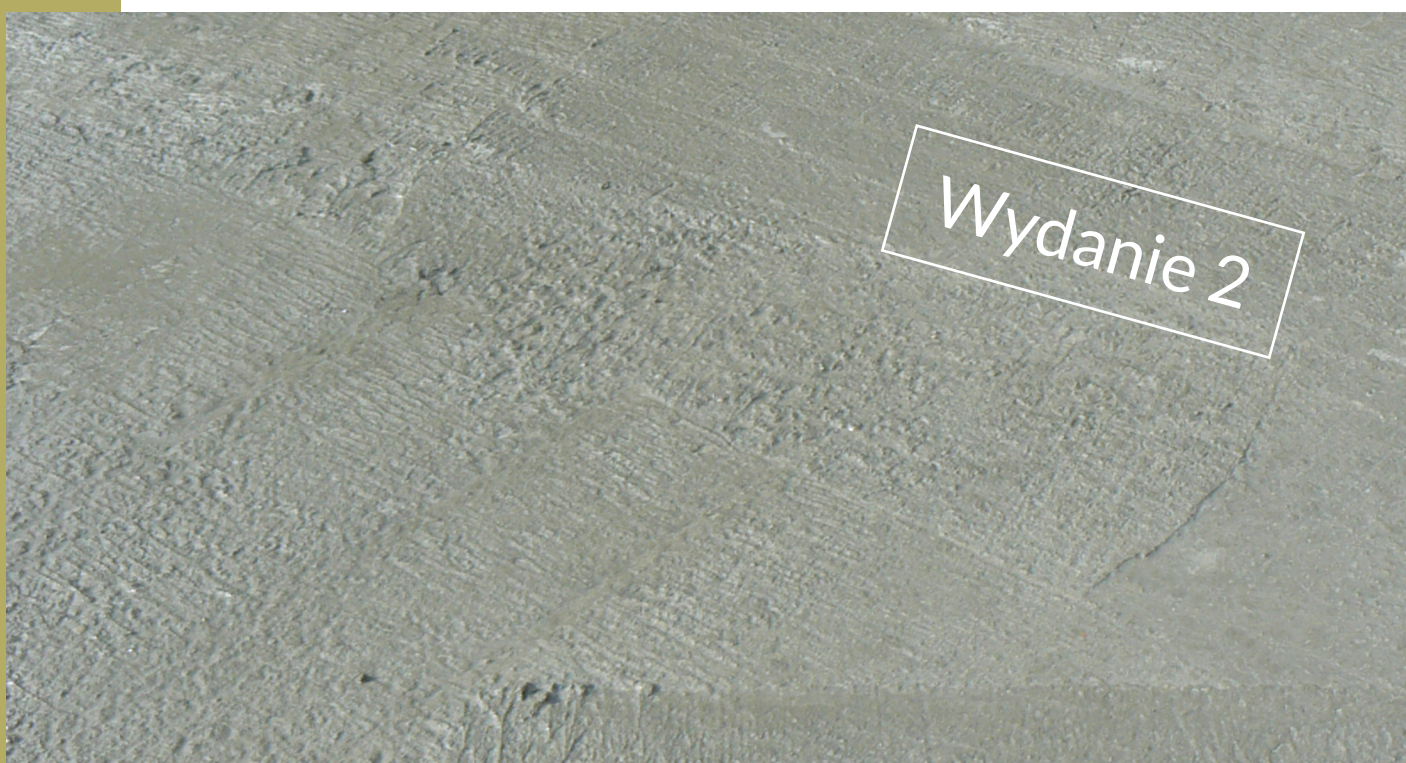


Magdalena Myszura

# Odstąpienie od projektu budowlanego



Procedura, orzecznictwo, przykłady

[oprawiebudowlanym.pl](http://oprawiebudowlanym.pl)

# Spis treści

## **Wstęp 7**

### **1. Odstępstwo od projektu lub innych warunków pozwolenia (czyli o co w tym wszystkim chodzi) 12**

1.1. Kiedy dochodzi do odstępstwa od projektu 12

1.2. Rodzaje odstępstw 13

1.3. Jakich robót dotyczy odstępstwo istotne i nieistotne 14

### **2. Kwalifikacja odstępstwa jako istotne lub nieistotne (również o tym, że nie wszystko jest takie, jakie się wydaje) 17**

