

Pytanie

Inwestor wystąpił z wnioskiem o przebudowę budynku mieszkalnego. Z załączonego projektu budowlanego wynika, że okna zlokalizowane na granicy działki będą wymienione.

Czy w takim przypadku organ powinien zażądać projektu zgodnego z § 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne i ich usytuowanie?

Odpowiedź

Zgodnie z [§ 2 ust. 1](#) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) - dalej r.w.t. "przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków". Wynika z tego przepisu, że planowana przebudowa istniejącego budynku (a więc również projekt budowlany, dołączany do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę) powinna odpowiadać wymaganiom określonym w r.w.t., m.in. [§ 12](#), regulującym odległości budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ponadto zgodnie z [art. 35 ust. 1 pkt 2](#) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) - dalej pr. bud. przed wydaniem pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza m.in. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; w razie stwierdzenia naruszeń w tym zakresie organ powinien wezwać postanowieniem do uzupełnienia nieprawidłowości ([ust. 3](#)). Należy jednak pamiętać, że organem właściwym do oceny, czy wykonany obiekt narusza przepisy techniczno-budowlane jest organ nadzoru budowlanego. Dlatego też w przedmiotowej sprawie organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę powinien zawiesić postępowanie na podstawie [art. 97 § 1 pkt 4](#) ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) - dalej k.p.a. i wystąpić do organu nadzoru budowlanego o rozstrzygnięcie zagadnienia wstępnego, polegającego na ocenie, czy przedmiotowy budynek narusza przepisy techniczno-budowlane. Może bowiem zachodzić sytuacja, że budynek ze ścianą posiadającą okna usytuowaną w granicy, został wykonany zgodnie z przepisami np. na skutek uzyskania przez inwestora zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. Dopiero po rozstrzygnięciu zagadnienia wstępnego przez organ nadzoru budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej będzie mógł podjąć i zakończyć postępowanie w sprawie pozwolenia na przebudowę.

Pytanie

Czy projekt zewnętrznej i wewnętrznej instalacji gazowej (od istniejącego przyłącza gazowego do budynku) powinien zawierać część opisową i rysunkową do projektu zagospodarowania działki?

Odpowiedź

Projekt budowlany zewnętrznej i wewnętrznej instalacji gazowej w budynku powinien zawierać projekt zagospodarowania działki, składający się z części opisowej i rysunkowej. Jakkolwiek bowiem:

- [art. 34 ust. 2](#) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) stanowi, że "zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych", zaś

- [§ 7 ust. 1](#) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 z późn. zm.) - dalej r.z.f.p.b. stanowi, że wymagania rozporządzenia dotyczące projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego należy spełnić z zachowaniem przepisu [art. 34 ust. 2](#), uwzględniając w szczególności cechy danego obiektu budowlanego, takie jak przeznaczenie, sposób użytkowania, usytuowanie, rozmiary, sposób i zakres oddziaływania na otoczenie i złożoność rozwiązań technicznych, oraz rodzaj i specyfikę obiektu budowlanego",

to jednak przepisy te nie zwalniają z obowiązku zamieszczenia w projekcie budowlanym jednego z jego obligatoryjnych elementów, jakim jest projekt zagospodarowania działki lub terenu. Oczywiście zakres i stopień skomplikowania tego projektu powinien być dostosowanych do zakresu planowanych robót budowlanych, w związku z powyższym będzie to projekt prosty. Jednak wykonanie takiej instalacji zmienia zagospodarowanie działki (terenu) i wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. W związku z powyższym do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu.

Pytanie

Czy przebudowa instalacji gazowej wymaga pozwolenia na budowę?

Odpowiedź

Jeżeli przedmiotowe roboty budowlane wykraczają poza odtworzenie stanu pierwotnego istniejącej instalacji gazowej, wymagają uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę.

Uzasadnienie

Zgodnie z treścią [art. 29 ust. 2 pkt 1](#) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) – dalej pr. bud. pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Przez remont zaś należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym ([art. 3 pkt 8](#) pr. bud.). Przebudowa z kolei to wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji ([art. 3 pkt 7a](#) pr. bud.). Z zestawienia tych przepisów wynika, że roboty wykraczające poza odtworzenie stanu wcześniej istniejącego powinny zostać zakwalifikowane jako przebudowa obiektu budowlanego. Wprowadzenie zatem w wyniku robót budowlanych jakichś innowacji w substancji obiektu budowlanego, które stanowią nowość w stosunku do stanu istniejącego poprzednio nie mogą być traktowane jako remont obiektu budowlanego. Stanowisko to odnosi się do obiektu budowlanego rozumianego jako budynek wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, które jako takie tworzą całość wraz z elementami konstrukcyjnymi budynku. Pojęcie przebudowy i remontu znajduje zatem swoje zastosowanie wobec wszelkich elementów składających się na pojęcie obiektu budowlanego. Tym samym przebudowa istniejącej instalacji gazowej, która będąc przebudową musi wykraczać poza odtworzenie stanu pierwotnego takiej instalacji, wymaga uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę, gdyż jest to przebudowa samego obiektu budowlanego.

Pytanie

Czy projekt zagospodarowania działki lub terenu można sporządzać jedynie na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej?

Czy dopuszczalne jest sporządzanie projektu zagospodarowania działki na kserokopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej, na "skanie" aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej (wydruk po obróbce w programie graficznym)?

Pytanie zostało zadane w związku z różnymi interpretacjami [§ 8 ust. 1](#) rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Odpowiedź

W świetle aktualnej regulacji prawnej brak jest przeciwwskazań dla uznania, iż projekt zagospodarowania działki może być sporządzony zarówno na kserokopii aktualnej mapy zasadniczej, jak i na komputerowym wydruku "skanu" takiej mapy.

Uzasadnienie

Zgodnie z brzmieniem [art. 34 ust. 3 pkt 1](#) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623) – dalej pr. bud., projekt budowlany powinien zawierać m.in. projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, 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. Zauważyć należy, że przepis ten mówi jedynie ogólnie o konieczności sporządzenia projektu zagospodarowania działki na "aktualnej mapie", natomiast nie wyjaśnia, jak pojęcie to powinno być rozumiane. Nie wiele bardziej pomocny w tym zakresie jest przepis [§ 8 ust. 1](#) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 z późn. zm.) - dalej r.z.f.p.b., który stanowi, że projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową sporządzoną na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (przy czym zgodnie z [§ 10](#) r.z.f.p.b. mapa ta powinna być sporządzona w skali dostosowanej do rodzaju i wielkości obiektu lub zamierzenia budowlanego i zapewniającej jego czytelność). Także z tej regulacji nie wynika, jaką techniką powinna być sporządzona kopia mapy, aby możliwe było sporządzenie na niej projektu zagospodarowania działki.

W związku z tymi wątpliwościami warto sięgnąć do przepisów [rozporządzenia](#) Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 maja 1999 r. w sprawie określenia rodzajów materiałów stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, sposobu i trybu ich gromadzenia i wyłączenia z zasobu oraz udostępniania zasobu (Dz. U. Nr 49, poz. 493 z późn. zm.) – dalej r.m.z.g.k. W [§ 1 pkt 1](#) r.m.z.g.k. jest mowa, że pod pojęciem materiałów rozumieć należy zbiory map oraz materiały i dokumenty w postaci operatów, rejestrów, wykazów, katalogów, map, wydawnictw, zdjęć lotniczych i satelitarnych, baz danych oraz banków danych, gromadzone w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Z kolei w świetle [§ 10 ust. 1](#) r.m.z.g.k., udostępnianie zasobu polega na umożliwieniu wglądu do oryginałów materiałów lub sprzedaży ich kopii, sporządzanych także na nośnikach informacji. Brzmienie tego przepisu – wskazującego wyraźnie, że kopią jest także zapis na nośniku informacji (bez żadnych ograniczeń co do rodzaju nośnika) – zdaje się wskazywać,

że zarówno mapa odbita na papier przy zastosowaniu urządzenia kserograficznego, jak i mapa zeskanowana, a następnie wydrukowana, będzie odpowiadała pojęciu kopii. Sporządzenie projektu zagospodarowania działki na tego rodzaju mapie nie powinno być więc kwestionowane, oczywiście o ile mapa ta jest mapą aktualną.

Na marginesie warto wskazać, iż podobny problem był kiedyś analizowany przez Sąd Najwyższy na potrzeby rozumienia pojęcia odpisu dokumentu w znaczeniu, jakim posługuje się [ustawa](#) z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.). Sąd Najwyższy stanął wówczas na stanowisku, że odpisem jest dokument wiernie odzwierciedlający treść oryginału dokumentu albo jego kopia. Co poważne, Sąd Najwyższy podkreślił, że dokument ten nie musi być uwierzytelniony lub poświadczony za zgodność. Metoda sporządzenia odpisu nie ma bowiem znaczenia, ważne jest tylko, aby dokument wiernie oddawał treść oryginału. W praktyce sądowej przyjmuje się też, że czynność skanowania akt sądowych za pomocą własnego aparatu cyfrowego jest równoznaczna z wydaniem odpisu dokumentu stronie, która takiego skanowania dokonuje. Co więcej, sądy dopuszczają możliwość uwierzytelnienia tak sporządzonego odpisu. Uwagi te – choć dotyczą bezpośrednio procedury cywilnej, a nie postępowań toczących się w trybie administracyjnym – to jednak dobrze obrazują istotę problemu poruszonego w pytaniu, a zatem warto mieć je na względzie

Pytanie

Organ wydał pozwolenie budowlane dla pawilonu gastronomicznego wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacyjną, c.o. oraz elektryczną. Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków. Decyzja konserwatora zabytków dotyczy tylko budowy pawilonu gastronomicznego i nie zawiera opieczutowanej dokumentacji projektowej przez konserwatora. Brakuje uzgodnień przeciwpożarowych. Organ I instancji nie wystąpił do konserwatora o dokonanie uzgodnienia dokumentacji projektowej opisanej inwestycji.

Czy opisane braki można uznać za rażące naruszenie prawa na podstawie [art. 156 k.p.a.](#)?

Odpowiedź

Uchybienia, o których mowa w treści zadanego pytania tj. brak uzgodnienia przeciwpożarowego oraz brak uzgodnienia dokumentacji projektowej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków powinny być kwalifikowane jako przesłanki do wznowienia postępowania w przedmiocie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie bowiem z [art. 145 § 1 pkt 6](#) ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) – dalej k.p.a. w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli decyzja wydana została bez uzyskania wymaganego prawem stanowiska innego organu. Tak więc w tym przypadku nie będzie mowy o możliwości stwierdzenia nieważności decyzji. Postępowanie w sprawie powinno zostać wznowione. Organem właściwym jest co do zasady organ, który wydał decyzję w sprawie, jednak zważywszy, że uchybienia dotycząc działania organu I instancji organem właściwym będzie organ wyższego stopnia ([art. 150 § 2](#) k.p.a.).

Pytanie

Osoba niebędąca stroną postępowania wniosła wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji o pozwolenie na budowę i rozbiórkę. Osoba ta posiada lokal mieszkalny w budynku "po drugiej stronie ulicy" w stosunku do wznoszonej inwestycji. Dla nowej inwestycji, mającej pięć kondygnacji, nie została sporządzona analiza zacieniania. Wnioskodawca, który nie jest stroną argumentuje, iż planowana inwestycja zacieni jego lokal w budynku mieszkalnym. Wskazuje także na brak ekspertyzy technicznej o której mowa w [§ 206](#) rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Czy brak sporządzenia analizy zacienienia i ekspertyzy technicznej jest rażącym naruszeniem prawa?

