

Tytułem wstępu:

Po analizie zmian w prawie budowlanym, pierwszych komentarzy ze szczególnym uwzględnieniem komentarza opracowanego w DSOIA pod redakcją Jacka Millera, doceniając bardzo wnikliwą analizę wprowadzonych zmian pozwalam sobie na krótkie uzupełnienie tego materiału z odniesieniami do niektórych zawartych tam tez i opinii.

Specjalne miejsce w nowym prawie budowlanym ma projekt techniczny. To projekt który ma być rozwinięciem projektu budowlanego ale tak naprawdę nie wiadomo jak daleko idącym. Już z samego brzmienia zapisu ustawy wynika, że nie będzie projektem wykonawczym . Pozostaje zatem pytanie jaka będzie jego rola praktyczna. Na pewno będzie konieczne wykonanie go równoległe z projektem architektoniczno-budowlanym, co oznacza zwiększenie zakresu czynności architekta. Już w jego obowiązkach dopisano konieczność skoordynowania poszczególnych części. Dlatego bardzo ważne jest rozporządzenie szczegółowo regulujące jego formę i zawartość. Bardzo znamienne jest, że projekt techniczny nie podlega zatwierdzeniu a będzie podstawą do wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Według mojej opinii brak zatwierdzenia projektu technicznego lub przynajmniej zatwierdzenia jego zgodności z częścią architektoniczno-budowlaną będzie budził napięcia w czasie zakończenia budowy.

W komentarzu pojawia się wątek kompetencji pracowników organu i ich uprawnień oraz wiedzy fachowej w kontekście art.35 . To ciekawy wątek wart dalszej dyskusji bo co znamienne, zakres projektu zagospodarowania terenu jego rola, jest cały czas traktowany nieprecyzyjnie. Po pierwsze jego sporządzenie od lat nie jest traktowane jako samodzielna funkcja techniczna w budownictwie! (art.12 ust.1 pkt 1) i po drugie nie jest objęte obowiązkiem sprawdzenia. Rzeczywiście jak na opracowanie decydujące o skuteczności decyzji administracyjnej jest tutaj zbyt dużo niedomówień . Jednak nie mogę się zgodzić z postulatem wymagania uprawnień od pracowników administracji ab. O ile art.35 nakłada na organ obowiązek sprawdzenia projektu zagospodarowania terenu z przepisami to już z całą pewnością nie daje takich

uprawnień w przypadku projektów architektoniczno-budowlanych . Obowiązek zapewnienia sprawdzenia projektu architektoniczno - budowlanego spoczywa na projektancie. To z całą pewnością kwestia, która wymaga doprecyzowania i nie będzie to takie proste, ale nie sądzę żeby nałożenie posiadania uprawnień przez pracowników organu było dobrym rozwiązaniem.

Zupełnie niezrozumiała jest w art. 32 ust. 5. p.3 rezygnacja z wzoru decyzji o pozwoleniu na budowę. Ta bardzo specyficzna decyzja administracyjna , jedna z tych które wywołują poważne skutki prawne, powinna być co do swojej treści potraktowana specjalnie i jednolicie. To bardzo dobrze, że dotychczas wymieniony był w decyzji autor projektu , osoba odpowiedzialna za projekt . Teraz, nie dość że tego zapisu nie będzie, to jeszcze każdy organ opierając się na art.107 kpa będzie tworzył swoje autorskie propozycje, co na pewno nie przysłuży się ujednoczeniu prawa i na dodatek nic nie usprawnia.

Jedną z wyraźnie zauważanych zmian to wprowadzenie trzech egzemplarzy projektu budowlanego, ale wspominam o niej tylko z obowiązku bo trudno wskazać racjonalne powody tego nowego ustalenia i korzyści z tego płynące.

Procedura zgody na odstępstwo została rozszerzona o przypadek przebudowy nadbudowy i przebudowy. Tak jak dotychczas postanowienie o udzieleniu odstępstwa wydaje organ i dlatego należy pozytywnie odnotować wyposażenie wniosku o odstępstwo o opinię organu, której dotychczas we wniosku nie było . To z pozoru tylko nieistotna zmiana bo zmienia ona udział organu ab w tym procesie na bardziej aktywny. Oczywiście nieporozumieniem jest zapis o zawartości w projekcie budowlanym postanowienia o udzieleniu odstępstwa , ponieważ postanowienie o udzieleniu odstępstwa jest wydawane w toku postępowania o pozwoleniu na budowę.

Nie mogę zgodzić się z zawartym w komentarzu twierdzeniem, że wyznaczenie obszaru oddziaływania pozostaje w gestii organu i ta ważna i

odpowiedzialna czynność projektanta nie jest dla organu wiążąca . Jest wiążąca bo na tej podstawie organ ustala strony postępowania. Oczywiście w toku postępowania i wyjaśniania, czasami kwestii zbyt wąskiego obszaru oddziaływania, może dojść do rozszerzenia kręgu stron ale zawsze podstawą dla tego działania jest odpowiedzialnie wyznaczony obszar oddziaływania przez projektanta.

No i na zakończenie , konieczne należy odnieść się do przepisów przejściowych , które w zasadniczy sposób mają wpływ na funkcjonowanie ustawy w pierwszych 12 miesiącach . art.26 i art. 27 ustawy dają możliwość przez 12 miesięcy zarówno złożenia wniosku z projektem budowlanym sporządzonym według dotychczasowych przepisów jak i stosowania dotychczasowych przepisów dla przedsięwzięć realizowanych w oparciu o te projekty. I całe szczęście że ustawodawca pozostawił taką możliwość bo w dniu wejścia w życie ustawy nie ma rozporządzeń wykonawczych opisujących zakres , formę i treść projektu budowlanego.

Piotr Fokczyński

**NOWELIZACJA USTAWY PRAWO BUDOWLANE – DALEJ PR. BUD.,
DOKONANA NA PODSTAWIE USTAWY O ZMIANIE USTAWY PRAWO BUDOWLANE
Z 13.02.2020 R. – DALEJ U.Z.PR.BUD.,**

KOMENTARZ

1. TREŚĆ PROJEKTU BUDOWLANEGO art. 34

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pr. bud. projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W art. 34 ust. 2 pr. bud. stwierdzono, że „zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”. Oznacza to, że nie każdy projekt budowlany musi spełniać wszystkie wymagania określone w przepisach, ale tylko te wymagania, które są niezbędne ze względu na specyfikę obiektu lub wykonywanych robót budowlanych. Osobą decydującą o zakresie projektu danego obiektu budowlanego będzie projektant. Należy jednak pamiętać, że podmiotem ostatecznie weryfikującym kompletność projektu budowlanego będzie organ administracji architektoniczno-budowlanej, prowadzący postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę.

Zakres sprawdzania projektu przez organ a-b został zmodyfikowany i ograniczony. W myśl art. 35 ust. Prawa 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) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;

a w myśl art. 35 ust. 3 sprawdza: kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:

- a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
- b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
- c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego, czyli : wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności.
- d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

czyli:

9) w przypadku instalacji radiokomunikacyjnych - oświadczenie projektanta, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lub 4 lit. a, że instalacja radiokomunikacyjna nie spełnia warunków, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 60 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

10)⁹¹⁾ oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, 843 i 1086), **złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia** wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1950 i 2128 oraz z 2020 r. poz. 568, 875 i 1086); składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: "Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.". Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

Ten rygor odpowiedzialności karnej jest niezrozumiały i winien być przedmiotem interwencji ze strony Izby Architektów!

Odnosnie ust. 4: *posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7*, pozostaje problem stosowania tego zapisu prawa. Z doświadczeń wiadomo, że pracownicy organów b. często uzurpują sobie prawo ingerencji we wszystko co się da!

Ustawa nowelizująca pr. bud. dodała przepis art. 34 u. 2a w brzmieniu: „zakres i treść projektu budowlanego uwzględniają warunki ochrony przeciwpożarowej”. Przepis ten nie kształtuje nowej normy prawnej, a jedynie definiuje obowiązek projektanta wynikający dotychczas z art. 20 ust. 1 pkt 1 pr. bud. Wskazać jedynie należy, że warunki ochrony przeciwpożarowej wynikać będą przede wszystkim z przepisów:

- 1) ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej;
- 2) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
- 3) przepisów określających wymagania dla poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych np. w odniesieniu do budynków – przepisów rozporządzenia dot. warunków technicznych.

(akcent położony na zachowanie warunków ochrony przeciwpożarowej może skutkować koniecznością zaangażowania do opracowania projektu specjalisty z tej dziedziny!)

W nowym stanie prawnym, wchodzącym w życie 19 września 2020 r., nadano nowe brzmienie art. 34 ust. 3 pr. bud. Projekt budowlany składać się będzie z trzech, a nie jak dotychczas z dwóch, podstawowych części, a mianowicie:

1. projektu zagospodarowania działki lub terenu,
2. projektu architektoniczno-budowlanego,
3. **projektu technicznego (nowy wymóg ustawodawcy).**

Treść art. 34 ust. 3 prawa budowlanego zawiera jedynie ogólne wytyczne dotyczące zawartości projektu budowlanego. Szczegółowe wymagania dotyczące zakresu i formy projektu budowlanego określi minister właściwy do spraw budownictwa w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 34 ust. 6 pr. bud.

Nowelizacja w zakresie **projektu zagospodarowania terenu** (PZT) nie przewidywała większych zmian. Projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony musi zostać na aktualnej mapie do celów projektowych lub na jej kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta. Wymóg ten po raz pierwszy został dodany i ustalony przez art.3 pkt 3 ustawy o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw z dnia 16 kwietnia 2020r. (Dz.U.2020.782), która weszła w życie 31 lipca 2020r. Do tej pory wynikało to z zapisu §8.1 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej „w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego” (t.j. Dz.U.2018.1935 z dnia 09.10.2018r.). Zapis o sporządzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu na mapie poświadczonej przez projektanta w akcie rangi ustawy jest nowym rozwiązaniem, które z jednej strony stanowi ułatwienie dla inwestora, lecz z drugiej strony nakłada na projektanta odpowiedzialność z tytułu prawdziwości poświadczonych danych, zamieszczonych na mapie. Jednocześnie w art. 3 pkt 14a ustawy-Prawo budowlane po raz pierwszy w akcie tym zdefiniowano pojęcie „mapy do celów projektowych” jako mapy w rozumieniu art. 2 pkt 7a ustawy z dnia 17 maja 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020r. poz. 276, 284, 782 i 1086). Definicja ta została dodana przez art. 3 pkt 1 wspomnianej wyżej ustawy o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw, obowiązującej od 31 lipca 2020r.

Obowiązek poświadczania za zgodność kopii mapy jest zapisany w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu dot. formy projektu budowlanego. Brak spójności między ustawą a rozporządzeniem został usunięty w ogłoszonym tekście ustawy - Dziennik Ustaw z 2020 r poz. 1333 z dnia 3 sierpnia 2020 r. Obwieszczenie Marszałka sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo budowlane.