2.1. Istotne odstępstwo 19

2.2. Nieistotne odstępstwo 30

2.3. Okoliczności danej sprawy 32

2.3.1. Odstępstwo naruszające przepisy 32

2.3.2. Wartości wyrażone w art. 4 i 5 prawa budowlanego 33

2.3.3. Odstępstwo dotyczące urządzeń budowlanych lub obiektów małej architektury zwiększające obszar oddziaływania 38

2.3.4. Odstępstwo niedotyczące projektu zagospodarowania, a zwiększające obszar oddziaływania obiektu 43

2.3.5. Wykonanie robót na podstawie zgłoszenia 44

2.4. Rola projektanta 45

2.5. Stare projekty budowlane	49
2.6. Schemat	53
<b>3. Przykłady odstępstw istotnych i nieistotnych (teraz dopiero się zdziwisz)</b>	<b>60</b>
3.1. Zmiana rzędnych terenu	61
3.2. Wykonanie okien lub drzwi w ścianie bez otworów	63
3.3. Zmiana długości elewacji	65
3.4. Dodanie balkonów lub rezygnacja z nich	67
3.5. Zmiana usytuowania obiektu	69
3.5.1. Zmiana usytuowania obiektu w obrębie działki inwestycyjnej	69
3.5.2. Usytuowanie obiektu częściowo na działce nieobjętej pozwoleniem	72
3.5.3. Budowa na działce nieobjętej pozwoleniem	76
3.6. Zamiana szczelnego zbiornika na przydomową oczyszczalnię	78
3.7. Zmiana lokalizacji urządzenia budowlanego (np. przyłączy, szamba)	81
3.8. Zastąpienie platformy dla osób niepełnosprawnych schodółazem	85
3.9. Przedłużenie zadaszenia nad wejściem	88
3.10. Podział działki	91
3.11. Zmiana czasu użytkowania tymczasowego obiektu budowlanego	94

3.12. Niewykonanie wymaganych przez plan miejscowy badań archeologicznych	96
3.13. Istotne odstępstwo – jak daleko mogą sięgać zmiany	98
3.13.1. Rozbiórka i budowa zamiast przebudowy i rozbudowy	101
3.13.2. Zmiana gabarytów budynku i jego lokalizacji	102
3.13.3. Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej zamiast na teren działki	105
3.13.4. Zmiana gabarytów budynku i sposobu zagospodarowania terenu	106
3.14. Odstępstwo od projektu a ZRID	109
3.15. Inne przykłady	114
<b>4. Procedura przy odstępstwie od projektów zagospodarowania lub architektoniczno-budowlanego (czyli o tym, co zrobić z tymi zmianami)</b>	<b>119</b>
4.1. Odstąpienie nieistotne – formalności	119
4.2. Odstąpienie nieistotne – wprowadzanie zmian	120
4.3. Odstąpienie istotne – formalności	122
4.4. Zmiana pozwolenia na budowę	123
4.5. Pozwolenie na całe zamierzenie lub ponowne zgłoszenie	142
4.6. Stary projekt budowlany	143
4.6.1. Odstępstwo nieistotne	145
4.6.2. Odstępstwo istotne – zmiana pozwolenia na budowę	146

4.6.3. Odstępstwo istotne – inwestycja realizowana na  
zgłoszenie z projektem 147

5. Odstępstwo od projektu technicznego (tak – takie coś też  
istnieje) 150

6. Wybrane przepisy prawa budowlanego (gdyby ktoś nie wierzył,  
czy to prawda) 152

Co dalej 160

# Wstęp

Cześć! Nazywam się Magda Myszura i prowadzę blog [oprawiebudowlanym.pl](http://oprawiebudowlanym.pl), gdzie prostym językiem wyjaśniam przepisy budowlane. Pomagam architektom, urzędnikom i kierownikom budów podejmować trafne decyzje na podstawie nietrafnie sformułowanych przepisów.