Odpowiedź

Jeśli wnioskodawca nie jest stroną w postępowaniu o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, to wszelkie nawet uzasadnione wnioski w zakresie stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej, nie mogą być przez organ wzięte pod uwagę. Zgodnie bowiem z [art. 157 § 2](#) ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) – dalej k.p.a. postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji wszczyna się na żądanie strony lub z urzędu. Abstrahując od powyższego stwierdzić należy, że - nawet w przypadku, gdyby postępowanie prowadzone byłoby na wniosek strony albo z urzędu - niedochowanie obowiązku, o którym mowa w [§ 206](#) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) - dalej r.w.t., tj. brak sporządzenia ekspertyzy technicznej nie powinien być kwalifikowany jako rażące naruszenie prawa wskazane w [art. 156 § 1](#) k.p.a. z powodów określonych w treści zadanego pytania. Wyjątkiem jest sytuacja, w której naruszone zostały warunki dotyczące minimalnego oświetlenia obiektów, w szczególności warunki określone w [§ 13](#) r.w.t.

Reasumując, stwierdzić należy, że sam brak wykonania przez inwestora analizy zacienienia nie powinien być kwalifikowany jako rażące naruszenie prawa stanowiące przesłankę stwierdzenia nieważności na podstawie [art. 156](#) k.p.a. – oczywiście przy założeniu, że zachowane zostały inne warunki wynikające z r.w.t., w tym w szczególności te dotyczące nasłonecznienia budynków. Podobnie wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 grudnia 2007 r., [II OSK 1625/06](#).

Pytanie

Projekt budowlany w części opisowej nakazuje wykonanie otworów napowietrzających o znacznej powierzchni. Jednak na rysunkach projektu brak jest wymaganych otworów napowietrzających.

Czy brak na rysunkach projektu otworów napowietrzających może być potraktowany jako błąd projektanta?

Czy poprzez zawarcie informacji o potrzebie wykonania otworów napowietrzających w opisie technicznym do projektu, projektant wypełnił swoje obowiązki?

Czy tak sporządzony projekt jest zgodny z rozporządzeniem określającym szczegółowy zakres i formę projektu?

Odpowiedź

Brak umieszczenia w części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego otworów napowietrzających oznacza brak zgodności z przepisami określającymi szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego.

Uzasadnienie

Zgodnie z treścią [§ 12 ust. 1 pkt 5](#) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 - r.z.f.p.b.), część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego powinna przedstawiać zasadnicze elementy wyposażenia technicznego, ogólnobudowlanego, umożliwiającego użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem. Elementami tymi są:

- instalacje sanitarne, ogrzewcze, wentylacyjne, chłodnicze, klimatyzacyjne i gazowe,
- instalacje i urządzenia budowlane: elektryczne i telekomunikacyjne oraz instalacja piorunochronna,
- instalacje i urządzenia budowlane ochrony przeciwpożarowej określone w przepisach odrębnych, wraz ze sposobem powiązania instalacji obiektu budowlanego bezpośrednio z sieciami (urządzeniami) zewnętrznymi albo z instalacjami zewnętrznymi na zagospodarowywanym terenie oraz związanymi z nimi urządzeniami technicznymi, uwidocznione na rzutach i przekrojach pionowych obiektu budowlanego, co najmniej w formie odpowiednio opisanych schematów lub przedstawione na odrębnych rysunkach.

Otwory napowietrzające zapewniają dobre funkcjonowanie instalacji mechanicznego wyciągu dymu i ciepła oraz zapewniają prawidłowy przebieg spalania, w związku z czym są dość istotnym elementem instalacji objętych regulacją [§ 12 ust. 1 pkt 5](#) r.z.f.p.b. Przepisy tego aktu prawnego mają charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że projekt architektoniczno-budowlany nie może odbiegać od zakresu wyznaczonego tymi przepisami. Co wymaga dodatkowo podkreślenia, stosownie do treści [§ 11 ust. 1](#) r.z.f.p.b., projekt architektoniczno-budowlany obiektu budowlanego powinien zawierać zwięzły opis techniczny oraz część rysunkową. Dalsze regulacje wymieniają elementy każdego z wymienionych opracowań. Po pierwsze, zwięzły ma zostać przygotowany opis techniczny, a nie część rysunkowa (co zresztą i tak nie byłoby raczej możliwe), a po drugie, nie jest dopuszczalne zastępowanie rysunkowego ujęcia określonego wymogu opisem technicznym, bądź przyjmowanie, że ujęcie w opisie technicznym jest wystarczające pomimo wymogu zawarcia danego rozwiązania w części rysunkowej. Część rysunkowa ma obejmować elementy zawarte w [§ 12 ust. 1](#) r.z.f.p.b., czyli również instalacje umożliwiające użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem. W skład instalacji umożliwiających właściwy przepływ powietrza w obiekcie budowlanym wchodzi między innymi otwory

napowietrzające, w związku z czym powinny zostać ujęte w części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego. Brak ujawnienia takiego rozwiązania jest brakiem projektu architektoniczno-budowlanego, a zarazem naruszeniem postanowień rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Pytanie

Jak powinien zareagować organ odpowiedzialny za zatwierdzenie projektów budowlanych i wydawanie pozwoleń na budowę, jeżeli w trakcie prowadzonego postępowania stwierdzi, że pewne rozwiązania techniczne ujęte w projekcie budowlanym (lub ich brak) mogą być przyczyną zagrożenia zdrowia lub życia użytkownika obiektu, czyli że obiekt jest zaprojektowany wbrew obowiązującym przepisom?

Z chwilą uchylenia [art. 35 ust. 2](#) Prawa budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późn. zm.) organ nie ma obowiązku sprawdzania rozwiązań technicznych, za które odpowiedzialność ponosi projektant.

Jak w takim razie wypełniać obowiązki wynikłe z [art. 81 ust. 1 pkt 1b](#) w zw. z [art. 5](#) Prawa budowlanego i treści [zarządzenia](#) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. (Mon. Pol. z 1995 r. Nr 2, poz. 30)?

