



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, 2 maja 2019 r.

L.dz. 254/ KRIA/2019/w

**Pan**  
**Artur Soboń**  
**Sekretarz Stanu**  
**Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju**

*Szanowny Panie Ministrze*

Krajowa Rada IARP w odpowiedzi na pismo znak DAB-I.0210.3.2018.MC.1 z dnia 11 kwietnia 2019 r., w sprawie konsultacji publicznych projektu ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane i innych ustaw, przekazuje opinię dotyczącą załączonego projektu zmiany ustawy.

W świetle prowadzonych środowiskowych konsultacji przedmiotowego projektu KRIA z uznaniem przyjmuje propozycje rozwiązania problemów, od lat powodujących trudności interpretacyjne oraz wpływających negatywnie na szybkość i sprawność działania poszczególnych faz procesu inwestycyjnego.

Szczególnie pozytywnie oceniamy zmiany sprzyjające łatwiejszej orientacji w przepisach dotyczących obiektów niewymagających pozwolenia na budowę, a także propozycje podziału projektu budowlanego na części podlegające zatwierdzeniu przez organy administracji architektoniczno-budowlanej oraz służące wykonaniu obiektu (składane do organu nadzoru budowlanego wraz z zakończeniem budowy).

Zmiany określające zakres dokumentacji projektowej odpowiadają generalnie na postulaty znacznej części środowiska architektów, proponującej ograniczenie zawartości części projektu, która podlega zatwierdzeniu i przesunięcie części projektu, zawierającego rozwiązania techniczne obiektu, na fazę realizacji, bez konieczności jej wcześniejszej weryfikacji przez organy administracji architektoniczno-budowlanej.

Należy jednak zauważyć, że wyrażenie pełnej opinii dotyczącej podziału i zakresu projektu budowlanego będzie możliwe po weryfikacji zapisów dot. planowanych zmian do rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Projekt zmian ustawy Prawo budowlane zawiera szereg innych zmian różnego kalibru, które przyczynią się do uproszczenia i przyspieszenia procesu inwestycyjno-budowlanego oraz zapewnienia większej stabilności podejmowanych w nim rozstrzygnięć. Opiniowany projekt jest propozycją pozwalającą w większości na realizację celów zapowiedzianych w uzasadnieniu ustawy.

Mając na względzie eliminowanie z procesu inwestycyjnego sytuacji potencjalnie konfliktogennych lub budzących wątpliwości interpretacyjne stron postępowania, organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego oraz uczytelnianie zapisu regulacji i racjonalizację procedur, należałoby jednak rozważyć inne podejście do niektórych aspektów ustawy.



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

## KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Takim zagadnieniem jest zasada posługiwania się pojęciem „**obszar oddziaływania obiektu**” oraz powiązane z nim „**poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich**”. Pojęcia te rodzą bowiem wiele problemów interpretacyjnych, oparte są na otwartych zbiorach niedookreślonych przepisów, nie są racjonalne, oraz generują potencjalne sąsiedzkie spory.

Ustalanie obszaru oddziaływania obiektu na bazie obowiązującego obecnie, nieprecyzyjnego i niezamkniętego zbioru kryteriów, może prowokować konflikty i problemy z kwalifikowaniem właścicieli sąsiednich nieruchomości do katalogu stron postępowania administracyjnego.. W celu jednoznacznego wyznaczenia obszaru oddziaływania należałoby stworzyć zamknięty katalog przepisów techniczno-budowlanych. Stworzenie takiego katalogu jest możliwe, i skutecznie ucięłoby wszelkie niepotrzebne dywagacje na ten temat. W katalogu powinny się znaleźć przepisy tylko z zakresu regulacji techniczno-budowlanych, tak by projektanci, nie mający przecież kompetencji w zakresie np. Kodeksu Cywilnego nie musieli sięgać do tego zakresu przepisów prawa w celu określenia ich ingerencji w obszar oddziaływania obiektu. Stworzenie w tym zakresie regulacji obejmujących inny zakres niż wynikający tylko z przepisów techniczno-budowlanych, powinien leżeć po stronie ustawodawcy. Jeśli ustawodawca uzna za zasadne, iż przepis np. z Kodeksu Cywilnego generuje obszar oddziaływania obiektu, powinien zadbać o odpowiednie przeniesienie tych regulacji do przepisów techniczno-budowlanych.