Nowy tekst ustawy w tym zakresie brzmi:

Art. 34 ust. 3.1) projekt **zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta**, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;

Warto zwrócić uwagę, że w cyt. tekście ustawy w art. 3, wprowadzono nowe definicje, jeśli mówimy o:

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 2020 r. poz. 276, 284, 782 i 1086);

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;

W znowelizowanej ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne, która weszła w życie 31. lipca 2020 r. podano, że jeśli mówimy o:

7a) mapie do celów projektowych – rozumie się przez to opracowanie kartograficzne, wykonane z wykorzystaniem wyników pomiarów geodezyjnych i materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierające elementy stanowiące treść mapy zasadniczej lub mapy, o której mowa w art. 4 ust. 2, a także informacje niezbędne do sporządzenia dokumentacji projektowej oraz, z uwzględnieniem art. 12c ust. 1 pkt 1, klauzulę urzędową, o której mowa w art. 40 ust. 3g pkt 3, stanowiącą potwierdzenie przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych lub dokumentów, o których mowa w art. 12a ust. 1, w oparciu o które mapa do celów projektowych została sporządzona, albo oświadczenie wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji;

7b) geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych – rozumie się przez to wykonanie pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych mających na celu

zebranie aktualnych danych o przestrzennym rozmieszczeniu elementów zagospodarowania terenu objętego zamierzeniem budowlanym i sporządzenie dokumentacji geodezyjnej zawierającej wyniki tych pomiarów, w tym mapę opatrzoną, z uwzględnieniem art. 12c ust. 1 pkt 1, klauzulą urzędową, o której mowa w art. 40 ust. 3g pkt 3, stanowiącą potwierdzenie przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych lub dokumentów, o których mowa w art. 12a ust. 1, w oparciu o które Dodane pkt 7a i 7b w art. 2 wejdą w życie z dn. 31.07.2020 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 782). ©Kancelaria Sejmu s. 4/138 09.07.2020 mapa ta została sporządzona, albo oświadczenie wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji;

Do nowego tekstu ustawy, w związku z powyższym, wprowadzono nowy ważny artykuł dot. mapy do celów projektowych.:

Art. 27a. W trakcie projektowania i budowy obiektu budowlanego wykonanie czynności geodezyjnych na potrzeby budownictwa w rozumieniu art. 2 pkt 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii zapewnia:

- 1) inwestor - w zakresie opracowania mapy do celów projektowych na potrzeby wykonania projektu budowlanego;**
- 2) kierownik budowy, a jeżeli nie został ustanowiony - inwestor - w zakresie pozostałych czynności geodezyjnych wykonywanych w trakcie budowy obiektu budowlanego, w szczególności dotyczących wytyczenia obiektu budowlanego w terenie, wykonywania pomiarów kontrolnych oraz pomiarów przemieszczeń i odkształceń obiektu budowlanego.**

Analiza porównawcza treści nowych wymagań dla projektu architektoniczno-budowlanego i wymagań obecnie obowiązujących pozwala na stwierdzenie, że w nowym stanie prawnym rozbudowano katalog wymagań dla tej części projektu.

W dotychczasowym brzmieniu art. 34 ust. 3 pkt 2 pr. bud. projekt architektoniczno-budowlany powinien określać „funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust.

1 pkt 4 – również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych", a także „informację o udziale lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4a – w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych". Powyższa problematyka została podzielona między projekt architektoniczno-budowlany i projekt techniczny.

Wprowadzenie tych wymagań wprost do przepisów ustawy podnosi ich rangę, gdyż elementy te muszą obowiązkowo znaleźć się w projekcie budowlanym, niezależnie od tego jaką treść przybierze nowe rozporządzenie w sprawie wymagań dla projektu budowlanego.

Zupełnie nowym rozwiązaniem jest obowiązek umieszczenia w projekcie architektoniczno-budowlanym postanowienia udzielającego zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. Przepis ten jednak budzi wątpliwości ze względu na tryb udzielania zgody na odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, określony w art. 9 pr. bud. Otóż, udzielenie upoważnienia do wydania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych udziela minister właściwy do spraw budownictwa po wystąpieniu właściwego organu. Organ ten może wystąpić do ministra w trakcie prowadzenia wszczętego już postępowania o wydanie pozwolenia na budowę. Zaś aby wszcząć takie postępowanie inwestor musi złożyć wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, do którego dołącza projekt budowlany (projekt zagospodarowania działki lub terenu i projekt architektoniczno-budowlany). Projekt ten więc będzie z założenia niekompletny, gdyż postanowienie udzielające zgody na odstępstwo zostanie wydane dopiero na późniejszym etapie. Jest to więc istotny błąd legislacyjny, który powinien zostać usunięty przez ustawodawcę przed wejściem w życie przepisów. W obecnym brzmieniu spowoduje on bowiem sytuację, że przepisy o wydawaniu zgody na odstępstwa będą przepisami martwymi. Powyższe świadczy o braku spójności wewnętrznej ustawy.

Nawet gdyby przyjąć, że intencją ustawodawcy było ustanowienie konieczności uzyskania zgody na odstępstwo przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę, na etapie prac projektowych, nie zawarł tego w unormowaniach prawnych wprowadzanych przepisów.

Nowym elementem projektu budowlanego jest **projekt techniczny**, który wg nowelizowanej ustawy powinien obejmować:

- a) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych,**
- b) charakterystykę energetyczną – w przypadku budynków,**
- c) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe,**
- d) w zależności od potrzeb – dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,**
- e) inne opracowania projektowe.**

W przypadku projektu technicznego, podobnie jak w przypadku projektu architektoniczno-budowlanego, wymagania, które powinien spełniać, nie są wymaganiami nowymi. W obecnym stanie prawnym wynikają one bowiem z przepisów. Zostały inaczej posegregowane i podzielone na dwa etapy o różnym stopniu szczegółowości. Oczekuję się, że czytelniejsza forma pojawi się w nowym rozporządzeniu dotyczącym projektu budowlanego i technicznego.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z projektem architektoniczno-budowlanym będą zatwierdzane przez organ administracji. Natomiast projekt techniczny nie będzie weryfikowany przez organy wydające pozwolenie na budowę – ani w zakresie jego zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi, ani nawet w zakresie uprawnień projektanta do jego przygotowania. Projekt ten będzie składany w urzędzie na etapie zgłoszenia zakończenia robót budowlanych lub wniosku o pozwolenie na użytkowanie. Zdaniem niektórych ekspertów, brak obowiązku sporządzenia części technicznej projektu budowlanego na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę niewiele zmieni w praktyce. Tak czy inaczej inwestor będzie bowiem musiał zlecić projektantowi wykonanie projektu technicznego i raczej nie będzie czekał na wydanie decyzji umożliwiającej realizację inwestycji. Dlatego prognozowane zmniejszenie zakresu projektu może okazać się pozorne. To art. 34 ust. 3d określa składniki konieczne do dołączenia do poszczególnych opracowań. Zdaniem większości ekspertów projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z projektem architektoniczno-budowlanym oraz projekt techniczny winny być praktycznie wykonane równolegle.

2. PROJEKT TECHNICZNY – OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA

Pojęcie „projektu technicznego” nie było ujęte w obowiązującym prawie budowlanym tak samo jak nie ujęto i nie zdefiniowano pojęcia „projektu wykonawczego”. Analizując przepisy ustawy o zmianie prawa budowlanego należy wskazać, że w katalogu definicji, jaki jest zawarty w art. 3 pr. bud., również brak jest definicji „projektu technicznego” natomiast można (i należy) posiłkować się nowelizowanym art. 34 ust. 3 pr. bud. **W przypadku projektu technicznego wyszczególniono jego elementy, podając, że powinien on zawierać:**

- a) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych;**
- b) charakterystykę energetyczną – w przypadku budynków;**
- c) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe;**
- d) w zależności od potrzeb – dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych oraz**
- e) inne opracowania projektowe.**

Kolejny punkt, na który należy zwrócić uwagę, dotyczy art. 34 ust. 3c, w myśl którego projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Mówiąc o zgodności projektu technicznego, należy wskazać na nowelizację art. 20 pr. bud. dotyczącego obowiązku projektanta, gdzie przewidziano, że do podstawowych obowiązków projektanta należy wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez osoby, o których mowa w pkt 1a (czyli współprojektanci – osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności), opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektu budowlanego oraz zapewnienie zgodności projektu technicznego z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Ponadto, zgodnie z nowelizacją, projektant zapewnia sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego oraz technicznego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą

uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.

Pojęcie „autora projektu” (art. 12 pr. bud. znowelizowano jego ust. 1) definiuje osobę o samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie związanej z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielnego rozwiązania zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych, a w szczególności działalność obejmującą projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i technicznych oraz sprawowanie nadzoru autorskiego.

Istotną kwestią jest **zakres uprawnień wymaganych do pełnienia poszczególnych funkcji** w procesie inwestycyjnym. Projektant musi posiadać uprawnienia projektowe – jeżeli nie ma również uprawnień wykonawczych nie ma prawa do prowadzenia budowy. Kierownik i inspektor muszą posiadać uprawnienia wykonawcze – jeżeli nie mają również uprawnień projektowych, to każda dokonana przez nich podczas budowy zmiana w stosunku do zatwierdzonego projektu może być traktowana jako praca projektowa wykonywana bez wymaganych uprawnień i jako taka zagrożona karami wymienionymi dalej dla osób wykonujących funkcje techniczne bez wymaganych uprawnień.

Podobna zasada dotyczy także **sprawdzania projektów** przez osoby nieposiadające uprawnień projektowych, a jedynie wykonawcze – co również jest w nowelizacji zagrożone karami.

Ta sama zasada oczywiście dotyczy również osób nieposiadających żadnych uprawnień, a próbujących pełnić funkcje techniczne np. przez kierowanie robotami budowlanymi, samodzielne rozwiązywanie zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych (do których zaliczyć można np.: cały dział *project management* realizowany często przez osoby bez odpowiednich uprawnień).

Kolejnym aspektem szeroko podejmowanym obecnie przez Zespół Warunków Wykonywania Zawodu przy KRIA jest kwestia uprawnień ograniczonych (niepozwalających na projektowanie wielu typów obiektów), niewystarczających do wydania prawidłowej decyzji o pozwoleniu na budowę. Temat ten robi się szczególnie ważny przy inwestycjach opartych o jakikolwiek rodzaj dofinansowań unijnych, przy

których jakakolwiek wątpliwość co do prawidłowości decyzji może oznaczać konieczność zwrotu otrzymanej pomocy – co wiązać się może z np. z koniecznością wypłaty odszkodowania o dużej wartości.

Rozważenia może wymagać także konieczność zapewnienia osób o odpowiednim zakresie uprawnień, zarówno podczas procesu sprawdzania i zatwierdzania projektów przez organy AiB, jak również podczas procedur odwoławczych, które relatywnie często mogłyby zostać podważone ze względu na niewystarczające uprawnienia osób podejmujących się sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych (a także PZT i całego PB) w ramach pracy organu.

