



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, 15 września 2021 r.

I.dz. 587/KRIA/2021/w

**Pan**  
**Adam Baryłka**  
**Dyrektor Departamentu**  
**Architektury, Budownictwa i Geodezji**  
**Ministerstwo Rozwoju i Technologii**

*Szanowny Panie Dyrektorze,*

Izba Architektów RP z niepokojem przyjęła informację o przekazaniu Sejmowi RP, w dniu 9 września 2021 r. projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nr z wykazu prac UD 253) bez ponownych konsultacji, który w sposób znaczący odbiega od pierwotnego projektu podlegającego konsultacjom publicznym.

W przekazanej do prac sejmowych, nowej wersji projektu wprowadzono szereg istotnych zmian, które nie były przedmiotem konsultacji publicznych, a w ocenie samorządu zawodowego architektów stanowią zagrożenie, zarówno dla ładu przestrzennego, jak i bezpieczeństwa realizowanych budów oraz przyszłych użytkowników obiektów wykonywanych w ramach wprowadzanego art. 29 ust. 1 pkt 1a (domy jednorodzinne do 70m<sup>2</sup>). Należy nadmienić, że zgodnie z § 48 ust. 2 pkt 2 Regulaminu Pracy Rady Ministrów, organ wnioskujący po wprowadzeniu istotnych zmian w tekście projektu dokumentu rządowego przedstawia ten dokument podmiotom, którym przekazał projekt do zaopiniowania, oraz podmiotom, do których skierował projekt w celu przedstawienia stanowiska w ramach konsultacji publicznych. Niestety, Izbie Architektów RP projekt w zmienionej wersji nie został przedstawiony.

Krajowa Rada Izby Architektów RP dostrzega kilka pozytywnych zmian w aktualnym projekcie nowelizacji ustaw przedstawionym w druku sejmowym nr 1534 (np. wprowadzenie wymogu uzyskania decyzji WZ dla budynków rekreacji indywidualnej jednak z przykrością zauważa, że przeważają w nim istotne zmiany negatywne. KRIA przedstawia poniżej uwagi do projektu ustawy w wersji z dnia 9 września 2021 r., które przesłane zostaną jednocześnie do Sejmu RP.

- 1) W art. 1 pkt 2 lit. a projektu istotnej zmianie uległo brzmienie dodawanego pkt 1a. W wersji projektu z 9 września br. ustalono ograniczenie co do liczby budynków, które mogą być zaprojektowane na jednej działce. W pierwotnej wersji projektodawca dopuszczał lokalizację nie więcej niż jednego budynku na każde 1000 m<sup>2</sup>, w nowej wersji zaś jeden budynek przypada na każde 500 m<sup>2</sup>. Zarówno w jednym jak i drugim przypadku użyte w projekcie ustawy

sformułowanie nie jest jednoznaczne przy ustalaniu wymaganej powierzchni działki dla sytuowania budynku na wskazanej powierzchni. Daje się zauważyć brak spójności w tym zakresie pomiędzy brzmieniem projektu ustawy a uzasadnieniem do projektu bowiem pomimo wyjaśnień zawartych w uzasadnieniu (na każde rozpoczęte ... m<sup>2</sup>, przedziały wielkości... itp.), przy literalnej interpretacji samego zapisu projektu ustawy, nadal taka interpretacja będzie problematyczna i niejasne pozostaje, czy na działce mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> można usytuować choć jeden budynek oraz na jakiej powierzchni działki można usytuować 2 budynki o pow. do 70 m<sup>2</sup>. Uzasadnienie może być pomocne w wyjaśnieniu ale nie zastępuje przepisów ustawy. Najlepszym dowodem na brak jasności zapisu w tym zakresie jest próba tak szczegółowego wyjaśnienia i opisanie tego zapisu, podczas gdy wystarczyłoby przereklamować brzmienie przepisu na bardziej jednoznaczne. Co więcej, zrezygnowano z określenia maksymalnej powierzchni użytkowej, która w wersji projektu z 2 sierpnia 2021 r. określona została na 90m<sup>2</sup>. Oznacza to, że jedynym ograniczeniem jest tu powierzchnia zabudowy tj. 70m<sup>2</sup>. Tak wyznaczone kryteria przy braku ograniczenia wysokości takich budynków spowodują możliwość zaprojektowania i wybudowania budynku o powierzchni do ok. 190 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przy zastosowaniu na każdej z kondygnacji antresoli (powierzchnia użytkowa jednej kondygnacji dla budynku o pow. zabudowy do 70 m<sup>2</sup> może wynosić ok. 55 m<sup>2</sup> + ok. 40 m<sup>2</sup> powierzchni na antresoli = 95 m<sup>2</sup> x 2 kondygnacje = ok. 190 m<sup>2</sup>) Budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni ok. 190 m<sup>2</sup> jest już obiektem o sporej powierzchni jak dla potrzeb budownictwa jednorodzinnego i samo ograniczenie jego powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> nie ma większego uzasadnienia dla zastosowania uproszczeń proceduralnych dla tego typu zabudowy w stosunku do innych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o podobnej pow. użytkowej.

