

Uwagi do projektu rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego			
Lp.	Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy/ pkt Uzasadnienia/ pkt OSR	Podmiot zgłaszający	Uwaga/ Propozycja zmian zapisu
Uwagi dot. Przepisów w			
1.	§ 1 pkt 2 (dot. § 9 ust. 6 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego)	PIIB	Wprowadzenie do § 9 nowego ust. 6 w proponowanym brzmieniu w ocenie PIIB jest niezasadne. Należy zwrócić uwagę, że już w aktualnym stanie prawnym istnieje wyraźny obowiązek wskazywania na rysunku projektu zagospodarowania terenu (PZT) m. in. wymiarów oraz odległości od granicy działki lub terenu w zakresie niezbędnym do sprawdzenia zgodności wymiarów i odległości z przepisami (zob. § 15 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego). Dotychczas nie budziło żadnych wątpliwości, zarówno w praktyce sporządzania projektów budowlanych, jak również w praktyce orzeczniczej organów administracji architektoniczno-budowlanej, że odległości od granicy działki budowlanej muszą być wskazywane na rys. PZT w sposób dokładny, albowiem tylko wtedy możliwe jest sprawdzenie zgodności usytuowania obiektów budowlanych ze stosownymi przepisami techniczno-budowlanymi. Brak wskazania takiej odległości lub wskazanie odległości niezgodnej z rzeczywistym wymiarem wynikającym z rys. PZT (np. niedokładnej) jest naruszeniem aktualnie obowiązujących przepisów. Należy też podkreślić, że żaden przepis prawa nie daje projektantom podstaw do wskazywania na rys. PZT odległości i wymiarów, które są zaokrąglone w takim stopniu, jaki został wskazany w uzasadnieniu do projektu proponowanej zmiany. Należy też wyjaśnić, że odległość wskazana na rys. PZT przez projektanta, stanowi podstawę dla geodezyjnego wyznaczenia obiektu budowlanego w terenie, co oznacza, że obiekt powinien być wytyczony w terenie dokładnie w takim miejscu i w takich odległościach, jakie zostały wskazane (zwymiarowane) na rys. PZT. Ponadto należy zauważyć, że w PZT mamy do czynienia z różnymi obiektami budowlanymi (nie tylko budynkami), natomiast w uzasadnieniu wskazuje się tylko na budynki: „<i>Stosowanie precyzji zapisu do 0,01 m jednoznacznie wskazuje geodecie, w jakiej odległości od granicy działki budowlanej należy wytyczyć budynec.</i>”. Zakres stosowania przepisu byłby zatem szerszy niż wynika to z intencji projektodawcy i obejmowałby nie tylko budynki, ale też inne obiekty budowlane. Jeżeli jednak świadomą intencją projektodawcy miałyby być wprowadzenie obowiązku wymiarowania każdego obiektu do granicy działki, to w przypadku obiektów liniowych (np. sieci uzbrojenia terenu) jest to zadanie

		w zasadzie niemożliwe do wykonania, a w każdym razie bardzo mocno utrudniałoby sporządzenie dokumentacji. Nade wszystko byłoby jednak zbędne w kontekście celu zawartego w uzasadnieniu do projektu rozporządzenia, gdzie wskazuje się, że: „Część rysunkowa projektu zagospodarowania działki lub terenu zawiera m.in. graficzne przedstawienie lokalizacji budynku lub obiektu budowlanego na działce wraz z wymiarami niezbędnymi do oceny zgodności planowanej inwestycji z przepisami. Rysunek ten stanowi także podstawę do geodezyjnego wytyczenia obiektu.” Należy zauważyć, że o ile przepisy przewidują lokalizację budynków w określonych odległościach od granicy działki budowlanej, to co do zasady nie ma takich wymogów dla sieci uzbrojenia terenu, których zresztą immanentną cechą jest to, że przecinają granice działek. Treść przepisu zaproponowana w projekcie rozporządzenia naraża na wysokie ryzyko radykalnej zmiany wymagań organów AAB, które będąc związane treścią tak sformułowanego przepisu – będą żądały nadmiernej i merytorycznie nieuzasadnionej, szczegółowości PZT w zakresie sieci uzbrojenia terenu. Niezależnie od powyższego proponowany przepis może rodzić istotne praktyczne trudności w jego stosowaniu, albowiem: (i) jego treść oraz umiejscowienie wskazują, że dotyczy on przede wszystkim skali, w jakiej należy sporządzić rysunek PZT (skali mapy do celów projektowych). Wątpliwości budzi więc sformułowanie: „Część rysunkową projektu zagospodarowania działki lub terenu sporządza się, w zakresie odległości od granicy działki