W art. 34 pr. bud., dodano ust. 3d, w myśl którego do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego dołącza się:

- 1) kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt;
- 2) kopię zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnego na dzień:
 - a) opracowania projektu – w przypadku projektanta,
 - b) sprawdzenia projektu – w przypadku projektanta sprawdzającego oraz
- 3) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Natomiast w art. 41 pr. bud., dodano ust. 4a, zgodnie z którym do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:

- 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
 - a) kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego – jeżeli został on ustanowiony – oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności oraz
- 2) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie

z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

Katalog inwestycji budowlanych, dla których wymagany jest projekt techniczny, można ustalić na podstawie nowelizacji art. 42 ust. 1 pkt 1 pr. bud. Zgodnie z tym przepisem, przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany: zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, (czyli dla projektu budowlanego budowy lub przebudowy urządzeń budowlanych oraz podziemnych sieci uzbrojenia terenu, jeżeli całość problematyki może być przedstawiona w projekcie zagospodarowania działki lub terenu) w przypadku:

- a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
- b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4,
- c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a oraz
- d) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d.

Powstaje pytanie: a co z innymi robotami budowlanymi – nieobjętymi koniecznością uzyskania decyzji administracyjnych? Co z projektami wewnątrz, które *de facto* są odmianą projektu technicznego? Czy w ich przypadku nie powinien być wymagany projekt techniczny – tak jak jest wymagany w przypadku legalizacji samowoli?

W brzmieniu nowego Prawa Budowlanego fakt, że dane roboty budowlane nie wymagają uzyskania decyzji administracyjnej bynajmniej nie oznacza, że nie wymagają projektu zrobionego przez uprawnionego projektanta oraz realizacji pod nadzorem osoby z uprawnieniami wykonawczymi. Jest to dosyć istotna sprawa, ponieważ w praktyce zamyka – być może słusznie – rynek części budów, przebudów i montażu przed osobami nieposiadającymi wymaganych uprawnień, tj. np. przed: projektantami wewnątrz, projektantami krajobrazu i projektantami instalacji, korzystającymi z pozornej bezkarności, wynikającej z pracy bez uprawnień. W praktyce bezkarność ta oznacza zazwyczaj lekceważenie obowiązujących Warunków Technicznych, MPZP i WZiZT. Oznacza też lekceważenie potrzeby wykonywania ocen, projektów, realizacji i nadzoru przez osoby bez wymaganych uprawnień. Penalizacja tego rodzaju działań w nowelizacji wydaje się być istotnym, właściwym krokiem w kierunku profesjonalizacji rynku inwestycyjnego.

Mając na względzie, że brak konieczności uzyskania decyzji administracyjnej nie zwalnia z konieczności wykonywania robót zgodnie z Warunkami Technicznymi przez osoby mające prawo do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych, odnieść można wrażenie, że projekt techniczny o odpowiednim zakresie stanowi być może próbę uporządkowania „szarej strefy” robót budowlanych projektowanych i realizowanych bez pozwoleń przez osoby bez odpowiednich uprawnień. Stanowi też być może punkt wyjścia do przygotowania dokumentacji obiektu budowlanego, która to dokumentacja będzie mogła zostać wykorzystana również w szerszym horyzoncie czasowym – jako np. część aktualizacji cyfrowej bazy obiektów budowlanych.

Ponadto art. 1 pkt 29 u.z.pr. bud., przewiduje dodanie art. 45a. Zgodnie z art. 45a ust. 1 pkt 2, przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany – projektu technicznego.

Projekt techniczny jest również wymagany w przypadku postępowania legalizacyjnego, o którym jest mowa w art. 48 pr. bud. W myśl art. 1 pkt 32 u.z.pr. bud., przewidziano dodanie art. 48b. W ust. 2 tego przepisu, stwierdzono, że w przypadku budowy wymagającej decyzji o pozwoleniu na budowę lub w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-3, do dokumentów legalizacyjnych należą m.in. dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 4, oraz dwa egzemplarze projektu technicznego.

Zmiany zachodzą również w przypadku art. 36a pr. bud., (dotyczącego decyzji o zmianie pozwolenia na budowę) poprzez nowelizację ust. 1 oraz 1a. W nowelizowanej ustawie dodano art. 36b, w myśl którego **wprowadzanie zmian w projekcie technicznym dotyczących rozwiązań, które podlegały uzgodnieniom, wymaga ponownego uzyskania tych uzgodnień oraz odstąpienie od projektu technicznego jest dopuszczalne po dokonaniu przez projektanta zmian w tym projekcie oraz sprawdzeniu tych zmian przez projektanta sprawdzającego**, o ile to sprawdzenie jest wymagane.

Zmiany, z uwagi na wprowadzenie „projektu technicznego”, zachodzą również w przypadku przepisów dotyczących realizacji robót budowlanych. W tym punkcie

należy wskazać na nowelizację art. 42 ust. 1 pr. bud., poprzez wprowadzenie pkt 4, który będzie stanowił, że **przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany.**

Ponadto projekt techniczny będzie konieczny w przypadku dokumentacji, o której mowa w art. 57 pr. bud., a dołączanej do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. Należy przy tym pamiętać o uwzględnieniu w razie potrzeby zapisów omawianego wcześniej art. 36b ust. 2 prawa budowlanego.

3. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ORGANÓW ADMINISTRACJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ A ODPOWIEDZIALNOŚĆ PROJEKTANTA

Zakres sprawdzenia projektu budowlanego określa art. 35 pr. bud. Zgodnie obowiązującym art. 35 ust. 1 pkt 3 pr. bud. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza kompletność projektu budowlanego. W obowiązującym stanie prawnym, niekiedy (w zależności od charakteru sprawy) trudno jest jednoznacznie określić granicę odpowiedzialności, tj. pomiędzy odpowiedzialnością organu a odpowiedzialnością projektanta. W tym przypadku pomocnym jest stanowisko sądów administracyjnych. WSA w Gliwicach w wyroku z 21.03.2013 r., II SA/GI 1000/12, uznał, że *przywołane wyżej ustawowe unormowanie zakresu kontroli (t.j. w oparciu o art. 35 ust. 1 pr. bud.), którą organ władny jest przeprowadzić rozpatrując wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę nie przewiduje prawa organu do sprawdzania szczegółowych rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym, celowości i racjonalności poszczególnych robót, a także realnej możliwości ich wykonania jak i rozważanie tego czy są one wystarczające by osiągnąć zamierzony cel inwestycyjny*". Jakakolwiek analiza rozwiązań przyjętych przez autora projektu może być zatem uznana za przekroczenie kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej, jednoznacznie sformułowanych w cytowanym powyżej art. 35 ust. 1 pr. bud.

WSA w Poznaniu w wyroku z 9.03.2017 r., IV SA/Po 1042/16, uznał, że granice prawne, w jakich organ administracji architektoniczno-budowlanej może kontrolować projekt budowlany oraz złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę i wymagane dokumenty, zostały jasno i jednoznacznie określone w przepisach art. 35 pr. bud. W dalszej części dodając, że jednym z podstawowych obowiązków projektanta jest, stosownie do art. 20 ust. 1 pkt 1 pr. bud., opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymogami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Z powyższym przepisem oraz pozostałymi obowiązkami projektanta wynikającymi z art. 20 pr. bud. ściśle koresponduje art. 5 ust. 1 pr. bud. Szczegółowe wymagania dotyczące projektu budowlanego zostały określone w art. 34 pr. bud. oraz w rozporządzeniach wykonawczych wydanych na podstawie art. 34 ust. 6 pr. bud. Z kolei art. 20 ust. 4 pr. bud. obliuguje projektanta oraz osoby sprawdzające projekt, o których mowa w art. 20 ust. 2 pr. bud., do złożenia oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, które to oświadczenia powinny być do projektu budowlanego dołączone

Z powyższego wynika, że całkowitą odpowiedzialność za opracowanie projektu budowlanego ponosi projektant i osoby sprawdzające projekt budowlany, posiadające uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności. NSA w wyroku z 15.02 2018 r., II OSK 1820/17, LEX nr 2468015 podał, że organ prowadzący postępowanie zmierzające do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę bada wyłącznie, czy zostało złożone oświadczenie projektanta, stosownie do art. 20 ust. 4 pr. bud., o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, a pełną odpowiedzialność za zgodność tego projektu z prawem ponoszą projektanci oraz ewentualnie osoba sprawdzająca projekt. Spoczywa na nich także odpowiedzialność cywilna za wady dokumentacji projektowej, jak również przed właściwą izbą zawodową. Uprawnienia kontrolne organu administracji architektoniczno-budowlanej, zostało ograniczone do ściśle określonych w art. 35 ust. 1 pr. bud., przypadków, tym przypadkiem nie jest zaś badanie zgodności projektu budowlanego,

pod kątem przyjętych rozwiązań projektowych i możliwości technicznych jego wykonania.

W przypadku określenia odpowiedzialności pomiędzy organem administracji architektoniczno-budowlanej a autorem projektu, należy postąpić się stanowiskiem zawartym np. w uzasadnieniu do rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, jaki wpłynął do Sejmu RP i był procedowany w postępowaniu legislacyjnym (druk nr 121). Czytamy w nim, że w celu uczynienia bardziej czytelnym zakresu odpowiedzialności projektanta oraz organów administracji, w projektowanych przepisach przewiduje się podział projektu budowlanego na projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny. Rozróżnienie elementów projektu budowlanego, które będą podlegały weryfikacji przez organ administracji publicznej od elementów, za których prawidłowe sporządzenie odpowiadać będą wyłącznie projektanci, sprawi, że wydawanie decyzji pozwolenia na budowę czy też przyjęcie zgłoszenia wraz z projektem będzie przebiegało sprawniej i szybciej. Ponadto przewiduje się, że podział projektu budowlanego spowoduje zmniejszenie obciążenia organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz umożliwi szybsze przygotowanie dokumentacji projektowej w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wprowadzona zmiana oznacza jednoznaczne wyznaczenie granicy pomiędzy odpowiedzialnością dotyczącą organów administracji architektoniczno-budowlanej a odpowiedzialnością autorów projektu i należy wyrazić nadzieję, aby był to jedyny sposób stosowania tej zmiany w praktyce.

Na użytek prowadzonej analizy wykonano **zestawienie obowiązków projektanta wynikające z nowelizowanej Ustawy**. Projektant jest jednym z uczestników procesu budowlanego (art. 17 pkt 3). W związku z tym prawo budowlane nakłada na niego szereg obowiązków.

Podstawowe obowiązki projektanta to:

1. Opracowanie projektu budowlanego (art. 20 ust. 1 pkt 1) w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych

dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;

Opracowanie projektu w oparciu przepisy rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. **Zgodnie z § 8 pkt 1** - projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową sporządzoną na kopii mapy do celów projektowych **poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta.**

2. Zapewnienie, w razie potrzeby, udziału innych osób w opracowaniu projektu

(art. 20 ust. 1 pkt 1a), osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektowanego obiektu budowlanego. Zmiana w art. 34 PB przez dodanie ust. 2a o brzmieniu „zakres i treść projektu budowlanego uwzględniają warunki ochrony przeciwpożarowej” wskazuje na postawieniu akcentu na tę problematykę, co może spowodować konieczność zapewnienia w opracowaniu projektu, udziału osoby posiadającej uprawnienie w tym zakresie.

