

Budowa altan a nieprzekraczalna linia zabudowy (2)

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 18, listopad 2016 23:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśłony: 1078

Przedmiotem postępowania w sprawie o sygn. II SA/Kr 756/16 była decyzja organów o sprzeciwie w przedmiocie zgłoszenia budowy dwóch drewnianych, nie połączonych trwale z gruntem altan.

Zgodnie z dyspozycją art. 30 ust. 6 ustawy Prawo budowlane właściwy organ wnosi sprzeciw, jeżeli:

- 1) zgłoszenie dotyczy budowy lub wykonywania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;
- 2) budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, inne akty prawa miejscowego lub inne przepisy;
- 3) zgłoszenie dotyczy budowy tymczasowego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 12, w miejscu, w którym taki obiekt istnieje.

O ile sprzeczność planowanej inwestycji z zapisami planu miejscowego jest podstawą do zgłoszenia sprzeciwu do zamiaru wykonania robót budowlanych, to z całą pewnością brak jest takiej podstawy w przypadku, gdy na terenie obejmującym zgłoszenie znajdują się już obiekty wzniesione z naruszeniem przepisów ustawy Prawo budowlane.

Jedynie w stosunku do inwestycji, dla których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej zobligowany jest do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, jeżeli na terenie, którego dotyczy projekt zagospodarowania działki lub terenu, znajduje się obiekt budowlany, w stosunku do którego orzeczono nakaz rozbiórki (art. 35 ust. 5 ustawy Prawo budowlane). Nawet jednak w tym przypadku, warunkiem od którego jest uzależniona odmowa udzielenia pozwolenia na budowę jest ostateczna decyzja o nakazie rozbiórki tych obiektów a nie tylko przekonanie organu, iż na działce objętej wnioskiem, o udzielenie pozwolenia na budowę jest posadowiony nielegalnie wybudowany obiekt budowlany.

Przepis art. 35 ust. 5 Prawa budowlanego, jako ograniczający prawa podmiotowe w zakresie zagospodarowania nieruchomości, nie może być stosowany "odpowiednio" w sytuacjach innych niż wprost w nim opisane i tym samym nie może być podstawą wniesionego sprzeciwu zgodnie z art. 30 ust. 6 pkt 2 Prawa budowlanego.

Altana, która w oparciu o regulację zamieszczoną w art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane nie jest objęta wymogiem uzyskania pozwolenia na budowę ale podlega procedurze zgłoszeniowej, to obiekt wolno stojący a zatem nie trwale związany z gruntem a co za tym idzie jest to nie budynek w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Altana nie jest zatem budynkiem w rozumieniu zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który to akt pojęcia budynku odmiennie nie definiuje.

Według słownika języka polskiego PWN altana to niewielka budowla ogrodowa, zwykle drewniana o ażurowych ścianach. Ażurową, drewnianą ścianę, trudno uznać za przegrodę budowlaną. W tym kontekście organ nie może do zgłoszonych robót budowlanych - zamiaru budowy nie związanych trwale z gruntem drewnianych altan, uzasadniać sprzeciwu sprzecznością tej inwestycji z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego, uzasadniając sprzeciw niedopuszczalnym zbliżeniem tych obiektów

Budowa altan a nieprzekraczalna linia zabudowy (2)

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 18, listopad 2016 23:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 1078

do nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Źródło: Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 6 października 2016 r., II SA/Kr 756/16, nieprawomocny