budowlanej, w sposób umożliwiający przedstawienie tych odległości z dokładnością do 0,01 m”. Użyte sformułowanie sugeruje, że rys. PZT, który dotychczas zasadniczo stanowił jednolitą całość, w zakresie, w jakim przedstawia się na nim odległość od granicy działki, może być sporządzony w innej skali, niż pozostały zakres tego rysunku. Prowadzi to do uznania, że rys. PZT może, a niekiedy wręcz powinien, składać się z kilku części, dotyczących różnych „zakresów” PZT oraz sporządzanych w różnych skalach. (ii) Trudno wyobrazić sobie, w jakiej skali powinny być sporządzane rysunki PZT, aby graficznie można było na nich wykazywać projektowaną odległość od granicy działki budowlanej z dokładnością do 0,01 m – zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę, że samo graficzne oznaczenie granicy działki lub obrysu projektowanego obiektu ma grubość ok. 0,5-1,5 mm (grubość „kreski”), co nawet na rysunku w skali 1:10 samo w sobie stanowiłoby wymiar od ok. 0,5 cm do ok. 1,5 cm. W praktyce rodzi to bardzo duże pole do nadużyć ze strony organów administracji budowlanej – przy wymogu tak dużej dokładności (precyzji) rysunku obrazującego usytuowanie obiektów budowlanych, rysunki PZT sporządzone w skali mniejszej niż 1:10 prawie w każdym przypadku będą mogły być podważone przez organ w zakresie wskazanej odległości od granicy działki.
--	--	--

			(iii) Nie wiadomo, dlaczego wymóg określania z dokładnością do 0,01 m miałby dotyczyć tylko odległości od granicy działki budowlanej, nie dotyczyłby zaś innych istotnych wymiarów (odległości i parametrów) obligatoryjnie wskazywanych na rys. PZT (np. parametrów obiektów budowlanych, takich jak długość i szerokość, czy też odległości między obiektami). Niezależnie od powyższego warto zwrócić uwagę, że dla ewentualnego wprowadzenia jednoznacznego wymogu wskazywania na rys. PZT precyzyjnych odległości od granicy działki budowlanej (z dokładnością do 0,01 m), jak również innych wymiarów uwidacznianych na rys. PZT, wystarczająca wydaje się sama zmiana § 15 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Propozycja takiej zmiany została przedstawiona w niniejszej tabeli niżej, w „Dodatkowych propozycjach” pod pozycją L.p. 7.
2.	§ 1 pkt 3 (dot. § 14 pkt 9 lit. a rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego) oraz § 1 pkt 5 lit. b (dot. § 20 ust. 1 pkt 14 lit. c rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego)	PIIB	Zgodnie z proponowanym brzmieniem § 14 pkt 9 lit. a rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, część opisowa projektu zagospodarowania terenu (PZT) zawiera informacje i dane dotyczące warunków ochrony ludności w zakresie „rodzaju i pojemności obiektu zbiorowej ochrony oraz kategorii odporności budowli ochronnej”. Z kolei zgodnie z proponowanym brzmieniem § 20 ust. 1 pkt 14 lit. c ww. rozporządzenia, część opisowa projektu architektoniczno-budowlanego (PAB) zawiera informacje i dane dotyczące warunków ochrony ludności w szczególności w zakresie „rodzaju i pojemności obiektu zbiorowej ochrony z uwzględnieniem liczby osób w strefach ochronnych”. Proponowany § 20 ust. 1 pkt 14 lit. c, dotyczący zawartości części opisowej PAB, w znacznym stopniu powiela więc wymogi, o których mowa w § 14 pkt 9 lit. a, który dotyczy części opisowej PZT – oba przepisy przewidują bowiem wymóg wskazywania informacji i danych w zakresie „rodzaju i pojemności obiektu zbiorowej ochrony”. Aby uniknąć tego rodzaju „dublowania się” wymogów, proponuje się, aby: (i) z proponowanego § 14 pkt 9 usunąć wymogi wskazane w lit. a tego przepisu; (ii) w proponowanym § 20 ust. 1 pkt 14 lit. c, obok obowiązku wskazywania w opisie PAB informacji w zakresie „rodzaju i pojemności obiektu zbiorowej ochrony z uwzględnieniem liczby osób w strefach ochronnych”, dodać również obowiązek wskazywania informacji w zakresie „kategorii odporności budowli ochronnej”, o którym mowa w proponowanym § 14 pkt 9 lit. a; w konsekwencji proponuje się, aby proponowany § 20 ust. 1 pkt 14 lit. c miał następujące brzmienie: „c) rodzaju i pojemności obiektu zbiorowej ochrony z uwzględnieniem liczby osób w strefach ochronnych, oraz kategorii odporności budowli ochronnej,”.

