



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 2 grudnia 2021 r.

Komunikat nr MP 08

Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Oświadczenia o warunkach przyłączenia do mediów.

Zagadnienie:

Nowelizacja Prawa budowlanego, która weszła w życie 28 czerwca 2015 r. zniósła wymóg załączania do projektu budowlanego oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz warunków przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych, elektroenergetycznych czy telekomunikacyjnych. W jej efekcie, procedura uzyskania pozwolenia na budowę i pozyskania warunków przyłączenia są od siebie niezależne. Na etapie postępowania o pozwolenie na budowę organ nie ma podstawy prawnej dla weryfikowania możliwości przyłączenia projektowanego obiektu do sieci.

Rozwiązanie:

Nowelizacja miała na celu odformalizowanie i skrócenie procedury pozyskiwania pozwoleń na budowę. Oczekiwanie przez organy administracji architektoniczno-budowlanej przedłożenia oświadczeń o warunkach o przyłączeniu do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej podczas procedowania pozwolenia na budowę, wskazując ich brak jako niezgodność z aktem prawa miejscowego takim jak np. *Regulamin dostarczania wody i odprowadzania ścieków*, nie powinno mieć miejsca.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1a, organ sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu.

W omawianym przypadku, zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, Regulamin dostarczania wody i odprowadzania ścieków jest aktem prawa miejscowego, jednak dotyczy on określenia praw i obowiązków przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz odbiorców usług. Odnosi się więc do sfery zagwarantowania odpowiedniej obsługi mieszkańców przez przedsiębiorstwo świadczące tą usługę oraz praw i obowiązków odbiorcy, nie zaś do zagadnień projektowych. Wynika to wprost z art. 19 ust. 5. przywołanej wyżej ustawy.

Umocowanie przedmiotowego Regulaminu jako prawa miejscowego gwarantuje, że podmiot usługowy i odbiorcy będą respektować te ustalenia. W regulaminie nie występują odniesienia do Prawa budowlanego, Rozporządzenia o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, czy procedur administracyjnych dotyczących wydawania pozwoleń na budowę czy zgłoszenia robót.

Wykorzystanie Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków jako podstawy dla konieczności przedkładania oświadczeń o warunkach przyłączenia do sieci kanalizacji i do sieci wodociągowej w procedurze udzielania pozwolenia budowlanego, byłoby sprzeczne z legislacyjnym kierunkiem wprowadzania uproszczeń w procesie budowlanym, które mają za zadanie przyspieszenie, uproszczenie i ułatwienie działań inwestycyjnych. Realizacja przyłączy odbywa się według odrębnych procedur przewidzianych prawem.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz.U. 2021 poz. 2351 t.j.)

Art. 34.

3. Projekt budowlany zawiera:

1) projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii, obejmujący:

- a) [...]
- b) [...]
- c) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
- d) [...]
- e) [...]

Art. 35.

1. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:

- a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
- b) [...]
- c) [...]

Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. 2001 Nr 72 poz. 747)

Art. 19.

- 1. [...]
- 2. [...]
- 3. [...]

4. Regulamin dostarczania wody i odprowadzania ścieków jest aktem prawa miejscowego.

5. Regulamin dostarczania wody i odprowadzania ścieków określa prawa i obowiązki przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz odbiorców usług, w tym:

- 1) minimalny poziom usług świadczonych przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne w zakresie dostarczania wody i odprowadzania ścieków;
- 2) warunki i tryb zawierania umów z odbiorcami usług;
- 3) sposób rozliczeń w oparciu o ceny i stawki opłat ustalone w taryfach;

4) warunki przyłączenia do sieci;

- 5) warunki techniczne określające możliwości dostępu do usług wodociągowo-kanalizacyjnych;
- 6) sposób dokonywania przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne odbioru wykonanego przyłącza;
- 7) sposób postępowania w przypadku niedotrzymania ciągłości usług i odpowiednich parametrów dostarczanej wody i wprowadzanych do sieci kanalizacyjnej ścieków;
- 8) standardy obsługi odbiorców usług, w tym sposoby załatwiania reklamacji oraz wymiany informacji dotyczących w szczególności zakłóceń w dostawie wody i odprowadzaniu ścieków;
- 9) warunki dostarczania wody na cele przeciwpożarowe.

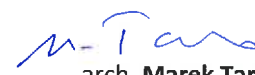
Art. 19a.

1. Na pisemny wniosek podmiotu ubiegającego się o przyłączenie do sieci przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jest obowiązane wydać warunki przyłączenia do sieci albo uzasadnić odmowę ich wydania, w terminie:

- 1) 21 dni – od dnia złożenia wniosku o wydanie warunków przyłączenia do sieci, w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym znajdujących się w zabudowie zagrodowej;
- 2) 45 dni – od dnia złożenia wniosku o wydanie warunków przyłączenia do sieci, w pozostałych przypadkach.

arch. **Piotr Chuchacz**
Zastępca Przewodniczącego Rady
Małopolskiej Okręgowej IA RP




arch. **Marek Tarko**
Przewodniczący Rady
Małopolskiej Okręgowej IA RP

Opracowano przy współpracy: Stowarzyszenie Architektów Polskich o. Kraków, Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.