

cych z wykorzystywania energii pochodzącej z odnawialnych źródeł, jak również długoterminowych oszczędności związanych z eksploatacją tego typu technologii. Potencjał rynku jest ogromny – do 2020 r., zdaniem IEO, rynek mikroinstalacji może wzrosnąć nawet sześciokrotnie w ujęciu wartościowym, jak i nawet dziesięciokrotnie w ujęciu ilościowym. Przy odpowied-

niej polityce i wsparciu ze strony państwa, prognozy IEO dotyczące wielkości i wartości rynku energetyki prosumenckiej do 2020 r. mają szansę się sprawdzić. Stanowiłyby wtedy wsparcie dla polskiej energetyki przy realizacji celów Unii Europejskiej zawartych w pakiecie 3 x 20%. Szacuje się, że inwestycje w przydomowe mikroźródła tylko do produkcji energii elektrycznej wyniosły-

by 12 mld zł i dałyby 1,9 GW nowych mocy, czyli tyle, ile największe planowane obecnie w Polsce bloki na węgiel w Elektrowni Opole, których realizacja została wstrzymana z przyczyn ekonomicznych.

Paulina Walewska

Starszy redaktor ekonomiczny, PMR

paulina.walewska@pmrpublications.com

Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. W praktyce procesu inwestycyjnego zdarza się jednak, że celowe staje się zastosowanie rozwiązania niezgodnego z tymi przepisami. W niektórych przypadkach możliwe jest uzyskanie odstępstwa od nakazu stosowania przepisów techniczno-budowlanych.

Przede wszystkim należy zaznaczyć, że zgodnie z dyspozycją art. 9 ust. 1 Prawa budowlanego możliwość uzyskania omawianego odstępstwa ma charakter wyjątku od obowiązującej reguły nakazującej stosowanie przepisów techniczno-budowlanych i jest dopuszczalna w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Ocena, czy dany przypadek należy uznać za szczególnie uzasadniony, należy do organu właściwego do udzielenia takiego odstępstwa. Tytułem przykładu należy wskazać na pogląd wyrażony w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, zgodnie z którym za szczególnie uzasadniony przypadek przemawiający za udzieleniem omawianego odstępstwa należy uznać sytuację, w której inwestor, mimo wykazania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz zgodności planowanej inwestycji z przeznaczeniem nieruchomości określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie może zrealizować przysługującego mu uprawnienia zabudowy przedmiotowej nieruchomości ze względu na obowiązujące przepisy techniczno-budowlane.

Należy również wspomnieć, że mimo wystąpienia szczególnie uzasadnionego przypadku udzielenie omawianego odstępstwa

może okazać się niedopuszczalne. Trzeba bowiem zaznaczyć, że udzielone odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, jak również nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska, warunków zdrowotno-sanitarnych oraz użytkowych obiektu budowlanego. Ponadto, w przypadku obiektów użyteczności publicznej oraz mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego, udzielone odstępstwo nie powinno powodować ograniczenia dostępności tych obiektów dla osób niepełnosprawnych. W konsekwencji właściwy organ może udzielić omawianego odstępstwa wyłącznie w przypadku, gdy w wyniku przeprowadzonego postępowania uzna, że zaproponowane rozwiązanie nie spowoduje powstania opisanych wyżej skutków.

Jeżeli są spełnione opisane wyżej przesłanki, wówczas inwestor może złożyć wniosek o udzielenie odstępstwa od nakazu stosowania przepisów techniczno-budowlanych.

Taki wniosek powinien zawierać, wśród innych dokumentów, szczegółowe uzasadnienie konieczności wprowadzenia odstępstwa, jak również propozycje rozwiązań zamiennych w stosunku do zaproponowanego projektu niezgodnego z przepisami techniczno-budowlanymi. Wniosek należy skierować do

organu właściwego w sprawie wydania pozwolenia na budowę planowanej inwestycji. Co istotne jednak, powołany organ nie może samodzielnie rozpoznać złożonego wniosku, lecz musi zwrócić się do ministra, który wydał przepisy będące przedmiotem udzielanego odstępstwa, z wnioskiem o wyrażenie zgody na udzielenie przez organ właściwy w sprawie wydania pozwolenia na budowę odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych wydanych przez tego ministra. W konsekwencji, po złożeniu przez inwestora omawianego wyżej wniosku, organ właściwy w sprawie wydania pozwolenia na budowę przesyła złożone przez inwestora materiały do właściwego ministra, który może upoważnić organ właściwy w sprawie wydania pozwolenia na budowę do udzielenia wnioskowanego odstępstwa, odmówić udzielenia takiego upoważnienia, lub też udzielić stosownego upoważnienia pod warunkiem spełnienia dodatkowych warunków. Należy również zauważyć, że organ właściwy w sprawie wydania pozwolenia na budowę planowanej inwestycji nie zawsze jest związany decyzją ministra rozpoznającego złożony wniosek. Jeżeli minister odmówi upoważnienia organu właściwego do wydania pozwolenia na budowę do udzielenia odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, wówczas organ właściwy w sprawie wydania pozwolenia na budowę musi wydać postanowienie o odmowie udzielenia odstępstwa – w takiej sytuacji przedmiotowy organ nie ma legitymacji do pozytywnego rozpoznania złożonego przez inwestora wniosku. Jeżeli natomiast minister upoważni organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę do udzielenia stosownego odstępstwa, jak również w przypadku, gdy udzieli takiego upoważnienia pod pewnymi warunkami, wówczas organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę może udzielić odstępstwa wnioskowanego przez inwestora, ale nie jest do tego zobowiązany. W takiej sytuacji sposób rozpoznania wniosku zależy od

oceny organu właściwego w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Co istotne, inwestor nie może zaskarżyć ani rozstrzygnięcia ministra w sprawie złożonego przez organ właściwy w sprawie wydania pozwolenia na budowę wniosku o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, ani postanowienia organu właściwego w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Zastrzeżenia w stosunku do sposobu rozpoznania złożonego wniosku o udzielenie omawianego odstępstwa inwestor może zgłosić dopiero w decyzji odmawiającej wydania pozwolenia na budowę planowanej inwestycji.

