



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, 25 czerwca 2021 r.

I.dz. 472/KRIA/2021/w

**Pani**  
**Dorota Cabańska**  
**p.o. Głównego Inspektora**  
**Nadzoru Budowlanego**  
**Główny Urząd Nadzoru Budowlanego**

*Szanowna Pani Minister,*

W nawiązaniu do dzisiejszego spotkania w sprawie konsultacji rozwiązań zaproponowanych w ramach programu „Polski Ład”, mających na celu ułatwienie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni do 70 m<sup>2</sup> i deklaracji złożonej na tym spotkaniu przez przedstawicieli Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej, przesyłamy kompleksową propozycję legislacyjną zmian w ustawie Prawo budowlane odnoszącą się do przedmiotu spotkania, którą przesłaliśmy w dniu 15 czerwca 2021 roku do Ministerstwa Rozwoju Pracy i Technologii.

Propozycja polega na dodaniu po rozdziale 4 ustawy Prawo budowlane rozdziału regulującego postępowanie poprzedzające budowę małych budynków mieszkalnych o powierzchni do 70m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej do 90m<sup>2</sup>.

Propozycja całościowo reguluje zasady postępowania poprzedzającego realizację małych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ograniczono parametry powierzchniowe, z uwzględnieniem kryteriów możliwości ich zastosowania oraz projektu dedykowanego dla małych budynków mieszkalnych.

Opracowanie zawiera projekt zmiany ustawy, załącznik graficzny wyjaśniający stosowanie zaproponowanych przepisów, obszernie uzasadnienie opisujące założenia, intencje i konsekwencje zaproponowanych regulacji, projekt rozporządzenia w sprawie zakresu i formy projektu małego budynku mieszkalnego oraz projekt zmiany rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Przesyłając propozycje rozwiązań legislacyjnych jednocześnie jako przedstawiciele środowiska architektów IARP pragniemy wyrazić swoje zdanie w przedmiocie pojawiających się informacji dotyczących tworzenia darmowego katalogu „rekomendowanych” projektów budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 70 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy. Rozumiejąc ideę upraszczania procedur, ułatwiania i wspierania obywateli w dążeniu do realizacji swoich potrzeb mieszkaniowych, zwracamy uwagę na fakt, że koncepcja darmowych, „typowych” projektów, przypominająca minione czasy jest tylko pozornie atrakcyjna i bezkosztowa. Każda polska rodzina, chcąc zapewnić sobie dach nad głową poprzez wybudowanie własnego domu, realizując tę potrzebę na pewno będzie brała pod uwagę swoje różne

potrzeby, będzie go realizowała na nieruchomościach w rozmaitych konfiguracjach układu granic, stron świata, nachylenia terenu, warunków gruntowych, dostępu do drogi i mediów oraz otaczającej przestrzeni, odmiennych zapisów planów miejscowych ewentualnie zróżnicowanych zapisów wynikających z decyzji o warunkach zabudowy, jakże odmiennej dla różnych stron naszego kraju. Wszystkie te uwarunkowania sprawiają, że nawet dla tak małych domów jak te o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> najwłaściwszym rozwiązaniem jest przygotowanie dla każdej rodziny dedykowanego projektu małego domu uwzględniającego indywidualnie jej potrzeby, bez typizacji i pokrywania całych rejonów kraju takimi samymi budynkami, nawet gdyby miały uwzględniać odmienność dla Podhala czy Kaszub.

Każdy darmowy projekt otrzymany od państwa i tak będzie wymagał dostosowania lub zmian, których musi dokonać profesjonalista posiadający odpowiednią wiedzę, doświadczenie, kompetencje i uprawnienia. Projekt niewielkiego domu nie będzie drogi, jeżeli tylko warunki i zakres jego sporządzenia nie będą zbyt szerokie i nieadekwatne do całej inwestycji. Państwo oferując darmowe, typowe, rekomendowane projekty, wkracza na rynek pracy architektów i inżynierów i w ten sposób zaczyna konkurować z własnymi obywatelami działającymi na tym rynku. Następuje konflikt, w którym państwo finansujące swoje działania z podatków, płaconych między innymi przez projektantów, wykorzystuje je do stwarzania konkurencji na wolnym rynku z tymi projektantami. Jest to zaburzenie konstytucyjnej zasady subsydialności działań państwa, gdyż obecnie nie mamy do czynienia z problemami na rynku projektowym. Projekty indywidualne nie są drogie, a podaż biur projektowych we wszystkich branżach na rynku jest wystarczająca. Nie zachodzą przesłanki do interwencji państwa na tym rynku.

Budowa domu to nie tylko wysiłek finansowy, lecz decyzje nierzadko podejmowane na całe życie. Warto, aby w tym procesie realizacji planów i decyzji uczestniczyli od początku do końca ci, którzy po to wykonują zawód zaufania publicznego, aby właśnie w takiej sytuacji, służyć pomocą.

Zdaniem Krajowej Rady Izby Architektów odpowiednio przygotowane procedury i wymagania dotyczące projektów małych domów pozwolą w najprostszym i najtańszym sposobie przygotować inwestycję dla przeciętnego Kowalskiego, bez sięgania do rozwiązań, które niekoniecznie przyniosą dobre efekty społeczne i przestrzenne.

Jednocześnie informujemy, że stanowisko i propozycje Izby Architektów RP w sprawie organizacji konkursu na projekt domu do 70 m<sup>2</sup> przedstawimy w odrębnym piśmie.

*Z wyrazami szacunku,*

Małgorzata Pilinkiewicz, Architekt IARP

Prezes Krajowej Rady Izby Architektów RP

Grzegorz Jachym, Architekt IARP

Członek Prezydium Krajowej Rady Izby Architektów RP  
Koordynator Komisji Prawa Inwestycyjnego

Załączniki:

1. Projekt zmiany ustawy Pb – małe budynki mieszkalne
2. Uzasadnienie do zmiany ustawy
3. Załącznik do Rozdziału 4a – PB
4. Projekt rozporządzenia w sprawie zakresu i formy projektu małego budynku mieszkalnego
5. Projekt zmiany rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie