



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP  
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 2 maja 2023 r.

**Opinia nr ZR 246**  
Zespołu Rzecznawców  
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

**Treść pytania:**

„W związku z wątpliwościami PINB w Zakopanem proszę o wydanie interpretacji na temat odstąpienia od zatwierzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu w zakresie wykonania kanalizacji deszczowej przy projektowanym budynku, z odprowadzeniem wody do szczelnego zbiornika. Czy jest to zmiana istotna, czy nieistotna względem zatwierzonego projektu?”

**Podstawy prawne:**

[1] **USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2023.682 t.j.)**

**Art. 3.** *Ilekroć w ustawie jest mowa o:*

9) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;

**Art. 36a.**

(...)

5. *Istotne odstąpienie od zatwierzonego 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;
- 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:

(...)

**5b. Przepisów ust. 5:**

1) pkt 1 *nie stosuje się do urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury;*

6. *Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę, a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, dołącza do dokumentacji budowy odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstąpienia. Nieistotne odstąpienie od zatwierzonego 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.*

**Art. 36b. 1.** *Wprowadzanie zmian w projekcie technicznym dotyczących rozwiązań, które podlegały uzgodnieniom, wymaga ponownego uzyskania tych uzgodnień.*

2. *Odstąpienie od projektu technicznego jest dopuszczalne po dokonaniu przez projektanta zmian w tym projekcie oraz sprawdzeniu tych zmian przez projektanta sprawdzającego, o ile to sprawdzenie jest wymagane.*

[4] **Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego**

**Art. 7.** *W toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.*

Art. 7a. § 1. Jeżeli przedmiotem postępowania administracyjnego jest nałożenie na stronę obowiązku bądź ograniczenie lub odebranie stronie uprawnienia, a w sprawie **pozostają wątpliwości co do treści normy prawnej, wątpliwości te są rozstrzygane na korzyść strony**, chyba że sprzeciwiają się temu sporne interesy stron albo interesy osób trzecich, na które wynik postępowania ma bezpośredni wpływ.

**Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:**

By odpowiedzieć na to pytanie należy ustalić czym jest kanalizacja deszczowa przy projektowanym budynku. Zgodnie z definicją zawartą w art. 3. 9). **Pb, jest to urządzenie budowlane**, gdyż jest ona „urządzeniem instalacyjnym zapewniającym możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem”. Przepis art. 36a.5. od 1) do 7) wskazuje między innymi, iż istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu są odstępstwa w zakresie: „1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany”. Natomiast art. 36a.5b. wyraźnie stwierdza, iż przepisów **ust. 5. pkt 1** „nie stosuje się do **urządzeń budowlanych** oraz obiektów małej architektury”.

Należy jednak zbadać, czy odstępstwo od zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu nie stanowi odstępstwa w zakresie **art. 36a.5.5)** „ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;” Jeśli odstępstwo od zatwierdzonego projektu nie narusza ustaleń obowiązującego mpzp, lub decyzji wzięt, zmianę taką należy uznać **za zmianę nieistotną**.

Ponieważ pytanie zostało zadane „w związku z wątpliwościami PINB w Zakopanem (...)”, w tym miejscu należy przywołać art. 36a.6., który wyraźnie wskazuje, że to „**projektant dokonuje kwalifikacji** zamierzonego odstępstwa od projektu zagospodarowania działki, lub terenu (...), a w przypadku uznania, iż jest ono nieistotne, dołącza do dokumentacji budowy odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstępstwa”.

(AS)

  
arch. **Wojciech Dobrzański**

Koordynator Zespołu Rzeczoznawców  
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP

  
arch. **Marek Kaszyński**

Przewodniczący Rady  
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

*prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w opracowaniach zespołów problemowych oraz w stanowiskach i komunikatach Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy.*