Omawiana instytucja jest przydatnym narzędziem umożliwiającym, w szczególnie uzasadnionych przypadkach oraz pod określonymi warunkami, łagodzenie rygorystycznych przepisów techniczno-budowlanych oraz zastosowanie rozwiązań, który co do zasady nie mogłyby zostać zrealizowane. Trzeba mieć jednak świadomość, że jest to rozwiązanie szczególne, które w przypadku realizacji większości inwestycji nie znajdzie zastosowania. Należy również zaznaczyć, że w przypadku wystąpienia o udzielenie omawianego odstępstwa istotnemu przedłużeniu ulega czas trwania postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Mimo ist-

nienia wskazanych wyżej ograniczeń omawiana instytucja bywa bardzo przydatna dla inwestorów – szczególnie w przypadku inwestycji realizowanych w trudnych warunkach lokalnych.

*Krzysztof Kałaur
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller Canfield, W.Babicki, A.Chelchowski
i Wspólnicy sp. k.
kallaur@pl.millercanfield.com*

R E K L A M A

Exception from technical and construction regulations

Pursuant to the provisions of the Act of 7 July 1994 – the Construction Law, a building structure along with the associated services and facilities should be designed in accordance with the applicable regulations, including the technical and construction regulations, and the rules of technical knowledge. However, it may occur during the investment process that using a solution inconsistent with the effective regulations is advisable. In some cases, the application of technical and construction regulations may be renounced subject to obtaining a relevant consent.

In the first place it should be noted that in accordance with the provisions of Art. 9.1 of the Construction Law, the right to be granted consent for the renunciation of the regulations is an exception from the effective rule ordering application of the technical and construction regulations and it is permissible in particularly justified cases. Whether a given case is particularly justified is determined by the authority competent to grant the consent for the renunciation of the technical and construction regulations. For example, in line with a view presented in the Supreme Administrative Court's rulings, a particularly justified case for granting the exception from the technical and construction regulations occurs in situation where an investor, despite proving his right to use the property for building purposes and the consistency of the planned investment with the use of the property as specified in the local master plan, may not exercise his right to develop the property because of the effective technical and construction regulations.

It should be noted that despite the occurrence of a particularly justified case, it may turn out that granting exception from the technical and construction regulations may be inadmissible. It must be pointed out that the granted right to renounce the application of the effective regulations may not endanger human life or safety of property or cause deterioration of the state of the natural environment, health and sanitary conditions and utility conditions of a building structure. Furthermore, in the case of public buildings and multi-family housing, the granted right for renunciation should not restrict access of disabled people to those buildings. Accordingly, the competent authority may grant the exception from the regulations only if it deems, having performed a relevant procedure, that the proposed solution will

not lead to any of the consequences defined above.

If the conditions described above are met, the investor may request renunciation of the mandatory application of the technical and construction regulations.

The request should contain, among others, detailed justification of the necessity to renounce the application of the said regulations as well as proposals of solutions alternative to the proposed design that does not comply with the technical and construction regulations. The request should be filed with the authority competent to issue the construction permit for the planned investment. What's important, the said authority may not process the request on its own, but it is required to request the minister who set forth the regulations which are subject of the exception to grant the consent regarding the renunciation of the technical and construction regulations issued by that minister. As a result, after the investor has filed the request, the authority competent to issue the construction permit sends the materials submitted by the investor to the competent minister. The minister may then allow the authority competent to issue the construction permit to grant or refuse the consent regarding the renunciation of the said regulations or grant the permit contingent upon fulfilment of additional conditions. It should be also noted that the authority competent to issue the construction permit for the planned investment is not always bound by the ruling of the minister reviewing the request. If the minister refuses to authorise the authority competent to issue the construction permit to grant the exception from the technical and construction regulations, the authority competent to issue the construction permit is required to issue a decision refusing to grant the right for the renunciation – if this is the case, the

competent authority is not empowered to accept the request. However, if the minister allows the authority competent to issue the construction permit to grant the right for the renunciation, and also in the case when the permit is contingent upon fulfilment of certain conditions, the authority competent to issue the construction permit may, but is not required to, grant the exception from the technical and construction regulations requested by the investor. In such case the way the request is processed depends on its evaluation by the authority competent to issue the construction permit for the planned investment. Importantly, the investor may not appeal against the minister's ruling on the request to grant the right for renunciation of the application of the technical and construction regulations submitted by the authority competent to issue the construction permit or the ruling of the authority competent regarding the construction permit. The investor may file his objections against the way submitted request for the said renunciation has been processed only in relation to the decision refusing the issue of a construction permit for the planned project.

The described institution is a useful tool which can help, in particularly justified cases and under certain conditions, to mitigate the strict technical and construction regulations and allow the application of solutions which, in principle, could not be implemented. But it should be borne in mind that this is a special solution, which will not apply to most of the realised investments. It should be also noted that if the investor requests the renunciation of the application of the technical and construction regulations, the construction permit application process get significantly longer. Still, despite the drawbacks described above, this legal institution can be very useful to investors, in particular in case of the investments carried out in hard local conditions.

*Krzysztof Kallaur
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W.Babicki, A.Chelchowski i
Wspólnicy sp. k.
kallaur@pl.millercanfield.com*