Należy również zauważyć, że w projekcie ustawy nie wprowadzono sposobu weryfikacji zgodności inwestycji z wymogami wskazanymi w przepisie art. 29 ust. 1 pkt 1a. tj. niewykraczania obszaru oddziaływania poza działkę, na której został zaprojektowany budynek oraz nieprzekraczania ustalonej powierzchni zabudowy. Brak możliwości reakcji organu na nieprawidłowo określony obszar zabudowy może rodzić negatywne konsekwencje po stronie właścicieli nieruchomości sąsiednich. Obecnie, organy administracji architektoniczno-budowlanej badają (weryfikują) prawidłowość ustalenia w projekcie budowlanym obszaru oddziaływania obiektu. Jak wskazywał wojewódzki sąd administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 23 kwietnia 2019 r. „Okoliczności te [obszar oddziaływania obiektu] podlegają bowiem weryfikacji przez organ prowadzący postępowanie, który ma obowiązek wynikający z treści art. 7 i art. 77 § 1 k.p.a., z urzędu lub na wniosek stron, przedsięwziąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na uwadze interes społeczny i słuszny interes obywateli, a także do zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego” (por. wyrok WSA w Krakowie, sygn. II SA/Kr 321/19. lex nr 2677340) Natomiast, w sytuacji, gdy podstawą przystąpienia do budowy jest jedynie doręczenie zgłoszenia organowi, nie będzie on miał możliwości weryfikacji, jak również wniesienia sprzeciwu, co do prawidłowości wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu. Podobnie, organ nie będzie miał możliwości weryfikacji, jak również wniesienia sprzeciwu, co do przekroczenia powierzchni zabudowy budynku, który zostanie zgłoszony przez inwestora w ramach zgłoszenia budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego o pow. zabudowy do 70 m<sup>2</sup>.

- 2) W art. 1 pkt 2 lit. b projektu ustawy nadal istnieje regulacja pozwalająca na budowę budynków rekreacyjnych o rozpiętości elementów konstrukcyjnych do 6 m i wysięgów wsporników do 2 m.

IARP ponownie wskazuje na realne zagrożenie wynikające z takiego zapisu w powiązaniu z brakiem opracowania projektu budowlanego dla takiego budynku i brakiem nadzoru uprawnionej osoby nad jego realizacją. W uzasadnieniu wskazano „Jednocześnie, mając na uwadze względy bezpieczeństwa, wprowadzono ograniczenie, aby rozpiętość elementów konstrukcyjnych w takich obiektach nie wynosiła więcej niż 6 m, a wysięg wsporników był ograniczony do 2 m. W praktyce budowlanej przyjmuje się, że dopuszczalna rozpiętość belek w stropie drewnianym, liczona w świetle ścian, wynosi 6 m”. Żaden z przepisów prawa nie zobowiązuje do zastosowania w budynkach rekreacyjnych stropów drewnianych. W przypadku zastosowania stropu żelbetowego monolitycznego wykonanie płyty stropowej bez odpowiednio przygotowanego projektu z niezbędnymi obliczeniami i rysunkami i bez odpowiedniego nadzoru w dużym stopniu może spowodować skutek przeciwny do troski o względy bezpieczeństwa i prowadzić do odkształceń lub uszkodzeń zagrażających nośności konstrukcji albo wprost do katastrofy budowlanej.