Oprócz wymienionych wyżej, problemem jest również zbyt szeroki katalog przepisów generujących obszar oddziaływania obiektu. Niektóre z przepisów mają wpływ na wyznaczenie bardzo rozległego obszaru oddziaływania. Przykładem jest tu par. 60 Warunków technicznych (nasłonecznienie). Nierzadko, nawet wielosetmetrowe cienie rzucające przez budynki w godzinach 7:00-17:00, powodują konieczność zaliczania działek, na które pada cień do obszaru oddziaływania projektowanego obiektu, co w przypadku znacznej ich części wydaje się nieuzasadnione. Sugerujemy zatem dokonanie waloryzacji przepisów mających bezpośredni związek z analizą i wyznaczaniem obszaru oddziaływania obiektu oraz podjęcie prac nad eliminacją lub zmniejszeniem generowanych przez nich obszarów. Najlepszym rozwiązaniem byłoby takie ukształtowanie regulacji, aby ochrona była zapewniona „z urzędu”, poprzez ustalenie w aktach prawnych, odpowiednich, racjonalnie przyjętych odległości projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych od granic nieruchomości, zapewniających ochronę przed oddziaływaniem zarówno wynikającym z ich funkcji jak i z bryły, zapewniając tym samym symetryczne relacje sąsiedzkie.

Dla przykładu można podać, że w odniesieniu do bryły, sprawdzoną w krajach sąsiednich (Niemcy, Francja) jest zasada odsuwania budynków od granic sąsiednich nieruchomości, oparta na zależności odległości od granicy od wysokości części przygranicznych (tzw. zasada trójkąta). Stosowane proporcje zależne są od lokalnych przepisów urbanistycznych i wynoszą np. 1/2; 1/3 - a nawet 1/4 (proporcja 1/4 stosowana jest w Niemczech w centrach miast i oznacza przyjmowanie odległości od granicy jako wynoszącej 1/4 wysokości części przygranicznej obiektu). Podobne regulacje wprowadzono w Polsce w 1928 r. (obowiązywały do 1961 r.).

Kolejnym problemem jaki stwarza pojęcie obszaru oddziaływania obiektu jest różne podejście części organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz części sądów administracyjnych, do możliwości badania oddziaływania projektowanego obiektu na nieistniejące potencjalne zagospodarowanie działek sąsiednich. Obecny stan prawa w tym zakresie pozwala na stwierdzenie, że potencjalne zagospodarowanie terenów sąsiednich nie powinno być brane pod uwagę. Jednak otwarta definicja „poszanowania” „uzasadnionych interesów osób trzecich” skłania niekiedy organy aa-b do żądania odsunięcia projektowanego obiektu (lub zmiany jego kształtu) tak, aby umożliwić przyszłą zabudowę działki sąsiedniej. Niestety ten sposób rozumienia przepisów pojawia się również w wyrokach sądów administracyjnych oraz w decyzjach organów nadzoru budowlanego. Nie ma natomiast



