

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ** <sup>1)</sup>  
z dnia ..... 2011 r.  
**w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego**

Na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.<sup>2)</sup>) zarządza się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. Rozporządzenie określa szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, stanowiącego podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, nie ograniczając zakresu opracowań projektowych w stadiach poprzedzających opracowanie projektu budowlanego, wykonywanych równocześnie, w szczególności projektu technologicznego oraz na potrzeby związane z wykonywaniem robót budowlanych.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

**Rozdział 2**  
**Wymagania dotyczące formy i zakresu projektu budowlanego**

§ 3. 1. W projekcie budowlanym należy na stronie tytułowej zamieścić:

- 1) nazwę, adres obiektu budowlanego oraz jednostkę ewidencyjną, obręb i numery działek ewidencyjnych, na których obiekt jest usytuowany;
- 2) imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres;
- 3) nazwę i adres jednostki projektowania;
- 4) imiona i nazwiska projektantów opracowujących wszystkie części projektu budowlanego, wraz z określeniem zakresu ich opracowania, specjalności i numeru posiadanych uprawnień budowlanych, oraz datę opracowania i podpisy;
- 5) spis zawartości projektu budowlanego wraz z wykazem załączonych do projektu wymaganych przepisami szczególnymi uzgodnień, pozwoleń lub opinii, także specjalistycznych, oraz, stosownie do potrzeb, oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 34 ust. 3 pkt 3 ustawy.

2. Jeżeli projekt architektoniczno-budowlany podlega sprawdzeniu, na stronie (stronach) tytułowej należy zamieścić imiona i nazwiska osób sprawdzających projekt, wraz

---

<sup>1)</sup> Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (Dz. U. Nr 248, poz. 1494).

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 45, poz. 235, Nr 94, poz. 551, Nr 135, poz. 789, Nr 142, poz. 829, Nr 185, poz. 1092 i Nr 232, poz. 1377.

z podaniem przez każdą z nich specjalności i numeru posiadanych uprawnień budowlanych, datę i podpisy.

§ 4. 1. Na rysunkach wchodzących w skład projektu budowlanego należy umieścić metrykę projektu zawierającą:

- 1) nazwę i adres obiektu budowlanego;
- 2) tytuł (nazwę), skalę i numer rysunku;
- 3) imię i nazwisko projektanta (projektantów), specjalność i numer uprawnień budowlanych, datę i podpis.

2. W projekcie architektoniczno-budowlanym, objętym obowiązkiem sprawdzenia, należy umieścić w metryce, o której mowa w ust. 1, imię i nazwisko osoby sprawdzającej rysunek, specjalność i numer posiadanych uprawnień budowlanych oraz datę i podpis potwierdzający sprawdzenie.

3. Projekt obiektu budowlanego przeznaczony do wielokrotnego zastosowania, spełniający wymagania rozporządzenia, może być zastosowany jako projekt architektoniczno-budowlany przez projektanta obiektu budowlanego, po przystosowaniu do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz do warunków otoczenia.

§ 5. Wszystkie strony i arkusze stanowiące części projektu budowlanego oraz załączniki do projektu powinny być opatrzone numeracją. Części projektu budowlanego odrębnie oprawione oraz załączniki powinny mieć numerację zgodną ze spisem zawartości tego projektu

§ 6. 1. Projekt budowlany należy sporządzić w czytelnej technice graficznej oraz oprawić w okładkę formatu A-4, w sposób uniemożliwiający dekompletację projektu.

2. Dopuszcza się oprawę projektu budowlanego w tomy obejmujące:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz oświadczenia, o których mowa w art. 34 ust. 3 pkt 3 ustawy;
- 2) projekt architektoniczno-budowlany i wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, o których mowa w art. 34 ust. 3 pkt 4 ustawy.

3. Do zamierzenia budowlanego zawierającego więcej niż jeden obiekt budowlany można stosować oprawę wielotomową.

4. Projekt budowlany należy opracować w języku polskim, stosując zasady wymiarowania oraz oznaczenia graficzne i literowe określone w Polskich Normach lub inne objaśnione w legendzie.

5. Projekt budowlany sporządza się w czterech egzemplarzach z przeznaczeniem: jeden egzemplarz do archiwum właściwego organu nadzoru budowlanego, jeden egzemplarz dla organu wydającego pozwolenie na budowę i dwa egzemplarze dla inwestora.