Wiem, co to znaczy mierzyć się z dziurawym i ciągle zmieniającym się prawem. Sama zmagalam się z tym przez lata – najpierw jako projektantka, a później urzędniczka. Nieraz ręce mi opadały z bezsilności. Inwestor czekał na odpowiedź, szef poganiał, a ja musiałam przedrzeć się przez masę dodatkowych przepisów, by podjąć decyzję. Marzyłam, żeby mieć źródło, w którym wszystko sprawdzę w ciągu kilku sekund i będzie to napisane prostym językiem, bez legislacyjnej nowomowy, za to z mnóstwem konkretów. Nie znalazłam takich opracowań, dlatego postanowiłam stworzyć je sama. Dla siebie i dla całej społeczności bloga [oprawiebudowlanym.pl](http://oprawiebudowlanym.pl), który prowadzę od 2014 roku.

Oddaję w Twoje ręce poradnik, z którego się dowiesz:

- czym jest istotne i nieistotne odstępstwo od projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę,
- jak prawidłowo kwalifikować te odstępstwa,
- jakich formalności wymaga ich dokonanie,
- czym jest odstępstwo od projektu technicznego.

Poradnik jest poświęcony kwestiom uregulowanym w ustawie prawo budowlane. Nie będziemy zajmować się tu inwestycjami realizowanymi na podstawie specustaw. Mały wyjątek zrobiłam dla dosyć popularnej decyzji ZRID, o której przeczytasz w rozdziale 3.14.

W poradniku używam zamiennie słów „odstąpienie” i „odstępstwo”. Jednak za każdym razem mam na myśli odstąpienie od projektu zagospodarowania lub architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę, o którym mowa w art. 36a ustawy prawo budowlane. Wiem, że w prawie budowlanym słowo „odstępstwo” jest użyte w odniesieniu do odstępstwa od warunków technicznych (a dokładniej mówiąc – przepisów techniczno-budowlanych), a słowo „odstąpienie” jest użyte w odniesieniu do projektu. Ale słowa „odstępstwo” i „odstąpienie” są synonimami. Wiadomo też, o czym jest ten poradnik, więc zastosowanie przeze mnie synonimu nie zmienia znaczenia przepisu.

Robię tak, bo jestem zwolenniczką pisania o przepisach tak prosto, jak to tylko możliwe. Przepisy same w sobie są wystarczająco skomplikowane, więc stosuję prostsze słownictwo tam, gdzie tylko się da i gdzie nie zmienia to znaczenia przekazywanej informacji. Na marginesie dodam, że nawet sądy nie zawsze stosują nomenklaturę wprost zaczerpniętą z przepisów, a określenie „odstępstwo od projektu” pojawia się w wielu orzeczeniach (również NSA).

Z tego samego powodu w poradniku używam skrótów, które oznaczają:

- PINB – powiatowy inspektor nadzoru budowlanego,
- WINB – wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego,
- WSA – wojewódzki sąd administracyjny,
- NSA – Naczelny Sąd Administracyjny.

W poradniku znajdziesz odwołania do następujących aktów prawnych:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, zmieniony przez: Dz. U. z 2021 r. poz. 1986 oraz z 2022 r. poz. 88) – dalej: prawo budowlane;
- Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 695, 782, Dz. U. z 2022 r. poz. 258) – dalej: duża nowelizacja prawa budowlanego, duża nowelizacja, ustawa nowelizująca lub nowelizacja z 19 września 2020 r.;



- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609, zmieniony przez: Dz. U. z 2021 r. poz. 1169 i poz. 2280) – dalej: rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, zmieniony przez: Dz. U. z 2020 r. poz. 1608 i poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 248) – dalej: warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki;
- Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 735, zmieniony przez: Dz. U. z 2020 r. poz. 2320 oraz z 2021 r. poz. 1491 i poz. 2052) – dalej: kodeks postępowania administracyjnego;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) – dalej: ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 176) – dalej: specustawa drogowa.

Stan prawny aktualny na dzień 2 marca 2022 r.