- 3) Zgodnie z nowym projektem ustawy do zgłoszenia budowy należy dołączyć „oświadczenie inwestora, że przyjmuje odpowiedzialność za kierowanie budową w przypadku nieustanowienia kierownika budowy” oraz oświadczenie, że dokumentacja dołączona do zgłoszenia jest kompletna. Kierowanie budową, zgodnie z art. 12 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (dalej: u.p.b.) stanowi samodzielną funkcję techniczną w budownictwie. Natomiast do wykonywania takiej funkcji uprawnione są jedynie osoby posiadające odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową, dostosowane do rodzaju, stopnia skomplikowania działalności i innych wymagań związanych z wykonywaną funkcją, stwierdzone decyzją, zwaną dalej "uprawnieniami budowlanymi", wydaną przez organ samorządu zawodowego. Z powyższego wprost wynika, że osoby, które nie posiadają właściwych uprawnień budowlanych nie mogą „przyjąć odpowiedzialności za kierowanie budową w przypadku nieustanowienia kierownika budowy”. Zaproponowane brzmienie przepisu stoi w sprzeczności z funkcjonującą od dziesięcioleci w polskim systemie prawnym instytucją uprawnień budowlanych, które zabezpieczają interes publiczny, bezpieczeństwo projektowanych obiektów oraz ich użytkowników poprzez sprawowanie nadzoru nad osobami występującymi w procesie inwestycyjnym jako projektanci oraz kierownicy budów.

Co więcej, osoba która sprawuje samodzielną funkcję techniczną bez właściwych uprawnień naraża się na odpowiedzialność karną na podstawie art. 91 ust. 1 pkt 2 u.p.b.

- 4) W projekcie posłużono się określeniem „przyjmuje odpowiedzialność za kierowanie budową”. Nie jest jednak jasne, jaki rodzaj, jak również zakres odpowiedzialności przyjmuje inwestor. Ze względu na aktualne brzmienie przepisów regulujących odpowiedzialność zawodową, inwestor nie może jej podlegać, gdyż nie wykonuje on samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Może on natomiast podlegać odpowiedzialności karnej z tytułu wykonywania samodzielnych funkcji technicznych, w tym funkcji kierownika budowy, bez właściwych uprawnień. Mamy tu więc do czynienia z przeniesieniem całkowitej odpowiedzialności na inwestora, gdyż jak wskazano w uzasadnieniu „W przypadku braku kierownika budowy, to właściciel jako inwestor będzie ponosił pełną odpowiedzialność za budowę.” Należy przypomnieć, że zakres obowiązków kierownika budowy jest szeroki i obejmuje m.in.: prowadzenie dokumentacji budowy, koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia; koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony

zdrowia zawartych w przepisach, o których mowa w art. 21a ust. 3, oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym, zapewnienie przy wykonywaniu robót budowlanych stosowania wyrobów, zgodnie z art. 10, wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu, zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem. Wprowadzenie proponowanej regulacji zrodzi paradoks, w którym Inwestor, który nie posiadając właściwych uprawnień, a tym samym nie posiadając również przygotowania merytorycznego do podejmowania wymienionych czynności, przyjmuje na siebie odpowiedzialność za wykonanie wymienionych wyżej czynności, de facto nie mogąc ich wykonywać.