§ 7. 1. Wymagania rozporządzenia dotyczące projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego należy spełnić z zachowaniem 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.

2. Z projektu budowlanego zawierającego obiekty budowlane lub ich części niejawne, służące obronności i bezpieczeństwu państwa powinny być wyłączone części projektu

zawierające układy funkcjonalne, technologiczne, parametry techniczne, dane o wyposażeniu oraz inne mogące ujawnić charakter, przeznaczenie i nazwę obiektu budowlanego. Zakres wyłączenia określa inwestor zgodnie z odrębnymi przepisami dotyczącymi ochrony informacji niejawnych oraz umowami i porozumieniami międzynarodowymi.

§ 8. 1. 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, z zastrzeżeniem § 10.

2. Część opisowa, sporządzona z uwzględnieniem § 7, powinna określać:

- 1) przedmiot inwestycji, a w wypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany - zakres całego zamierzenia oraz kolejność realizacji obiektów;
- 2) istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu z omówieniem przewidywanych w nim zmian, w tym adaptacji i rozbiórek w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu;
- 3) projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu z przeciwpożarowym zaopatrzeniem wodnym, ukształtowanie terenu i zieleni w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu;
- 4) zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu, jak: powierzchnia zabudowy projektowanych i adaptowanych obiektów budowlanych, powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników, powierzchnia zieleni oraz innych części terenu niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego;
- 7) informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 8) inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych;
- 9) w przypadku budynków - powierzchnię zabudowy, o której mowa w pkt. 4, określanej zgodnie z wymaganiami Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 *Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*.

3. Część rysunkowa, sporządzona na mapie, z uwzględnieniem § 7 powinna określać:

- 1) orientację położenia działki lub terenu w stosunku do sąsiednich terenów i stron świata;
- 2) granice działki budowlanej lub terenu, usytuowanie, obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść, wjazdów i wyjazdów oraz liczby kondygnacji,

charakterystycznych rzędnych, wymiarów i wzajemnych odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz ich przeznaczenia, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenów sąsiednich, rodzaj i zasięg uciążliwości, zasięg obszaru ograniczonego użytkowania, układ komunikacji wewnętrznej przedstawiony w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej komunikacji zewnętrznej, określający układ dróg wewnętrznych, zjazdów, dojazdów, bocznic kolejowych, parkingów, placów i chodników, w miarę potrzeby przekroje oraz profile elementów tego układu, charakterystyczne rzędne i wymiary;

- 3) ukształtowanie terenu, z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu;
- 4) ukształtowanie zieleni, z oznaczeniem istniejącego zadrzewienia podlegającego adaptacji lub likwidacji, oraz układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu;
- 5) urządzenia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w tym rodzaj i wielkość źródeł, usytuowanie stanowisk czerpania wody i dojazd do nich dla samochodów straży pożarnej oraz charakterystyczne rzędne i wymiary;
- 6) układ sieci i przewodów uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: wodociągowych, ujęć wody ze strefami ochronnymi, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków, oraz określający sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych profili podłużnych, spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości, wraz z usytuowaniem przyłączy, urządzeń i punktów pomiarowych;
- 7) układ linii lub przewodów elektrycznych i telekomunikacyjnych oraz związanych z nim urządzeń technicznych, przedstawiony w powiązaniu z sieciami zewnętrznymi, z oznaczeniem miejsca i rzędnych w miarę potrzeby, przyłączenia do sieci zewnętrznych i złączy z instalacją obiektów budowlanych oraz charakterystycznych elementów, punktów pomiarowych, symboli i wymiarów;
- 8) w razie potrzeby rezerwę i podział terenu wynikający z programu całego zamierzenia budowlanego oraz przewidywanej rozbudowy;
- 9) granice obszaru terenu zamkniętego i zewnętrznych stref ochronnych, na którym znajdują się obiekty budowlane służące obronności i bezpieczeństwu państwa.

