

Organ architektoniczno-budowlany nie może zaakceptować projektu, który jest wprawdzie zgodny z decyzją o warunkach zabudowy, ale jednocześnie sprzeczny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 3 października 2017 r., II SA/OI 629/17).

Należy zauważyć, że art. 35 ust. 1 Prawo budowlane, określa elementy, które sprawdza organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego.

Przywołany art. 35 ust. 1 określa zakres obowiązków organu, których celem jest kompleksowe sprawdzenie projektu budowlanego w fazie wyjaśniającej postępowania administracyjnego o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego. Z treści tego przepisu wynika przy tym, że podstawowym obowiązkiem organu jest zbadanie zgodności rozwiązań zaproponowanych w projekcie budowlanym z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Analiza ta ma znaczenie fundamentalne, bowiem to te dokumenty określają w sposób wiążący m.in. przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy i inne, jak też kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Dlatego też negatywny wynik ustaleń organu, co do zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy przekreśla możliwość wydania pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Z kolei w przypadku pozytywnych ustaleń co do spełnienia warunku określonego w art. 35 ust. 1 pkt 1, organ weryfikuje spełnienie pozostałych warunków, o których mowa w ust. 1 art. 35, w tym zgodność projektu zagospodarowania działki z przepisami odrębnymi, warunkującymi możliwość zabudowy wnioskowanego terenu.

Oznacza to, że organ architektoniczno-budowlany nie może zaakceptować projektu, który jest wprawdzie zgodny z decyzją o warunkach zabudowy, ale jednocześnie sprzeczny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Tylko w przypadku spełnienia wszystkich warunków z art. 35 ust. 1 właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 35 ust. 4).

Z kolei zgodnie z art. 9 ust. 1 Prawo budowlane, 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. Stosownie do treści art. 9 ust. 2, organ administracji architektoniczno-budowlanej, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w drodze postanowienia, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo. Jak wynika z art. 9 ust. 3 zd. 1 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.

*Źródło: CBOSA*