

Czy wydając pozwolenie na budowę starosta musi badać, czy forma budynku odpowiada jego przeznaczeniu, jeśli we wniosku inwestor wprost wskazał nazwę obiektu?

Pominięcie kontroli może być kuszące: skoro z wniosku wynikają potrzebne informacje, to po co dokładać sobie pracy? Tylko czy taka postawa popłaca i jest zgodna z prawem?

Zacznijmy od tego, że zgodnie z Ustawą – Prawo budowlane, aby roboty budowlane mogły się rozpocząć, inwestor musi uzyskać od organu administracji architektoniczno-budowlanej pozwolenie na budowę (z zastrzeżeniem przypadków, gdy wystarczające jest zgłoszenie robót lub ich realizacja nawet bez zgłoszenia.)

Organ z kolei, przed wydaniem decyzji, powinien przeprowadzić procedurę sprawdzającą, do której należy m.in. ustalenie zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu. W ten sposób można uniknąć sytuacji, w których np. budynek, mający pełnić funkcje usługową, powstanie na terenie, co do którego plan miejscowy usług zabrania. Informacje zawarte przez inwestora w projekcie budowlanym i wniosku o pozwolenie na budowę, powinny określać zamierzenie budowlane, np. „zespół budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą”, ale czy to zwalnia organ od spełnienia obowiązków związanych z procedurą sprawdzającą?

Jak potwierdził NSA w wyroku z 18 stycznia 2019 r.:

Jeśli dla ustalenia zgodności z planem ma znaczenie rodzaj projektowanego obiektu budowlanego, to w ramach badania, (...) organ administracji ma obowiązek ustalenia rzeczywistego rodzaju projektowanego obiektu.

Jest oczywiste, że od szczegółowej kontroli nie zwalnia organu ustalenie samej nazwy obiektu podanej w projekcie budowlanym i we wniosku o pozwolenie na budowę”.
(...)

Projekt budowlany w zakresie projektu zagospodarowania terenu podlega weryfikacji organu z mocy art. 35 ust. 1 pkt 2, zgodnie z którym, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

NSA stwierdził również, że:

(...) wydanie pozwolenia na budowę w sytuacji niezgodności projektu budowlanego z planem (miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – przyp. red.) stanowi rażące naruszenie prawa.

Brak przeprowadzenia procedury sprawdzającej i opieranie się jedynie na informacji zawartej we wniosku zwiększa ryzyko, że do takiej niezgodności dojdzie.

A zatem, czy warto chadzać na skróty? Być może tak. Ale tylko wtedy, gdy prawo tworzy dodatkowe ścieżki. W przeciwnym wypadku, można się pokłuć.