

Komentarz prawny

Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu po zmianach prawa budowlanego.

Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz. 471) wprowadziła istotne zmiany w zasadach dotyczących istotnych odstępień od zatwierdzonego projektu budowlanego.

Zgodnie z art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm., dalej „**p.b.**”) w znowelizowanym brzmieniu istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Natomiast w przypadku istotnego odstępiania od projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego złożonego wraz ze zgłoszeniem budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4 p.b. (wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, sieci, niewielkie wolnostojące parterowe stacje transformatorowe, niektóre obiekty budowlane na terenach zamkniętych), lub przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a) p.b. (niektóre przegrody zewnętrzne i elementy konstrukcyjne domów jednorodzinnych), oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d) p.b. (niektóre tablice i urządzenia reklamowe), wobec którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu konieczne jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla całego zamierzenia budowlanego albo dokonanie ponownego zgłoszenia (art. 36a ust. 1a p.b.).

Do zamiennych pozwoleń na budowę stosuje się odpowiednio przepisy wydawania pozwoleń na budowę, natomiast w przypadku zgłoszeń dotyczących rozwiązań zamiennych stosuje się przepisy dotyczące zgłoszeń.

Zgodnie z art. 36a ust. 6 p.b. kwalifikacji zamierzonego odstępiania od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę dokonuje projektant, kierując się zasadami wskazanymi w przepisach prawa budowlanego. W przypadku uznania, że zamierzone odstępianie jest nieistotne, projektant jest obowiązany zamieścić w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym odpowiednie informacje dotyczące tego odstępiania. Informacje te powinny obejmować zarówno część opisową, jak i graficzną. Nieistotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz ponownego zgłoszenia.

Poprzednio obowiązująca regulacja wprowadzała katalog przesłanek, które zakazywały projektantowi uznawania niektórych odstępień za istotne. Obecnie wskazano okoliczności, kiedy projektant musi uznać zmianę za istotną. Zgodnie z art. 36a ust. 5 p.b. projektant musi uznać odstępianie za istotne w sytuacjach wymienionych w tym przepisie, tj. wówczas gdy odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego dotyczy: (i) projektu zagospodarowania działki lub terenu (jednakże – podobnie jak poprzednio – jedynie w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany); (ii) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5% (wcześniej nie formułowano tego parametru wprost, ograniczając się do wskazania maksymalnych wymiarów obiektu), wysokości w zakresie

przekraczającym 2% lub liczby kondygnacji (wcześniej nie formułowano tego kryterium, o ile zachowane były wymiary obiektu); (iii) warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze; (iv) zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części; (v) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; (vi) wymagającym uzyskania lub zmiany decyzji, pozwoleń lub uzgodnień, które są wymagane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub do dokonania zgłoszenia budów, przebudów i instalowania wymienionych w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a) i art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d) p.b.; (vii) zmiany źródła ciepła do ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody użytkowej, ze źródła zasilanego paliwem ciekłym, gazowym, odnawialnym źródłem energii lub z sieci ciepłowniczej, na źródło opalane paliwem stałym (wcześniej kryterium to nie było wprowadzone). Powyższe zasady nie dotyczą urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury. Projektant samodzielnie decyduje wówczas, czy odstępianie od projektu ma charakter istotny, czy też nie. Projektant nie musi również uznać odstąpienia za istotne, jeżeli mimo konieczności uzyskania dodatkowych uzgodnień planowane zmiany dotyczą: (i) projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstępianie zostało uzgodnione pod względem ochrony przeciwpożarowej, (ii) wymagań zawartych w pozwoleniu właściwego konserwatora zabytków wydanego na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli odstępianie zostało uzgodnione z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, (iii) projektowanych warunków higienicznych i zdrowotnych, jeżeli odstępianie zostało uzgodnione z właściwym państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym.

Powyższe zasady mają zastosowanie do pozwoleń na budowę wydanych w oparciu o znowelizowane przepisy. Jednakże kryteria kwalifikacji odstąpień jako istotnych albo nie stosuje się także w sytuacjach, w których pozwolenie na budowę zostało wydane w oparciu o dotychczasowe regulacje.

Tomasz Milewski, Radca prawny
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.