. organ administracji publicznej ma obowiązek czynnego zapewnienia udziału stron w postępowaniu. Zgodnie z art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego stronami są zaś inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujący się w obszarze oddziaływania obiektu. W tym szczególnym wypadku zatem obowiązek projektanta w zakresie wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu zbiega się z obowiązkiem organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie zapewnienia czynnego udziału stronom, co w praktyce musi opierać się na analizie własnej obszaru oddziaływania obiektu dokonywanej przez organ. Pomimo zatem braku podstaw do kwestionowania tego elementu projektu przez organ, odmienne ustalenia organu co do obszaru oddziaływania obiektu muszą znaleźć swoje proceduralne odniesienie w zakresie określenia kręgu stron postępowania.

arch. **Marek Tarko**

arch. **Grzegorz Lechowicz**

Przewodniczący Rady
Małopolskiej Okręgowej IA RP

Sekretarz Rady
Małopolskiej Okręgowej IA RP

Opracowanie:

Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów wraz z Zespołami: Rzeczoznawców, Warunków Wykonywania Zawodu oraz Zespołem ds. Legislacji, przy współpracy z Małopolską Okręgową Izbą Inżynierów oraz Wydziałem Infrastruktury Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego.