Pamiętajmy o art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: niedziela, 29, wrzesień 2019 11:46
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 3932

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie przypomniał, że organy administracji architektoniczno-budowlanej powinny pamiętać o regulacji zawartej w art. 35 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane. Przepis ten stanowi, że w razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1 (m.in. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi), 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.

W omawianej sprawie organ odwoławczy uchylił decyzję organu I instancji i odmówił udzielenia pozwolenia na budowę podnosząc, że w jego ocenie nie zostały spełnione warunki określone w § 12 ust. 4 pkt 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, a mianowicie nie uwzględniono zapisów rozporządzenia co do wysokości garażu usytuowanego na granicy działki, która nie powinna przekraczać 3 m.

Sąd orzekający w sprawie uchylił zaskarżoną decyzję oraz poprzedzającą ją decyzję organu I instancji, gdyż organy nie zastosowały uregulowania zawartego w art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego. Skoro bowiem stwierdzono, że projektowany obiekt nie spełnia wymogów w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, w tym wypadku w zakresie zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, organ winien nałożyć postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia. Jedynie bowiem w przypadku bezskutecznego upływu i nieusunięcia wskazanych nieprawidłowości organ wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę (art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego). Przy czym wezwania tego winien dokonać organ I instancji, gdyż inwestor powinien mieć możliwość ewentualnego kwestionowania stwierdzonych uchybień w trybie instancyjnym przed organami administracji architektoniczno-budowlanej.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 3 września 2019 r., II SA/Ol 498/19

Źródło: CBOSA

Phoca PDF