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

#### KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

obiektywnych i technicznych możliwości analizy hipotetycznej zabudowy na działce sąsiedniej ze względu na brak możliwości określenia parametrów takiej zabudowy. Potencjalnych możliwych rozwiązań jest bowiem nieskończenie wiele i nie da się wykazać, jaki procent eliminowanych wariantów (w skutek realizacji inwestycji) narusza interes właściciela działki sąsiedniej, a jaki jeszcze nie. Należało by więc tak zmodyfikować brzmienie art. 5 ust.1 pkt 9), aby jednoznacznie wynikało z niego, że przy projektowaniu budynków należy brać pod uwagę tylko zabudowę istniejącą, a zabudowę hipotetyczną można uwzględniać tylko dla potrzeb wyznaczenia ewentualnych stron postępowania administracyjnego. Należy przy tym zauważyć, że konsekwentne, wymienione wyżej, przyjmowanie odległości projektowanych obiektów i urządzeń budowlanych od granic działek nieruchomości równie skutecznie rozwiąże ten problem. Zapewniłoby to odpowiednią ochronę przed oddziaływaniem oraz symetrię relacji sąsiedzkich, czyli eliminację rozważań na temat hipotetycznej zabudowy działek sąsiednich.

Innym ważnym zagadnieniem wymagającym szerszego omówienia jest kwestia podziału projektu budowlanego na 3 części:

- proj. zagospodarowania działki lub terenu
- proj. architektoniczno-budowlany
- proj. techniczny

z założeniem, że tylko dwie pierwsze części będą „zatwierdzone”, a trzecia techniczna będzie potrzebna dopiero podczas realizacji obiektu - **to racjonalny kierunek.**

Przepisy ustawy i rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego winny przejrzeć **rozdzielać informacje projektowe** - na te niezbędne do zatwierdzenia projektu oraz na te, które są potrzebne tylko inwestorowi. Celem zapewnienia spójności i właściwej jakości całego projektu budowlanego, autorem projektu budowlanego składającego się z trzech części winien być formalnie jeden projektant.

Nowe rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego winno precyzyjnie i konsekwentnie dzielić informacje projektowe na:

- **część zatwierdzaną**, której zakres związany winien być z tzw. umową społeczną (polityka przestrzenna) oraz ukazywać wpływ inwestycji na funkcjonowanie otoczenia (określenie lokalizacji, formy i funkcji obiektu)
- **część techniczną**, stanowiącą podstawę do realizacji obiektu i przekazywaną kierownikowi budowy przed rozpoczęciem inwestycji.

#### **Projekt techniczny winien zawierać:**

- . techniczne rozwiązania obiektów i urządzeń;
- . architekturę, w tym detale istotne dla realizacji obiektu;
- . konstrukcję obiektu;
- . wyposażenie instalacyjne;
- . charakterystykę energetyczną;
- . informacje przedstawiające sposób spełnienia wymagań bezpieczeństwa pożarowego;
- . informacje o sposobie zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych;
- . wymagane prawem uzgodnienia;
- . parametry emisyjne obiektów i urządzeń (np. hałas).

Projekt winien uwzględniać specyfikę i charakter obiektu oraz stopień skomplikowania robót budowlanych, który powinien być określany przez projektanta.



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

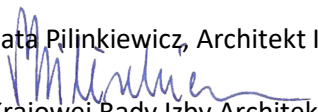
KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

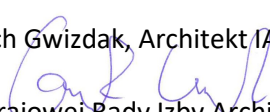
Dla inwestycji dotyczących np. niewielkich obiektów, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych projekt techniczny winien mieć zawartość ograniczoną do rozwiązań architektoniczno-konstrukcyjnych.

W kontekście proponowanych zmian pragniemy potwierdzić gotowość do współpracy przy współtworzeniu i opiniowaniu ustawy, oraz aktów wykonawczych, w tym rozporządzenia dotyczącego szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Ponieważ wskazywane przez nas problemy są dość skomplikowane i wymagają szerszych wyjaśnień, zwracamy się z uprzejmą prośbą o zorganizowanie spotkania w celu omówienia poruszanych przez nas zagadnień w szczególności dotyczących obszaru oddziaływania obiektu.

W załączeniu przekazujemy tabelę ze szczegółowymi uwagami do konsultowanego projektu zmiany ustawy.

Z wyrazami szacunku,

Małgorzata Pilinkiewicz, Architekt IARP  
  
Prezes Krajowej Rady Izby Architektów RP

Wojciech Gwizdak, Architekt IARP  
  
Sekretarz Krajowej Rady Izby Architektów RP