

# Problemy formalnoprawne związane z procesami budowlanymi na obszarach rewitalizowanych

Mgr inż. arch. Grzegorz Kmiecik, mgr inż. arch. Hanna Szymczak,  
dr inż. Anna Szymczak-Graczyk, Instytut Budownictwa i Geoinżynierii,  
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

## 1. Wprowadzenie

Procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę w zakresie przebudowy, nadbudowy czy rozbudowy, nawet przy mało skomplikowanych obiektach często jest długotrwała i kłopotliwa zarówno dla inwestora, który w świetle Prawa budowlanego zobowiązany jest taką decyzję uzyskać, jak i projektanta, któremu powierza się przygotowanie dokumentacji architektoniczno-budowlanej [1]. W przypadku budynków wielorodzinnych lub użyteczności publicznej zakres obowiązków automatycznie zwiększa się o konieczność sprawdzenia dokumentacji przez uprawnionych projektantów wszystkich branż jak również opiniowanie opracowania projektowego przez rzeczoznawców ds. ochrony przeciwpożarowej oraz w zakresie zgodności z przepisami higieniczno-sanitarnymi. Z kolei opracowując projekt obiektu zlokalizowanego w strefie ochrony konserwatorskiej, dochodzi dodatkowy obowiązek uzgodnienia przyjętych rozwiązań z właściwym konserwatorem zabytków. Jeśli natomiast sam obiekt jest zabytkiem, wówczas konserwator nakłada szereg obowiązków i wytycznych związanych z ingerencją w dany budynek. Mnogość zakresu i obowiązków konsultacji takiego projektu wpływa niestety na złożoność procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę, co często przekłada się na wydłużenie czasu tego etapu inwestycji i nierzadko przekracza ustawowo zapisany maksymalny termin 65 dni [1].

Wymienione uzgodnienia i szczegółowy projekt jest zrozumiałe przy dużym zakresie prac. Problem polega jednak na tym, że wymagania formalnoprawne przy niewielkich inwestycjach są identyczne. Zatem zakres projektu i jego uzgodnień dla np. zmiany wielkości otworów okiennych, dodaniu okien połaciowych, podziału funkcjonalnego lokali będzie taki sam jak w przypadku dobudowania kondygnacji czy kompleksowej rewitalizacji całego budynku.

## 2. Opracowania projektowe w świetle obowiązujących przepisów

Opisany poniżej przykład dotyczy wprowadzenia drobnych zmian w stosunkowo nowym budynku mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami usługowymi na parterze. Sam budynek zbudowany w 2008 roku nie ma walorów zabytkowych, ale w związku z jego lokalizacją na poznańskich Jeżycach znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i stanowi element zespołu urbanistyczno-architektonicznego Jeżyc [2]. Obszar ten jest także jednym z kluczowych w Poznańskim Programie Rewitalizacji [3]. Zakres zmian obejmował jedynie powiększenie otworów okiennych w jednym z lokali mieszkalnych na parterze. Warto nadmienić, że zakres nie zakładał ingerencji w istniejącą konstrukcję – szerokość otworów okiennych oraz wielkość nadproży pozostawała bez zmian. Niemniej jednak w świetle interpretacji zapisów Prawa budowlanego, przedmiotowy projekt zakwalifikowano jako przebudowę. Kosmetyczny zakres zmiany estetyki elewacji południowej uzgodniono więc z miejskim konserwatorem zabytków, która zakończyła się wydaniem pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych na obszarze zespołu urbanistyczno-architektonicznego wpisanego do rejestrów zabytków. Dodatkowo zgodnie z ustawą o prawach autorskich i pokrewnych [4] oraz zasadami Kodeksu Etyki Zawodowej Architektów [5] uzyskano zgodę autorów projektu na ingerencję w ich utwór. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego [6] opracowanie zawierało także inwentaryzację przedmiotowego lokalu mieszkalnego w formie rzutu, przekroju i widoku elewacji jak również ekspertyzę techniczną potwierdzającą, że obiekt nadaje się do rozbudowy w tym zakresie.

W związku z wielorodzinnym charakterem budynku, w którym projektowano zmianę wielkości okien, konieczne było opracowanie podpisane nie tylko przez projektanta z branży architektura, konstrukcja i instalacje, ale

również podpisanie całości przez projektantów sprawdzających dla wszystkich z branż. Kontynuując pracę nad kompletnością opracowania, należało całość uzgodnić z rzeczoznawcą ds. ochrony przeciwpożarowej. Oprócz podpisania projektu przez 9 osób – 8 projektantów i rzeczoznawcę – inwestor był standardowo zobowiązany do przedłożenia jako załącznika do wniosku o pozwolenie na przebudowę oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością oraz zgody współwłaścicieli do przeprowadzenia inwestycji w ramach jego prawa własności. Wspomniane oświadczenie, co zrozumiale, jest potrzebne, jednak przy budynku wielorodzinnym, gdzie funkcjonuje ponad 50 lokali mieszkalnych, każde posiadające innego właściciela, jego zdobycie jest zadaniem trudnym, stąd konieczność uzyskania przez inwestora zgody na zakres projektowanych zmian wydanej przez zarząd powołany przez wspólnotę.