Czy informacja o ww. niezgodnościach przekazana przez organ do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego będzie podstawą do zawieszenia postępowania w oparciu [art. 97 § 1 pkt 4](#) K. p. a?

Odpowiedź

W świetle obecnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo budowlane ([art. 35 ust. 1](#) i [ust. 3](#)) organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę, jeżeli stwierdzi naruszenie przepisów techniczno-budowlanych lub zasad wiedzy technicznej w projekcie architektoniczno-budowlanym. Okoliczność ta nie stanowi również - co do zasady - podstawy do zawieszenia postępowania na podstawie [art. 97 § 1 pkt 4](#) k.p.a.

Uzasadnienie

Zakres badania projektu budowlanego (tj. zarówno projektu architektoniczno-budowlanego jak i projektu zagospodarowania działki) pod kątem zgodności z prawem, obejmuje w świetle [art. 35 ust. 1](#) i [ust. 3](#) ustawy - Prawo budowlane jedynie zgodność tego projektu z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) oraz wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności wynikającymi z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Sformułowanie "w szczególności" wskazuje, iż badanie zgodności projektu z "wymaganiami ochrony środowiska" dotyczy wszelkich norm mających na celu ochronę środowiska, także tych zamieszczonych w przepisach techniczno-budowlanych i innych, niż Prawo ochrony środowiska, ustawach, oraz wynikających z innych decyzji "środowiskowych".

Natomiast obowiązek zbadania zgodności z innymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, dotyczy - według wspomnianego [art. 35 ust. 1](#) ustawy - wyłącznie projektu zagospodarowania działki. Ustawa nie nakłada więc na organ administracji wydający

pozwolenie na budowę obowiązku badania zgodności z innymi przepisami (przede wszystkim techniczno-budowlanymi) projektu architektoniczno-budowlanego.

Takie ukształtowanie postępowania w sprawie pozwolenia na budowę jest wynikiem nowelizacji z 27 marca 2003 r., która usunęła z [art. 35 ust. 2](#). Przepis ten stanowił, że "właściwy organ może badać zgodność projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi i obowiązującymi normami, w zakresie określonym w [art. 5](#)". Jeszcze na gruncie tego przepisu w praktyce dominował pogląd, iż organ może wezwać do usunięcia nieprawidłowości lub odmówić wydania pozwolenia na budowę w przypadku dostrzeżenia wad (naruszenia przepisów) w projekcie architektoniczno-budowlanym, lecz do kontroli tego projektu nie jest zobowiązany. Odpowiada to jednemu z głównych założeń prawa budowlanego, według którego za projekt budowlany jest w pełni odpowiedzialny jego autor (projektant) i ewentualnie osoba sprawdzająca. Nie był to pogląd akceptowany powszechnie: podnoszono również argumenty, że sprowadzałyby to rolę organu administracji jedynie do obligatoryjnego sprawdzenia prawidłowości oprawy projektu, co jest oczywiście niesłuszne, biorąc pod uwagę wynikający z [art. 81 ust. 1](#) zakres zadań organów administracji architektoniczno-budowlanej. Zgodnie z tym przepisem, do podstawowych obowiązków tych organów należy nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, a w szczególności (m. in.) zgodności rozwiązań architektoniczno-budowlanych z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej. Ów prewencyjny nadzór może być realizowany najlepiej jako element prawnej konstrukcji pozwolenia na budowę. Nie zmienia to faktu, że językowa interpretacja przepisu [art. 35 ust. 1 i 3](#) daje jednoznaczny rezultat. W przypadku niezgodności projektu architektoniczno-budowlanego z normami techniczno-budowlanymi lub z zasadami wiedzy technicznej brak jest w świetle tego przepisu podstaw do odmowy udzielenia pozwolenia na budowę. Taki rezultat interpretacyjny wydaje się niezgodny z treścią [art. 4](#) ustawy Prawo budowlane, który - deklarując zasadę prawa do zabudowy (wolności zabudowy), jednocześnie ogranicza to prawo warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Wydaje się być również sprzeczny z treścią [art. 5](#), nakazującego przestrzeganie przepisów techniczno-budowlanych i zasad wiedzy technicznej w trakcie projektowania i budowania obiektu. Rozważając więc możliwość zastosowania celowościowej interpretacji [art. 35 ust. 1 i 3](#) ustawy Prawo budowlane należy mieć na względzie założenie racjonalności prawodawcy. Przepis ten analizowany w oparciu o językowe reguły wykładni nie budzi wątpliwości co do jego znaczenia. Wziąwszy zaś pod uwagę, iż brzmienie to ustalone zostało w wyniku zabiegu nowelizacyjnego, uznać należy osiągnięty rezultat za zgodny z zamierzeniem prawodawcy. Oczywiście przyjęte rozwiązanie budzi pewne zastrzeżenia, ponieważ oznacza możliwość udzielenia pozwolenia na budowę w sytuacji, gdy zamierzenie budowlane nie jest zgodne z prawem. W tej sytuacji należy jednak uznać, że kompetencję do nakazania wykonania określonych czynności w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem mają organy nadzoru budowlanego na podstawie [art. 51 ust. 1 pkt 2](#) w zw. z [art. 50 ust. 1 pkt 4](#) Prawa budowlanego. Takie stanowiska umożliwia podtrzymanie racjonalności aksjologicznej prawodawcy, który - stanowiąc normy prawne - konsekwentnie zmierza do ochrony określonych dóbr, wskazanych w [art. 4 i 5](#) ustawy. Organy nadzoru budowlanego mogą ingerować w kształt zamierzenia budowlanego wyłącznie w trakcie trwania robót budowlanych lub po ich wykonaniu, tak więc nie uzasadnia to zawieszenia postępowania w sprawie pozwolenia na budowę na podstawie [art. 97 § 1 pkt 4](#) k.p.a. Co prawda w tej sytuacji ryzyko związane z wykonywaniem robót budowlanych ciąży na inwestorze, który nie ma pełnych gwarancji zgodności zamierzenia budowlanego z prawem, jednak kwestionowanie racjonalności efektu obecnej regulacji prawnej polegającego na przerzuceniu tego ryzyka nie może stanowić podstawy do stosowania interpretacji contra legem. Roszczenia inwestora z tytułu szkód wywołanych

wstrzymaniem robót budowlanych mogą być skierowane przeciwko projektantowi, który odpowiada za wady sporządzonego projektu.

