

Projekt bez przyłączy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 09, kwiecień 2017 20:58

Grzegorz P. Kubalski

Odśrody: 17570

W obecnie obowiązującym stanie prawnym można zatwierdzić projekt budowlany budynku i udzielić pozwolenia na jego budowę, w sytuacji, gdy projekt ten nie zawiera przyłączy (por. wyrok WSA w Olsztynie z 23 marca 2017 r., sygn. II SA/OI 35/17, nieprawomocny).

Choć art. 33 ust. 1 zd. pierwsze ustawy – Prawo budowlane zawiera zasadę, że pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego, to od tej zasady są wyjątki, co wynika z dalszej części tego przepisu. Za wyjątki należy uznać sposób realizacji przyłączy, regulowany art. 29a Prawa budowlanego, zgodnie z którym budowa przyłączy może następować albo na podstawie zgłoszenia (ust. 3), albo na podstawie przepisów prawa energetycznego, ustaw o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (art. 29a ust. 1 i 2). Nie ma żadnych przekonujących argumentów, by w obecnie obowiązującym stanie prawnym nie można było zatwierdzić projektu budowlanego budynku i udzielić pozwolenia na jego budowę, w sytuacji, gdy projekt ten nie zawiera przyłączy.

Należy bowiem zauważyć, że Prawo budowlane nie zawiera definicji użytego w art. 33 ust. 1 terminu "całe zamierzenie budowlane". Wykładnia tego terminu musi więc nastąpić w drodze orzecznictwa. Przy budowie budynku zdefiniowanego w art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego, przyłączy nie zalicza się do jego części składowych. Wynika to z art. 3 pkt 9 Prawa budowlanego, który zalicza przyłącza do urządzeń budowlanych, które definiuje jako urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Do urządzeń budowlanych przepis ten zalicza również ogrodzenia, przejazdy, place postojowe, place pod śmietniki i same śmietniki i nie do przyjęcia byłby wniosek, że brak w projekcie budowlanym takich urządzeń uniemożliwiłby jego zatwierdzenie i udzielenie pozwolenia na budowę. Pozwolenie na budowę obiektu budowlanego nie musi więc obejmować przyłącza, które nie jest jego częścią składową (zob. np. wyrok NSA z dnia 18 lutego 2013 r., sygn. akt II OSK 896/12).