3. Wzajemne skoordynowanie techniczne (art. 20 ust. 1 pkt 1aa) wykonanych przez osoby, o których mowa w pkt 1a, opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektu budowlanego.

3a. Zapewnienie zgodności projektu technicznego z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym (art. 20 ust. 1 pkt 1aa).

4. Sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (art. 20 ust. 1 pkt 1b) ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia; Opracowanie informacji w oparciu o przepisy Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, Na podstawie informacji Kierownik budowy jest obowiązany, sporządzić lub zapewnić sporządzenie, przed rozpoczęciem budowy,

planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, w tym ewentualne planowane jednoczesne prowadzenie robót budowlanych i produkcji przemysłowej. Przy obiektach kubaturowych to zazwyczaj architekt pełni funkcję takiego projektanta koordynującego cały proces projektowy. W wypadku realizacji innych zamierzeń budowlanych rolę projektanta i zarazem koordynatora wykonywanych opracowań projektowych może pełnić projektant z uprawnieniami w innej specjalności.

Ponieważ wszyscy uczestnicy procesu projektowania są projektantami z uprawnieniami budowlanymi, każdy w zakresie swojej specjalności, obowiązki projektanta wynikające z przepisów podpowiadają, iż należałoby wprowadzić określoną ich hierarchię, również zdefiniowaną w przepisach. Prawo budowlane winno wyróżnić spośród całego zespołu, projektanta głównego, koordynatora czy np. (podobnie jak w prawie geodezyjnym ustanawia się kierownika prac geodezyjnych) należałoby wyróżnić w zespole projektantów – **projektanta-kierownika projektu**. I takie nazewnictwo winno być wprowadzone do art. 20 Prawa budowlanego i do przepisów regulujących pozostałe elementy procesu budowlanego, w tym rozporządzenie w sprawie projektu budowlanego.

5. Określenie obszaru oddziaływania obiektu (art. 20 ust. 1 pkt 1c), który to obszar należy rozumieć jako teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. Zgodnie z § 13a obowiązującego rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, informacja o obszarze oddziaływania obiektu zawiera wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu oraz zasięg obszaru oddziaływania obiektu przedstawiony w formie opisowej lub graficznej albo informację, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany.

6. Uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów (art. 20 ust. pkt 2); w tym uzgodnienie projektu pod względem ochrony przeciwpożarowej.

7. Wyjaśnienie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań art. 20 ust.1 pkt 3.

8. **Sprawowanie nadzoru autorskiego** (art. 20 ust. pkt 4) na żądanie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie:

- a) stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
- b) uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego

9. **Zapewnienie sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego oraz technicznego** (art. 20 ust. 2) pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności. Wyłączenie zgodnie z art.20 ust. 3

10. **Dołączenie do projektu budowlanego i technicznego oświadczeń**

- **Do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego** dołącza się (Art. 34 ust. 3d):
 - 1) kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności **potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt;**
 - 2) kopię zaświadczenia, o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzoney zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności. (art. 12 ust. 7), aktualnym na dzień:
 - a) opracowania projektu – w przypadku projektanta,
 - b) sprawdzenia projektu – w przypadku projektanta sprawdzającego;
 - 3) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.
- **Oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej (art. 33 ust. 2 pkt 10) ,** zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 2019 r. poz. 755, z późn. zm.), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1950 i 2128); składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie

falszywego oświadczenia.". Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. (forma odpowiedzialności i tym samym klauzuli wymaga korekty, bowiem wydaje się być nieodpowiednia w związku z umocowaniem projektanta w procesie inwestycyjnym i możliwości wpływania na ostatecznie podjęte rozwiązania nie uzgadniane z projektantem)

- **Oświadczenie projektanta, w przypadku instalacji radiokomunikacyjnych** (art. 33 ust. 2 pkt 9) -, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lub 4 lit. a, że instalacja radiokomunikacyjna nie spełnia warunków, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 60 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

11. Sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2020 r, poz. 215), Art. 10. 1. Dopuszczone do jednostkowego zastosowania w obiekcie budowlanym są wyroby budowlane, z wyłączeniem wyrobów, o których mowa w art. 5 ust. 1, wykonane według indywidualnej dokumentacji technicznej, **sporządzonej przez projektanta obiektu** lub z nim uzgodnionej, dla których producent wydał oświadczenie, że zapewniono zgodność wyrobu budowlanego z tą dokumentacją oraz z przepisami.

12. Dokonanie kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 36a ust. 6), a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, obowiązany jest zamieścić w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstąpienia. Nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz ponownego zgłoszenia.

13. Odstąpienie od projektu technicznego (art. 36 b) jest dopuszczalne po dokonaniu przez projektanta zmian w tym projekcie oraz sprawdzeniu tych zmian przez projektanta sprawdzającego, o ile to sprawdzenie jest wymagane.

14. Oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego (art. 41 ust. 4a pkt 2), dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego".

4. OGRANICZENIE LICZBY DOKUMENTACJI PRZEDKŁADANEJ PRZED ORGANEM ADMINISTRACJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ

Do wniosku o pozwolenie na budowę po nowelizacji dołączać się będzie tylko dwie pierwsze części projektu budowlanego, tj. projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany wraz z wymaganymi opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami, itd. Mimo iż projekt techniczny jest częścią projektu budowlanego, nie będzie on podlegał zatwierdzeniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Zmiany w tym przypadku zajdą również odnośnie art. 33 ust. 2 pkt 1 pr. bud., który aktualnie stanowi, że do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnym na dzień opracowania projektu; nie dotyczy to uzgodnienia i opiniowania przeprowadzanego w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000. Po nowelizacji ten przepis będzie stanowił, że do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów.

W tym przypadku, z uwagi na obowiązek przedłożenia mniejszej liczby dokumentacji, dojdzie do uproszczenia w tym zakresie obowiązków uczestników

procesu inwestycyjno-budowlanego – zarówno jeśli chodzi o autora projektu, inwestora jak i organów administracji architektoniczno-budowlanej. Konsekwencją tego może być usprawnienie procedury dotyczącej zatwierdzania projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w decyzji o pozwoleniu na budowę. Zdaniem niektórych specjalistów **wiedza z praktyki nasuwa obawę, że dodatkowe egzemplarze projektu tak czy owak się pojawią na potrzeby związane z realizacją obiektu, dla różnych uczestników procesu budowlanego. Powyższe zatem tylko ograniczy nieco „wysiłek” organu.**

5. OBOWIĄZEK KOORDYNACJI PROJEKTU TECHNICZNEGO Z PROJEKTEM ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI (TERENU) I ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANYM I OGRANICZENIE DOWOLNOŚCI W PRZYPADKU ZMIAN PROJEKTU TECHNICZNEGO

Jak podano powyżej, wprowadzony ust. 3c do art. 33 pr. bud., będzie stanowił, że projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Oznacza to, że jakakolwiek zmiana projektu technicznego musi być poprzedzona zmianą projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego. W praktyce ogranicza to ewentualne nadużycia w postaci modyfikacji projektu technicznego w zakresie sprzecznym z dwoma innymi projektami.

Skutkiem wprowadzenia podziału projektu budowlanego jest dodatkowy obowiązek projektanta, który opisano w art. 20 ust. 1 pkt 1aa. Polega na wzajemnym skoordynowaniu opracowań projektowych wykonywanych przez branżystów w celu zapewnienia bezpieczeństwa oraz ochrony zdrowia wynikającego z przepisów prawa z uwzględnieniem specyfiki projektu budowlanego. Należy zwrócić uwagę, iż nowelizacja wprowadza dodatkowo obowiązek sprawdzenia projektu technicznego przez osobę posiadającą nieograniczone uprawnienia w danej specjalności. Konsekwencją zatem wprowadzenia podziału projektu budowlanego jest poszerzenie zakresu działalności w ramach samodzielnych funkcji technicznych o sprawdzanie projektu technicznego.

Projekt techniczny musi być zgodny z projektami złożonymi do organu administracji architektoniczno-budowlanej (patrz znowelizowany art. 34 ust. 3c).

Projekt techniczny dołączany do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub do wniosku o pozwolenie na użytkowanie. W praktyce może to oznaczać, że projekt techniczny będzie powstawał dopiero na tym etapie. Należy pamiętać, że za jego sporządzenie, jeszcze przed rozpoczęciem robót, odpowiada inwestor, a kierownik budowy będzie usił na żądanie organu nadzoru okazać go w aktualnej wersji. Powyższe oznacza, że projekt techniczny należy aktualizować na bieżąco.

W tym punkcie dotyka się prawa do wprowadzania zmian w trakcie budowy. Tak jak opisano wcześniej, do wprowadzenia zmian projektowych uprawniony jest jedynie projektant (osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia projektowe), a nie kierownik budowy, inspektor nadzoru lub wykonawca – nieposiadający zazwyczaj uprawnień projektowych. Oznacza to, że wprowadzenie na budowie zmiany przez osobę nieposiadającą uprawnień projektowych może zostać potraktowane jako działanie niezgodne z prawem i co za tym idzie może być powodem nie tylko pociągnięcia do odpowiedzialności poszczególnych osób lecz może być również przyczyną np. zatrzymania całej inwestycji.

6. MOŻLIWOŚĆ DOBORU ROZWIĄZAŃ MATERIAŁOWYCH W ZALEŻNOŚCI OD DATY ROZPOCZĘCIA REALIZACJI INWESTYCJI BUDOWLANEJ.

Jak wspomniano powyżej, zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 3 pr. bud. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza kompletność projektu budowlanego. W przypadku części architektoniczno-budowlanej, zgodnie z § 11 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25.04.2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego w opisie technicznym projektu architektoniczno-budowlanego należy ująć rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe podstawowych elementów konstrukcji obiektu. Z kolei zgodnie z art. 37 ust. 1 pr. bud., decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Jak podano w części dotyczącej charakterystyki projektu technicznego, znowelizowany art. 42 ust. 1 pkt 1 pr. bud. będzie stanowił, że przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany zapewnić sporządzenie projektu technicznego, przypominając, że znowelizowany art. 34 ust. 3 pkt 3 lit c pr bud. przewiduje, że projekt techniczny będzie obejmował projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe. W tym przypadku dobór owych rozwiązań materiałowych będzie pozostawiony inwestorowi, do momentu rozpoczęcia procesu budowlanego. Nie będzie nimi związany skutek zatwierdzenia projektu budowlanego. W praktyce, jeśli inwestor zdecyduje się na realizację inwestycji w odpowiednim odstępie czasowym (z poszanowaniem terminu określonego w art. 37 ust. 1 pr. bud.), wówczas dobór rozwiązań materiałowych (jakie inny być uwzględnione w projekcie technicznym) będzie adekwatny do materiałów jak najlepszych i właściwych dla inwestora oraz jego inwestycji budowlanej. Przepis o projekcie budowlanym musi być zmieniony i dostosowany do nowej regulacji.

