



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

WIELKOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA RADA IZBY

Poznań, dnia 8 kwietnia 2019 roku

OPINIA

Zespołu Ekspertów
przy Radzie Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść zagadnienia:

Zakres sprawdzania projektu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Opinię niniejszą wydaje się w związku z problemem, przed którym stanął jeden z członków Izby, a który to problem opisał, jak następuje:

„Według organów administracji architektoniczno-budowlanej należy zaprojektować budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej jako samodzielne obiekty budowlane z uwzględnieniem samodzielności w zakresie wymaganej izolacyjności termicznej ścian zewnętrznych, w tym lokalizowanych w granicy działek. Tym samym wymagane jest aby ściana przy dylatacji na granicy działki spełniała parametry termiczne przyjęte jak dla ściany zewnętrznej. Decyzja ta poparta jest argumentacją poruszającą kwestię przyszłości i sytuacją, w której to właściciel jednego z budynków w zabudowie bliźniaczej postanawia wyburzyć budynek w całości i odsłonić ścianę sąsiedniego budynku na granicy chronioną jedynie wełną mineralną jaka przewidziana jest w szczelinie dylatacyjnej. W takiej sytuacji ściana w granicy działki nie będzie miała współczynnika U wymaganego jak dla przegród zewnętrznych.”

Opinia Zespołu Ekspertów:

Zgodnie z Ustawą z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 tj.):

„Art. 35. 1. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:


- 1) zgodność projektu 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, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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;*
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;*

- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 4) wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu – przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia – zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 5) spełnienie wymagań określonych w art. 60 ust. 1 pkt 1–3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756) – w przypadku inwestycji na nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w tej ustawie, oddanej w użytkowanie wieczyste lub sprzedanej w trybie określonym w art. 53 ust. 1 lub 2 tej ustawy, przeznaczonej na wynajem o czynszu najmu określonym zgodnie z przepisami rozdziału 7 tej ustawy, zwanej dalej „inwestycją KZN”.

Ww. przepis nie uprawnia organu administracji architektoniczno-budowlanej do sprawdzania poprawności technicznej projektu budowlanego. Organ zobowiązany jest do sprawdzenia zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi jedynie projektu zagospodarowania działki lub terenu zgodnie z art. 35 ust. 1. pkt 2 Prawa Budowlanego.

Zaznaczyć należy, że zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt. 1, ust. 4 projektant ma obowiązek „opracować projekt budowlany zgodny w wymaganiach ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej”, co zostaje potwierdzone przez niego załączonym oświadczeniem o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Wchodzenie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej w kompetencje projektanta jest ewidentnym naruszeniem przepisów.

Niedopuszczalna jest również argumentacja organu oparta na przewidywaniu przyszłych wydarzeń i ich hipotetycznych skutków spowodowanych przez obecny (!) projekt.


arch. Marek Czuryło
Przewodniczący Zespołu Ekspertów
przy Radzie WOIA RP