

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
Ogólne uwagi dotyczące projektu			
1.	-	Komitety ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej	Szybkie wprowadzenie zmian w rozporządzeniu może sparaliżować proces wydawania pozwoleń na budowę. Należy pozytywnie ocenić kierunek zmian polegających na uwzględnieniu zagadnień ochrony ludności na etapie projektowania. Niemniej jednak projekt rozporządzenia w obecnym kształcie: • istotnie rozszerza zakres projektu budowlanego; • przenosi na etap uzyskiwania pozwolenia na budowę bardzo szczegółowe analizy techniczne, w tym konstrukcyjne, podczas gdy powinny się one znaleźć co najwyżej w dokumentacji stanowiącej projekt techniczny, niezatwierdzanej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej; • wprowadza pojęcia i obowiązki, które mogą być różnie interpretowane przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, co nie sprzyja jednolitości i stabilności stanowionego prawa regulującego proces inwestycyjno-budowlany. Rodzi to ryzyko wydłużenia procedur administracyjnych, wzrostu kosztów projektowania oraz niepewności inwestycyjnej. Wprowadzenie zmian spowoduje wzrost kosztów projektowania (kosztów przygotowania dokumentacji projektowej) podczas gdy ochrona ludności powinna mieć charakter zadania publicznego. Projekt rozporządzenia w obecnym kształcie w dużej mierze przenosi ciężar realizacji obowiązków na prywatnych inwestorów. Wątpliwość budzi brak wskazania precyzyjnych kryteriów stosowania nowych obowiązków. Projekt posługuje się pojęciem „obiektu budowlanego projektowanego w sposób umożliwiający zorganizowanie miejsca doraźnego schronienia”, bez wskazania jednoznacznych kryteriów, kiedy taki obowiązek powstaje lub odesłania w tym względzie

			do przepisów odrębnych. W praktyce może to prowadzić do uznaniowego kwalifikowania takich obiektów przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, braku jednolitej praktyki w skali kraju, sporów na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Wskazane byłoby doprecyzowanie w rozporządzeniu, w jakich przypadkach i dla jakich kategorii obiektów budowlanych obowiązki te mają zastosowanie. Projekt przenosi na etap uzyskiwania pozwolenia na budowę (do projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego) bardzo szczegółowe analizy techniczne, które z natury powinny być domeną projektu technicznego. Obowiązek określania parametrów takich jak strefy prognozowanego zagruzowania czy odporności budowli ochronnej na tak wczesnym etapie jest nieuzasadnione. Są to zagadnienia wymagające zaawansowanych analiz inżynierskich, których organy administracji architektoniczno-budowlanej nie mają kompetencji weryfikować. Urzędnicy przyznają, że nie są przygotowani do weryfikacji specjalistycznych projektów budowli ochronnych. Obawiają się odpowiedzialności za zatwierdzanie dokumentacji, której nie rozumieją od strony inżynierskiej. Samorządowcy alarmują, że wprowadzenie tak głębokich zmian „pod presją czasu” uniemożliwi racjonalne procedowanie wniosków. W ocenie Komitetu niezbędne będzie zatem przeniesienie wskazanych w analizowanym projekcie rozporządzenia analiz technicznych do projektu technicznego, który w świetle najnowszych zmian w ustawie Prawo budowlane (tj. art. 57 ust. 4 Prawa budowlanego) podlega sprawdzeniu przez organy nadzoru budowlanego wyłącznie pod kątem spełnienia obowiązku dołączenia oświadczenia i kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d omawianej ustawy. Ciężar przygotowania odpowiedniej dokumentacji projektowej, jak również poprawność przyjętych w niej rozwiązań spoczywa na projektancie, co nie budzi wątpliwości zarówno w praktyce, jak i w orzecznictwie sądów administracyjnych. Parametry techniczne i szczegółowe rozwiązania projektowe dotyczące obiektów zbiorowej ochrony powinny być zawarte w projekcie technicznym (niepodlegającym zatwierdzeniu decyzją o pozwoleniu na budowę) a nie w projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz w projekcie architektoniczno-budowlanym. Zawartość projektu technicznego będzie zależała od stopnia skomplikowania nie tylko konstrukcji, ale i samej architektury. Projekt wprowadza rygory techniczne, które mogą podlegać weryfikacji przez organ administracji architektoniczno-budowlanej a są domeną specjalistów np. projektantów konstrukcji czy geodetów. Taka nadregulacja stanie się wyłącznie narzędziem do
--	--	--	--

			biurokratycznego blokowania procesów inwestycyjnych z przyczyn nieistotnych dla bezpieczeństwa.
Uwagi dot. przepisów			
2.	§ 9 ust. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (dalej: rozporządzenie)	Komiteta ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej	Komitet ds. Nieruchomości rekomenduje wykreślenie z projektu dodania § 9 ust. 6 do rozporządzenia. Zapis ten jest przykładem nadregulacji, która jest technicznie nieuzasadniona, niespójna z obowiązującymi standardami geodezyjnymi oraz szkodliwa dla procesu inwestycyjnego z następujących przyczyn: 1. Sprzeczność ze standardami geodezyjnymi (rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego). Zgodnie z § 16 pkt 1 powołanego rozporządzenia, geodezyjne pomiary sytuacyjne dla I grupy szczegółów terenowych (m.in. budynki, znaki graniczne) wykonuje się z dokładnością nie mniejszą niż 0,10 m względem punktów osnowy. Wymuszanie na projektantach określania odległości z dokładnością do 0,01 m na podkładzie mapowym, który sam w sobie jest obciążony błędem dziesięciokrotnie większym, tworzy „fikcję dokładności”. Projekt budowlany nie może wymagać większej dokładności niż ta, która wynika z dokumentów geodezyjnych. 2. Naruszenie zasad wymiarowania i normalizacji (PN-EN ISO). Obowiązujące rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego w § 9 ust. 1 pkt 2 obowiązuje do stosowania zasad wymiarowania określonych w Polskich Normach (m.in. PN-EN ISO 6284 oraz PN-EN ISO 11091). Normy te w sposób wyczerpujący regulują zasady sporządzania rysunków oraz oznaczania dopuszczalnych odchylek. Wprowadzenie sztywnego wymogu dokładności do 0,01 m ignoruje specyfikę rysunku technicznego i skalę opracowań (1:500, 1:1000), w których różnica 1 cm jest niemożliwa do graficznego przedstawienia i zweryfikowania. 3. Brak uwzględnienia tolerancji wykonawczych i procesowych. Wymóg dokładności co do 1 cm stoi w sprzeczności z tolerancjami stosowanymi w wykonawstwie budowlanym. Warstwy wykończeniowe (np. termoizolacja, tynk), naturalne odkształcenia materiałów czy dopuszczalne błędy tyczenia przez geodetę sprawiają, że utrzymanie dokładności 0,01 m jest w praktyce niemożliwe. Wprowadzenie takiego

			zapisu stanie się podstawą do nadmiernego rygoryzmu organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz nadzoru budowlanego, prowadząc do masowego uznawania nieistotnych różnic realizacyjnych za odstępianie od projektu budowlanego. 4. Ryzyko paraliżu administracyjnego. Zapis ten obliuguje organ administracji architektoniczno-budowlanej do weryfikacji wymiaru z dokładnością, która nie ma znaczenia z punktu widzenia bezpieczeństwa konstrukcji czy ładu przestrzennego, a stanowi jedynie barierę biurokratyczną. Obecne brzmienie § 15 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia, nakazujące określenie odległości „w zakresie niezbędnym do sprawdzenia zgodności z przepisami”, jest w pełni wystarczające i zapewnia elastyczność niezbędną w procesie budowlanym. Komitet proponuje utrzymanie dotychczasowych zasad wymiarowania opartych na wiedzy technicznej i Polskich Normach. Wprowadzenie wymogu dokładności do 0,01 m przy sporządzaniu projektu zagospodarowania działki lub terenu jest błędem metodologicznym, który skomplikuje procesy inwestycyjne bez żadnych korzyści dla interesu publicznego.
3.	§ 14 pkt 9 rozporządzenia	Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej	W części opisowej projektu zagospodarowania działki lub terenu mają znaleźć się m.in. 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. Bez precyzyjnego wskazania informacji i danych będzie to rodziło rozbieżności interpretacyjne organów administracji architektoniczno-budowlanej a tym samym powodowało, że poszczególne organy będą wymagały różnej szczegółowości części opisowej projektu zagospodarowania działki lub terenu. Komitet wnioskuję o zmianę brzmienia projektowanego § 14 pkt 9 rozporządzenia poprzez ograniczenie wymaganego zakresu danych na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu. W obecnym brzmieniu przepis ten wprowadza nadmiarowość oraz niespójność systemową względem pozostałych elementów projektu budowlanego z następujących przyczyn: 1. Brak proporcjonalności wymagań (porównanie z pkt 6). Projektowana regulacja narusza hierarchię ważności elementów bezpieczeństwa w projekcie. Zwracamy uwagę na dysproporcję między pkt 9 a pkt 6 (dotyczącym ochrony przeciwpożarowej). W przypadku bezpieczeństwa pożarowego, które jest kluczowym aspektem ochrony ludzi, ustawodawca przewiduje jedynie określenie warunków ochrony przeciwpożarowej. Tymczasem w projektowanym pkt 9, dotyczącym budowli ochronnych, wymaga się szczegółowych „informacji i danych”, co wykracza poza standardową szczegółowość projektu zagospodarowania działki lub terenu.