Jeżeli jednak niezgodność projektu architektoniczno-budowlanego z normami techniczno-budowlanymi dotyczy norm mających charakter norm przeciwpożarowych lub sanitarnohigienicznych, a projekt objęty jest obowiązkiem uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw przeciwpożarowych (na podstawie [ustawy](#) z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, Dz. U. z 2002 r. Nr 147, poz. 1229, oraz [rozporządzenie](#) Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej, Dz. U. Nr 121, poz. 1137) lub z rzeczoznawcą do spraw sanitarnohigienicznych (na podstawie [ustawy](#) z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Dz. U. z 1998 r. Nr 90, poz. 575, oraz [rozporządzenia](#) Ministra Zdrowia z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarnohigienicznych), ewentualnie z właściwymi w tych sprawach organami, i został on uzgodniony pomimo zaistniałych nieprawidłowości, organ administracji architektoniczno-budowlanej może zwrócić się do organów właściwych w sprawie kontroli legalności tych uzgodnień o zbadanie ich zgodności z prawem. Uzgodnienie projektu budowlanego dokonane przez rzeczoznawcę ds. przeciwpożarowych z rażącym naruszeniem prawa podlega unieważnieniu przez komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w drodze postanowienia. Postanowienie to może być wydane do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego (§ 15 ust. 2 i 3 ww. rozporządzenia). Z kolei dokumentacja projektowa uzgodniona przez rzeczoznawcę ds. sanitarnohigienicznych z rażącym naruszeniem wymagań higienicznych i zdrowotnych albo z przekroczeniem zakresu posiadanego uprawnienia podlega "ponownemu uzgodnieniu" przez państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego właściwego ze względu na lokalizację inwestycji (§ 24 ust. 3 ww. rozporządzenia). Do czasu rozstrzygnięcia tych kwestii organ administracji architektoniczno-budowlanej może - jak się wydaje - zawiesić postępowanie, ponieważ zagadnienia te mają charakter zagadnień prejudycjalnych (kwestii wstępnej) w rozumieniu [art. 97 § 1 pkt 4](#) k.p.a. (wydanie pozwolenia na budowę uzależnione jest od posiadania opinii i uzgodnień wymaganych odrębnymi przepisami).

Wyrok

Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi

z dnia 30 czerwca 2010 r.

II SA/Łd 972/09

Organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma możliwości ingerencji w zawartość merytoryczną projektu - ocenie może podlegać jedynie zgodność przyjętych rozwiązań z prawem i to w zakresie ściśle określonym w ustawie.

[II SA/GI 860/08](#)

wyrok z dnia 2009.01.30 , Wojewódzki Sąd Administracyjny

Art. 33 Prawa budowlanego dopuszcza etapowanie inwestycji i wydanie pozwolenia na budowę odnośnie części obiektów o ile mogą one samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jednakże nawet w takim przypadku inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego.

[VII SA/Wa 2068/08](#)

wyrok z dnia 2009.05.14 , Wojewódzki Sąd Administracyjny

Brak spisu zawartości projektu budowlanego, brak nazwy i adresu obiektu budowlanego, daty, imienia i nazwiska projektanta oraz specjalności i numeru posiadanych przez niego uprawnień, sporządzenie projektu w sposób nietrwały umożliwiający jego dekompletację, naruszają wymagania określone w przepisach wykonawczych do art. 34 p.b., ale oczywistość naruszenia prawa nie jest wystarczająca do przyjęcia przesłanki rażącego naruszenia prawa z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., szczególnie, iż uchybienia dotyczą formy, a nie treści tego projektu architektoniczno-budowlanego, która nie podlegała obowiązkowemu sprawdzeniu przez organ.

Pytanie

Jak należy rozumieć zapis [art. 20 ust. 4](#) ustawy Prawo budowlane: "Projektant, a także sprawdzający, o którym mowa w [ust. 2](#), do projektu budowlanego dołącza oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej" w odniesieniu do projektu budowlanego składającego się z części architektoniczno-konstrukcyjnej oraz projektów branżowych np.: elektrycznego, sanitarnego. Czy każdy projektant branżowy musi złożyć ww. oświadczenie, czy może tylko projektant prowadzący?

Odpowiedź

Wprowadzony nowelizacją z 16 kwietnia 2004 r. przepis [art. 20 ust. 4](#) Prawa budowlanego zobowiązuje projektanta do złożenia oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Przepis ten usytuowany jest w [art. 20](#), regulującym obowiązki "projektanta", czyli osoby, która sporządza projekt budowlany. Na podstawie językowej interpretacji tego wyrażenia nie można rozstrzygnąć jednoznacznie, czy chodzi wyłącznie o "głównego projektanta", czy również o autorów projektów branżowych. Z brzmienia [art. 20 ust. 1a](#) należy jednak wnosić, stosując metodę wnioskowania a contrario, że obowiązek ten dotyczy wyłącznie projektanta głównego, bowiem dla określenia osób sporządzających projekty branżowe prawodawca używa innego określenia - "osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności", przy czym nie nakłada *expressis verbis* na te osoby obowiązku złożenia oświadczenia. Wydaje się, iż nieuzasadniona byłaby w tym miejscu interpretacja rozszerzająca.