Rodzi się jednak pytanie: Która data będzie wiążąca dla przyjmowanych rozwiązań – data opracowania/złożenia/zatwierdzenia pozwolenia na budowę czy data opracowania PT? Czy w przypadku np. zmiany obowiązujących Warunków Technicznych przed/w trakcie rozpoczęcia robót projektant/inwestor będzie miał prawo wyboru korzystniejszego dla siebie rozwiązania?

7. UPROSZCZENIE POSTĘPOWANIA PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ

W zmianie prawa budowlanego stwierdzono konieczność wyraźnego rozróżnienia elementów projektu budowlanego, które będą podlegały weryfikacji przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, od elementów, za których prawidłowe sporządzenie odpowiadać będą wyłącznie projektanci. W ustawie zaproponowano wprowadzenie podziału projektu budowlanego na projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny. Projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany będą tą częścią projektu budowlanego, która zatwierdzana będzie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej

przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę. Projekt techniczny niezatwierdzany na etapie wydawania decyzji pozwolenia na budowę będzie przedkładany do organu nadzoru budowlanego na późniejszym etapie procesu inwestycyjnego, tj. na etapie zgłoszenia zakończenia robót budowlanych lub wystąpienia z wnioskiem o udzielenie decyzji pozwolenia na użytkowanie. Podkreślić należy że sam zakres całego projektu budowlanego, nie ulega znaczącej zmianie, zostają z niego natomiast wyodrębnione te elementy, które zgodnie z przepisami powinny być weryfikowane przez organ administracji architektoniczno-budowlanej od tych, za które odpowiedzialni są wyłącznie projektanci.

Wyszczególnienie katalogu (elementów, jakie będą wchodzić w skład projektu technicznego za zakres opracowania, którego będzie ponosił autor projektu) wpływa na postępowanie z udziałem stron prowadzonego przez organy administracji architektoniczno-budowlanej. Przykładowo, w trakcie postępowania w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę organy spotykają się z próbą kwestionowania rozwiązań zawartych w projekcie budowlanym poprzez własną ich analizę przez strony postępowania lub też np. przedkładania opinii (ekspertyz) prywatnych. Mimo iż (jak wykazano na przykładzie wyroków sądów administracyjnych) organy administracji architektoniczno-budowlanej nie mogą kwestionować szczegółowych rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym jak też celowości i racjonalności poszczególnych robót, to w myśl art. 107 ust. 3 ustawy z 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego uzasadnienie faktyczne decyzji powinno w szczególności zawierać wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. W tym przypadku jakakolwiek polemika z argumentacją stron przedstawioną podczas prowadzonego postępowania nie jest konieczna. Wynika to z tego, że znowelizowany art. 34 ust. 3 pkt 3 pr. bud. wyklucza szereg elementów spod szeroko pojętej kompletności projektu budowlanego. Z kolei nowelizacja pr. bud. w kontekście wprowadzenia projektu technicznego jednoznacznie już wskazuje na autora projektu jako osobę odpowiedzialną za ich opracowanie. Określenia, co leży w mocy organu, a z co odpowiada projektant – patrz wykonane zestawienie obowiązków projektanta – zdaniem ekspertów dokonano jednoznacznie.

Na uwagę zasługuje wprowadzenie z pozoru drobnej zmiany polegającej na wykreśleniu obowiązku dokonania na piśmie zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Powyższe umożliwi dokonanie zgłoszenia elektronicznie, również poprzez platformę ePUAP, co należy ocenić pozytywnie szczególnie w kontekście wprowadzenia w przyszłości szeroko rozumianej cyfryzacji procesu budowlanego.

8. ZAGROŻENIA DLA UCZESTNIKÓW PROCESU INWESTYCYJNEGO – REGULACJE, KTÓRE MOGĄ BYĆ NEGATYWNIE ODEBRANE PRZEZ AUTORÓW PROJEKTU BUDOWLANEGO I INWESTORÓW

1) Projekt techniczny a projekt wykonawczy.

Projekt techniczny jest rozwinięciem projektu budowlanego, natomiast nie jest projektem wykonawczym, co zdaje się oczywiste.

Zgodnie z art. 34 ust. 4 pr. bud. po nowelizacji projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany podlegają zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z art. 34 ust. 3c pr. bud. projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, ale nie podlega on zatwierdzeniu przez żaden organ. Za jego zgodność z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym odpowiada projektant (art. 20 ust. 1 pkt 1aa).

2) Dodatkowe uzgodnienie z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 2.12.2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej w § 3 zawiera katalog obiektów budowlanych istotnych ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, których projekty budowlane wymagają uzgodnienia. Z kolei nowelizowany art. 6b ustawy z 24.08.1991 r. ustawy o ochronie przeciwpożarowej – aktualnie odnoszący się do uzgodnienia z rzeczoznawcą pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, zostanie zastąpiony następującym brzmieniem: projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-

budowlany oraz projekt techniczny, o których mowa w pr. bud., obiektu budowlanego istotnego ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem oraz projekt urządzenia przeciwpożarowego wymagają uzgodnienia z rzeczoznawcą pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, zwanego dalej „uzgodnieniem”. Z literalnego brzmienia tego przepisu wynika, że każda część projektu budowlanego (czyli: projekt zagospodarowania terenu lub działki, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny) będzie wymagała uzgodnienia przeciwpożarowego.

9. NOWA PROCEDURA ODSTĘPSTWA OD PRZEPISÓW TECHNICZNO-BUDOWLANYCH – KONSEKWENCJE DLA INWESTORÓW

Procedura uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, dalej pr. bud., od zawsze była dość niejasna i sprawiała zarówno inwestorom jak i organom wiele trudności. Dnia 19 września 2020 r. wejdzie w życie nowelizacja pr. bud., która w założeniu ma uprościć tę regulację.

1) Istota odstępstwa.

Co ważne, odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych nadal pozostanie instytucją wyjątkową, która znajdzie zastosowanie wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Ustawodawca odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych przewidział w przypadkach nie tyle uzasadnionych, co szczególnie uzasadnionych. Art. 9 pr. bud. dotyczy tylko i wyłącznie odstępstw od aktów prawnych wydanych na podstawie art. 7 pr. bud., ale już nie na podstawie art. 8 pr. bud. Fakt wprowadzenia do wskazanego przepisu wymogu zaistnienia szczególnie uzasadnionego przypadku przesądził o tym, że zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych w żadnym razie nie można traktować jako zasady, a zgoda na odstępstwo powinna mieć charakter jedynie wyjątkowy.

Przy ocenie, czy w danej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek, który dopuszczałby odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, należy brać pod uwagę w szczególności: charakter przepisu techniczno-budowlanego,

od którego ma być udzielone odstępstwo, ocenę proponowanych rozwiązań w świetle zasad wiedzy technicznej, sytuacje szczególne wynikające z warunków lokalnych (kształt i wymiary nieruchomości, na której ma być realizowany obiekt budowlany, położenie tej nieruchomości względem nieruchomości sąsiednich, ukształtowanie terenu, stan zagospodarowania danej nieruchomości i terenów sąsiadujących; por. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie – dalej NSA, z dnia 24 czerwca 2010 r., sygn. II OSK 1827/09, LEX nr 1165397). O konieczności zastosowania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych mogą zatem decydować zarówno względy natury faktycznej (np. ukształtowanie terenu, czy istniejący stan zagospodarowania sąsiednich nieruchomości), jak też użytkowe, czy techniczne (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego – dalej WSA, w Szczecinie z dnia 23 stycznia 2008 r., sygn. II SA/Sz 734/06, LEX nr 510937). W tym miejscu należy jednak podkreślić, że przy dokonywaniu powyższej oceny istnieje potrzeba wyważenia interesów indywidualnych (a więc interesów inwestora) i interesu publicznego, która uzasadniałaby wyłączenie stosowania określonych przepisów techniczno-budowlanych (por. wyrok NSA z dnia 24 czerwca 2010 r., sygn. II OSK 1827/09, LEX nr 1165397). Ponadto, każdorazowo należy zapewnić poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich (art. 5 ust 1 pkt 9 pr. bud.). Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 16.09.2016 r., II OSK 3098/14, LEX nr 2167551, stwierdził, że odstępstwa uzyskane na podstawie § 2 ust. 2 pkt 2 r.w.t. dotyczą wyłącznie odstępstw od wymogów związanych z ochroną przeciwpożarową, sanitarną oraz ochroną zabytków.

Co do zasady nie jest to odstępstwo, lecz spełnienie warunków w sposób odmienny od wskazanych w rozporządzeniu.

Stosownie do treści § 2 ust. 2 rozporządzenia r.w.t., przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania określonych budynków wymagania, o których mowa w § 1, mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań ekspertyzy technicznej właściwej jednostki badawczo-rozwojowej albo rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy. Odstępstwa

od pozostałych wymogów wynikających z ww. rozporządzenia mogą być uzyskane tylko na podstawie art. 9 pr. bud. albo na podstawie § 12 ust. 2 r.w.t.

Identyczne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie w wyroku z 26.10.2017 r., II SA/Rz 899/17, LEX nr 2408799.

Niemniej literalne brzmienie § 2 ust. 2 r.w.t., wskazuje, że przepis ten znajduje zastosowanie wyłącznie do robót budowlanych polegających na nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków.

Jednocześnie należy zauważyć iż zgodnie z art. 6a ust. 2 ustawy z 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2018 r. poz. 620) – dalej u.o.p.p., wynika, że komendant wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej właściwy dla miejsca lokalizacji inwestycji na uzasadniony ekspertyzą techniczną wniosek inwestora lub właściciela obiektu budowlanego lub terenu, którego dotyczą rozwiązania zamiennie w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, może, w drodze postanowienia, wyrazić zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych. Powyższe unormowanie jest powiązane z ust. 1 tej samej regulacji, która wskazuje, że wymagania ochrony przeciwpożarowej dotyczące obiektów budowlanych lub terenów mogą być w przypadkach określonych w przepisach dotyczących ochrony przeciwpożarowej spełnione w sposób inny niż określony w tych przepisach [...]. Przykładowo można wskazać, że wyrażenie zgody na odstępstwo od wymagań ochrony przeciwpożarowej wskazanych w § 12 r.p.z.w. przewiduje ust. 3 i 7 ww. regulacji.

Tak więc powyższy tryb uzyskania „odstępstwa” od regulacji przeciwpożarowych stanowi *lex specialis* wobec procedury umieszczonej w art. 9 ustawy z 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202). To oznacza, że jako przepis szczególny od ogólnych regulacji wyłącza obowiązek jej zastosowania. Reasumując powyższe, nie ma zatem obowiązku uzyskiwania dodatkowych zgód, czyli zgody uzyskiwanej w trybie art. 9 Prawa budowlanego.

Kontynuując powiedziane powyżej, rodzi się pytanie o relację art. 9 ust. 6 ustawy Prawo budowlane do § 2 ust. 2-4 rozporządzenia w prawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – czy nowelizacja oznacza, że w przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych, warunki określone

w rozporządzeniu mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu wyłącznie w przypadku kwestii ochrony przeciwpożarowej, a w każdym innym przypadku wymagają uzyskania odstępstwa, o którym mowa w art. 9 Prawa budowlanego. Wymaga to zatem doprowadzenia do wzajemnej spójności cytowanych przepisów.