			2. Ryzyko rozbieżności interpretacyjnych. Użycie ogólnego sformułowania o konieczności podania „innych elementów niezbędnych do sprawdzenia zgodności (...) z przepisami rozporządzenia (...)” bez ich precyzyjnego skatalogowania, stworzy pole do nadinterpretacji przez organy administracji architektoniczno-budowlanej. W praktyce doprowadzi to do sytuacji, w której poszczególne organy będą wymagały różnego stopnia uszczegółowienia dokumentacji, co godzi w zasadę przewidywalności procesu inwestycyjnego. 3. Naruszenie struktury projektu (projekt zagospodarowania działki lub terenu a projekt techniczny). Wymogi, o których mowa w pkt 9, dotyczą w dużej mierze skomplikowanych rozwiązań branżowych (konstrukcyjnych i instalacyjnych). Zgodnie z systematyką ustawy Prawo budowlane, tak szczegółowe dane powinny być przedmiotem projektu technicznego, a nie projektu zagospodarowania działki lub terenu. Obecnie dla innych branż (np. konstrukcji obiektu) szczegółowe obliczenia i rozwiązania są wymagane dopiero w projekcie technicznym. Przenoszenie ich do projektu zagospodarowania działki lub terenu jest bezzasadne i technicznie utrudnione. 4. Przedwczesne koszty i zaangażowanie specjalistów. Narzucenie konieczności opracowania szczegółowych danych budowli ochronnych na etapie sporządzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu wymusza na inwestorze zaangażowanie wysokospecjalistycznych projektantów na wczesnym etapie koncepcyjnym. Biorąc pod uwagę, że projekt zagospodarowania działki lub terenu ulega częstym korektom w toku uzgodnień, generuje to nieuzasadnione koszty i wydłuża czas przygotowania inwestycji. Zapis dotyczący „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” jest nieprecyzyjny i nieadekwatny do innych wymogów określonych w § 14 rozporządzenia. Organy administracji architektoniczno-budowlanej nie posiadają kompetencji merytorycznych do weryfikacji tak specjalistycznych danych branżowych na etapie zatwierdzania projektu zagospodarowania działki lub terenu. Sprawdzenie zgodności rozwiązań z zakresu budowli ochronnych wymaga wysoce wyspecjalizowanej wiedzy technicznej, co czyni ten wymóg na etapie sporządzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu bezzasadnym i paraliżującym proces wydawania pozwoleń na budowę. Dane te, jako wymagające wiedzy branżowej, powinny być – analogicznie do rozwiązań konstrukcyjnych czy instalacyjnych – domeną wyłącznie projektu technicznego. Komitet proponuje preredagowanie nowego § 14 pkt 9 rozporządzenia w taki sposób, aby jego szczegółowość odpowiadała wymogom z § 14 pkt 6 rozporządzenia. Zakres informacji
--	--	--	---