Wszystkie zacytowane w poradniku orzeczenia sądów wyszukasz na stronie [orzeczenia.nsa.gov.pl](http://orzeczenia.nsa.gov.pl) po sygnaturze akt. Akty prawne możesz odszukać według rocznika i numeru pozycji na stronie [isap.sejm.gov.pl](http://isap.sejm.gov.pl).

W ostatnim rozdziale poradnika znajdziesz pełne brzmienie wybranych przepisów.

**UWAGA:** ten poradnik został tak zaprojektowany, żeby był czytelny na różnych urządzeniach. Jeśli chcesz go wydrukować, to wydrukowanie dwóch stron na jednej A4 powinno być wystarczające.

Jeśli masz jakieś uwagi lub sugestie dotyczące tego poradnika, napisz do mnie na adres: [kontakt@oprawiebudowlanym.pl](mailto:kontakt@oprawiebudowlanym.pl). Chętnie poznam Twoją opinię.

Dziękuję za zaufanie.

Magda Myszura

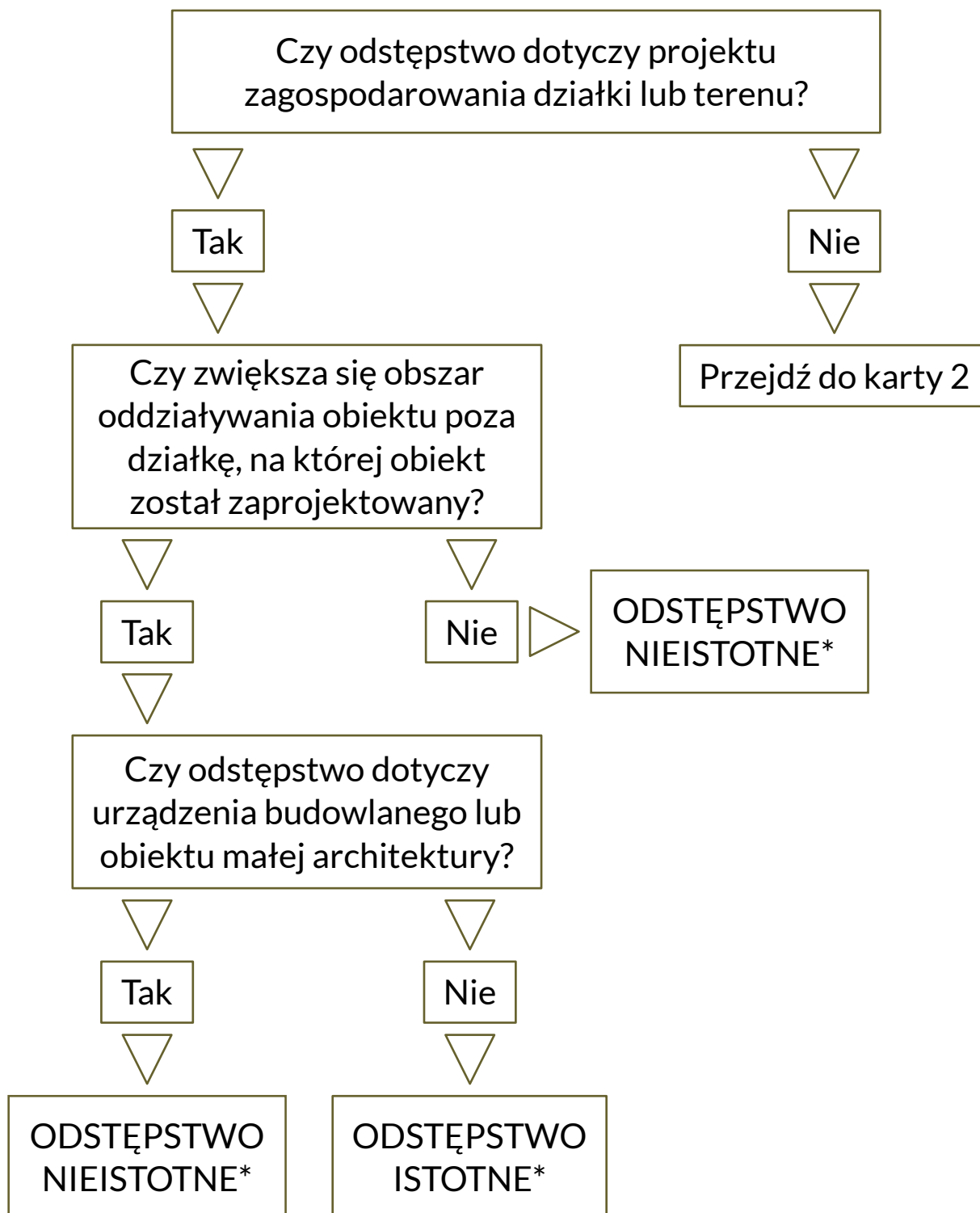
## 1.2. Rodzaje odstępstw

Prawo budowlane wyróżnia dwa rodzaje odstępstwa wymagające różnego postępowania:

- odstępianie, o którym mowa w art. 36a prawa budowlanego tj. od **projektu zagospodarowania** działki lub terenu oraz **projektu architektoniczno-budowlanego**, lub od **innych warunków decyzji** o pozwoleniu na budowę – w przypadku tego odstępstwa sprawdzamy, czy jest istotne, czy nie, i przeprowadzamy odpowiednią procedurę. Tego odstępstwa dotyczy większa część poradnika.
- odstępianie, o którym mowa w art. 36b ust. 2 prawa budowlanego tj. od **projektu technicznego** – tego odstępstwa nie kwalifikujemy jako istotne czy nieistotne. Więcej o nim przeczytasz w rozdziale 5.

Warto też wiedzieć, że według art. 34 ust. 3c prawa budowlanego projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. W związku z tym w niektórych sytuacjach odstępianie od projektu technicznego może spowodować odstępianie od pozostałych projektów, tj. zagospodarowania i/lub architektoniczno-budowlanego.

## KARTA 1



\* Uwzględnij informacje z rozdziałów 2.2 i 2.3.

Czyli sąd potwierdził, że odstępstwo w zakresie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest odstępstwem istotnym.