Relacja między art. 9 pr. bud. a § 2 r.w.t. pozostaje taka sama jak do tej pory, tj. np. regulacja pr. bud. odnosi się do obiektów budowlanych a r.w.t. budynków. Inwestor nadal ma możliwość wyboru, z której formy skorzysta – wszystko zależy od zakresu odstępstwa i możliwości inwestora. Innymi słowy jeśli chodzi o odstępstwo z r.w.t. to nic się nie zmieni (czyli nadal może ono dotyczyć wszystkich kwestii objętych § 2 ust. 2-4 r.w.t.). Natomiast w art. 9 ust. 6 pr. bud. w brzemieniu po nowelizacji stanowi nową możliwość dla inwestora, a nie wyłączenie stosowania rozporządzenia o warunkach technicznych.

2) Zmiany art. 9 ust. 1 pr. bud.- odstępstwa.

W art. 9 ust. 1 następuje zmiana w zakresie dostosowania pojęcia do tego, które pojawia się w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w tym między innymi osobom starszym. Zgodnie z art. 2 pkt 3 tej ustawy jest to osoba, która ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajduje, musi podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami. Określenie „osoby ze szczególnymi potrzebami” jest szersze niż definicja „osoby niepełnosprawnej” zawarta w Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych. Zmiany te jednak nie zostały wprowadzone konsekwentnie w całej ustawie: w art. 34 ust. 2 określającym, że projekt budowlany ma m.in. określać niezbędne warunki do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami (szersza definicja), zaś w ust. 3 pkt 2 określającym składniki projektu architektoniczno-budowlanego (wraz z opisem dostępności), pozostawiono odwołanie do „osób niepełnosprawnych”, o których mowa w Konwencji (definicja węższa). Powyższa niekonsekwencja wymaga ujednoczenia i wprowadzenia zmiany w przepisach

techniczno-budowlanych, które nadal odnoszą się do zapisów Konwencji definiujących pojęcie węższe „osób niepełnosprawnych”.

Niewielkiej zmianie ulega natomiast regulacja, zgodnie z którą odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia oraz pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.

Warto zaznaczyć, że do dnia 19 września 2020 r. wyrażenie „nie może” odnosi się jedynie do zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia. Natomiast w przypadku pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska ustawodawca posłużył się wyrażeniem „nie powinno”. Interpretowane jest to w ten sposób, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może udzielić zgody na odstępstwo, które powodowałoby zagrożenie życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego ograniczenie dostępności dla osób niepełnosprawnych (w obecnym brzmieniu). Natomiast w przypadku pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska prawodawca przewidział jedynie, że odstępstwo może nie pozostawać na nie obojętne. W takich przypadkach właściwy organ może wyrazić zgodę na odstępstwo po spełnieniu przez inwestora określonych warunków zamiennych. Po zmianach do wszystkich sytuacji będzie odnosić się jedynie wyrażenie „nie może”. Takie rozwiązanie rozwieje dotychczasowe wątpliwości interpretacyjne i zapewne ułatwi pracę organom administracji architektoniczno-budowlanej.

Należy podkreślić, że z konstrukcji art. 9 pr. bud. wynika, że inwestor nadal nie będzie miał możliwości zwrócenia się z wnioskiem o odstępstwo bezpośrednio do ministra, z pominięciem organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Przepis art. 9 ust. 2 pr. bud. po nowelizacji będzie stanowił, że zgody na odstępstwo, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, udziela albo odmawia udzielenia, w drodze postanowienia, organ administracji architektoniczno-budowlanej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Dodatkowo dodany ust. 5 stanowi, że odstępstwa, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się w

postępowaniach, o których mowa w rozdziale 5a. Tym samym wskazano, że nie ma możliwości uzyskania zgody na odstępstwo w postępowaniach w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy, a więc bez wymaganego pozwolenia na budowę, wymaganego zgłoszenia, albo pomimo wniesionego sprzeciwu do zgłoszenia, w trakcie procedury legalizacji samowoli budowlanej. Odstępstwa nie będzie można zatem uzyskać w toku postępowania w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem przepisów ustawy, to jest postępowania legalizacji tzw. samowoli budowlanej. Do tej pory sądy administracyjne niejednokrotnie stawały na stanowisku, że odstępstwo można uzyskać na etapie postępowania naprawczego lub legalizacyjnego, co w nowym stanie prawnym będzie niemożliwe.

W art. 9 ust. 3 nowelizowanej ustawy podano szczegółowo wszystkie wymagane elementy wniosku do ministra, w tym w art. 9 ust. 3 pkt 4-6 wymieniono konieczne opinie, ekspertyzy i postanowienia, eliminując tym samym funkcjonujące do tej pory i często różnie interpretowane przez inwestorów i urzędników „w zależności od potrzeb – pozytywną opinię innych zainteresowanych organów”. W Ustawie w postaci katalogu zamkniętego wskazano wprost, jakie dokumenty należy dołączyć w przypadkach odstępstw od przepisów przeciwpożarowych oraz higieniczno-zdrowotnych, którą to zmianę należy ocenić bardzo pozytywnie.

Nowością w ustawie – Prawo budowlane, rozwiewającą wszelkie wątpliwości i rozbieżności interpretacyjne – jest wprowadzenie przez ustawodawcę art. 9 ust. 6 stanowiącego o tym, że w przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych oraz w przypadku dostosowania tych obiektów do wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności przy usuwaniu stanu zagrożenia ludzi, **rozwiązania zamiennie w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej** stosuje się na podstawie zgody udzielonej w postanowieniu, o którym mowa w art. 6a ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej, **bez wymogu uzyskiwania zgody na odstępstwo**, o której mowa w ust.2.

Wymóg dołączenia zgody na odstępstwo do złożonego projektu budowlanego wraz wnioskiem o pozwolenie na budowę wydaje się niemożliwy do zrealizowania. Z tego punktu widzenia wymagana jest korekta przepisu.

10. NOWA PROCEDURA UZYSKANIA POZWOLENIA NA BUDOWE

1) Definicja obszaru oddziaływania obiektu

Pojęcie „obszaru oddziaływania obiektu” jest z pewnością jednym z bardziej istotnych pojęć zarówno dla projektanta, jak również dla inwestora. Z jego przyczyny rozpoczyna się wiele sporów sądowych. Ustalany jest przez projektanta (z uwzględnieniem założeń inwestorskich), a następnie podlega szczegółowej analizie i weryfikacji przeprowadzanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, do którego ostatecznie należy jego wyznaczenie. Konsekwencją powyższego jest ustalenie stron postępowania. Problem powstaje wówczas, gdy na skutek weryfikacyjnych ustaleń organu obszar oddziaływania obiektu zostanie inaczej określony niż pierwotnie ustalony przez projektanta. Z powyższego ustalenia dla urzędu wynika m.in. obowiązek informowania stron, którym przysługuje czynny udział w postępowaniu, np. możliwość wniesienia zażalenia.

Nowelizacja przewiduje zmianę w definicji „obszaru oddziaływania obiektu”. Obecnie przepis art. 3 pkt 20 pr. bud. stanowi, że przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu. Nowe brzmienie sprowadza się do usunięcia wyrażenia „w zagospodarowaniu” i pozostania jedynie przy zabudowie. Ostatecznie definicja obszaru oddziaływania obiektu będzie brzmiała „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu”. Po zmianie przepisu przy ustalaniu obszaru oddziaływania obiektu brana będzie pod uwagę jedynie możliwość zabudowy. Autorzy nowelizacji wskazują, że „ograniczenia odnoszą się do możliwości zabudowy danej działki bądź nieruchomości zarówno budynkami, jak również innymi obiektami budowlanymi. Tak więc przykładowo ograniczenia dla działki (tzw. sąsiedniej) spowodowane koniecznością wyznaczenia na niej służebności dla działki, na której realizowana ma być inwestycja budowlana, uniemożliwi właścicielowi jej zabudowę w zakresie obszaru objętego służebnością. Ponieważ jest to ograniczenie związane z zabudową – np. nie będzie

możliwości wykonania ogrodzenia na granicy, aby umożliwić przejazd – działka taka mieścić się będzie w obszarze oddziaływania. Innymi słowy obszar oddziaływania budowanego obiektu budowlanego będzie to obszar, w stosunku do którego ten obiekt wprowadzi ograniczenia możliwości budowy innych obiektów budowlanych ze względu na wymogi przepisów odnoszące się do zabudowy (a nie ze względu na to, że obiekt wprowadzi jakiegokolwiek subiektywne uciążliwości)". **Zmianę tę ocenia się jako bardzo korzystną.**

Przenosząc powyższe argumenty na praktykę należy zaznaczyć, że obecnie subiektywne odczucia także nie stanowią podstawy do objęcia danej działki obszarem oddziaływania inwestycji. Przecież właściciele, użytkownicy wierzyci i zarządcy nieruchomości sąsiadujących z projektowaną budową, aby uzyskać status **strony w postępowaniu** w sprawie pozwolenia na budowę, w tym w postępowaniu odwoławczym, muszą wskazać konkretny przepis, przewidujący w konkretnej sytuacji ograniczenie w swobodnym korzystaniu z ich nieruchomości wprowadzone ze względu na powstanie w ich sąsiedztwie określonego obiektu budowlanego. Pojęcie interesu prawnego powinno być przy tym rozumiane jako obiektywna, czyli rzeczywiście istniejąca potrzeba ochrony prawnej, związana z interesem osobistym skarżącego, który musi być konkretny – dający się obiektywnie stwierdzić, aktualny – nie ewentualny oraz prawny – oparty na obowiązujących przepisach prawa. Od tak pojmowanego interesu prawnego należy odróżnić interes faktyczny, to jest sytuację, w której dany podmiot jest wprawdzie zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, ale nie może tego zainteresowania poprzeć wskazaniem przepisu prawa materialnego, którego naruszenie dotyczyłoby bezpośrednio praw i obowiązków tego podmiotu. W związku z powyższym, przymiotu strony nie posiada osoba, która żądanie wszczęcia postępowania administracyjnego opiera na potrzebie ochrony lub zaspokojenia interesu publicznego. Należy zatem stwierdzić, że interes prawny ma charakter materialnoprawny. Oparty jest więc na normach administracyjnego prawa materialnego, gdzie musi istnieć norma prawa przewidująca w określonym stanie faktycznym i w odniesieniu do konkretnego podmiotu możliwość wydania określonego aktu prawnego. Zatem nowa regulacja w dużej mierze stanowi odpowiedź na ugruntowane stanowisko prezentowane przez orzecznictwo, co należy ocenić zdecydowanie pozytywnie. Do tego wykreślenie

wyrażenia „w zagospodarowaniu” powinno pomóc rozwiązać pojawiające się wątpliwości.

Reasumując, zgodnie z nową definicją wprowadzoną nowelizacją prawa budowlanego, przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. Jest to zasadnicza zmiana dla wszystkich osób będących sąsiadami takiej nieruchomości. Oznacza to, że trudniej będzie się im stać stroną postępowania.

