

Nadbudowa a rozbudowa

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 14, grudzień 2019 12:31

Bernadeta Skóbel

Odłony: 1180

Skoro miejscowy plan zwalnia z wymogu zapewnienia miejsc parkingowych dla prac budowlanych polegających na nadbudowie do jednej kondygnacji budynku już istniejącego to zwolnienie to dotyczy jedynie podwyższenia budynku bez zmiany jego długości, szerokości czy kształtu. Tak wynika z wyroku WSA w Krakowie z 15 listopada 2019 r. sygn. II SA/Kr 634/19.

Sąd odwołał się do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 10 marca 2017 r. II OSK 1750/15, w którym wskazano, że nadbudowa polega na powiększeniu istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowanej. Tak więc jeżeli mamy do czynienia z pracami budowlanymi polegającymi na podwyższeniu budynku w tym samym obrysie powierzchni zabudowy, jest to nadbudowa obiektu. Jeżeli zaś prace obejmują zmianę powierzchni zabudowy – zwiększeniem szerokości, długości, kształt obiektu, także liczby kondygnacji, jeżeli zwiększenie to połączone jest ze zwiększeniem powierzchni zabudowanej (zabudowy) tj. długości, szerokości, kształt obiektu - mamy do czynienia z jego rozbudową.

W rozpatrywanej sprawie sąd wskazał, że z przedłożonego przez inwestora projektu budowlanego wynikało, że do istniejącego już obiektu będzie wykonana dobudówka. Tak więc projekt ten zakładał powstanie zmiany po której zmianie ulegnie nie tylko wysokość obiektu ale też jego długość, szerokość lub kształt. Prace te nie mieszczą się zatem w pojęciu nadbudowa, a zatem inwestor był zobowiązany do zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego.

W sprawie, w odniesieniu do obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych, pojawił się ciekawy wątek. Otóż inwestor powołał się na złożone do akt postępowania pismo innego podmiotu z 2003 .r , że posiada w zarządzie wolne miejsca parkingowe i jest w stanie zapewnić 8 miejsc parkingowych na zasadach całorocznego abonamentu.

Sąd wskazał, że poza kwestią, że pismo to pochodzi z 16 lat przed datą wydania decyzji, nie jest żadną umową czy choćby zapewnieniem o udostępnieniu miejsc parkingowych dla przedmiotowej inwestycji. Kwestia miejsc parkingowych – czy inwestor musi je zapewnić na obszarze objętym zamierzeniem inwestycyjnym czy też może być to inny obszar do niego należący (do którego przysługują mu prawa rzeczowe), czy w końcu, że może to być teren do którego przysługują mu jedynie prawa obligacyjne jest w orzecznictwie przedmiotem rozbieżności. Jeżeli by nawet przyjąć za zasadny najbardziej liberalny pogląd w tej kwestii tj., że miejsc parkingowe dla planowanej inwestycji mogą być zapewnione poza obszarem na którym ma być ona realizowana i to na terenie dla którego inwestor dysponuje jedynie prawami obligacyjnymi (jest np. dzierżawcą tego terenu) nie sposób przyjąć, że w niniejszej sprawie przypadek taki zachodzi. Nie można pisma pochodzącego od podmiotu który prowadzi parking i to nie na działce sąsiedniej jak wywodzi to organ ale w pewnym oddaleniu (przy innej ulicy) od działki objętej zamierzeniem inwestycyjnym sporządzonego przed kilkunastu laty traktować jako zapewnienie miejsc parkingowych choćby umową inwestora z właścicielem terenu na którym miejsca te mają być urządzone.

Źródło: CBOSA