

O wyodrębnieniu wykonania przyłączy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 08, maj 2020 11:36
Bartłomiej Zydel
Odslony: 1963

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie negatywnie ocenił wyodrębnienie wykonania przyłączy mediów dla zespołu budynków mieszkalno-usługowych, których dotyczyło pozwolenie na budowę. Dlaczego?

Jak przypomniał Sąd, zgodnie z art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego. Z przepisu tego wynika również zdaniem Sądu, że obiekt budowlany, którego dotyczy pozwolenie na budowę musi być obiektem mogącym samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Oznacza to według WSA, że co do zasady projekt budowlany dotyczący obiektu budowlanego, na realizację którego wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę, powinien obejmować także te elementy, których odrębna realizacja nie wymagałaby takiego pozwolenia. Jak podkreślił Sąd, zgodnie z treścią art. 3 pkt 1 i 9 ustawy Prawo budowlane, przez obiekt budowlany należy rozumieć budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, natomiast przez urządzenia budowlane – urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.

Pozwolenie na budowę w prezentowanej sprawie – jak wskazano na początku – dotyczyło budowy zespołu budynków mieszkalno-usługowych, a zatem inwestycji, która zdaniem WSA nie może funkcjonować zgodnie ze swoim przeznaczeniem bez wykonania przyłączy mediów, które w myśl definicji stanowią część obiektu budowlanego. Przyłącza te, mimo pominięcia przez inwestora we wniosku i projekcie, muszą stanowić część założenia budowlanego, zaś wyodrębnienie ich do odrębnego postępowania, w ocenie Sądu, stoi w sprzeczności z przytoczonym art. 33 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Wydanie pozwolenia na budowę na podstawie wniosku, obejmującego jedynie część, nie mogącą prawidłowo funkcjonować samodzielnie, zamierzenia budowlanego stanowi naruszenie prawa materialnego. Odmiennie od przedstawionej należy ocenić według Sądu jedynie sytuację, w której istnieje już uprzednio obiekt budowlany, co do którego zachodzi potrzeba budowy przyłączy.

Reasumując Sąd stwierdził, że wyodrębnienie z projektu budowlanego przyłączy w celu wykonania ich w kolejnym etapie inwestycji należy uznać za naruszenie art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego, a brak rozwiązania w projekcie budowlanym kwestii budowy przyłączy i przewodów sieci do projektowanego obiektu trzeba rozpatrywać w kategorii niekompletności tego projektu.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 marca 2020 r., VII SA/Wa 2340/19

Źródło: [CBOSA](#)