



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, 10 listopada 2020 r.

L.dz. 593/KRIA/2020/w

**Pani**  
**Anita Kukawska**  
**Dyrektor Departamentu Architektury,**  
**Budownictwa i Geodezji**  
**Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii**

*Szanowna Pani Dyrektor*

W nawiązaniu do deklaracji złożonej na spotkaniu w sprawie cyfryzacji w dniu 4 listopada 2020 r. przesyłamy uwagi dotyczące przepisów znowelizowanej ustawy Prawo budowlanego, w której zdaniem IARP wystąpiły nieścisłości pomiędzy poszczególnymi przepisami, mogące powodować rozbieżne interpretacje i generować problemy w toku postępowań administracyjnych ws. uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

---

Zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10) **do wniosku** o pozwolenie na budowę **należy dołączyć m.in.:**

pkt 9) „w przypadku instalacji radiokomunikacyjnych – **oświadczenie projektanta**, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lub 4 lit. a, że instalacja radiokomunikacyjna nie spełnia warunków, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 60 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.”

pkt 10) „**oświadczenie projektanta** dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, z późn. zm.4)), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1950 i 2128) ...”

Z kolei art. 35. ust. 1 informuje, że „Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego **organ** administracji architektoniczno-budowlanej **sprawdza:**”

(...)

pkt 3) **kompletność projektu** zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, **w tym dołączenie:**

- a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
- b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,

c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,

d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

Należy zauważyć wyraźną niespójność w przytoczonych przepisach, gdzie z jednej strony zobowiązano inwestora do dołączenia oświadczeń do wniosku o pozwolenie na budowę a z drugiej zobowiązano organ aa-b do sprawdzenia kompletności projektu, w tym dołączenie do niego tych oświadczeń, (o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10) co wskazuje pośrednio na konieczność dołączenia tych oświadczeń do projektu.

Taka rozbieżność może mieć wpływ na tok postępowania administracyjnego ws. uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Konsekwencją dołączenia oświadczeń do wniosku jest weryfikowanie przez organ kompletności wniosku o pozwoleniu na budowę, a w konsekwencji stwierdzenia braków, wezwanie organu do ich uzupełnienia w trybie przepisów ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (dalej: k.p.a) pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Z kolei brak dołączenia dokumentów do projektu skutkuje inną procedurą tj. wydaniem postanowienia o usunięciu nieprawidłowości w projekcie, na dalszym etapie postępowania.

---

Nieściłością występującą w znowelizowanym prawie budowlanym jest jedno z kryteriów odstąpienia od zatwierdzonego projektu.

“Art. 36 ust. 5. Istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstąpienie w zakresie:

(...)

6) wymagającym uzyskania lub zmiany decyzji, pozwoleń lub **uzgodnień**, które są wymagane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub do dokonania zgłoszenia:

a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1–4, lub

b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;

5b. Przepisów ust. 5:

1) pkt 1 nie stosuje się do urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury;

2) pkt 6 nie stosuje się w zakresie odstąpienia od:

a) projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstąpienie zostało uzgodnione pod względem ochrony przeciwpożarowej,

b) wymagań zawartych w pozwoleniu właściwego konserwatora zabytków wydanego na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli odstąpienie zostało uzgodnione z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,

c) projektowanych warunków higienicznych i zdrowotnych, **jeżeli odstąpienie zostało uzgodnione z właściwym państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym.**”

Z przepisu art. 36 ust. 5b pkt 2 lit c wynika, że w przypadku zmiany projektowanych warunków higienicznych i zdrowotnych powtórne uzgodnienie tych zmian z właściwym PWIS nie spowoduje zakwalifikowania ich do odstąpień istotnych. Skoro powtórne uzgodnienie tych warunków nie powoduje istotnego odstąpienia, a brak takiego uzgodnienia oznacza konieczność ponownego uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę to świadczy, że pierwotne uzgodnienie tych warunków jest wymagane dla zatwierdzenia projektów określonych obiektów.

Zgodnie z art. 33 ust. 2 obowiązek dołączenia do projektu opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wynika z przepisów **odrębnych ustaw**. Tymczasem ani ustawa o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, ani rozporządzenie w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarnohigienicznych nie wskazują na obowiązek uzyskania uzgodnienia dokumentacji projektowej. Ustawa określa jedynie zakres działania Państwowej Inspekcji Sanitarnej, do którego należy w szczególności: art. 3 pkt 2) uzgadnianie dokumentacji projektowej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych dotyczących: a) budowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, statków morskich, żeglugi śródlądowej i powietrznych. Rozporządzenie w sprawie rzeczoznawców określa z kolei jedynie warunki i tryb uzgadniania dokumentacji projektowej również bez wskazania obowiązku uzyskania uzgodnienia.

Tak więc z powyższej analizy wynika, że w obecnym stanie prawnym uzgodnienie projektu dot. warunków higienicznych i zdrowotnych nie może być obowiązkiem wymaganym dla elementów projektu budowlanego podlegających zatwierdzeniu. W związku z tym, nieuzasadnione i niespójne jest ustalenie powtórnego uzgodnienia jako kryterium klasyfikacji odstępień.

---

Istotnym mankamentem jest brak spójności między zapisami ustawy Prawo budowlane a przepisami wykonawczymi. Zgodnie z art. 29 ust 1 pkt 14) lit. c) oraz pkt 22) wiaty i tarasy naziemne o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> nie wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę a jedynie wymagają zgłoszenia.

“Art. 29

1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa:

(...)

14) wolno stojących:

- a) parterowych budynków gospodarczych,
- b) garaży,
- c) **wiat**

- o **powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>**, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki;

(...)

22) przydomowych **tarasów naziemnych o powierzchni zabudowy powyżej 35 m<sup>2</sup>**;

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609) do obliczania powierzchni zabudowy (§ 14 pkt 4) lit a) w świetle § 12 stosować należy normę PN-ISO 9836 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Tymczasem wskazana norma zgodnie z pkt 5.1.2 precyzuje, że:

5.1.2.1 Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez **budynek** w stanie wykończonym

5.1.2.2. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu

Do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni:

- elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
- elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego
- zewnętrznych obiektów pomocniczych, np. szklarni i przybudówek

Zgodnie z normą zarówno wiaty jak i taras naziemny **nie posiadają parametru powierzchni zabudowy**, ponieważ nie są budynkami w rozumieniu art. 3 pkt 2) ustawy Prawo budowlane. Problem powierzchni „zabudowy” wiaty, w tym jej liczenia, od dawna wzbudza wielorakie interpretacje a związane z tym kontrowersje mają znaczący wpływ na rozstrzygnięcia organów.

*Z wyrazami szacunku,*

Wojciech Gwizdak, Architekt IARP

Sekretarz Krajowej Rady Izby Architektów RP

Grzegorz Jachym, Architekt IARP

Członek Prezydium Krajowej Rady Izby Architektów RP  
Koordynator Komisji Prawa Inwestycyjnego KRIA