Konieczne stało się doprecyzowanie definicji obszaru oddziaływania obiektu, aby dostosowana była do materii regulowanej przez ustawę – Prawo budowlane. Uznano, że inne formy ograniczenia zagospodarowania terenu niż zabudowa (wskazane choćby wyżej hałas, czy spaliny) wykraczają poza zakres przedmiotowy ustawy. Przedmiotowe ograniczenia odnoszą się do możliwości zabudowy danej działki bądź nieruchomości zarówno budynkami, jak również innymi obiektami budowlanymi.

Nowe brzmienie przepisu regulującego wyznaczanie obszaru oddziaływania obiektu sprawia, że pod uwagę należy wziąć tylko przepisy związane z zabudową terenu, czyli przede wszystkim przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

Przy okazji warto zaznaczyć, że kompetencje w zakresie wyznaczania obszaru oddziaływania inwestycji nie uległy zmianie. Nadal projektant będzie musiał wskazać ten obszar (jako jeden z elementów projektu zagospodarowania działki lub terenu). Wciąż jednak informacja ta nie będzie wiążąca dla organu administracji architektoniczno-budowlanej, który zobowiązany jest do samodzielnego ustalenia stron postępowania (wynika to z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego). Oznacza to, że ostateczne określenie obszaru oddziaływania obiektu nadal pozostaje w gestii organu, a zawężenie definicji „obszaru oddziaływania obiektu” wpłynie na liczbę spraw rozpatrywanych przez sądy administracyjne.

2) Koniec wzoru decyzji o pozwoleniu na budowę (dane projektanta).

Obecnie wzór decyzji o pozwoleniu na budowę znajduje się w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24 sierpnia 2016 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę. Akt ten został wydany na podstawie art. 32 ust. 5 pkt 3 pr. bud., który zostanie uchylony w dniu wejścia w życie ustawy nowelizującej. Jednocześnie z ust. 6 tego przepisu zniknie informacja o treści: „Wzór decyzji o pozwoleniu na budowę powinien obejmować, w szczególności, określenie organu wydającego decyzję, dane osobowe lub nazwę inwestora i innych stron postępowania oraz inne informacje niezbędne inwestorowi do legalnego wykonywania robót budowlanych”.

Od dnia 19 września 2020 r. nie będzie już wzoru decyzji o pozwoleniu na budowę, co oznacza, że organ będzie mógł kierować się jedynie Kodeksem postępowania administracyjnego, która określa obligatoryjne składniki decyzji administracyjnej, oraz ustawą Prawo budowlane (art. 36). Decyzja będzie musiała zatem być zgodna jedynie z art. 107 k.p.a. Skoro żaden przepis szczególny nie wprowadza takiego wymogu, to nie będzie konieczności wskazywania w decyzji danych projektanta.

3) Zmiana w zakresie dokumentacji przedkładanej w urzędzie

Po wejściu w życie nowelizacji, zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 1 pr. bud., obowiązkowe będzie dostarczenie trzech egzemplarzy projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów.

Po jednym egzemplarzu zatwierdzonych projektów otrzymają: inwestor, organ administracji architektoniczno-budowlanej oraz organ nadzoru budowlanego. Dodatkowo, podobnie jak w przypadku zgłoszenia, doprecyzowano, że obowiązek pozwoleń, uzgodnień i opinii powinien wynikać wprost z przepisów odrębnych ustaw. Zmiana ta precyzuje katalog wymaganych dokumentów oraz umożliwia ich łatwiejszą identyfikację przez inwestora.

Rzeczywiście zdarza się, że organy administracji architektoniczno-budowlanej ingerują w tę część projektu budowlanego, która nie powinna być oceniana. Jednak jeżeli tak się dzieje to wynika to z braku wiedzy urzędników co do zakresu własnych kompetencji a nie z błędnie skonstruowanych przepisów. W związku z tym przyjęte przez ustawodawcę nowe rozwiązanie (czyli niedostarczanie do organu projektu technicznego) może poprawić proces inwestycyjny w ten sposób, że urzędnicy w ogóle nie będą widzieć tego, czego do tej pory i tak nie mogli oceniać. Czyli jeżeli dany organ administracji architektoniczno-budowlanej działa do tej pory zgodnie z prawem to sam fakt zmniejszenia liczby przedkładanej w nim dokumentacji nic nie zmieni, nie usprawni ani nie przyspieszy.

Co do zmniejszenia liczby egzemplarzy projektu budowlanego to należy wyjaśnić, że z perspektywy urzędu także nic się nie zmieni. Ustawodawca pozbawił po prostu inwestora jednego egzemplarza projektu i takie rozwiązanie trudno ocenić pozytywnie. Z jednej strony może to ograniczyć koszty (brak konieczności drukowania czwartego egzemplarza). Z drugiej jednak strony trzeba zauważyć, że inwestorski egzemplarz projektu trafi zapewne do wykonawcy, czyli sam inwestor zostanie bez dokumentacji. Do tego podział projektu budowlanego na trzy odrębne części spowoduje, że w każdym z nich część dokumentów będzie się powtarzać (np. w każdym musi znaleźć się kopia decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt). Należy zatem założyć, iż graficzne powielanie projektu w nowelizowanej rzeczywistości prawnej i tak zapewne będzie miało miejsce, przy czym powielanie dokumentów do każdej części projektu ocenia się negatywnie.

Na stronach Rządowego Centrum Legislacji został udostępniony projekt rozporządzenia z 3 czerwca 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Projekt został skierowany do publicznych konsultacji do 18 czerwca 2020r.

W projekcie tym wymienia się następujące elementy podlegające sprawie:

- projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z informacją o obszarze

- oddziaływania obiektu,
- projekt architektoniczno-budowlany,
 - projekt techniczny,
 - opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty.

Jednocześnie w dokumencie tym, oprócz możliwości oprawy wielotomowej, dopuszcza się wspólną oprawę elementów projektu budowlanego.

Katalog dokumentów, które należy dołączyć do projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego został tak doprecyzowany, że inwestor z łatwością je zidentyfikuje. Przypomnijmy więc, że mowa tu o fragmencie: „wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów”. Oczywiście sformułowanie przepisu prawa w taki sposób, aby zawierał wszystkie dokumenty, jakie mogą być wymagane dla danego rodzaju inwestycji, jest niemożliwe.

Przykład:

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3.02.1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10, oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne - może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie. Ustawodawca nie uzależnił więc obowiązku uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji od tego czy inwestycja wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę czy dokonania zgłoszenia. Jeśli grunt ma zostać wyłączony z produkcji rolnej to konieczne jest uzyskanie odpowiedniej decyzji. Warto zwrócić uwagę, że ustawa nowelizująca prawo budowlane dodała do art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ust. 4a, który stanowi, że decyzje, o których mowa w ust. 1 i 2, dotyczą się do wniosku o pozwolenie na budowę albo zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Uwaga: Zgodnie z art. 26 ustawy nowelizującej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy inwestor do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na

budowę albo wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego, albo zgłoszenia budowy może dołączyć projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, czyli także art. 34 ust. 3 w brzmieniu sprzed nowelizacji (czyli zgodnie ze „starym” podziałem projektu).

Uwaga: Zgodnie z art. 25 ustawy nowelizującej do spraw uregulowanych ustawą zmienianą w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym. Zalicza się tu sprawy dotyczące wydania pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie wszczęte i niezakończone przed 19 września 2020 r. Jeśli chodzi natomiast o postępowania nadzwyczajne, których przedmiotem są decyzje wydane na podstawie Prawa budowlanego to należy zaznaczyć, że samo postępowanie nie jest uregulowane Prawem budowlanym tylko Kodeksem postępowania administracyjnego. Czyli do spraw nieważnościowych nie znajduje zastosowania art. 25 ustawy nowelizującej.

Uwaga: Zgodnie z prowadzoną nowelizacją skróceniu ulegnie czas na stwierdzenie nieważności decyzji. Zgodnie z art. 37b pr. bud. nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat. Do regulacji tej ustawodawca nie wprowadził żadnego przepisu przejściowego a zatem dotyczy ona wszystkich pozwoleń na budowę, także tych wydanych przed wejściem w życie nowelizacji. Termin obliczany powinien być zgodnie z brzmieniem przepisu, czyli od doręczenia lub ogłoszenia decyzji a nie od dnia wejścia w życie nowelizacji. Taka sama zasada ma mieć zastosowanie względem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (5 lat od uzyskania przymiotu ostateczności).

4) Kompetencje organu administracji architektoniczno-budowlanej

Podstawowym przepisem normującym, co sprawdza organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego jest art. 35 ust. 1 pr. bud. Po wejściu w życie nowelizacji będzie on brzmiał następująco:
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)wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

c)ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;

2)zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

3)kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dotychczas:

a)wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

b)informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,

c)kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,

d)oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

4)posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

Uwaga: jest to katalog zamknięty.

Zmiany te polegają głównie na dostosowaniu obecnych przepisów do nowego podziału projektu budowlanego (przede wszystkim na podział projektu architektoniczno-budowlanego na projekt architektoniczno-budowlany i projekt techniczny). Nowością w zakresie przepisu art. 35 ust. 1 jest weryfikacja przez organ

dołączenia do projektu: w przypadku instalacji radiokomunikacyjnych - oświadczenia projektanta, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lub 4 lit. a, że instalacja radiokomunikacyjna nie spełnia warunków, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 60 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz oświadczenia projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny. Co ważne, składający drugie ze wskazanych oświadczeń jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

5) Pozwolenie na budowę czy zgłoszenie

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane - dalej pr. bud., roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31. Wprowadzone wyjątki dotyczą inwestycji, które mogą być realizowane albo na podstawie zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych albo w ogóle bez żadnych formalności w organie administracji architektoniczno-budowlanej.

Nowelizacja pr. bud. dokonana ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, która wejdzie w życie 19 września 2020 r. wprowadza zupełnie nowe brzmienie przepisów regulujących wyjątki od obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę. W dotychczasowym brzmieniu ustawy ustalenie, jaka inwestycja rzeczywiście wymagała uzyskania pozwolenia, która jedynie zgłoszenia, a co można było realizować bez jakichkolwiek formalności, ze względu na dużą liczbę odestań, przypominało nieco słowną łamigłówkę. Wprowadzana nowelizacja usystematyzowała w tym zakresie artykuły 29 oraz 30, wprowadzając cztery odrębne, przejrzyste, enumeratywne katalogi. Pełny opis

katalogów budów i robót budowlanych wymagających odpowiednich procedur można odnaleźć w znowelizowanym art. 29 ust. 1–4, procedurę zgłoszenia zaś określono w nowym art. 30.

W szczególności:

W myśl art. 29 ust. 1 pr. bud., w brzmieniu obowiązującym od dnia 19 września 2020 r. nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa obiektów wymienionych ustępie 1 art. 29.

W myśl art. 29 ust. 2 pr. bud., w brzmieniu obowiązującym od dnia 19 września 2020 r., nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa obiektów wymienionych ustępie 2 art. 29.

W myśl art. 29 ust. 3 pr. bud., w brzmieniu obowiązującym od dnia 19 września 2020 r., nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonywanie robót budowlanych wymienionych ustępie 3 art. 29.

