

Nowy projekt budowlany: po nowelizacji prawa 2020

2020-11-06



Autor: Gettyimages

Zamiast dwóch mamy teraz trzy części projektu budowlanego: projekt architektoniczno-budowlany, projekt zagospodarowania działki i projekt techniczny. Czy wszystkie trzeba złożyć w starostwie? Co z dwuczęściowymi projektami budowlanymi, które zostały już kupione, ale jeszcze niezłożone do urzędu?

Przepisy dużej nowelizacji *Ustawy - Prawo budowlane* zaczęły obowiązywać 19 września 2020 r.

Projekty budowlane w dotychczasowym kształcie – składające się z projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego (bez wyodrębnionego projektu technicznego) – można będzie załączać do wniosku o

pozwolenie na budowę albo zgłoszenia budowy przez rok od wejścia w życie nowych przepisów, czyli do 18 września 2021 r.

Od 19 września 2020 r. nowe projekty składamy w starostwie w trzech egzemplarzach, a stare - tak jak wcześniej w czterech. Jeden egzemplarz jest przeznaczony dla organu zatwierdzającego projekt i jeden dla właściwego organu nadzoru budowlanego. Reszta po wydaniu zgody budowlanej i ostemplowaniu wraca do inwestora.

Trzy części nowego projektu budowlanego

Jednym z podstawowych założeń znowelizowanego Prawa budowlanego jest zmniejszenie objętości projektu budowlanego.

Zgodnie z *art. 34 ust. 3* składa się on z trzech części:

- projektu zagospodarowania działki lub terenu;
- projektu architektoniczno-budowlanego;
- projektu technicznego.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu: co zawiera?

Projekt zagospodarowania działki lub terenu to część projektu budowlanego, która jest sporządzana na aktualnej mapie do celów projektowych i obejmuje:

- określenie granic działki lub terenu;
- usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym;
- sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków;
- układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do

istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;

- informację o obszarze oddziaływania obiektu.
-

Projekt architektoniczno-budowlany: co zawiera?

Projekt architektoniczno-budowlany to część projektu budowlanego, która wskazuje:

- układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych;
- zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych;
- charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych;
- opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego;
- projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko;
- charakterystykę ekologiczną;
- informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- w przypadku obiektów użyteczności publicznej i budynków wielorodzinnych - opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w *art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych* sporządzonej w Nowym Jorku 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych (chodzi tu nie tylko o osoby z orzeczoną niepełnosprawnością, ale o wszystkich, którzy mają długotrwale naruszoną

sprawność fizyczną, psychiczną, intelektualną lub w zakresie zmysłów, co może, w oddziaływaniu z różnymi barierami, utrudniać im pełny i skuteczny udział w życiu społecznym, na zasadzie równości z innymi osobami);

- w przypadku budynków wielorodzinnych - informację o minimalnym udziale lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, w tym osób starszych (zgodnie z definicją podaną w poprzednim punkcie);
- postanowienie udzielające zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych (o którym mowa w *art. 9 Prawa budowlanego*, czyli takie, które nie może powodować zagrożenia życia ludzi, bezpieczeństwa mienia, ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych do budynków użyteczności publicznej i wielorodzinnych, pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska).

Projekt techniczny: co zawiera

Projekt techniczny to nowo wyodrębniona część projektu budowlanego, która powinna określać:

- projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych;
- charakterystykę energetyczną – w przypadku budynków;
- projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe;
- w zależności od potrzeb – dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych;
- inne opracowania projektowe.

Co jeszcze musi być w projekcie budowlanym

Dodatkowo - w zależności od potrzeb - projekt budowlany może zawierać:

- oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą (zgodnie z przepisami o drogach publicznych) – wymagane w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej;
- opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, bądź ich kopie (np. pozwolenie wodnoprawne lub konserwatorskie).

Jakie dokumenty składamy z wnioskiem o pozwolenie na budowę albo zgłoszeniem budowy

Co ważne, **nie wszystkie elementy projektu budowlanego inwestor musi złożyć w organie administracji architektoniczno-budowlanej**. Zgodnie z nowym brzmieniem *art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego* do wniosku o pozwolenie na budowę (albo zgłoszenia budowy domu zgodnie z *art. 30 ust. 4b*) należy dołączyć **3 egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego** wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub ich kopiami.

Nie ma zatem obowiązku przedkładania projektu technicznego. Trzeba będzie go dopiero okazać w nadzorze budowlanym na etapie zgłaszania zakończenia budowy.

Uwaga! Nie oznacza to, że projekt techniczny może zostać przygotowany w dowolnym momencie, np. dopiero w trakcie budowy lub już po zrealizowaniu inwestycji. W *art. 42 ust. 1 pkt*

4 postanowiono, że przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny (jeśli jest wymagany). Kierownik budowy ma natomiast obowiązek udostępnienia projektu technicznego nadzorowi budowlanemu na każde jego żądanie.

Co więcej, do każdej części projektu trzeba dołączyć:

- kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt;
- kopię zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego aktualnego na dzień opracowania projektu – w przypadku projektanta – i sprawdzenia projektu – w przypadku projektanta sprawdzającego;
- oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Co urzędnicy sprawdzą w projekcie zagospodarowania działki i projekcie architektoniczno-budowlanym

Zgodnie z *art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego* przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (oraz przed wydaniem tzw. milczącej zgody na zgłoszoną budowę) sprawdzane są:

- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z: ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych oraz ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;

- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie: wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, kopii zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego z określonym w nim terminem ważności (dotyczący projektanta i projektanta sprawdzającego) oraz oświadczenia projektanta dotyczącego możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej;
- posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.