- 5) Kolejną istotną zmianą w projekcie, mającą poważne konsekwencje, jest wprowadzenie przepisu art. 30 ust. 5j, który wyłącza ze stosowania w postępowaniu administracyjnym wszczętym na podstawie zgłoszenia budowy szereg obowiązków organów administracji architektoniczno-budowlanej, w tym art. 30 ust. 4b zdanie drugie u.p.b., zgodnie z którym organ administracji architektoniczno-budowlanej (dalej jako organ aa-b) po otrzymaniu zgłoszenia dokonuje jego sprawdzenia w zakresie, o którym mowa w art. 35 ust. 1 u.p.b. W art. 35 ust. 1 u.p.b. wskazano zaś, że organ aa-b sprawdza m.in. zgodność projektu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (dalej jako: MPZP), z wymogami ochrony środowiska, zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, jak również posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia o przynależności do właściwej Izby. Jak wskazano w uzasadnieniu do projektu: „Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu takiego zgłoszenia nie będzie dokonywał jego sprawdzenia – wystarczające w tych przypadkach będzie oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.” Powyższe oznacza de facto całkowite pozbawienie kontroli organów aa-b nad zgodnością projektu z wymogami określonym w MPZP lub WZ czyli brak kontroli nad ładem przestrzennym, wymogami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków. Nie znajduje również żadnego merytorycznego uzasadnienia pozbawienie organów aa-b uprawnienia do sprawdzania posiadania przez projektanta odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualności zaświadczenia o przynależności do właściwej Izby. System weryfikacji zaświadczeń o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego ma na celu wyeliminowanie sytuacji sporządzania projektów budowlanych przez osoby nieuprawnione, jak również zapewnienie, że osoba wykonująca samodzielną funkcję techniczną projektanta posiada obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. To z kolei zabezpiecza proces inwestycyjny szczególnie z punktu widzenia inwestora. W ocenie Izby Architektów RP dalece niebezpieczne jest pozbawianie organów aa-b kontroli nad posiadaniem przez projektantów właściwych uprawnień oraz prawa do sporządzenia projektu budowlanego lub jego odpowiedniej części.

Co więcej, organy aa-b zostały tu pozbawione również możliwości wniesienia sprzeciwu, co oznacza, że samo dokonanie zgłoszenia stanowi podstawę do rozpoczęcia budowy. Organy administracji nie będą uprawnione, zgodnie z propozycją zawartą w projekcie, do nałożenia w drodze postanowienia konieczności uzupełnienia zgłoszenia o brakujące dokumenty oraz do wniesienia sprzeciwu w drodze decyzji w razie nieuzupełnienia braku. Przy braku możliwości

reakcji organu pole do świadomych lub nieświadomych nieprawidłowości jest bardzo rozległe. W przypadku dołączenia przez inwestora oświadczenia, o kompletności dokumentacji dołączonej do zgłoszenia, przy jednoczesnym braku, któregoś z wymienionych dokumentów lub nieprawidłowości występujących w załącznikach do zgłoszenia np. nie dołączenia w ogóle do zgłoszenia lub złożenia nieprawidłowego oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane (np. oświadczenie dotyczące innej działki) lub dołączenia do zgłoszenia projektu z budynkiem o parametrach przekraczających wymogi art. 29 ust. 1 pkt. 1a (np. budynek o trzech kondygnacjach i powierzchni zabudowy ok. 85 m<sup>2</sup>), organ nie będzie posiadał narzędzi do reakcji i pomimo dostrzeżenia nieprawidłowości nie pozwalających na przyjęcie takiego zgłoszenia w trybie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, nie będzie miał możliwości sprzeciwu a budowa zostanie rozpoczęta.

W uzasadnieniu do projektu nie wskazano celu, jaki przyświeca tak zaproponowanej regulacji, oraz nie przewidziano skutków oraz następstw jej wprowadzenia. W świetle przedstawionych argumentów zupełnie niezrozumiałe są powody zwolnienia projektu budowlanego sporządzonego dla tej wybranej grupy obiektów (domy jednorodzinne do 70 m<sup>2</sup>) z procedury weryfikacji przez organy aa-b.