W myśl art. 29 ust. 4 pr. bud., w brzmieniu obowiązującym od dnia 19 września 2020 r., nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonywanie robót budowlanych wymienionych ustępie 4 art. 29.

Wyjątki od regulacji art. 29 ust. 1-4 pr. bud. (w brzmieniu obowiązującym od 19 września 2020).

W nowym brzmieniu art. 29 pr. bud. znalazły się także dwa przepisy wprowadzające wyjątki od wyżej omówionych zasad:

Pierwszy dotyczy inwestycji mających wpływ na środowisko. Stanowi on, że decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają przedsięwzięcia, które wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, oraz przedsięwzięcia wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1 pkt 17-19 (art. 29 ust. 6 pr. bud.).

Drugi z wyjątków ma związek z ochroną konserwatorską. Zgodnie z art. 29 ust. 7 pr. bud. roboty budowlane, o których mowa w ust. 1-4, wykonywane:

1) przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków - wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę,

2) na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - wymagają dokonania zgłoszenia - przy czym do wniosku o decyzję o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Uwaga: ingerencja konserwatorska dotyczy tylko i wyłącznie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków. W/w artykuł nie odnosi się do obiektów wpisanych do gminnych ewidencji zabytków.

Omawiane wyjątki nie mają zastosowania do przedsięwzięć polegających na budowie i przebudowie przenośnych wolno stojących masztów antenowych w przypadku, gdy inwestorem jest przedsiębiorca telekomunikacyjny lub podmiot, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. - Prawo telekomunikacyjne.

Nową redakcją art. 29 należy ocenić pozytywnie. Czytelnie opracowano nowy katalog robót z podziałem na roboty niewymagające pozwolenia na budowę (ale wymagające zgłoszenia) oraz na roboty niewymagające pozwolenia na budowę (i nie wymagające zgłoszenia). Ważny jest nowy art. 29 ust. 5, który zezwala inwestorowi na wystąpienie o pozwolenie na budowę w miejsce zgłoszenia.

6) Zmiany w procedurze zgłaszania robót budowlanych.

W treści art. 30 pr. bud., który reguluje procedurę zgłaszania wykonywania robót budowlanych, wprowadzono zmiany mające na celu charakter głównie porządkowy, choć znajdzie się w nim także kilka nowości.

Nadal organem właściwym do dokonania zgłoszenia pozostaje organ administracji architektoniczno-budowlanej (art. 30 ust. 1b pr. bud.). W myśl ust. 2 w zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres, miejsce i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Zdecydowanie pozytywnie należy ocenić dodanie obowiązku wskazania miejsca planowanych robót. Dotychczas oczywiście także było ono określane przez inwestorów w miejscu przeznaczonym na wskazanie rodzaju inwestycji. Jednak bezpośrednia regulacja wprowadza porządek.

Uporządkowano także załączniki do zgłoszenia. W myśl art. 30 ust. 2a pr. bud. Do zgłoszenia należy dołączyć:

- 1) oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2;
- 2) odpowiednie szkice lub rysunki - w zależności od potrzeb;
- 3) pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 4) projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane w przypadku:
 - a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 9, 23 i 30, oraz
 - b) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. e;
- 5) projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane, w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 27 i 28.

Uwaga: pozostałe zagadnienia, takie jak: termin wniesienia sprzeciwu, wymóg ostemplowania projektu, czy możliwość wydania zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, pozostaną bez zmian.

Jednocześnie w art. 36a zmieniono ust. 1a mówiący o tym, że istotne odstępnie od projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego złożonego wraz ze zgłoszeniem budowy, o której mowa w **art. 29 ust. 1 pkt 1-4**, lub przebudowy, o której mowa w **art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a** oraz instalowania, o którym mowa w **art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d**, wobec którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę dla całego zamierzenia budowlanego albo **dokonaniu zgłoszenia. A zatem** ustawodawca postanowił złagodzić wymagania w przypadku wystąpienia istotnych odstępnień i wprowadzić możliwość ponownego zgłoszenia. Dotychczas istotne zmiany w projekcie zgłoszonym do urzędu zawsze wymagały uzyskania pozwolenia na budowę. W przypadku ww. ponownego zgłoszenia, zgodnie z art. 36a pkt 3a przepisy art. 30 stosuje się odpowiednio do zakresu zmiany wynikającej z odstępnie. Powyższą zmianę warto dotrzeć i należy ocenić pozytywnie.

Zmianie uległ również art. 35 ust. 5 pkt. 2, w myśl którego – po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę - rozpoczęte wcześniej bez tego pozwolenia roboty budowlane spowodują wydanie przez organ decyzji odmownej. Dotychczas nie było jednoznaczne, czy w takim przypadku konieczna był decyzja odmowna, czy też umorzenie postępowania (wszczętego po rozpoczęciu robót). Po nowelizacji nie ulega wątpliwości, że w takiej sytuacji organ odmów zatwierdzenia projektu i wydania pozwolenia.

7) Przeniesienie pozwolenia na budowę

W bieżącym stanie prawnym przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę możliwe jest jedynie za zgodą strony, na rzecz której została wydana (dotychczasowego inwestora). Z tego powodu w procesie inwestycyjno-budowlanym nabywanie nieruchomości (sprzedaż, licytacja) wraz z obiektem budowlanym będącym w budowie jest problematyczne. Nowy właściciel/inwestor nie uzyskuje podczas nabywania nieruchomości automatycznie zgody na przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ostatecznie uniemożliwia dokończenie realizacji inwestycji, lub uzyskania pozwolenia na użytkowanie, a niejednokrotnie uniemożliwia prawidłowego zagospodarowanie danej działki. Z uwagi na powyższe sytuacje w procedurze przeniesienia pozwolenia na budowę został dodatkowo uregulowany (w sposób odrębny) przypadek, gdy nowy podmiot nabył własność nieruchomości objętej pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem od podmiotu, który dotychczas był (zgodnie z pozwoleniem na budowę) inwestorem. W takiej sytuacji uznano, że nie istnieje potrzeba, aby dotychczasowy inwestor wyrażał zgodę na przeniesienie pozwolenia na budowę. Należy domniemać, że celem sprzedaży nieruchomości, na której była rozpoczęta budowa, jest nabycie nieruchomości wraz z budową i prawami do jej realizacji.

8) Uproszczenie procedury dla niektórych samowoli

Nowelizowana ustawa zamieszcza w jednym rozdziale – 5a pt. *Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy* wszystkie przepisy dotyczące tzw. samowoli budowlanej i wprowadza tryb uproszczonego postępowania legalizacyjnego. Będzie on dotyczył sytuacji samowoli,

których realizację ukończono co najmniej 20 lat wcześniej (zmiany obejmują również procedury zwykłej regulującej legalizację młodszych samowoli). W tym przypadku – w drodze przedstawionej przez stronę ekspertyzy technicznej – organ będzie badał, czy stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz czy pozwala na zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem bezpieczne jego użytkowanie, użytkowanie. Nowelizowane prawo pozwoli zatem na możliwość zalegalizowania starszej niż 20 lat samowoli sprzecznej np. z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmianie ulegnie również sposób sprawdzenia zgodności samowoli z planem miejscowym. W obecnym stanie prawnym załącznikiem do wniosku jest zaświadczenie organu gminy o zgodności samowoli z aktualnym MPZP oraz innymi aktami prawa miejscowego lub WZ. Niezależnie od powyższego organ nadzoru dokonuje ponownej własnej weryfikacji tego faktu. Po wprowadzeniu zmiany organ nadzoru będzie mógł opierać się jedynie na zaświadczeniu od wójta, burmistrza lub prezydenta miasta.

9) Sankcje za nieterminowe wydawanie warunków technicznych infrastruktury

W celu zapewnienia sprawności przebiegu procesu inwestycyjnego w części dotyczącej wydawania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych i wodno-kanalizacyjnych oraz realizacji przyłączy do tych sieci projekt, ustawa o zmianie prawa budowlanego wprowadziła zmianę:

a) ustawy Prawo energetyczne poprzez wprowadzenie sankcji za nieterminowe wydawanie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, gazowej i ciepłowniczej przez przedsiębiorstwa energetyczne w postaci administracyjnej kary pieniężnej (500 zł za każdy dzień zwłoki), nakładanej przez Prezesa URE;

b) ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków poprzez:

– określenie terminów na wydanie warunków przyłączenia do sieci wodociągowo-kanalizacyjnych;

– wprowadzenie sankcji za nieterminowe wydawanie warunków przyłączenia do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne w postaci administracyjnej kary pieniężnej (500 zł za każdy dzień zwłoki), nakładanej

przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody;

– wprowadzenie zakazu pobierania przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne opłaty za wydanie warunków technicznych przyłączenia do sieci, a także ich za ich aktualizację, zmianę lub przeniesienie na inny podmiot, dokonanie odbioru przyłącza, wpięcie go do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, ani za wszelkie inne zezwolenia z tym związane, które wydaje to przedsiębiorstwo;

– wprowadzenie okresu ważności (2 lata) wydanych przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne warunków przyłączenia do sieci;

– wprowadzenie zakazu uzależniania dokonania odbioru przyłączy wodociągowo-kanalizacyjnego przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne od uzyskania pozwolenia na budowę ani dokonanie zgłoszenia robót budowlanych, jeżeli nie są one wymagane na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Powyższe oceniania się bardzo pozytywnie.

**11. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE (DZ.U. 2020 POZ. 471 USTAWA Z DNIA 13 LUTEGO 2020 R.
O ZMIANIE USTAWY – PRAWO BUDOWLANE ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW)**

Art. 25. Do spraw uregulowanych ustawą zmienianą w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 26. W terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy inwestor do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę albo wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego, albo zgłoszenia budowy może dołączyć projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 27. 1. Do zamierzeń budowlanych realizowanych w oparciu o projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów dotychczasowych:

1) w przypadkach, o których mowa w art. 25 i art. 26,

2) dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę albo dokonano skutecznego zgłoszenia – przepisy ustaw zmienianych w art. 1–4, art. 6 oraz art. 8–24 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

2. Jeżeli projekt budowlany, o którym mowa w ust. 1, wymaga uzgodnienia na podstawie przepisów ustaw zmienianych w art. 2 oraz w art. 3, uzgodnień tych należy dokonać na podstawie przepisów tych ustaw w brzmieniu dotychczasowym.

Mam pełną świadomość konieczności permanentnej aktualizacji powyższego tekstu, która powinna być realizowana (zdaniem Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów) cyklicznie , co najmniej raz w roku . Takie działania począwszy od pierwszego półrocza 2021 roku będzie realizowane .

Realizacja wymaga wiedzy , tak więc niezależnie od osób zaangażowanych bezpośrednio w powstanie niniejszego komentarza chciałbym tą drogą zaprosić wszystkich członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów oraz pracowników Administracji Architektonicznej Dolnego Śląska do przekazywania swoich uwag obejmujących stosowanie przepisów prawa budowlanego na adres mailowy Izby dolnoslaska@izbaarchitektow.pl

Jacek Miller