

W sytuacji, gdy organ I instancji nie wzywał inwestora do doprowadzenia projektu budowlanego do zgodności z wyznaczoną w decyzji o warunkach zabudowy obowiązującą linię zabudowy, nie można następnie wydać decyzji odmownej z powołaniem się na przepis art. 35 ust. 3 Prawo budowlane - taki wniosek płynie z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z 28 lutego 2020 r. (II SA/Ke 104/20).

Stosownie do powołanego na wstępie przepisu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego m.in. z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, zagospodarowania przestrzennego.

Brak takiego szczegółowego postanowienia stanowi o istotnej wadzie postępowania poprzedzającego wydanie decyzji o odmowie pozwolenia na budowę, jako że jedyną podstawę prawną do wydania tego rozstrzygnięcia stanowi art. 35 ust. 3 ustawy. Zgodnie z tym przepisem 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. Decyzja odmowna, wydawana w powyższym trybie musi być bardzo precyzyjna, organ powinien niemal z matematyczną dokładnością wskazać, które punkty postanowienia, zawierające nałożone obowiązki dotyczące usunięcia nieprawidłowości stwierdzonych w projekcie budowlanym nie zostały wykonane i dlaczego, oraz wskazać podstawę prawną dla każdego z tych punktów i uzasadnić, że obowiązek określony w każdym z tych punktów był wymagany. W sytuacji, gdy organ I instancji nie wzywał inwestora do doprowadzenia projektu budowlanego do zgodności z wyznaczoną w decyzji o warunkach zabudowy obowiązującą linię zabudowy, nie można następnie wydać decyzji odmownej z powołaniem się na przepis art. 35 ust. 3 Prawo budowlane.

Zaznaczyć zarazem trzeba, że postanowienie wydawane w trybie art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego nie jest postanowieniem zaskarżalnym, a zatem tym bardziej organ administracji powinien dołożyć wszelkich starań aby jego treść eliminowała wszelkie wątpliwości co do poprawności nałożonych tym postanowieniem obowiązków.

*Źródło:* [CBOSA](#)