			na etapie przygotowania projektu zagospodarowania działki lub terenu powinien ograniczać się do ogólnego określenia parametrów budowli ochronnej, natomiast szczegółowe dane techniczne i instalacyjne winny zostać wskazane jako element projektu technicznego.
4.	§ 15 ust. 2 pkt 15 rozporządzenia	Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej	Część rysunkowa projektu zagospodarowania działki lub terenu ma określać m.in. 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. Bez precyzyjnego wskazania elementów będzie to rodziło rozbieżności interpretacyjne organów administracji architektoniczno-budowlanej a tym samym powodowało, że poszczególne organy będą wymagały różnej szczegółowości części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu. Komitet wnioskuję o usunięcie z projektu przepisu słów „w szczególności” oraz „inne” (przed słowem elementy) oraz o przeniesienie specjalistycznej dokumentacji graficznej do projektu technicznego. Sformułowania „w szczególności” i „inne elementy” są nieostre (wprowadzają katalog otwarty oznaczeń i elementów), co w praktyce doprowadzi do uznaniowości organów administracji architektoniczno-budowlanej. Brak zamkniętego katalogu oznaczeń i elementów uniemożliwi ujednolicenie wymogów stawianych projektantom, promując rozbieżne standardy w zależności od uznania danego organu. Komitet zwraca również uwagę na problem strefy zagruzowania. W przypadku budynków wysokich, strefa ta z definicji wykracza poza granice działki inwestora, a często również poza zakres standardowej mapy do celów projektowych. Obowiązek jej nanoszenia na projekt zagospodarowania działki lub terenu jest technicznie i prawnie ryzykowny. Pracownicy organów administracji architektoniczno-budowlanej nie posiadają specjalistycznej wiedzy inżynierskiej ani narzędzi do weryfikacji poprawności wyliczeń stref zagruzowania czy detali konstrukcyjno-obronnych. Taka weryfikacja na etapie przedłożenia projektu zagospodarowania działki lub terenu będzie miała charakter czysto formalny i iluzoryczny, generując dalsze opóźnienia w wydawaniu decyzji. Projekt zagospodarowania działki lub terenu ma określać lokalizację obiektu w przestrzeni. Szczegółowe rozwiązania branżowe oraz specjalistyczne analizy techniczne (w tym zasięg stref ochronnych), szczegółowa lokalizacja wyjść awaryjnych powinny być – wzorem branży konstrukcyjnej czy instalacyjnej – domeną projektu technicznego. Przy sporządzaniu projektu zagospodarowania działki lub terenu należy ograniczyć zakres rysunkowy wyłącznie do lokalizacji i obrysu obiektu zbiorowej ochrony. Pełna dokumentacja specjalistyczna powinna znaleźć się w projekcie technicznym.

5.	§ 20 ust. 1 pkt 8 rozporządzenia	Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej	Komitet opiniuje projektowaną zmianę jako niezasadną w zakresie części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego. Zmiana ta, ze względu na stopień szczegółowości informacji o dostępności (w szczególności w zakresie loggii, balkonów, placów zabaw czy miejsc gromadzenia odpadów), wykracza poza ustawowy zakres projektu architektoniczno-budowlanego i powinna zostać uwzględniona w przepisach rozporządzenia dotyczących projektu technicznego, a w zakresie miejsc parkingowych, placów zabaw oraz miejsc gromadzenia odpadów być uwzględniona w części opisowej projektu zagospodarowania działki lub terenu – w częściach dotyczących zagospodarowania zewnętrznego. Zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 2 Prawa budowlanego, projekt architektoniczno-budowlany ma określać obiekt budowlany w stopniu niezbędnym do sprawdzenia zgodności z przepisami. Proponowane brzmienie § 20 ust. 1 pkt 8 rozporządzenia wprowadza konieczność opisywania detali takich jak „sposób zapewnienia dostępu do balkonów, tarasów i loggii” oraz szczegółów dotyczących placów zabaw. W ocenie Komitetu, tak sformułowane wymogi zmuszają projektanta do tworzenia opisu o charakterze wykonawczym już na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Jest to poważne ryzyko dla procedowania pozwoleń na budowę. Jeżeli tak szczegółowy opis (dotyczący np. sposobu dostępu do loggii czy placu zabaw) znajdzie się w projekcie architektoniczno-budowlanym, każda jego modyfikacja na etapie budowy (wynikająca np. z dostępności konkretnych produktów budowlanych czy zmian w technologii wykonania progów) może zostać potencjalnie zakwalifikowana przez organ nadzoru budowlanego jako istotne odstępstwo od projektu zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę. Powoduje to konieczność uzyskiwania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę dla detali, które powinny być doprecyzowane w projekcie technicznym. Wymogi dotyczące m.in. nachylenia ramp, wysokości progów przy wejściach, wyjściach na balkony, szerokości dojeżdżaczy czy parametry nawierzchni placów zabaw są parametrami <i>stricte</i> technicznymi. Zgodnie z systematyką ustawy Prawo budowlane, parametry te podlegają określeniu w projekcie technicznym.
6.	§ 20 ust. 1 pkt 14 rozporządzenia § 21 pkt 3 rozporządzenia	Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej	Niezasadnione jest włączanie danych wymienionych w projektowanym § 20 ust. 1 pkt 14 rozporządzenia do części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego. Dane dotyczące stref zgruzowania, czasu ochrony oraz pojemności obiektów zbiorowej ochrony są wynikiem specjalistycznych obliczeń inżynierskich i analiz zagrożeń, które w strukturze projektu budowlanego powinny stanowić element projektu technicznego. Dane takie jak „projektowany czas ochrony” (lit. d) czy „strefa prognozowanego zgruzowania” (lit. a) nie są parametrami architektonicznymi. Stanowią one wynik zaawansowanych analiz technicznych, opartych na rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 listopada 2025 r. Projekt architektoniczno-budowlany ma za zadanie określać formę i funkcję. Obowiązek określenia precyzyjnych parametrów ochrony ludności na etapie jego przygotowania jest przedwczesny i powinno być to domeną projektanta branżowego w

