

Załącznik 3.
do pisma GKZ z dnia 19.11.2021 r., znak: DOZ-KiNK.070.15.2021

**ZALECENIA DO OPRACOWANIA PROJEKTU BUDOWLANEGO ROBÓT
BUDOWLANYCH WYMAGAJĄCYCH UZYSKANIA DECYZJI O POZWOLENIU
NA BUDOWĘ ORAZ PROJEKTÓW WYKONAWCZYCH w procesie konserwacji i
restauracji parków, ogrodów i innych form zaprojektowanej zieleni, wpisanych
do rejestru zabytków**

1. Przedmiot zaleceń

Przedmiotem zaleceń są: projekt budowlany robót budowlanych wymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz projekty wykonawcze będące częścią projektu konserwatorskiego parków, ogrodów i innych form zaprojektowanej zieleni, wpisanych do rejestru zabytków.

a/ Projekt budowlany jest zbiorem dokumentów i projektów przedstawiających plany inwestycji budowlanej w formie i zakresie określonym w aktualnym Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r.¹ i stanowi część dokumentacji budowy. Zawartość projektu budowlanego określa ustawa Prawo budowlane².

W skład projektu budowlanego wchodzi – w kolejności opracowania:

- Projekt zagospodarowania terenu (PZT),
- Projekt architektoniczno-budowlany (PAB)
- Projekt techniczny (PT), przy czym PT nie jest tożsamy z projektem wykonawczym.

Projekt budowlany podlega prawnemu zatwierdzeniu przez administrację architektoniczno-budowlaną i stanowi podstawę uzyskania opinii, uzgodnień, zgód i pozwoleń, w tym pozwolenia na budowę.

b/ Projekty wykonawcze są uzupełnieniem i uszczegółowieniem projektu koncepcyjnego konserwacji/restauracji parku w wersji, która jest podstawą wydania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie prac, a w odniesieniu do obiektów budowlanych – projektu budowlanego w wersji, która była podstawą wydania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków (WKZ) na prowadzenie prac, w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę oraz przeprowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich bądź realizacji robót budowlanych.

2. Uwarunkowania prawne

Po uzyskaniu pozwolenia na prowadzenie prac konserwatorskich lub innych działań przy zabytku właściciel może przystąpić do wykonania projektów wykonawczych prac i działań stanowiących przedmiot pozwolenia WKZ. Z kolei pozwolenie WKZ na prowadzenie robót budowlanych stanowi podstawę do zatwierdzenia projektu budowlanego przez administrację architektoniczno-budowlaną i uzyskania pozwolenia na budowę obiektów budowlanych stanowiących przedmiot pozwolenia WKZ, a następnie opracowania projektów wykonawczych robót budowlanych. Jednak przed wydaniem pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych WKZ może zażądać przedłożenia projektu budowlanego, w przypadku

¹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 ze zm.).

² Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.).

gdy załączony do wniosku program robót budowlanych okaże się niewystarczający dla oceny wpływu planowanych robót budowlanych na zabytek³.

Szczególnym przypadkiem prac konserwatorskich i robót budowlanych w parkach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków są remonty i bieżące prace konserwacyjne.

Remont obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków i usytuowanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, tak jak budowa, wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, poprzedzonej pozwoleniem właściwego WKZ (art. 29 ust. 7 Prawa budowlanego). Remont rozumiany jest jako wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji (art. 3 ust. 8 Prawa budowlanego). Analogicznie prace i roboty budowlane w parku zabytkowym, polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego, będą remontem wymagającym pozwolenia na budowę, natomiast prace i roboty budowlane stanowiące bieżącą konserwację nie będą wymagały pozwolenia na budowę, ale jako zaliczone do prac konserwatorskich, robót budowlanych lub innych działań przy zabytku zgodnie z art. 3 pkt 6 Prawa budowlanego, wymagać będą pozwolenia WKZ na prowadzenie tych prac (art. 36 ust. 1 pkt 1, 2, 11 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

