

*Organ architektoniczno-budowlany powinien wyjaśnić okoliczności stanu faktycznego dotyczące terenu inwestycji w taki sposób, aby wykluczyć sytuację mogąca prowadzić do wydania pozwolenia na budowę po samowolnym zrealizowaniu przez inwestora robót budowlanych związanych z ukształtowaniem i zagospodarowaniem gruntu przeznaczonego pod dane przedsięwzięcie budowlane – stwierdził NSA w wyroku z dnia 13 września 2018 r., sygn. akt: II OSK 2251/16.*

W wyroku podkreślono, że jednym z podstawowych obowiązków organu architektoniczno-budowlanego jest sprawdzenie zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przy czym projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien być sporządzony na aktualnej mapie i powinien wskazywać m.in. charakterystyczne elementy, wymiary, rzędne i wzajemnie odległości projektowanych obiektów budowlanych.

Zgodnie z § 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową sporządzoną na kopii mapy do celów projektowych poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta. Dalsze szczegółowe unormowania § 8 ust. 2 stanowią, że część opisowa projektu powinna zawierać zakres całego zamierzenia budowlanego (pkt 1), istniejący stan zagospodarowania terenu z opisem projektowanych zmian (pkt 2), projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym m.in. ukształtowanie terenu, inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego (pkt 8). Z kolei część rysunkowa sporządzona na mapie powinna określać stosownie do § 8 ust. 3 (pkt 2 i 3) charakterystyczne rzędne i wymiary projektowanych obiektów budowlanych, ukształtowanie terenu z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu. Przytoczone unormowania potwierdzają, że kwestia aktualności mapy oraz wymogi projektu zagospodarowania terenu inwestycji, w tym jego ukształtowania stanowią istotne elementy dokumentacji projektowej, podlegające weryfikacji przez organ udzielający pozwolenia na budowę.