### 3.13. Istotne odstępstwo – jak daleko mogą sięgać zmiany

Nie każde odstępstwo od projektu będzie odstępstwem w rozumieniu art. 36a prawa budowlanego. Może się bowiem zdarzyć, że mamy do czynienia z **realizacją nowego obiektu, a nie z odstępstwem od zatwierdzonego projektu.**

Sądy często wskazują, że aby zakwalifikować odstępstwo jako istotne i móc zmienić decyzję o pozwoleniu na budowę, **musi istnieć „tożsamość obiektu oznaczonego w pozwoleniu na budowę i obiektu, którego zamierzone odstępstwa dotyczą” i odstępstwo nie może „doprowadzić do wybudowania innego obiektu, choćby jego przeznaczenie było podobne czy nawet identyczne”.**

Wyobraźmy sobie taką sytuację (jest to fikcyjny przykład, niezaczerpnięty z żadnego wyroku): państwo Kowalscy uzyskują pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego. Zgłaszają rozpoczęcie budowy do nadzoru budowlanego i wykonują fundamenty. Sytuacja rodzinna zmusza ich do przerywania budowy

i zagospodarowaniu przestrzennym: *Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.*

## Brak możliwości uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę

Przyjrzyjmy się kilku sytuacjom, w których inwestor nie może uzyskać decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

### Wykonanie robót stanowiących odstępstwo

Inwestor nie może uzyskać decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, gdy **już dokonał istotnego odstępstwa** i wykonał roboty inaczej, niż przewidywała pierwotna decyzja o pozwoleniu na budowę. W takim przypadku inwestor dopuścił się samowoli budowlanej w zakresie wprowadzonych odstępstw. Z art. 36a ust. 1 wynika, że decyzja o zmianie pozwolenia na budowę może być wydana tylko przed dokonaniem istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu lub innych warunków pozwolenia na budowę.

Wyrok NSA z dnia 30 listopada 2016 r. o sygnaturze akt II OSK 365/15:

*Przepis art. 36a ustawy Prawo budowlane nie może mieć zastosowania w odniesieniu do robót już zrealizowanych. W konsekwencji nie jest więc*