Budynek wolno stojący, czyli jaki?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 23, marzec 2019 20:28
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 14654

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego często odwołują się do określenia „domy jednorodzinne wolno stojące". Nie jest to pojęcie prawnie zdefiniowane, a bardzo istotne przy analizowaniu planów miejscowych przez organy administracji architektoniczno-budowlanej. Nad tym zagadnieniem pochylił się ostatnio WSA w Warszawie.

Art. 3 pkt 2a ustawy – Prawo budowlane zawiera definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Według Prawa budowlanego należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

W sprawie rozpoznawanej przez Sąd sporne było to, czy projektowany budynek stanowi dom jednorodzinny wolno stojący. Organy podnosiły, że aby budynek mógł zostać uznany za wolno stojący, musi być zachowany wolny dostęp do wszystkich ścian zewnętrznych i musi istnieć możliwość konserwacji wszystkich ścian zewnętrznych. Natomiast Skarżący, przytaczając szereg wyroków sądów administracyjnych, wskazywał, że budynek wolno stojący to budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość i żaden z jego elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym.

WSA przypomniał, że przepis art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego nie zawiera definicji budynku mieszalnego jednorodzinnego wolno stojącego. Sądowi znane było, że w orzecznictwie zarysowały się dwie różne linie orzecznicze dotyczące pojęcia budynku wolno stojącego, przytoczone odpowiednio przez organy oraz Skarżącego. Sąd w składzie orzekającym w tej sprawie podzielił pogląd zawarty w wyrokach sądów administracyjnych przytoczonych przez Skarżącego, tj. mówiące o tym, że przez budynek wolno stojący należy rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynku, takimi jak fundament, ściany nośne więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym. Zdaniem Sądu, powyższa wykładnia pojęcia budynku wolno stojącego jest prawidłowa, natomiast wskazywana przez organy konieczność wolnego dostępu do wszystkich ścian zewnętrznych i możliwość konserwacji wszystkich ścian zewnętrznych nie wynika z brzmienia art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 lutego 2019 r., VII SA/Wa 1646/18

Źródło: CBOSA

Phoca PDF