

W odniesieniu do projektu budowlanego zamiennego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące projektu budowlanego "pierwotnego" (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 3 kwietnia 2014 r. II SA/Bk 1114/13).

Z powyższego wynika, że stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, znajdującego w stosunku do projektu zamiennego odpowiednie zastosowanie, przed wydaniem decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego właściwy organ sprawdza zgodność projektu z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu), a także z wymaganiami ochrony środowiska, zgodność zagospodarowania działki z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi, kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń; wykonanie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 p.b.

Dopiero w razie spełnienia wymagań określonych powyżej oraz dochowania wymogów formalnych wniosku właściwy organ uprawniony jest do wydania decyzji zatwierdzającej projekt budowlany.

Projekt budowlany zamienny, jak przyjmuje się w orzecznictwie, winien spełniać wszystkie wymogi projektu budowlanego, w tym należy w stosunku do niego stosować art. 34 ust. 1 p.b. Jak wskazał NSA w wyroku z dnia 23 kwietnia 2013 r., II OSK 1420/12: "Sam fakt złożenia projektu zamiennego nie legalizuje wykonanych z odstępstwami od pozwolenia na budowę robót budowlanych. Dopiero treść tego projektu wyznacza dalsze postępowanie organu nadzoru budowlanego. Obowiązkiem projektanta jest opracowanie projektu zamiennego zgodnie z przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, a także w sposób zapewniający doprowadzenie wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem. Natomiast obowiązkiem organu jest sprawdzenie projektu zamiennego w zakresie objętym regulacją art. 35 ust. 1 p.b. mającym zastosowanie odpowiednio na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 p.b., a więc zwłaszcza w zakresie zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy".

*Źródło:* [CBOSA](#)