			Powyższe zmiany w treści proponowanych przepisów spowodują, że projekt budowlany będzie zawierał wszystkie informacje i dane, o których mowa wyżej, zaś wymogi dotyczące zawartości poszczególnych części projektu budowlanego nie będą się powielały.
3.	§ 1 pkt 3 (dot. § 14 pkt 9 lit. e rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego)	PIIB	Zgodnie z proponowanym brzmieniem przepisu § 14 pkt 9 lit. e rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu zawiera informacje i dane dotyczące warunków ochrony ludności w zakresie „innych elementów niezbędnych do sprawdzenia zgodności przyjętych rozwiązań projektowych z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 listopada 2025 r. w sprawie warunków technicznych dla budowli ochronnych oraz warunków technicznych ich użytkowania i usytuowania”. Z uwagi na to, że proponowany § 14 pkt 9 lit. e ma regulować zawartość części opisowej <u>projektu zagospodarowania terenu</u>, a wskazane w nim rozporządzenie MSWiA określa wymogi dalece wykraczające poza materię dotyczącą zagospodarowania terenu oraz usytuowania obiektów budowlanych, w powyższym przepisie proponuje się jednoznacznie doprecyzować, że dotyczy on informacji i danych w zakresie tylko takich „innych elementów”, które są niezbędne do sprawdzenia prawidłowości rozwiązań projektowych dotyczących zagospodarowania terenu, w tym usytuowania obiektów budowlanych. Wobec powyższego proponuje się, aby proponowany § 14 pkt 9 lit. e miał następujące brzmienie: „e) innych elementów niezbędnych do sprawdzenia zgodności przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie zagospodarowania terenu, w tym usytuowania obiektów budowlanych, z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 listopada 2025 r. w sprawie warunków technicznych dla budowli ochronnych oraz warunków technicznych ich użytkowania i usytuowania”.
4.	§ 1 pkt 4 (dot. § 15 ust. 2 pkt 15 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego)	PIIB	Zgodnie z proponowanym brzmieniem § 15 ust. 2 pkt 15 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, część rysunkowa projektu zagospodarowania działki lub terenu określa „elementy dotyczące obiektu zbiorowej ochrony, w szczególności oznaczenie wyjść ewakuacyjnych, wyjść zapasowych, stref prognozowanego zagruzowania, a także inne elementy, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 115 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej – jeżeli dla danego obiektu budowlanego wymagane jest zapewnienie obiektu zbiorowej ochrony.” Z uwagi na to, że proponowany § 15 ust. 2 pkt 15 ma regulować zawartość części rysunkowej <u>projektu zagospodarowania terenu</u>, a wskazane w tym przepisie „inne elementy, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 115 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej” są kategorią bardzo szeroką, dalece wykraczającą poza materię dotyczącą zagospodarowania terenu oraz usytuowania obiektów budowlanych, proponuje się jednoznacznie doprecyzować, że w części graficznej PZT

			należy wskazywać tylko te ww. „inne elementy (...)”, które dotyczą zagospodarowania terenu. Wobec powyższego proponuje się, aby proponowany § 15 ust. 2 pkt 15 miał następujące brzmienie: „15) elementy dotyczące obiektu zbiorowej ochrony, w szczególności oznaczenie wyjść ewakuacyjnych, wyjść zapasowych, stref prognozowanego zgruzowania, a także inne elementy zagospodarowania terenu, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 115 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej – jeżeli dla danego obiektu budowlanego wymagane jest zapewnienie obiektu zbiorowej ochrony.”