Zorganizowanie wszystkich niezbędnych dokumentów oraz uzyskanie pozwolenia na przebudowę zabrało około 6 miesięcy. Tymczasem inwestor szacuje, że roboty budowlane w zakresie demontażu dwóch okien, powiększenia otworów okiennych i montażu nowej stolarki zajmą około 2 dni roboczych.

W opisanym powyżej przykładzie problemy formalno-prawne związane z inwestycją miały miejsce w budynku nowym, który technologicznie i funkcjonalnie realizowany był w większości o również dzisiaj obowiązujące przepisy m.in. z zakresu ochrony przeciwpożarowej, co niewątpliwie było dużym ułatwieniem.

Drugi przykład także potwierdza jak obowiązujące sztywno przepisy prawa potrafią komplikować działania inwestycyjne m.in. na obszarach rewitalizowanych. Tym razem chodzi o lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, który powstał w latach 20. XX wieku. Budynek zlokalizowany jest w Poznaniu, w dzielnicy św. Łazarz, również znajdującej się w zakresie miejskiego programu rewitalizacji oraz dodatkowo będącej w obszarze ochrony konserwatorskiej. Inwestor posiadający duży lokal mieszkalny na poddaszu średnio wysokiego budynku planował jego podział na dwa mniejsze mieszkania. W tym przypadku rozmiar samego projektu był większy niż we wcześniej opisanym przykładzie, ale nie przewidywano ingerencji w elewację. Oprócz inwentaryzacji lokalu, ekspertyzy technicznej, projektu wielobranżowego opiniowanego przez projektantów i osoby sprawdzające, projekt musiał być rozszerzony o ekspertyzę techniczną w trybie art. 2 warunków technicznych [7] w zakresie dostosowania do wymagań ochrony przeciwpożarowej i uzgodnienia proponowanych rozwiązań zamiennych z wielkopolskim komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu. Opracowanie dokumentacji automatycznie musiało obejmować więc nie tylko lokal mieszkalny będący własnością inwestora, lecz także części wspólne budynku takie jak klatka schodowa, wiatrołap i cała część wejściowa, którą na co dzień administruje wspólnota.

Mimo iż klatka schodowa od lat spełnia swoją rolę, sam fakt planowania rozbudowy w ramach tego budynku powodował, że projekt musiał się odnieść do jej drewnianej konstrukcji, mniejszej niż dziś obowiązującej szerokości biegów i spoczników.

Układ schodów jest praktycznie niemożliwy do zmiany, stąd konieczność wykonania zabezpieczeń zamiennych, takich jak np. czujki dymu, dodatkowe oznaczenia ewakuacyjne klatki schodowej itp., których zamontowanie na części wspólnej ponosi w tym przypadku inwestor planujący przebudowę w ramach swojego poddaszowego mieszkania.

### 3. Podsumowanie

Obecna procedura powoduje, że część inwestorów może nie być zainteresowana zleceniem opracowania pełnej dokumentacji projektowej i przejścia przez procedurę administracyjną.

Jest to proces długi i kosztowny i bardzo często niewspółmierny do planowanego zakresu zmian. Bez czytelnych zmian w prawie pewne inwestycje, najczęściej te drobne, prowadzone są i będą bez stosownych pozwoleń i uzgodnień, tym samym narażając samych inwestorów na postępowania prowadzone przez nadzór budowlany.

Z drugiej strony ci inwestorzy, którzy chcąc działać zgodnie z literą prawa i podejmują się zlecenia opracowania kompleksowej dokumentacji, narażeni są na znaczne koszty, często daleko wykraczające poza zakres ich własności.

Póki zakres projektu będzie nieproporcjonalnie duży w stosunku do zakresu planowych zmian, to problem nie zniknie. Warto zastanowić się nad takimi zmianami w prawie, które przy małym zakresie usprawnią proces inwestycyjny, przy okazji przyczyniając się do usprawnienia procesów rewitalizacyjnych.

#### BIBLIOGRAFIA

- [1] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (z późniejszymi zmianami)
- [2] Zespół urbanistyczno-architektoniczny Jeżyc wpisany do rejestru zabytków pod nr A 239 decyzją z dnia 6 października 1982 r.
- [3] Uchwała Nr XXXVIII/648/VII/2016 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Poznania
- [4] Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Dz.U. 1994 nr 24 poz. 83
- [5] Kodeks Etyki Zawodowej Architektów, Załącznik do Uchwały 01 III Sprawozdawczego Krajowego Zjazdu Izby Architektów podjętej w dniu 18 czerwca 2005r. Dokument został opracowany przez Izbę Architektów na podstawie projektu dokumentu przygotowanego przez Radę Architektów Europy (ACE)
- [6] Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Dz.U. 2012 poz.462
- [7] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)