

Zgodność projektu budowlanego z planem miejscowym

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 24, kwiecień 2026 17:32

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 159

Prawo budowlane obliguje organy administracji architektoniczno-budowlanej do sprawdzenia, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego.

Tylko bowiem w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 Prawa budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 35 ust. 4). Przy czym - w myśl art. 35 ust. 3 P.b. - w razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

Zatem decyzja w przedmiocie pozwolenia na budowę nie ma charakteru decyzji uznaniowej, a organy - w świetle przywołanej regulacji - zobligowane są do określonego działania.

Oceniając prawidłowość rozstrzygnięć podjętych przez organy administracji należy zauważyć, że w świetle powołanego wyżej art. 35 ust. 1 pkt 1 P.b., organ administracji architektoniczno-budowlanej jest nie tylko uprawniony, ale i zobowiązany do weryfikacji sporządzonego projektu budowlanego, w tym pod kątem jego zgodności z regulacjami planu miejscowego i innych aktów prawa miejscowego. Zarówno bowiem plan miejscowy, jak i inne akty prawa miejscowego, w tym dotyczące ochrony środowiska, zawierają ustalenia wiążące na obszarze, na którym obowiązują, tak długo, dopóki nie zostanie stwierdzona ich nieważność, bądź nie zostaną uchylone. Postanowienia tych aktów wiążą nie tylko właściciele nieruchomości położonych na ich obszarze, ale i organy administracji publicznej, które orzekają w kwestii praw i obowiązków właścicieli nieruchomości, na podstawie przepisów odrębnych.

Zgodność z miejscowym planem, o której mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 p.b., przede wszystkim oznacza brak sprzeczności w tym zakresie. Wydanie bowiem pozwolenia na budowę w sytuacji niezgodności projektu budowlanego z planem miejscowym stanowi rażące naruszenie prawa. W związku z tym niewypełnienie przez inwestora nałożonego przez organ obowiązku wyeliminowania niezgodności z planem, musi skutkować odmową zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę stosownie do treści art. 35 ust. 3 P.b.

Źródło: orzeczenia.nsa.gov.pl, orzeczenie nieprawomocne