- 6) W art. 1 pkt 5 projektu, proponuje się dodanie w u.p.b. art. 34 ust. 2c, zgodnie z którym uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej oraz konstrukcyjno-budowlanej uprawniają do sporządzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu (dalej: PZT) w odniesieniu do budynków mieszkalnych do 70 m<sup>2</sup>. Przede wszystkim należy zauważyć, że użycie przez projektodawcę spójnika koniunkcji „oraz” oznacza, że osoba sporządzająca projekt zagospodarowania działki lub terenu powinna posiadać dwa rodzaje uprawnień bez ograniczeń – uprawnienia w specjalności architektonicznej oraz uprawnienia konstrukcyjno-budowlane. Taki wymóg nie istnieje w odniesieniu do żadnych innych kategorii obiektów, stąd nie jest jasne, z jakich powodów projektodawca wprowadza ten wymóg dla domów jednorodzinnych do 70m<sup>2</sup>. Co więcej, należy wskazać, że zakres uprawnień przypisany do poszczególnych specjalności wskazany został w art. 15a u.p.b. Zgodnie z ust. 4 tego przepisu, uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń uprawniają do projektowania konstrukcji obiektu lub kierowania robotami budowlanymi w odniesieniu do konstrukcji oraz architektury obiektu. Natomiast w ust. 1 przedmiotowego przepisu wskazano, że „uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności uprawniają do sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu, w zakresie tej specjalności”. Projekt zagospodarowania działki zawiera:

- 1) określenie granic działki lub terenu,
- 2) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
- 3) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
- 4) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
- 5) informację o obszarze oddziaływania obiektu.

Żaden ze wskazanych wyżej elementów nie jest opracowywany przez inżyniera konstruktora tak więc nie ma uzasadnienia by do sporządzenia PZT istniał wymóg posiadania przez projektanta uprawnień w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Taki wymóg może dotyczyć jedynie

projektów zagospodarowania działki lub terenu, zawierających obiekty, których zaprojektowanie wymagać będzie uprawnień w specjalności konstrukcyjno-budowlanej (np. ściany oporowe). Taka możliwość jest jednak już od dawna odpowiednio uregulowana w ustawie.

Należy dodać, że całkowicie nieuzasadnione w tym kontekście jest pozbawienie możliwości opracowania PZT przez osoby posiadające uprawnienia w specjalności architektonicznej w ograniczonym zakresie. Po raz kolejny nastąpiłby w takim przypadku paradoks, przejawiający się pozbawieniem części uprawnień w sytuacji, gdy osoby z ograniczonymi uprawnieniami mogą zaprojektować wraz z PZT dowolny (większy) budynek mieszkalny jednorodzinny (do 1000m<sup>3</sup> kubatury w zabudowie zagrodowej lub na terenie zabudowy zagrodowej) a nie przysługiwałoby im prawo do sporządzenia PZT dla budynków o pow. zabudowy do 70 m<sup>2</sup>.

Należy wskazać, że w uzasadnieniu nie wyjaśniono, jaki jest cel proponowanego rozwiązania, zwłaszcza iż dotyczy wyłącznie projektu zagospodarowania terenu jako elementu projektu budowlanego domów jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70m<sup>2</sup>. IARP proponuje usunięcie ww. przepisu.

- 7) Konsekwencją rozwiązania zaproponowanego w projekcie ustawy, polegającego na możliwości nieustanowienia kierownika budowy jest zwolnienie z obowiązku załączenia do zawiadomienia o zakończeniu budowy oświadczeń kierownika budowy. W wersji projektu z dnia 9 września br. wprowadzono obowiązek złożenia takich oświadczeń przez samego inwestora. Ma to być m.in. oświadczenie o zgodności wykonania budynku z projektem budowlanym oraz przepisami. Złożenie takiego oświadczenia przez inwestora nie będzie miało faktycznej wartości ze względu na fakt, że nie ma on kompetencji i merytorycznego przygotowania do stwierdzenia zgodności realizacji inwestycji, zarówno z projektem jak i z przepisami prawa. Ewentualna znajomość przez inwestora przepisów prawa pozostaje tu bez znaczenia, bowiem dopiero umiejętność fachowej oceny zjawisk technicznych w powiązaniu z ich wzajemnym wpływem na przepisy prawa pozwala na stwierdzenie ww. zgodności.
  
