

## Istotność odstąpienia od projektu budowlanego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 23, grudzień 2022 13:27

Patrycja Grebla-Tarasek

Odsłony: 951

---

Kwestia "istotności odstąpienia" pozostawiona została uznaniu administracyjnemu, a z uwagi na szeroki zakres znaczeniowy przesłanek określonych w art. 36a ust. 5 Prawa budowlanego oraz związane z tym różne możliwości interpretacyjne, okoliczność, czy w danej sytuacji odstąpienie inwestora zostanie uznane za istotne czy nieistotne, wymaga wnikliwej i wszechstronnej oceny organu, przy uwzględnieniu charakteru inwestycji oraz zasad ogólnych.

Na gruncie prawa budowlanego wyróżnia się istotne oraz nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę. Konsekwencje materialnoprawne i formalnoprawne związane są wyłącznie z odstąpieniem istotnym, które jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu przez inwestora decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, a dokonane bez wymaganego pozwolenia - skutkuje wstrzymaniem robót budowlanych i przeprowadzeniem postępowania naprawczego w trybie art. 50 i 51 oraz uchyceniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Powyższe oznacza, że inwestor nie może samodzielnie wprowadzać rozwiązań technicznych oraz konstrukcyjnych, które prowadziłyby do istotnego odstąpienia, o ile nie uzyska decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. A contrario, w przypadku nieistotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę nie wymaga się uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz ponownego zgłoszenia.

Zgodnie z art. 36a ust. 5 prawa budowlanego istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstąpienie w zakresie:

1. projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany;
2. charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących:
  - a. powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5%,
  - b. wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%,
  - c. liczby kondygnacji;
3. warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne;
4. zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
5. ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
6. wymagającym uzyskania lub zmiany decyzji, pozwoleń lub uzgodnień, które są wymagane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub do dokonania zgłoszenia: budowy lub przebudowy;
7. 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.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 30 listopada 2022 r., sygn. II SA/Po 513/22

Źródło: [CBOSA](#)