**§ 9.** Dane, o których mowa w § 8 ust. 3, mogą być zamieszczone na dodatkowych rysunkach, jeżeli poprawi to czytelność projektu zagospodarowania działki lub terenu. W razie konieczności przedstawienia układu sieci, przewodów i urządzeń instalacji zewnętrznych na oddzielnych rysunkach, należy do projektu załączyć zbiorczy rysunek koordynacyjny uzbrojenia działki lub terenu.

**§ 10.** Projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien być sporządzony na mapie w skali dostosowanej do rodzaju i wielkości obiektu lub zamierzenia budowlanego i zapewniającej jego czytelność.

**§ 11. 1.** Projekt architektoniczno-budowlany obiektu budowlanego powinien zawierać zwięzły opis techniczny oraz część rysunkową.

2. Opis techniczny, sporządzony z uwzględnieniem § 7, powinien określać:

- 1) przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego oraz, w zależności od rodzaju obiektu, jego charakterystyczne parametry techniczne, w szczególności: kubaturę, zestawienie powierzchni, wysokość i długość;

- 2) w stosunku do budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną – zestawienie powierzchni użytkowych budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych obliczanych według zasad określonych w Polskiej Normie, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9;
- 3) formę architektoniczną i funkcję obiektu budowlanego, sposób jego dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz sposób spełnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy;
- 4) układ konstrukcyjny obiektu budowlanego, zastosowane schematy konstrukcyjne (statyczne), założenia przyjęte do obliczeń konstrukcji, w tym dotyczące obciążeń, oraz podstawowe wyniki tych obliczeń, a dla konstrukcji nowych, niesprawdzonych - wyniki ewentualnych badań doświadczalnych, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe podstawowych elementów konstrukcji obiektu, kategorię geotechniczną obiektu budowlanego, warunki i sposób jego posadowienia oraz zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe wewnętrznych i zewnętrznych przegród budowlanych; w wypadku projektowania przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy do opisu technicznego należy dołączyć ocenę techniczną obejmującą, w uzasadnionych wypadkach, także ocenę aktualnych warunków geologiczno-inżynierskich i stan posadowienia obiektu budowlanego;
- 5) w stosunku do obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego - sposób zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 6) w stosunku do obiektu usługowego, produkcyjnego lub technicznego - podstawowe dane technologiczne oraz współzależności urządzeń i wyposażenia związanego z przeznaczeniem obiektu i jego rozwiązaniami budowlanymi;
- 7) w stosunku do obiektu budowlanego liniowego - rozwiązania budowlane i techniczno-instalacyjne, nawiązujące do warunków terenu występujących wzdłuż jego trasy, oraz rozwiązania techniczno-budowlane w miejscach charakterystycznych lub o szczególnym znaczeniu dla funkcjonowania obiektu albo istotne ze względów bezpieczeństwa, z uwzględnieniem wymaganych stref ochronnych;
- 8) rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniające użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności instalacji i urządzeń budowlanych: sanitarnych, ogrzewczych, wentylacji grawitacyjnej, grawitacyjnej wspomagananej i mechanicznej, chłodniczych, klimatyzacji, gazowych, elektrycznych, telekomunikacyjnych, piorunochronnych, a także sposób powiązania instalacji obiektu budowlanego z sieciami zewnętrznymi wraz z punktami pomiarowymi, założenia przyjęte do obliczeń instalacji oraz podstawowe wyniki tych obliczeń, z uzasadnieniem doboru, rodzaju i wielkości urządzeń, przy czym należy przedstawić:
  - a) dla instalacji ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych lub chłodniczych - założone parametry klimatu wewnętrznego z powołaniem przepisów techniczno-budowlanych oraz innych przepisów w tym zakresie,
  - b) 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;
- 9) 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;
- 10) charakterystykę energetyczną obiektu budowlanego, opracowaną zgodnie z przepisami dotyczącymi metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej, z wyjątkiem obiektów wymienionych w art. 20 ust. 3 pkt 2 ustawy, określającą w zależności od potrzeb:
    - a) bilans mocy urządzeń elektrycznych oraz urządzeń zużywających inne rodzaje energii, stanowiących jego stałe wyposażenie budowlano-instalacyjne, z wydzieleniem mocy urządzeń służących do celów technologicznych związanych z przeznaczeniem budynku,
    - b) w przypadku budynku wyposażonego w instalacje ogrzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne lub chłodnicze - właściwości cieplne przegród zewnętrznych, w tym ścian pełnych oraz drzwi, wrót, a także przegród przezroczystych i innych,
    - c) parametry sprawności energetycznej instalacji ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych lub chłodniczych oraz innych urządzeń mających wpływ na gospodarkę energetyczną obiektu budowlanego,
    - d) dane wykazujące, że przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii zawarte w przepisach techniczno-budowlanych;
  - 11) dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:
    - a) zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków,
    - b) emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów oraz pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,
    - c) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów,
    - d) emisji hałasu oraz wibracji, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,
    - e) wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne,- oraz wykazać, że przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne ograniczają lub eliminują wpływ obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, zgodnie z odrębnymi przepisami;
  - 12) w stosunku do budynku o powierzchni użytkowej, większej niż 1.000 m<sup>2</sup>, określonej zgodnie z Polską Normą, o której mowa w § 8 ust. 2 pkt 9 – analizę możliwości racjonalnego wykorzystania pod względem technicznym, ekonomicznym i środowiskowym, odnawialnych źródeł energii, takich jak: energia geotermalna, energia promieniowania słonecznego, energia wiatru, a także możliwości zastosowania skojarzonej produkcji energii elektrycznej i ciepła oraz zdecentralizowanego systemu zaopatrzenia w energię w postaci bezpośredniego lub blokowego ogrzewania;
  - 13) warunki ochrony przeciwpożarowej określone w odrębnych przepisach.