a/ Projekt budowlany

Prawo budowlane określa warunki opracowania, weryfikacji i zatwierdzenia projektu budowlanego oraz warunki wydania decyzji o pozwoleniu na budowę przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Opracowania projektu budowlanego wymagają obiekty i roboty budowlane w parku podlegające obowiązkowi uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla robót budowlanych wykonywanych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków. Zawartość projektu budowlanego i treść poszczególnych jego części określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. W projektach zagospodarowania działki lub terenu (PZT) stosuje się jednolity system oznaczeń graficznych określony polską normą PN-B-01027 – *Rysunek budowlany. Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu (lipiec 2002)*. Do opracowania projektu budowlanego uprawnieni są projektanci posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.

b/ Projekty wykonawcze

Zakres dokumentacji projektu wykonawczego i jego skład określony jest w przepisach tylko w odniesieniu do inwestycji realizowanych ze środków publicznych. Określa je Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego. Powyższe rozporządzenie zaleca się traktować jako wskazanie zakresu dokumentacji każdego projektu wykonawczego.

Wymagania dotyczące formy projektów wykonawczych przyjmuje się odpowiednio jak dla projektu budowlanego⁴. W rysunkach projektów wykonawczych stosuje się jednolity

³ § 4 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 81).

⁴ § 5 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1129).

system oznaczeń graficznych określony polską normą PN-B-01027 – *Rysunek budowlany. Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu (lipiec 2002)*. Dopuszcza się stosowanie innych, indywidualnych oznaczeń, pod warunkiem, że na rysunku znajdzie się metryczka z objaśnieniem zastosowanych oznaczeń indywidualnych.

Do opracowania projektów wykonawczych obiektów budowlanych uprawnieni są projektanci posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności. Pod względem formalnym i prawnym nie ma ograniczenia uprawnień do opracowania niebudowlanych projektów wykonawczych będących częścią projektu konserwatorskiego. Zwyczajowo opracowuje je architekt krajobrazu samodzielnie lub ewentualnie jako projektant wiodący przy współpracy projektanta odpowiedniej specjalności. Projekt wykonawczy nie wymaga uzgodnień.

Projekty wykonawcze muszą być zgodne z projektem koncepcyjnym konserwacji/restauracji parku w wersji, która jest podstawą wydania pozwolenia WKZ na prowadzenie prac i przyjętymi w nim rozwiązaniami konserwatorskimi oraz decyzją WKZ o pozwoleniu na prowadzenie prac, a w przypadku robót budowlanych zgodne z poszczególnymi częściami zatwierdzonego projektu budowlanego i pozwoleniem na budowę.

3. Możliwe uwarunkowania i warianty wykonania projektu wykonawczego

Dla projektu konserwatorskiego parku należy przyjąć, że projekty wykonawcze opracowywane są odrębnie dla poszczególnych grup prac, obiektów i branż:

- gospodarka i porządkowanie istniejącej szaty roślinnej,
- szata roślinna,
- obiekty architektury ogrodowej (mała architektura) wg art. 3 pkt 4a, b, c Prawa budowlanego,
- budowle wymienione w art. 3 pkt 3 Prawa budowlanego,
- modelowanie terenu i drobne formy ukształtowania powierzchni parku.

Nie ma obowiązku wykonania wszystkich projektów wykonawczych jednocześnie. Poszczególne projekty wykonawcze mogą być opracowywane w dowolnym czasie w związku z koniecznością wykonania zakresów robót określonych w programie prac konserwatorskich i wymienionych w pozwoleniu WKZ.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że projekt wykonawczy (dawna nazwa: projekt techniczny) nie jest tożsamy z projektem technicznym (PT) w pojęciu prawa budowlanego.