5.	§ 1 pkt 5 lit. b (dot. § 20 ust. 1 pkt 14 lit. a rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego)	PIIB	Proponowany § 20 ust. 1 pkt 14 lit. a rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, wydaje się zbędny, albowiem informacja dot. „wysokości budynku przyjmowanej na potrzeby określenia strefy prognozowanego zgruzowania” obligatoryjnie ma być wskazywana już w części opisowej projektu zagospodarowania terenu (na mocy proponowanego § 14 pkt 9 lit. d). W tej sytuacji nie ma ani potrzeby, ani też nie wydaje się celowe, aby wobec tego samego projektu budowlanego, choć różnych jego części (PZT i PAB), ustanawiać prawny obowiązek dwukrotnego wskazywania tych samych informacji i danych. Wydaje się ponadto, że właściwszym miejscem dla wskazywania powyższych informacji jest właśnie część opisowa projektu zagospodarowania terenu – strefa prognozowanego zgruzowania, której zasięg zależy od ww. wysokości, ma być bowiem obligatoryjnym elementem części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu (na mocy proponowanego § 15 ust. 2 pkt 15). Wobec powyższego, z proponowanego § 20 ust. 1 pkt 14 proponuje się usunąć wymogi wskazane w lit. a tego przepisu.
6.	§ 2 pkt 1	PIIB	Wskazanie w przepisie przejściowym, w końcowym fragmencie § 2 pkt 1 rozporządzenia zmieniającego, że przepisy dotychczasowe stosuje się dla zamierzenia budowlanego, wobec którego przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia „został złożony wniosek o zmianę pozwolenia na budowę” jest: (i) zbędne, albowiem każde zamierzenie, dla którego „przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia został złożony wniosek o zmianę pozwolenia na budowę”, jest zarazem zamierzeniem „wobec którego przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego”, tj. zamierzeniem, o którym mowa w kolejnym przepisie przejściowym rozporządzenia zmieniającego – § 2 pkt 2; (ii) niewłaściwe, albowiem błędnie sugeruje, w drodze wykładni <i>a contrario</i> (bardzo często stosowanej w praktyce organów administracji budowlanej), że dla zamierzeń budowlanych, wobec których wniosek o zmianę pozwolenia na budowę zostanie złożony <u>po dniu wejścia w życie rozporządzenia zmieniającego</u>, zastosowanie znajdują przepisy rozporządzenia w „nowym” brzmieniu, podczas gdy

			do takich zamierzeń zastosowanie znajdują przepisy dotychczasowe, o czym wyraźnie przesądza § 2 pkt 2 rozporządzenia zmieniającego (zob. powyżej). Wobec powyższego z przepisu przejściowego § 2 pkt 1 proponuje się usunięcie słów „wniosek o zmianę pozwolenia na budowę”, a w konsekwencji nadanie temu przepisowi następującego brzmienia: „1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego.”.
Dodatkowe propozycje			
7.	§ 15 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego	PIIB	Zamiast dodania nowego ust. 6 do § 9 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, proponuje się, aby zmienić § 15 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, poprzez nadanie mu następującego brzmienia: „pkt 3) usytuowanie i obrys istniejących oraz projektowanych obiektów budowlanych wraz z określeniem sposobu ich użytkowania, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść i wjazdów, liczbę kondygnacji, charakterystyczne rzędne - w tym rzędne terenu istniejącego i projektowanego, oraz wskazane z dokładnością do 0,01 m: wymiary oraz odległości od granicy działki lub terenu, wzajemne odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, w zakresie niezbędnym do sprawdzenia zgodności wymiarów i odległości z przepisami, a także postanowieniami, w szczególności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej;”. Powyższą zmianę § 15 ust. 2 pkt 3 proponuje się w miejsce zmiany § 9, która została omówiona w niniejszej tabeli wyżej (zob. L.p. 1). Ma ona na celu jednoznaczne doprecyzowanie, bez zmiany § 9, że wymiary oraz odległości, które należy obligatoryjnie wskazywać na rys. PZT, winny być wskazywane (zwymiarowane) z dokładnością do 0,01 m. Ponadto, dodanie przecinka przed sformułowaniem „w zakresie niezbędnym do sprawdzenia zgodności wymiarów i odległości z przepisami”, ma na celu jednoznaczne doprecyzowanie, że wskazywanie na rys. PZT wymiarów i odległości, o których mowa w tym przepisie, dotyczy tylko tych wymiarów i odległości, które wymagają sprawdzenia „z przepisami, a także postanowieniami, w szczególności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej”.