**§ 12.** Przepisu § 11 ust. 2 pkt 2, dotyczącego zasad obliczania powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną i poszczególnych lokali

mieszkalnych nie stopsuje się przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku, jeżeli zasady obliczania powierzchni użytkowej nie były stosowane w istniejącym budynku.

§ 13. 1. Część rysunkowa, o której mowa w § 11 ust. 1, sporządzona z uwzględnieniem § 7, powinna przedstawiać:

- 1) elewacje w liczbie dostatecznej do wyjaśnienia formy architektonicznej obiektu budowlanego oraz jego wyglądu zewnętrznego ze wszystkich widocznych stron, z określeniem graficznym lub opisowym na rysunku wykończeniowych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji;
- 2) rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów obiektu budowlanego, w tym widok dachu lub przekrycia oraz przekroje, a dla obiektu liniowego - przekroje normalne i podłużne (profile), przeprowadzone w charakterystycznych miejscach obiektu budowlanego, konieczne do przedstawienia:
  - a) układu funkcjonalno-przestrzennego obiektu budowlanego,
  - b) rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych obiektu budowlanego i jego powiązania z podłożem oraz przyległymi obiektami budowlanymi,
  - c) położenia sytuacyjno-wysokościowego i skrajnych parametrów instalacji i urządzeń technologicznych, związanych lub mających wpływ na konstrukcję obiektu budowlanego, funkcjonowanie instalacji i urządzeń oraz bezpieczeństwo ich użytkowania,
  - d) budowli przemysłowych i innych tworzących samonośną całość techniczno-użytkową, jak komin, zbiornik, kolumna rafineryjna, niezbędnych wymiarów, w tym zewnętrznych w rzucie poziomym i pionowym  
- z nawiązaniem do poziomu terenu, przestrzeni wewnętrznych obiektu budowlanego, w szczególności pomieszczeń, rodzaju konstrukcji, przekrojów jego elementów, a także instalacji oraz gabarytów (obrysu) urządzeń technologicznych, o których mowa w lit. c,
- 3) w stosunku do budynku ogrzewanego, wentylowanego i klimatyzowanego - rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przegród zewnętrznych wraz z niezbędnymi szczegółami budowlanymi, mającymi wpływ na właściwości cieplne i szczelność powietrzną przegród, jeżeli ich odwzorowanie nie było wystarczające na rysunkach, o których mowa w pkt 2;
- 4) podstawowe urządzenia instalacji ogólnotechnicznych i technologicznych lub ich części, jeżeli ich odwzorowanie nie było wystarczające na rysunkach, o których mowa w pkt 2;
- 5) zasadnicze elementy wyposażenia technicznego, ogólnobudowlanego, umożliwiającego użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym:
  - a) instalacje: sanitarne, ogrzewcze, wentylacyjne, chłodnicze, klimatyzacyjne i gazowe,
  - b) instalacje i urządzenia budowlane: elektryczne i telekomunikacyjne oraz instalację piorunochronną,
  - c) 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.

