

# Korzystnych rozwiązań jest mniej, niż się spodziewaliśmy

**Andrzej Falkowski:** Nadal brakuje wielu rozwiązań niezbędnych dla usprawnienia procesu budowlanego. Nie usunięto także wielu wymagań formalnych

**Prawo budowlane ma być kolejny raz usprawniane. Jak państwa zdaniem należy ocenić nowe propozycje rządu?** Planowana nowelizacja będzie, o ile dobrze liczę, już 102. korektą tego aktu prawnego od początku obowiązywania, czyli od 1994 r. Trudno ocenić jednoznacznie zaproponowane przez rząd zmiany.

**Dlaczego? Czy dostrzegają państwo luki w projekcie?**

Tak. Przede wszystkim w projekcie nowelizacji wciąż brakuje rozwiązań, które niejednokrotnie sygnalizowaliśmy jako niezbędne dla usprawnienia procesu budowlanego. Chodzi np. o uwzględnienie specyfiki obiektów liniowych, problemy z odbiorami obiektów budowlanych przez służby Państwowej Straży Pożarnej, regulacje upraszczające procedury przy umieszczeniu infrastruktury na terenach pasów drogowych i w ich otoczeniu, a także w otoczeniu obszarów kolejowych czy na terenach rolnych. Nie usunięto także szeregu wymagań formalnych, jak choćby konieczności dołączania wypisów i wrysów z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uzyskiwaniu decyzji poprzedzających wniosek o pozwolenie na budowę. Nie zmieniono przepisów umożliwiających szybką aktualizację map do celów projektowych, które w obecnym stanie prawnym mogą być nieaktualne w dniu, kiedy zostały przekazane przez geodetę inwestorowi lub projektantowi. Także procedowana równolegle ustawa o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne nie rozwiązuje tego problemu, jak i niestety szeregu innych, które staramy się zgłaszać na bieżąco projektodawcy.

**Inwestorzy i deweloperzy raczej chwalą nowelizację. A zatem musi ona zawierać także korzystne rozwiązania.**

Tak, choć mniej niż się spodziewaliśmy. Projekt ustawy przynosi zmiany pożądane, jak choćby bardziej czytelny art. 29 i 30 dotyczący podziału na kategorie robót budowlanych w kontekście wymagań formalnych niezbędnych do ich rozpoczęcia. Cieszy nas także fakt, że projektodawca dostrzegł realny problem, na który wielokrotnie zwracaliśmy uwagę, a polegający na nieuprawnionym ingerowaniu niektórych pracowników administracji architektoniczno-budowlanej (AAB) w zawartość tej części projektu budowlanego,

która dotyczy rozwiązań technicznych. Pracownicy organów AAB nie są uczestnikami procesu budowlanego ani nie mają obowiązku posiadać uprawnień budowlanych, a w związku z tym ocena rozwiązań technicznych zastosowanych w projekcie jest poza ich kompetencją. Jednocześnie projektanci bardzo często wskazywali na tego rodzaju praktyki, co oczywiście powodowało zbędne opóźnienia przy wydawaniu pozwoleń na budowę. Rzecz w tym, że samo rozwiązanie powyższego problemu, jakie przyjęto w projekcie ustawy oceniamy negatywnie i jego skutki dla społeczeństwa będą bardzo istotne.

**Co ma pan na myśli?**

Obecnie projekt budowlany składa się z reguły z dwóch części stanowiących całość: projektu zagospodarowania działki lub terenu, a także projektu architektoniczno-budowlanego. W projektowanej ustawie przewiduje się wyodrębnienie niektórych zagadnień ujętych dotąd w projekcie architektoniczno-budowlanym i przeniesienie ich do nowego opracowania pod nazwą projekt techniczny. Projekt ten będzie stanowił trzecią część projektu budowlanego, ale nie będzie dołączany do wniosku o pozwolenie na budowę. Zabieg taki służyć ma wyeliminowaniu przypadków weryfikowania rozwiązań technicznych przez organy AAB.

W praktyce więc projekt techniczny będzie sporządzany po uzyskaniu pozwolenia na budowę, a inwestor będzie zobowiązany złożyć jedynie oświadczenie o tym, że sporządził go przed rozpoczęciem robót budowlanych. W przypadku budynków jednorodzinnych nawet to oświadczenie nie będzie wymagane, ale inwestor będzie zobowiązany dołączyć tę część projektu do zawiadomienia o zakończeniu budowy.

**Jakie będą skutki takiej regulacji?**

Zaproponowane rozwiązanie doprowadzi do braku koordynacji projektu architektury budynku z opracowaniami branżowymi, które mają istotny wpływ nie tylko na spełnienie wymagań podstawowych, m.in. takich jak: bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, oszczędność energii, ale także na koszty budowy i eksploatacji tych obiektów. Ten brak koordynacji będzie rodził negatywne konsekwencje w postaci konieczności dostosowania się w projekcie technicznym do wcześniej



foto: Materiały prasowe

ANDRZEJ FALKOWSKI

przewodniczący Komisji Prawno-Regulaminowej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa

w znacznie szerszej skali i będą dotyczyły wszelkich obiektów budowlanych. Należy bowiem podkreślić, że wizja architektoniczna, która nie zostanie skoordynowana na wstępnym etapie z konstruktorem lub innym istotnym z punktu widzenia danego obiektu inżynierem budownictwa, może się okazać nawet kilkudziesięciokrotnie droższa niż zakładał autor danej koncepcji, a w niektórych przypadkach wręcz niemożliwa do realizacji.

**Kto będzie ponosił odpowiedzialność za ten stan?**

Oczywiście bezpośrednio autor projektu architektoniczno-budowlanego. Niemniej negatywne konsekwencje w postaci wydłużenia procesu budowlanego i wzrostu kosztów będzie ponosił także inwestor. Zwracaliśmy także uwagę projektodawcy na to, że dokumentacja projektowa budynków powinna być dostępna jako kompletna w jednym miejscu, m.in. na wypadek akcji ratowniczej, co szczególnie uwidacznia się przy takich tragediach jak wybuch gazu w wieżowcu w Gdańsku.

Jako mniej istotny, ale jednak nie bez znaczenia, jest także fakt, że podział projektu budowlanego na trzy odrębne części, w zaproponowanej formie skutkować będzie dodatkowo zbędnym powielaniem nie tylko okładek i stron tytułowych dokumentacji projektowej, ale także innych dokumentów we wszystkich trzech częściach projektu, co przeczy zapewnieniom projektodawcy o odchudzeniu dokumentacji niezbędnej do realizacji procesu budowlanego – przyjęte w projekcie ustawy rozwiązanie zwiększy objętość dokumentacji projektowej.

**Jak zatem można byłoby rozwiązać opisywaną kwestię?**

W uwagach przesłanych do MIR zaproponowaliśmy, aby projekt techniczny był załączany, wraz z pozostałymi dwoma częściami projektu budowlanego, w jednym opracowaniu do wniosku o pozwolenie na budowę, co pozwoli wyeliminować wcześniej wskazane problemy. Jednocześnie, wspierając inicjatywę ograniczenia ingerowania organów AAB w rozwiązania techniczne projektu, postulujemy o jednoznaczne wskazanie w przepisach zakazu weryfikacji projektu technicznego przez organy administracji architektoniczno-budowlanej. Wydaje się, że taka propozycja rozwiązuje problem w sposób znacznie prostszy i nie zawiera wyżej wymienionych wad.