Pytanie

- 1. Czy część rysunkowa projektu budowlanego powinna odzwierciedlać wszystkie elementy projektowanego "objektu budowlanego szeregowego" zgodnie ze wszystkimi wymogami sporządzania części rysunkowej, czy też może zawierać pominięcia i uproszczenia elementów powtarzających się (np. poszczególnych segmentów)?**
- 2. Czy przy inwestycji polegającej na budowie kilku identycznych obiektów szeregowych projekt budowlany (w szczególności jego część rysunkowa) powinien odzwierciedlać wszystkie identyczne obiekty szeregowe, zgodnie ze wszystkimi wymogami sporządzania części rysunkowej, czy też może zawierać pominięcia i uproszczenia poszczególnych obiektów szeregowych i wskazanie, że są one identyczne z obiektem szeregowym, który jako jedyny w pełni odzwierciedlony został w projekcie budowlanym?**

Odpowiedź

Projekt budowlany w części obejmującej projekty architektoniczno - budowlane poszczególnych obiektów budowlanych objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym, nie może zawierać uproszczeń i pominięć elementów powtarzających się.

[Art. 33 ust. 1](#) ustawy Prawo budowlane, wprowadza ogólną zasadę, zgodnie z którą pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę inwestor obowiązany jest uzyskać zgodę na przeprowadzenie inwestycji przez siebie zaproponowanej. W tym celu składa wnioski o wydanie pozwolenia na budowę całego zamierzenia budowlanego wraz z projektem budowlanym obejmującym całe zamierzenie budowlane. Obowiązany zatem jest złożyć jeden projekt budowlany, obejmujący swym zakresem jeden projekt zagospodarowania działki lub terenu i kilkadziesiąt projektów architektoniczno - budowlanych poszczególnych obiektów (podobnie R. Dziwiński, P. Ziemiński, Prawo budowlane - Komentarz, Dom wydawniczy ABC, Warszawa 2005, s. 171 (uwaga do art. 33)). Nie zmienia to faktu, iż równoznaczne to jest ze sporządzeniem jednego projektu budowlanego, obejmującego całe proponowane zamierzenie.

[Art. 34 ust. 3 pkt 2](#) ustawy Prawo budowlane, stanowi iż projekt budowlany powinien zawierać projekt architektoniczno - budowlany, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia. Z przepisu tego wynika, że projekt architektoniczno - budowlany, również w swojej części rysunkowej odnosi się do określonego obiektu budowlanego, stanowiącego przedmiot zamierzenia budowlanego. Z uwagi na to, że przedmiot projektu architektoniczno - budowlanego został zindywidualizowany, czyli odnosi się do danego obiektu budowlanego, który może być częścią większego zamierzenia budowlanego, powinien on spełniać wszystkie wymogi wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane, a także [rozporządzenia](#) Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133). Z tego też powodu brak jest podstaw do zaakceptowania stanowiska, według którego dopuszczalne jest stosowanie pominięć i uproszczeń elementów powtarzających się. Identyczna uwaga odnosi się do szczegółowości projektu architektoniczno - budowlanego dotyczącego obiektów budowlanych, stanowiących przedmiot zamierzenia, polegającego na budowie kilku identycznych obiektów szeregowych. Przepisy takiej możliwości nie przewidują.

Pytanie

Czy do projektu budowlanego budynku stacji paliw jestem zobowiązany dołączyć opracowania instalacji wewnętrznych (elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, c.o.) i przyłączy mediów skoro o zakresie i formie projektu decyduje projektant?

Starostwo powiatowe zażądało przedłożenia ww. dokumentów (wydając postanowienie) w trakcie postępowania administracyjnego związanego z wydaniem pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji.

Odpowiedź

Projekt budowlany zamierzenia inwestycyjnego obejmującego budowę stacji paliw, a w szczególności jego część składowa, którą jest projekt architektoniczno - budowlany powinien zawierać między innymi rozwiązania elementów wyposażenia budowlano - instalacyjnego, w tym między innymi instalacji elektrycznej, grzewczej, sanitarnej, a także sposób powiązania instalacji obiektu budowlanego z sieciami zewnętrznymi. Jeżeli projekt zawiera uchybienia w tym zakresie, organ administracji architektoniczno - budowlanej jest władny nałożyć na inwestora obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości w wyznaczonym terminie.

Uzasadnienie

Zakres i formę projektu budowlanego określają w szczególności przepisy [rozporządzenia](#) Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 120, poz. 1133) mające walor przepisów powszechnie obowiązujących. Nie można zatem uznać, że to od woli inwestora, czy też projektanta, zależy zakres projektu z punktu widzenia wymaganych przez prawo elementów. Częścią składową projektu budowlanego jest projekt architektoniczno-budowlany. Zgodnie z [§ 11 ust. 1](#) wskazanego rozporządzenia projekt architektoniczno-budowlany obiektu budowlanego powinien zawierać zwięzły opis techniczny oraz część rysunkową. Opis techniczny z kolei powinien określać między innymi rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniające użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności instalacji i urządzeń budowlanych: sanitarnych, grzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, gazowych, elektrycznych, telekomunikacyjnych, piorunochronnych, a także sposób powiązania instalacji obiektu budowlanego z sieciami zewnętrznymi. Projekt architektoniczno - budowlany powinien również obejmować rozwiązania i sposób funkcjonowania zasadniczych urządzeń instalacji technicznych, w tym przemysłowych i ich zespołów tworzących całość techniczno-użytkową, decydującą o podstawowym przeznaczeniu obiektu budowlanego, w tym charakterystykę i odnośne parametry instalacji i urządzeń technologicznych, mających wpływ na architekturę, konstrukcję, instalacje i urządzenia techniczne związane z tym obiektem.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ administracji architektoniczno - budowlanej sprawdza między innymi kompletność projektu budowlanego, o czym stanowi [art. 35 ust. 1 pkt 3](#) Prawa budowlanego.