2. Część rysunkowa powinna być zaopatrzona w niezbędne oznaczenia graficzne i wyjaśnienia opisowe umożliwiające jednoznaczne odczytanie projektu budowlanego.

3. Opracowanie części rysunkowej projektu budowlanego obiektu liniowego należy dostosować odpowiednio do charakteru i specyfiki funkcjonalnej i technicznej obiektu.

4. Część rysunkowa projektu przebudowy obiektu budowlanego powinna wyróżniać graficznie stan istniejący.

**§ 14.** 1. Część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego powinna być, z zastrzeżeniem ust. 2, 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.

2. W stosunku do obiektu budowlanego liniowego należy dobierać skale rysunków dostosowane do długości obiektu i umożliwiające odwzorowanie obiektu z dokładnością zapewniającą czytelność projektu budowlanego.

### **Rozdział 3** **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 15. Do wniosków o pozwolenie na budowę lub odrębnego wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe.

**§ 16.** Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 29 kwietnia 2012 r.<sup>3)</sup>

**MINISTER TRANSPORTU, BUDOWNICTWA  
I GOSPODARKI MORSKIEJ**

---

3) Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 oraz z 2008 r. Nr 201, poz. 1239).



## UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 34 ust. 6 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.), zmienionym przez art. 35 pkt 1 *ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), na podstawie którego minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej został upoważniony do określenia szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, uwzględniając zawartość projektu budowlanego w celu zapewnienia czytelności danych.

*Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* reguluje m.in. tryb i nowe zasady dotyczące zawierania umów deweloperskich pomiędzy nabywcą lokalu lub domu jednorodzinnego a deweloperem oraz treść umowy deweloperskiej, która zawierać będzie m.in. wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (art. 22 ust. 1 pkt 14).

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym projekcie mają na celu uporządkowanie obowiązujących regulacji prawnych i unormowań normalizacyjnych w zakresie zasad obliczania powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, w tym lokali mieszkalnych.

W obowiązujących regulacjach prawnych funkcjonuje kilka odmiennych definicji powierzchni użytkowej. Są one zawarte m.in. w *ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) oraz w *ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych* (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613, z późn. zm.). Brak jest też jednoznacznego wskazania Polskiej Normy, według której powinna być określana powierzchnia użytkowa w projekcie budowlanym. Stan taki powoduje, że ustalenie powierzchni użytkowej budzi wiele kontrowersji wobec stosowania różnych zasad obliczania tej powierzchni. Problem ten wynika z różnych zasad obliczania powierzchni w różnych okresach oddawania budynków do użytkowania. Obliczeń powierzchni w budynkach dokonywano według Polskiej Normy PN-B-02365:1970 *Powierzchnie budynków - Podział, określenia i zasady obmiaru*, która to norma ma status normy wycofanej lub według Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 *Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*. Powyższe normy zawierają wiele różniących się od siebie zasad obmiaru i obliczania powierzchni i kubatury budynków, zaś powierzchnia użytkowa obliczana według odrębnych zasad jest zróżnicowana. Różnice mogą dochodzić do kilku metrów kwadratowych i mogą wywoływać niekorzystne skutki, w szczególności dla nabywców lokali od deweloperów.

Wprowadzenie w projektowanym rozporządzeniu jednoznacznej zasady obliczania powierzchni dla budynków nowobudowanych, polegającej na powołaniu w przepisach Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 *Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*, pozwoli ustalić jednolite reguły dokonywania obliczeń powierzchni, w szczególności powierzchni użytkowej.

Projekt rozporządzenia nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597).

Zgodnie z art. 5 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.), projekt rozporządzenia zostanie

udostępniony na stronach urzędowego informatora teleinformatycznego – Biuletynu Informacji Publicznej MTBiGM oraz RCL – z dniem skierowania projektu do uzgodnień międzyresortowych.

Projektowane rozporządzenie jest zgodne z prawem Unii Europejskiej.

## **OCENA SKUTKÓW REGULACJI**

### **1. Podmioty, na które oddziałuje projektowana regulacja.**

Projektowana regulacja będzie oddziaływać na deweloperów, nabywców mieszkań, projektantów, właścicieli i zarządców budynków, a także ich użytkowników, jak również właścicieli lokali mieszkalnych w spółdzielniach mieszkaniowych lub wspólnotach mieszkaniowych, banki kredytujące inwestycje budowlane, rzeczoznawców przy szacowaniu wartości budynków (lokali mieszkalnych) oraz notariuszy przy zawieraniu umów cywilno-prawnych i zakładaniu ksiąg wieczystych.

Projektowana regulacja będzie także miała wpływ na działalność organów administracji architektoniczno-budowlanej, które wydają decyzje o pozwoleniu na budowę lub odrębne decyzje o zatwierdzeniu projektu budowlanego.

### **2. Konsultacje społeczne**

Projekt rozporządzenia w ramach konsultacji społecznych zostanie przekazany do następujących podmiotów:

- 1) Business Centre Club;
- 2) Echo Investment S.A.;
- 3) Forum Związków Zawodowych;
- 4) Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych;
- 5) Fundacja Poszanowania Energii;
- 6) Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości;
- 7) Geodezyjna Izba Gospodarcza;
- 8) Instytut Gospodarki Nieruchomościami;
- 9) Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa;
- 10) Instytut Rozwoju Miast;
- 11) Instytut Techniki Budowlanej;
- 12) Izba Gospodarcza Projektowania Architektonicznego;
- 13) Izba Projektowania Budowlanego;
- 14) Komitet Budownictwa Krajowej Izby Gospodarczej;
- 15) Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości;
- 16) Konfederacja Pracodawców Polskich;
- 17) Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych „UNI-BUD”;
- 18) Krajowa Izba Gospodarcza;
- 19) Krajowa Rada Izby Architektów;
- 20) Krajowa Rada Izby Urbanistów;
- 21) Krajowa Rada Notarialna;
- 22) Krajowa Sekcja Budownictwa NSZZ „Solidarność”;
- 23) Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP;
- 24) Narodowa Agencja Poszanowania Energii S.A.;
- 25) Ogólnopolski Związek Organizacji na Rzecz Integracji Społecznej i Dostępnego Budownictwa;
- 26) Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych;
- 27) Ogólnopolskie Stowarzyszenie Producentów Zabezpieczeń Przeciwpożarowych i Sprzętu Ratunkowego;
- 28) Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Tynkarskich;
- 29) Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości;
- 30) Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości;
- 31) Polska Izba Gospodarcza TBS;
- 32) Polska Izba Inżynierów Budownictwa;
- 33) Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa;
- 34) Polska Izba Ubezpieczeń;
- 35) Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych – LEWIATAN;

- 36) Polski Związek Firm Deweloperskich;
- 37) Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa;
- 38) Polski Związek Pracodawców Budownictwa;
- 39) Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów;
- 40) Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań;
- 41) Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe;
- 42) Polskie Towarzystwo Walki z Kalectwem;
- 43) Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej;
- 44) Rzecznik Ubezpieczonych;
- 45) Stałe Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa Polskiego;
- 46) Stowarzyszenie Architektów Polskich;
- 47) Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań;
- 48) Stowarzyszenie Deweloperów Polskich;
- 49) Stowarzyszenie Geodetów Polskich;
- 50) Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Pożarnictwa;
- 51) Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki;
- 52) Towarzystwo Urbanistów Polskich;
- 53) Związek Pracodawców - Producentów Materiałów Budowlanych dla Budownictwa;
- 54) Związek Pracodawców LEWIATAN;
- 55) Związek Zawodowy Budowlani.

**3. Wpływ regulacji na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego**

Nie przewiduje się wpływu projektowanego rozporządzenia na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego.

**4. Wpływ regulacji na rynek pracy**

Nie przewiduje się wpływu projektowanego rozporządzenia na rynek pracy.

**5. Wpływ regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw**

Projektowane rozporządzenie będzie miało wpływ na konkurencyjność przedsiębiorców, w szczególności deweloperów realizujących dla nabywców inwestycje budowlane w zakresie budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych.

**6. Wpływ na sytuację i rozwój regionalny**

Nie przewiduje się wpływu projektowanego rozporządzenia na sytuację i rozwój regionalny.