4. Materiały wyjściowe dla projektu wykonawczego

Podstawowym materiałem wyjściowym do sporządzenia projektów wykonawczych służących konserwacji/restauracji parku, ogrodu lub innej formy zaprojektowanej zieleni, wpisanych do rejestru zabytków, jest:

- projekt koncepcyjny konserwacji/restauracji parku w wersji, która była podstawą wydania pozwolenia WKZ na prowadzenie prac,
- uzgodniony z WKZ program prac konserwatorskich, restauratorskich lub innych działań w parku,
- decyzja WKZ o pozwoleniu na prowadzenie prac,

a w odniesieniu do budowli i robót budowlanych:

- projekt koncepcyjny konserwacji/restauracji parku i uzgodniony z WKZ program robót budowlanych, w wersji, która była podstawą wydania pozwolenia WKZ na prowadzenie prac
- uzgodniony z WKZ i zatwierdzony przez administrację architektoniczno-budowlaną projekt budowlany planowanych obiektów i robót budowlanych,

- decyzja WKZ o pozwoleniu na prowadzenie robót,
- decyzja o pozwoleniu na budowę.

Zmiany i odstępstwa od projektu koncepcyjnego konserwacji/restauracji parku, który był podstawą wydania pozwolenia WKZ na prowadzenie prac, oraz od decyzji WKZ o pozwoleniu na prowadzenie prac konserwatorskich/restauratorskich wymagają uzgodnień z WKZ. Postępowanie w przypadku istotnych zmian i odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego i pozwolenia na budowę reguluje art. 36a Prawa budowlanego, przy czym przepisów tych nie stosuje się w stosunku do projektu zagospodarowania działki lub terenu w odniesieniu do obiektów małej architektury oraz wymagań i odstępień uzgodnionych z właściwym WKZ (art. 36a ust. 5b pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane).

5. Forma i zawartość projektu wykonawczego

Projekt wykonawczy składa się z:

- części graficznej – technicznych rysunków wykonawczych, opracowanych w skali uwzględniającej specyfikę zamawianych robót i odpowiednich do skali rysunków w projekcie konserwacji/restauracji parku oraz projekcie budowlanym. Projekt wykonawczy w części graficznej opracowuje się na planie sytuacyjnym zawierającym naniesienie stałych elementów zagospodarowania terenu, uzbrojenia sieci podziemnych i nadziemnych oraz istniejących drzew wraz z zasięgiem ich koron;
- części opisowej, charakteryzującej przedmiot projektu, z omówieniem rozwiązań technicznych, budowlano-konstrukcyjnych i materiałowych, a także instalacji i wyposażenia technicznego, oraz zawierającej zestawienia materiałów i przedmiar robót.

Zalecana zawartość dokumentacji projektów wykonawczych uzależniona jest od przedmiotu projektu i stopnia jego skomplikowania:

a) dla projektu szaty roślinnej

- plan sytuacyjny jednoznacznie wskazujący miejsca sadzenia drzew, krzewów, pnączy, bylin i roślin zielnych. Na rysunku podaje się miary lokalizujące miejsca sadzenia w stosunku do stałych elementów przestrzennych, takich jak budynki, drogi, ogrodzenia, oznaczenia cyfrowe sadzonych roślin zgodne z wykazem materiału roślinnego, rozmieszczenie sadzonych roślin z podaniem więźby, rozstawu lub gęstości sadzenia. Zalecana skala 1:500 lub 1:250,
- rysunki wykonawcze w skali 1:100–1:10 stanowiące podstawę do wykonania nasadzeń o dużym stopniu dokładności,
- wykaz materiału roślinnego z podaniem wymaganej charakterystyki materiału szkółkarskiego,
- wykaz materiałów ogrodniczych,
- opis techniczny zalecanych i projektowanych rozwiązań.

Projekt wykonawczy szaty roślinnej jako szczególny przypadek projektu wykonawczego w procesie rewaloryzacji parku zabytkowego został szczegółowo omówiony w odrębnych zaleceniach.

