

Zgodnie z art. 34 ust. 3 Prawa budowlanego projekt budowlany powinien zawierać projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący elementy wymienione w tym przepisie.

Przepis ten nie znajduje zastosowania do projektu budowlanego przebudowy lub montażu obiektu budowlanego, jeżeli, zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest wymagane ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 34 ust. 3a Prawa budowlanego). Dla oceny, czy roboty budowlane są wykonywane w sposób istotnie odbiegający od ustaleń warunków udzielonego pozwolenia na budowę nie jest zatem wystarczające samo stwierdzenie, że roboty budowlane są prowadzone na podstawie zatwierdzonego decyzją projektu budowlanego, który nie zawierał projektu zagospodarowania terenu.

Decyzji tej przysługuje domniemanie mocy obowiązującej i domniemanie legalności, które oznaczają, że jest ona ważna i powinna być wykonywana dopóty, dopóki nie zostanie zmieniona, uchylona lub nie zostanie stwierdzona jej nieważność przez właściwy organ i z zachowaniem przepisanego trybu postępowania. Jednakże ustalenie, czy udzielone pozwolenie jest wykonywane zgodnie z prawem wymaga stwierdzenia, czy w toku realizacji inwestycji dalej zastosowanie znajdzie przepis art. 34 ust. 3a Prawa budowlanego.

Powyższe wnioski wysunął Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 lutego 2018 r., o sygn.. II OSK 2786/17.

Sąd stwierdził także, że rzeczą organów nadzoru budowlanego w toku kontrolowanego postępowania było w powołanej sprawie ustalenie, czy faktycznie jest realizowana inwestycja polegająca na przebudowie obiektu budowlanego, która zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym nie wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 34 ust. 3a Prawa budowlanego). Jeżeli natomiast dla realizowanej inwestycji koniecznym byłoby uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, to wówczas należałoby przyjąć, że doszło do odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego, a to z kolei wymagałoby oceny, czy odstępstwo to miało charakter istotny powodujący konieczność rozważenia potrzeby ewentualnego wszczęcia postępowania naprawczego z art. 50-51 Prawa budowlanego.

Wskazując na powyższe Sąd rozpatrujący powołaną sprawę stwierdził, że takich ustaleń w niniejszej sprawie zabrakło.

Analizując powyższe czynności Sąd wskazał, iż w myśl art. 20 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane projektant zobowiązany jest wprowadzić do wyjaśniania wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań, ale nie może zastępować organu w zakresie w jakim ten organ określonych ustaleń winien dokonać samodzielnie. Stwierdzić też trzeba, iż ustaleń wymaganych dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy nie mogą zastąpić złożone przez projektanta, czy też inwestora wyjaśnienia.

Źródło: [CBOSA](#)