W razie stwierdzenia naruszeń w powyższym zakresie organ ten nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. O tym, czy projekt budowlany jest kompletny decydują przesłanki wskazane w cytowanym na wstępie rozrządzeniu. Jeżeli projekt zawiera uchybienia w tym zakresie, w tym między innymi braki w odniesieniu do elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, jak również powiązania tych instalacji z sieciami zewnętrznymi, zasadnym jest wezwanie inwestora do uzupełnienia braków. Mając zatem na uwadze opisany stan faktyczny nie wydaje się, aby działania organu administracji publicznej pozostawały w sprzeczności z obowiązującymi w tej mierze przepisami.

komentarz praktyczny

Komentarz do nowelizacji rozporządzeń w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

W dniu 6 listopada 2008 r. Minister Infrastruktury podpisał:

1. Rozporządzenie zmieniające [rozporządzenie](#) Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
 2. Rozporządzenie zmieniające [rozporządzenie](#) Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133).
- Komentarz omawia te zmiany.

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

Zmiany w tych rozporządzeniach zostały podpisane razem z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej odrębną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej.

Uchwalenie powyżej wymienionych rozporządzeń stanowi wypełnienie postanowień [Dyrektywy](#) Parlamentu Europejskiego i Rady 2002/91/WE z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Zmiany w dotychczas obowiązujących rozporządzeniach są więc głównie spowodowane koniecznością dostosowania ich postanowień do wymagań Dyrektywy i dotyczą następujących kwestii:

W [rozporządzeniu](#) w sprawie warunków technicznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) zmieniono zakres podmiotowy, zawarty w [§ 2](#), określający kiedy należy stosować przepisy tego rozporządzenia. Zmiana ust. 2 i dodanie ust. 3a określają jakie budynki i w jakim zakresie wymagania odnośnie budynków mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu. Otóż zgodnie z tymi przepisami przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania:

1. Budynków o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 1000 m² oraz budynków przekraczających tę powierzchnię, o których mowa w [art. 5 ust. 7 pkt 1-4](#) i [6](#) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), tj. budynków:

- podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej,
 - przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata,
 - niemieszkalnych służących gospodarce rolnej;
 - mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku,
- warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę 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.

2. Budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m², innych niż wymienione powyżej również istnieje możliwość spełnienia wymagań w sposób inny niż określony w rozporządzeniu zgodnie ze wskazaniami ekspertyz i po uzgodnieniach, o których mowa w

powyższym punkcie. Nie dotyczy to jednak wymagań charakterystyki energetycznej budynku, które muszą być spełnione w taki sposób, jak określono w rozporządzeniu. Natomiast w dotychczasowym stanie prawnym nie rozróżniano budynków na te o powierzchni użytkowej do i powyżej 1000 m² oraz nie było odniesienia do charakterystyki energetycznej budynków.

Zmiany dokonane w [§ 118](#) (dodany ust. 3), [§ 133](#) (dodany ust. 9 i 10), [§ 150](#) (zmieniony ust. 3), [§ 151](#) (zmieniony ust. 1 i dodane ust. 5-7), [§ 154](#) (zmieniony ust. 1 i dodane ust. 10 i 11), [§ 155](#) (zmieniony ust. 3), [§ 180a](#) (dodany cały przepis) dotyczą zmian parametrów wymagań dla instalacji znajdujących się lub projektowanych w budynkach, mających na celu dostosowanie przepisów do wymagań [Dyrektywy](#). Natomiast zmiany dokonane w [§ 321](#), [§ 328](#), [§ 329](#) (zmiana brzmienia całych przepisów) zmieniają przepisy [Działu VIII](#) „Higiena i zdrowie” w zakresie ochrony przed zawilgoceniem budynku oraz oszczędności energii i izolacyjności cieplnej.

Wprowadzono również zmiany w [załączniku nr 1](#) do rozporządzenia „Wykaz Polskich Norm przywołanych w rozporządzeniu”. Zmiany te spowodowane zostały dostosowaniem przepisów rozporządzenia do aktualnego stanu Polskich Norm i mają następujący zakres:

1. Normy przywołane w [§ 134 ust. 1](#) rozporządzenia (lp. 20 załącznika) zostały wykreślone i zastąpione następującymi normami: PN-EN ISO 10077-1:2007 „Ciepłne właściwości użytkowe okien, drzwi i żaluzji – Obliczanie współczynnika przenikania ciepła – Część 1: postanowienia ogólne”; PN-EN ISO 10077-2:2005 „Ciepłne właściwości użytkowe okien, drzwi i żaluzji – Obliczanie współczynnika przenikania ciepła – Część 2: Metoda komputerowa dla ram”; PN-EN 12831:2006 „Instalacje ogrzewcze w budynkach – Metoda obliczania projektowego obciążenia cieplnego” (do 31 grudnia 2008 dopuszcza się stosowanie dotychczas obowiązującej normy PN-B-03406:1994).

2. Normy przywołane w [§ 329 ust. 5](#) rozporządzenia oraz pkt 1.1 i 1.4 załącznika nr 2 do rozporządzenia „Wymagania izolacyjności cieplnej i inne wymagania związane z oszczędnością energii” (lp. 57-59 załącznika nr 1) zostały uchylone.

3. Norma przywołane w pkt 2.2.1 -2.2.4 [załącznika nr 2](#) do rozporządzenia (lp. 60 załącznika nr 1) została zastąpiona normą PN-EN ISO 13788:2003 „Cieplno-wilgotnościowe właściwości komponentów budowlanych i elementów budynku – temperatura powierzchni wewnętrznej konieczna do uniknięcia krytycznej wilgotności powierzchni i kondensacja międzywarstwowa – Metody obliczania.