- 8) W art. 2 pkt 6 projektu wskazano, iż po art. 64 u.p.b. dodaje się art. 64a w brzmieniu: „Art. 64a. 1. Stroną postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, jest wnioskodawca”. Tym samym ogranicza się prawo podmiotów trzecich zarówno do występowania w postępowaniu, jak ochrony ich interesów, jeszcze na etapie toczącego się postępowania administracyjnego. Aktualnie strony postępowania o wydanie decyzji WZ określa się zgodnie z art. 28 k.p.a. Jak wskazywał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 29 czerwca 2016 r. „Stroną postępowania w sprawie dotyczącej ustalenia warunków zabudowy mogą być właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości sąsiadujący bezpośrednio lub pośrednio z nieruchomością, na której planowana jest realizacja inwestycji. Przymiot strony tych podmiotów za każdym razem musi być jednak oceniany przez pryzmat wymogów wymienionych w art. 28 k.p.a.”. W uzasadnieniu projektu wskazano, że przepis w zaproponowanym brzmieniu nie narusza konstytucyjnego prawa do sądu, gdyż podmiot mający interes prawny w zainicjowaniu postępowania sądowego ma taką możliwość, przysługuje mu bowiem skarga do sądu, który będzie oceniać nie legitymację strony w postępowaniu administracyjnym, lecz legitymację strony w postępowaniu sądowo-administracyjnym. Przywołane uzasadnienie nie odnosi się jednak do zabezpieczenia praw właścicieli i użytkowników działek sąsiednich

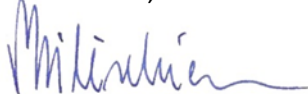
w toczącym się postępowaniu administracyjnym. Jak słusznie zauważono w uzasadnieniu – są to dwa odrębne postępowania.

W ocenie Izby Architektów RP, właściciel lub użytkownik nieruchomości sąsiednich powinni mieć prawo występowania w postępowaniu o wydanie warunków zabudowy jako strona, a nie – jak proponuje projektodawca – być zmuszonymi inicjować postępowanie sędowo-administracyjne zabezpieczające ich prawa. Jest to o tyle istotne, że organ nie będzie mógł ustalić obszaru oddziaływania, ponieważ nie jest to etap, na którym sporządzany jest projekt budowlany, zaś na etapie po jego zgłoszeniu organ również nie będzie mógł zweryfikować obszaru oddziaływania. Jak wskazał NSA „zgłoszenie robót budowlanych na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy nie powoduje wszczęcia jurysdykcyjnego postępowania administracyjnego, gdyż zgłoszenie nie jest wnioskiem zainteresowanego podmiotu, który zgodnie z przepisami k.p.a. wymaga załatwienia sprawy administracyjnej w drodze decyzji lub innego aktu administracyjnego. Postępowanie to toczy się na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane. [...] Żaden inny podmiot poza inwestorem nie może dochodzić swoich praw w postępowaniu prowadzonym w tym trybie.” (postanowienie NSA z dnia 23 sierpnia 2018 r., sygn. II OSK 1843/18). Tak więc tu również właściciel lub użytkownik nie będzie stroną postępowania administracyjnego. Organem, który będzie weryfikował, czy faktycznie spełnione zostają warunki wskazane w art. 29 ust. 1 pkt 1a u.p.b., będzie dopiero organ nadzoru budowlanego. Uwaga ta jest ściśle związana z uwagą dotyczącą pozbawienia organów aa-b uprawnienia do weryfikowania zgłoszenia w zakresie wskazanych warunków.

W podsumowaniu Izba Architektów RP podtrzymuje dotychczasowe negatywne stanowisko, iż proponowane zmiany ustawy nie realizują idei usprawniania procesu inwestycyjno-budowlanego, a wręcz mogą rodzić zagrożenie bezpieczeństwa na budowie i naruszania ładu przestrzennego. Zmiany takie powinny wpisywać się w już istniejące w ustawie rozwiązania, a nie tworzyć nowe procedury, które w praktyce mogą budzić wątpliwości interpretacyjne i znacząco ograniczać rolę organów administracji. W istniejącym systemie prawa inwestycyjnego można wskazać miejsca potencjalnych usprawnień i ułatwień dla inwestorów, projektantów i organów, jednak proponowane zmiany idą w kierunku dalszej komplikacji i rozszczelnienia systemu.

*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 KRIA