			ramach przygotowania projektu technicznego. Organy administracji architektoniczno-budowlanej nie posiadają narzędzi ani kompetencji do weryfikacji, czy np. „strefa zgruzowania” i „projektowany czas ochrony” zostały wyliczone poprawnie zgodnie z załącznikiem nr 3 do ww. rozporządzenia z 4 listopada 2025 r. Liczba osób użytkujących obiekt (lit. b) oraz parametry budowli ochronnych (lit. c) mogą ulec zmianie na etapie uszczegółowienia w projekcie technicznym lub w wyniku doboru konkretnych rozwiązań technicznych. Dane wymienione w projektowanym § 20 ust. 1 pkt 14 lit. a–d rozporządzenia powinny zostać przeniesione do § 23 i § 24 rozporządzenia (zakres projektu technicznego). W projekcie architektoniczno-budowlanym powinna znaleźć się jedynie ogólna informacja, czy obiekt jest wyposażony w budowlę ochronną, natomiast szczegółowe kwestie techniczne i analityczne powinny być zawarte w projekcie technicznym, który nie podlega zatwierdzeniu przy wydawaniu pozwolenia na budowę.
7.	§ 2 projektu – przepis przejściowy	Komitety ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej	Przepis § 2 projektu rozporządzenia posługuje się pojęciem „zamierzenia budowlanego”, które nie zostało zdefiniowane ani w projektowanym rozporządzeniu, ani poprzez odesłanie do przepisów innych ustaw, także Prawa budowlanego. Brak jednoznacznego określenia zakresu tego pojęcia może prowadzić do rozbieżności interpretacyjnych co do tego, jakie czynności i etapy procesu inwestycyjnego są nim objęte. Ponadto przepis nie rozstrzyga wprost, czy stosowanie „przepisów dotychczasowych” obejmuje również postępowania w sprawie zmiany pozwolenia na budowę wydanego na podstawie przepisów dotychczasowych, w szczególności w przypadkach, gdy wniosek o zmianę pozwolenia na budowę został złożony po dniu wejścia w życie projektowanego rozporządzenia. Brak takiego doprecyzowania może prowadzić do niejednolitej praktyki organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz wątpliwości co do właściwego reżimu prawnego dla dalszych etapów realizacji inwestycji. Zasadne jest zatem doprecyzowanie pojęcia „zamierzenia budowlanego” oraz jednoznaczne wskazanie zakresu zastosowania przepisów dotychczasowych, w tym w odniesieniu do zmian decyzji o pozwoleniu na budowę. Uregulowanie powyższej kwestii jest o tyle istotne, że przepisy ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej dotyczące nałożenia na inwestorów obowiązku wykonania budowli ochronnych obejmują postępowania, których wnioski o wydanie pozwolenia na budowę złożono po 31 grudnia 2025 r., a zatem przed wejściem w życie analizowanej nowelizacji rozporządzenia. Komitety wskazują, że należałoby w przepisach przejściowych stwierdzić, że do wniosków złożonych po 31.12.2025 r. stosuje się znowelizowane (nowe) przepisy rozporządzenia.

			Doprowadziłoby to do zgodności przepisów nowelizacji rozporządzenia z ustawą z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej.
Dodatkowe propozycje			
-	-	-	-
Uwagi dot. uzasadnienia			
-	-	-	-
Uwagi dot. OSR			
-	-	-	-