Nowe brzmienie otrzymał również [załącznik nr 2](#) do rozporządzenia „Wymagania izolacyjności cieplnej i inne wymagania związane z oszczędnością energii”. Zmiana wymagań określonych załączników oraz powyższych przepisów spowoduje m.in.:

- Zaostrzenie wymagań cząstkowych w zakresie izolacyjności cieplnej ścian i okien,
- Ograniczenie kondensacji pary wodnej,
- Zaostrzenie wymagania w zakresie szczelności cieplnej przegród okiennych i drzwiowych na przenikanie powietrza.

Umożliwi ona również dokonanie oceny energetycznej budynków z punktu widzenia wspomnianego na początku rozporządzenia w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku.

Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

Zmiany w tym rozporządzeniu dotyczą zakresu projektu architektoniczno-budowlanego.

Poprzez zmianę [§ 11 ust. 2 pkt 7](#) doprecyzowano, że przy przedstawianiu rozwiązań zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, należy przedstawić:

- 1) dla instalacji ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych lub chłodniczych – założone parametry klimatu wewnętrznego z powołaniem przepisów techniczno-budowlanych oraz innych przepisów w tym zakresie,
- 2) dobór i zwymiarowanie parametrów technicznych podstawowych urządzeń ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i chłodniczych oraz określenie wartości mocy cieplnej i chłodniczej oraz mocy elektrycznej związanej z tymi urządzeniami.

W [§ 11 ust. 2 pkt 9](#) określono jednoznacznie, że charakterystyka energetyczna obiektu budowlanego (która należało przedstawiać również w obecnie obowiązującym stanie prawnym) musi zostać opracowana zgodnie z przepisami dotyczącymi metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej odrębną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej, a więc zgodnie z rozporządzeniem w tej sprawie podpisanym przez Ministra Infrastruktury 6 listopada 2008 r.

Nałożono również wymóg, w [§ 11 ust. 2 pkt 10a](#), aby w stosunku do obiektów o powierzchni użytkowej powyżej 1000 m², w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego przedstawić analizę możliwości racjonalnego wykorzystania pod względem technicznym, ekonomicznym i środowiskowych, odnawialnych źródeł energii, a także możliwości zastosowania skojarzonej produkcji energii elektrycznej i ciepła oraz zdecentralizowanego systemu zaopatrzenia w energię w postaci bezpośredniego lub blokowego ogrzewania. Wymóg ten wynika wprost z [art. 5](#) Dyrektywy, której postanowienia wdrażane są przez zmienione rozporządzenie.

Natomiast w części rysunkowej projektu architektoniczno-budowlanego zmiany mają następujący zakres:

- 1) rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przegród zewnętrznych wraz z niezbędnymi szczegółami budowlanymi, mającymi wpływ na właściwości cieplne i szczelność przegród powinny być przedstawiane również w przypadku budynków wentylowanych i klimatyzowanych, a nie tylko, jak w obecnie obowiązującym stanie prawnym, w przypadku budynków ogrzewanych (zmiana [§ 12 ust. 1 pkt 3](#)),
- 2) należy przedstawić w projekcie również instalacje i urządzenia budowlane chłodnicze i klimatyzacyjne (zmiana [§ 12 ust. 1 pkt 5 lit. a](#)).

Reasumując, w odniesieniu do wszystkich zmienianych przepisów należy stwierdzić, że zmiany wynikające z podpisanych rozporządzeń z pewnością nieco utrudnią proces projektowania. Biorąc jednak pod uwagę, że wynikają one z dyrektywy unijnej, musiały zostać wprowadzone do polskiego systemu prawnego.

Pytanie

Czy do projektu budowlanego budynku (domek jednorodzinny) wykonanego w technologii tradycyjnej bez żadnych komplikacji jest wymagane rozrysowanie detali w skali np. 1:20?

Budynek posiada schody żelbetowe strop typowy katalogowy Akerman i nadproża typowe prefabrykowane L19 osadzone zgodnie ze sztuką budowlaną.

Odpowiedź

Nie ma obowiązku sporządzenia rysunków (stanowiących część projektu architektoniczno-budowlanego domu jednorodzinnego o typowych rozwiązaniach) w skali 1:20.

Uzasadnienie

Zgodnie z [art. 34 ust. 2](#) ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych. Przepis [§ 7](#) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133) stanowi zaś, że wymagania rozporządzenia dotyczące m.in. projektu architektoniczno-budowlanego należy spełnić z zachowaniem zacytowanego przepisu [art. 34 ust. 2](#) ustawy, uwzględniając w szczególności cechy danego obiektu budowlanego, takie jak przeznaczenie, sposób użytkowania, usytuowanie, rozmiary, sposób i zakres oddziaływania na otoczenie i złożoność rozwiązań technicznych, oraz rodzaj i specyfikę obiektu budowlanego. Taka treść przepisów pozostawia duży zakres luzu decyzyjnego w ocenie wymagań stawianych projektom budowlanym w zależności od rodzaju obiektu.

Zgodnie jednak z [§ 13 ust. 1](#) powołanego rozporządzenia, część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego powinna być sporządzona w skali dostosowanej do specyfiki i charakteru obiektu budowlanego oraz stopnia dokładności oznaczeń graficznych na rysunkach, jednak nie mniejszej niż:

- 1) 1:200 dla obiektów budowlanych o dużych rozmiarach;
- 2) 1:100 dla pozostałych obiektów budowlanych i wydzielonych części obiektów wymienionych w pkt 1;
- 3) 1:50 dla wydzielonych części obiektów budowlanych podlegających przebudowie lub rozbudowie oraz części obiektów skomplikowanych i o małych rozmiarach.

Tym samym brak jest podstaw do żądania sporządzenia jakiegokolwiek części projektu architektoniczno-budowlanego w skali 1:20. Jak się wydaje, treść powołanego [§ 13 ust. 1 pkt 3](#) nie daje również podstaw do żądania sporządzenia szczegółowych rysunków w skali 1:50 w przypadku standardowego projektu budowlanego domu jednorodzinnego. Przepis ten stanowi bowiem o "częściach obiektów skomplikowanych" oraz o "częściach obiektów o małych rozmiarach".