b) dla projektu drobnych form architektury ogrodowej

Obiekty architektury ogrodowej wyszczególnione są w definicji obiektów małej architektury w art. 3 pkt 4 lit. b Prawa budowlanego, więc co do zasady każdy z tych obiektów można uznać za mieszczący się w definicji małej architektury. Pod pojęciem architektury ogrodowej należy rozumieć: kapliczki, krzyże przydrożne, figury i posągi (rzeźby parkowe i figuralne, obeliski, kolumny), wodotryski (baseny

ozdobne i fontanny), niewielkie elementy wystroju architektonicznego (altany drewniane, płoty, murki ogrodowe, mury ozdobne, ogrodzenia murowane, stalowe i drewniane do 2,20 m wysokości, bramy i furtki, schody parkowe, trejaże, pergole i *berceaux*), piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki, ławki, latarnie ogrodowe. W określonych sytuacjach, ze względu na rozmiar i funkcję obiektu, część z nich będzie mieścić się w definicji budowli, a ostatecznej kwalifikacji danego obiektu będzie dokonywał organ administracji architektoniczno-budowlanej w procedurze zgłoszenia.

Elementy drobnych form architektury ogrodowej nie wymagają uprzedniego opracowania projektu budowlanego, a podstawą opracowania projektów wykonawczych jest projekt koncepcyjny konserwacji/restauracji. Projekty wykonawcze muszą być zgodne z projektem koncepcyjnym konserwacji/restauracji parku w wersji, która była podstawą wydania pozwolenia WKZ na prowadzenie prac i treścią pozwolenia WKZ na prowadzenie prac.

Zalecana treść projektu wykonawczego:

- plan sytuacyjny jednoznacznie wskazujący miejsce usytuowania danego elementu. Na rysunku podaje się miary lokalizujące miejsce posadowienia w stosunku do stałych elementów przestrzennych, takich jak budynki, drogi, ogrodzenia. Zalecana jest skala 1:500 lub 1:250,
- rysunki wykonawcze w skali 1:100 stanowiące podstawę do wykonania projektowanego elementu,
- rysunki wykonawcze w skali 1:10 lub 1:5 elementów lub detalu zdobienia o dużym stopniu dokładności,
- wykaz materiałów,
- przy doborze typowych elementów wyposażenia do projektu wykonawczego dołącza się karty katalogowe, charakteryzujące wielkość, sposób posadowienia i montażu, oraz świadectwo dopuszczenia do użytkowania i atest bezpieczeństwa tych elementów.

c) dla projektu budowli ogrodowych

Pod pojęciem budowli należy rozumieć budynki, budowle ogrodowe i konstrukcje inżynierskie, takie jak: murowane altany, pawilony ogrodowe, oranżerie, tarasy, piwnice ogrodowe i lodownie, urządzenia wodne i ich elementy (takie jak: stawy i kanały ogrodowe wraz z liniami brzegowymi, urządzenia piętrzące wodę, kaskady), grotty murowane, mostki parkowe, tarasy ziemne, modelowane skarpy, pagórki, kopce i sztuczne wąwozy, drogi parkowe ziemne i brukowane, instalacje elektryczne i wodne, oraz inne elementy architektury ogrodowej i wystroju: kolumnady i eksedry, pomosty, zorganizowane place zabaw, siłownie plenerowe.

Projektowanie i budowa tych obiektów podlega rygorom Prawa budowlanego, które w art. 29 ust. 7 nakłada obowiązki (następuje tu wyraźne rozróżnienie): dla robót budowlanych wykonywanych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków – obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast dla robót budowlanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków – obowiązek dokonania zgłoszenia. Potrzebę wykonania projektu budowlanego dla planowanych budowli wskazuje również § 4.2 Rozporządzenia MKiDN z dnia 2 sierpnia 2018 r.

Projekty wykonawcze sporządza się odrębnie dla każdego obiektu budowlanego. Treść dokumentacji projektu wykonawczego uzależniona jest od przedmiotu projektu:

1. Obiekty architektoniczne

Wymagania dotyczące formy projektów wykonawczych przyjmuje się odpowiednio wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

