

# Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego w świetle nowelizacji Prawa budowlanego

Ustawą z dnia 16 grudnia 2016 r. o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców (Dz. U. z 2016 r., poz. 2255) znowelizowano w znacznym zakresie przepisy ustawy z dnia 4 lipca 1997 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 – z późn. zm., dalej „p.b.”) dotyczące istotnych i nieistotnych odstępian od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę. Niniejszy artykuł ma na celu przybliżenie nowych zasad dotyczących takich odstępian.

Nowelizacją wprowadzono dwie kategorie odstępian od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę – istotne i nieistotne. Listę istotnych odstępian zawarto w art. 36a ust. 5 p.b.

Wskazano w nim po pierwsze, że za istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę uznaje się odstępianie w zakresie projektu zagospodarowania działki lub terenu. Każda więc zmiana wykonawcza znajdująca odbiegająca od zatwierdzonego pozwoleniem na budowę projektu zagospodarowania działki lub terenu stanowi istotne odstępianie od tego projektu. Stanowi to istotną różnicę w stosunku do poprzedniego brzmienia ustawy, w którym za istotne odstępianie uznawano zmianę zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu.

Drugą nowością w katalogu istotnych odstępian od zatwierdzonego projektu budowlanego są odstępiania w zakresie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Redakcja przepisu w nowym brzmieniu może budzić wątpliwości, jakie w istocie odstępiania w świetle tego przepisu uznać należy za istotne. Wszak

pozwolenie na budowę ani projekt budowlany nie ingerują w zakres rozstrzygnięć planistycznych gminy ani innych aktów prawa miejscowego. Przepis ten należy – jak się wydaje – interpretować zgodnie z dotychczasową praktyką i uznawać, że dotyczy on odstępian dotyczących ustaleń wskazanych w tym przepisie aktów prawnych i decyzji. Jednocześnie zauważyć należy, że obecnie dotyczy to wszelkich aktów prawnych prawa miejscowego. Jak się wydaje przepis ten dotyczy przede wszystkim aktów wydawanych na podstawie ustawy o rewitalizacji, ale – w braku ograniczeń – obejmuje on wszystkie akty prawa miejscowego, a więc nawet takie, które *prima facie* mogą nie mieć wiele wspólnego z zagospodarowaniem nieruchomości.

Istotnym odstępianem od zatwierdzonego projektu budowlanego jest również taka zmiana wykonawcza, której prawne usankcjonowanie wymaga nie tylko uzyskania ale również zmiany opinii, uzgodnień i pozwoleń, które są potrzebne do uzyskania pozwolenia na budowę. Dotychczas przepis stanowił jedynie o konieczności uzyskania nowych opinii, uzgodnień i pozwoleń i mógł rodzić wątpliwości, czy w przypadku konieczności ich zmiany, odstępianie może być uznane za nieistotne.

Kolejną z ważnych zmian jest wprowadzenie wyjątków od zasady, że istotne są wszystkie zmiany wykonawcze skutkujące zmianą charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego takich jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji. W ust. 5a art. 36a wprowadzono kategorię odstępian nieistotnych. W myśl tego przepisu nie jest istotnym odstępianem od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę zmiana wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego, jeżeli odstępianie łącznie spełnia następujące warunki: (1) nie przekracza 2% wysokości,

szerokości lub długości obiektu budowlanego określonych w projekcie budowlanym, (2) nie zwiększa obszaru oddziaływania obiektu, (3) nie zmienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, (4) nie stanowi zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, (5) nie wymaga uzyskania lub zmiany opinii, pozwoleń lub uzgodnień wymaganych do uzyskania pozwolenia na budowę oraz (6) nie narusza przepisów techniczno-budowlanych. Jeżeli wszystkie z wymienionych wyżej warunków są spełnione, wówczas odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego nie ma charakteru istotnego i nie może być uznane za takie przez projektanta dokonującego jego kwalifikacji.

Powyższy wyjątek od zasady, że istotne są wszystkie odstępiania dotyczące charakterystycznych parametrów obiektów budowlanych nie dotyczy obiektów liniowych, co oznacza, że każde odstępianie w zakresie charakterystycznych parametrów takich jak długość, wysokość czy szerokość zgodnie z brzmieniem znowelizowanych przepisów w przypadku obiektów liniowych powinno zostać zakwalifikowane jako odstępstwo istotne. Wydaje się jednak, że aktualność zachowuje w tym zakresie dotychczasowe orzecznictwo sądowe, które dopuszczało nieznaczne odstępstwa, nie różnicując czy dotyczy to obiektów liniowych, czy też innych obiektów budowlanych. W każdym więc przypadku organ zobowiązany będzie badać charakter i zakres odstępiania w realiach konkretnego przypadku.

Podobnie jak dotychczas jedynie istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Zmiany nieistotne nie wymagają uprzedniego wydania takiej decyzji. Niemniej jednak uznając zmianę za nieistotną projektant obowiązany jest zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstępiania. Ma to umożliwić organom nadzoru budowlanego dokonanie weryfikacji tej kwalifikacji na etapie uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie.

Tomasz Milewski

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy