



### Zagadnienie nr 6:

Odstępstwa od warunków technicznych według Prawa budowlanego po nowelizacji.

---

Zamieszczone materiały nie stanowią oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie mogą być stosowane jako podstawa do rozstrzygnięć w konkretnych indywidualnych sprawach. Prezentowane stanowiska i rozwiązania należy traktować jako materiał pomocniczy. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie wydaje wiążących opinii w sposób inny, niż poprzez wydanie decyzji lub przyjęcie zgłoszenia, po przeprowadzeniu procedury wymaganej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy Prawo budowlane, a w przypadku ustalania lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, procedury w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

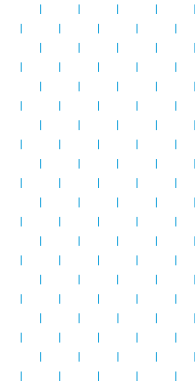
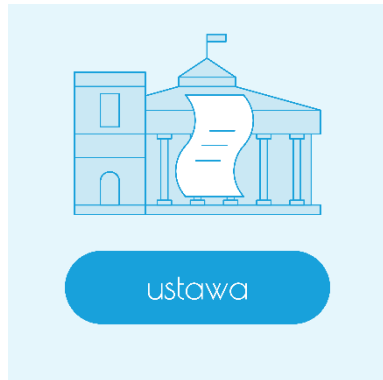
## Dotychczasowe Prawo budowlane

Zgodnie z treścią art. 9 ustawy Prawo budowlane, jaka obowiązywała do 19.09.2020, kwestia uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych uregulowana była następująco:

### **Art. 9 [Odstępstwa]**

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.

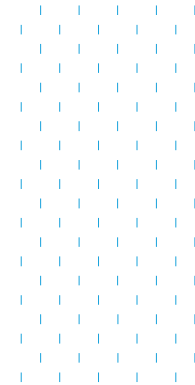
2. Właściwy organ, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w drodze postanowienia, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo.

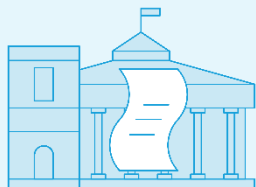


3. Wniosek do ministra, o którym mowa w ust. 2, w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo właściwy organ składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Wniosek powinien zawierać:

- 1) charakterystykę obiektu oraz, w miarę potrzeby, projekt zagospodarowania działki lub terenu, a jeżeli odstępstwo mogłoby mieć wpływ na środowisko lub nieruchomości sąsiednie - również projekty zagospodarowania tych nieruchomości, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 2) szczegółowe uzasadnienie konieczności wprowadzenia odstępstwa;
- 3) propozycje rozwiązań zamiennych;
- 4) pozytywną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską;
- 5) w zależności od potrzeb - pozytywną opinię innych zainteresowanych organów.

4. Minister, o którym mowa w ust. 2, może uzależnić upoważnienie do wyrażenia zgody na odstępstwo od spełnienia dodatkowych warunków.





ustawa

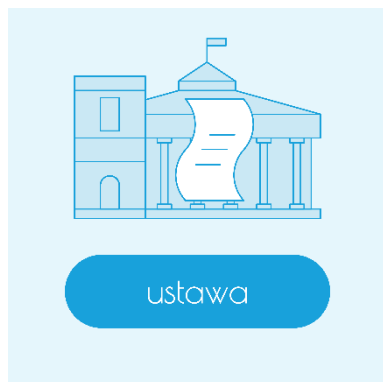
## Prawo budowlane po nowelizacji

Obecnie, zgodnie z treścią art. 9 ustawy Prawo budowlane, jaka obowiązuje od dnia 19.09.2020r:

### **Art. 9. [Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych]**

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego - ograniczenia dostępności dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz nie może powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.

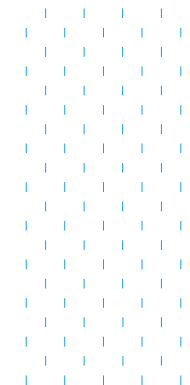
2. Zgody na odstępstwo, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, **udziela albo odmawia udzielenia**, w drodze postanowienia, **organ administracji architektoniczno-budowlanej**, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.



3. Wniosek do ministra, o którym mowa w ust. 2, w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo organ administracji architektoniczno-budowlanej składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

**Wniosek zawiera:**

- 1) charakterystykę obiektu oraz, w miarę potrzeby, projekt zagospodarowania działki lub terenu, a jeżeli odstępstwo mogłoby mieć wpływ na środowisko lub nieruchomości sąsiednie - również projekty zagospodarowania tych nieruchomości, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 2) opinię organu wnioskującego wraz ze **szczegółowym uzasadnieniem o konieczności wprowadzenia odstępstwa;**
- 3) propozycje rozwiązań zamiennych;
- 4) w przypadku obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską - pozytywną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie wnioskowanego odstępstwa;





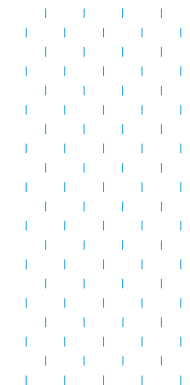
5) w przypadku odstępstwa od przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego:

a) ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz

b) postanowienie wyrażające zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, o którym mowa w art. 6a ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1372, 1518 i 1593 oraz z 2020 r. poz. 471) - w przypadku obiektów budowlanych istotnych ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 6g ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej;

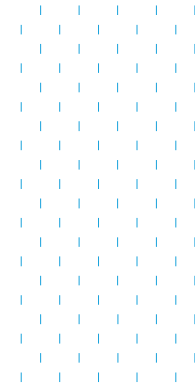
6) w przypadku odstępstw dotyczących wymagań higienicznych i zdrowotnych - pozytywną opinię w zakresie proponowanych rozwiązań państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego.

4. Minister, o którym mowa w ust. 2, może uzależnić upoważnienie do wyrażenia zgody na odstępstwo od spełnienia dodatkowych warunków.



5. Odstępstwa, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się w postępowaniach, o których mowa w rozdziale 5a.

6. W przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych oraz w przypadku dostosowywania tych obiektów do wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności przy usuwaniu stanu zagrożenia życia ludzi, rozwiązania zamienne w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej stosuje się na podstawie zgody udzielonej w postanowieniu, o którym mowa w art. 6a ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, bez wymogu uzyskiwania zgody na odstępstwo, o której mowa w ust. 2.





## konieczność uzasadnienia odstępstwa

Rozpatrując wniosek **przed** 19.09.2020 organ sprawdzał materiały złożone przez inwestora i na ich podstawie redagował odpowiedni wniosek kierowany do Ministra.

Treść wniosku była ściśle związana z przedłożonymi przez inwestora materiałami.

Obowiązujący do tego czasu druk wniosku zawierał już informację o ocenie organu względem jego treści.

**Obecnie**, od 19.09.2020r., przepis art. 9 wprost wskazuje, że jednym z elementów wniosku jest opinia organu wnioskującego wraz ze szczegółowym uzasadnieniem o konieczności wprowadzenia odstępstwa.

Powyższe oznacza, że już w chwili rozpatrywania wniosku organ ma podstawę ocenić, czy wniosek jest zasadny i czy ocenia go pozytywnie, czy też negatywnie.

W tym zakresie wyjaśnia się, że organ będzie oczekiwał od inwestora uzasadnienia konieczności wprowadzenia odstępstwa, w tym podania argumentów przemawiających za uznaniem przypadku za szczególnie uzasadniony oraz przyczyn braku możliwości zastosowania się do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.



## podsumowanie

Nowa treść art. 9 wskazuje, że do Ministra kierowane powinny być wyłącznie wnioski z opinią organu wraz ze **szczegółowym uzasadnieniem konieczności** wprowadzenia odstępstwa. Jeżeli zatem organ oceni, że nie została wykazana konieczność wprowadzenia odstępstwa nie będzie występował do Ministra o upoważnienie do udzielenia zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. W takim przypadku organ wydaje postanowienie o odmowie udzielenia zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.

Zdecydowano zatem, że organ, w przypadku nieuznania wniosku za uzasadniony, nie może go kierować do Ministra, lecz wyda wnioskodawcy postanowienie o odmowie udzielenia odstępstwa.

Dopiero wówczas, gdy wniosek posiadał będzie uzasadnienie wykazujące obiektywne przesłanki przemawiające za wprowadzeniem odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, w tym argumenty przemawiające za uznaniem przypadku za szczególnie uzasadniony, organ skieruje wniosek do Ministra.

W przypadku skierowania przez organ wniosku do Ministra, dopiero po zajęciu stanowiska (upoważnienie lub jego brak) organ w drodze postanowienia rozstrzyga o udzieleniu zgody na odstępstwo lub jej odmowy.