2. Drogi

- plan sytuacyjny 1:500 z poziomą geometrią przebiegu osi drogi, wymiarowaniem w odniesieniu do stałych elementów terenowych, w tym szczególnie drzew starodrzewu parkowego, określeniem długości prostych odcinków drogi i łuków, promieni łuków i cięciwy, opisem parametrów wielkości drogi, rzędnych niwelety, spadków podłużnych i poprzecznych,
- rysunki szczegółowe w skali 1:50, lub 1:10, w tym przekroje normalne drogi i poprzeczne konstrukcji nawierzchni, rysunki układu nawierzchni, spadki podłużne, poprzeczne i odwodnienie,
- opis techniczny charakteryzujący przedmiot projektu z omówieniem zastosowanych rozwiązań technicznych, budowlano-konstrukcyjnych i materiałowych, technologii wykonania, a także instalacji i wyposażenia technicznego, oraz zawierający zestawienia materiałów i przedmiar robót.

Projekty wykonawcze muszą być zgodne z projektem koncepcyjnym konserwacji/restauracji parku w wersji, która była podstawą wydania pozwolenia WKZ na prowadzenie prac, treścią pozwolenia WKZ na prowadzenie robót budowlanych, projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę.

d) dla projektu robót ziemnych i ukształtowania terenu

Projekt wykonawczy ukształtowania terenu obejmuje zarówno prace związane z kształtowaniem drobnych form powierzchniowego modelowania terenu oraz elementów ziemnych form ogrodowych, takich jak: wgłębniki, vertugadin, wały ziemne, skarpy ogrodowe, pagórki, jak i prace przy budowie ziemnych form ogrodowych zakwalifikowanych ze względu na wielkość jako obiekty budowlane.

Podstawą opracowania projektu wykonawczego ukształtowania terenu jest projekt koncepcyjny konserwacji/restauracji parku, w którym wskazano położenie poszczególnych form ukształtowania terenu, ich formę i wielkości.

Zalecana treść projektu wykonawczego:

- rysunki szczegółowe opracowuje się w skali 1:100 lub 1:50, dostosowanej do stopnia skomplikowania form i pożądanej dokładności realizacji,
- na rysunku projektu podaje się wielkości charakteryzujące usytuowanie w nawiązaniu do stałych form terenowych, rzędne gruntu macierzystego i rzędne projektowane modelowanego terenu, układ warstwicy istniejący i projektowany, miary powierzchni, kierunki spadków,
- projekt wykonawczy uszczegółowiają przekroje pionowe i poziome projektowanych form ziemnych.

Niektóre z form ukształtowania terenu, takie jak: tarasy ziemne, kopce widokowe, skarpy linii brzegowych stawów, kanałów, sztuczne wąwozy, które wg prawa budowlanego zakwalifikowane zostały jako obiekty budowlane, wymagają uprzedniego opracowania projektu budowlanego.

Projekty wykonawcze muszą być zgodne z projektem koncepcyjnym konserwacji/restauracji parku w wersji, która była podstawą wydania pozwolenia WKZ na prowadzenie prac, treścią pozwolenia WKZ na prowadzenie prac konserwatorskich/restauratorskich lub innych działań, a w przypadku robót

budowlanych i budowy obiektów budowlanych – z treścią pozwolenia WKZ na prowadzenie prac budowlanych, projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę.

Akty prawne

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 81).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1129).
- Norma PN-B-01027 – Rysunek budowlany. Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu.

Literatura

1. Myczkowski Z., Sikora D., Stachańczyk R., Szpanowska K., Trzoch M., Zachariasz A., *Wytyczne dotyczące standaryzacji działań konserwatorskich w odniesieniu do zabytków zieleni na potrzeby realizacji Krajowego Programu Ochrony Zabytków i Opieki nad Zabytkami na lata 2014–2017*, Warszawa 2015, praca niepublikowana.
2. *Prawo budowlane po zmianach w 2020 r.*, oprac. A. Falkowski, Warszawa, marzec 2020.
3. Zalaśńska K., *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Komentarz*, Warszawa 2020.

Opracowanie:

Zespół ds. krajobrazu i zieleni zabytkowej, Narodowy Instytut Dziedzictwa:

dr R. Stachańczyk (kierownik Zespołu), K. Balik, M. Lisowska, dr D. Sikora, dr M. Świątkowski, I. Wildner-Nurek