

Odwołanie się do istniejącej zabudowy jednorodzinnej przy ustalaniu warunków zabudowy dla budynku rekreacji indywidualnej, letniskowej nie jest właściwe i nie uzasadnia poszerzenia granic obszaru analizowanego tak, aby jego zakresem objąć wskazaną zabudowę, z założeniem, że pozwoli ona na określenie wymagań dla "nowej" zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Tak wynika z wyroku WSA w Szczecinie z 3 czerwca 2020 r. sygn. II SA/Sz 1059/19.

Sprawa dotyczyła odmowy wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej budowie budynku rekreacji. Sąd uznał, że prawidłowo organy odmówiły ustalenia warunków zabudowy, wskazując m.in., że zabudowa domkiem (budynkiem) rekreacji indywidualnej nie stanowi kontynuacji funkcji zabudowy budynkiem jednorodzinnym. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego, ilekroć w ustawie jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym - 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. Stosownie do § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez zabudowę jednorodzinną należy rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi. Natomiast w myśl § 3 pkt 7 tego rozporządzenia, ilekroć jest w nim mowa o budynku rekreacji indywidualnej - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku. Rozporządzenie to przewiduje szereg różnic w zakresie wymogów względem budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków rekreacji indywidualnej. Dla przykładu, działka budowlana, przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej.

Za równorzędne z przyłączeniem do sieci elektroenergetycznej i ciepłowniczej uznaje się zapewnienie możliwości korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (§ 26 ust. 1 i 2 cyt. rozporządzenia). Spełnienie tych warunków nie jest wymagane w przypadku działek przeznaczonych pod budowę budynków rekreacji indywidualnej oraz budynków inwentarskich i gospodarczych na wsi, jeżeli właściwy organ w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie określił takich wymagań (§ 26 ust. 5 cyt. rozporządzenia). Poza tym, § 27 cyt. rozporządzenia, dopuszcza wykorzystanie pod zabudowę zagrodową lub rekreacji indywidualnej działki budowlanej, która nie może być zaopatrzona w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi z sieci lub własnego ujęcia, pod warunkiem zapewnienia możliwości czerpania lub dostawy wody z ujęć położonych poza granicami działki. Ponadto, budynek mieszkalny i pozostałe wymienione w zdaniu pierwszym § 46 rozporządzenia powinny mieć indywidualną lub centralną instalację ciepłej wody. Warunek doprowadzenia ciepłej wody do umywalk nie dotyczy budynków w zabudowie zagrodowej i rekreacji indywidualnej. Dodatkowo budynek i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi oraz inne budynki, jeżeli wynika to z ich przeznaczenia, powinny być wyposażone w instalacje (urządzenia) do ogrzewania pomieszczeń w okresie obniżonych temperatur, umożliwiające utrzymanie temperatury powietrza wewnętrznego odpowiedniej do ich przeznaczenia. Wymaganie to nie dotyczy budynków rekreacyjnych, użytkowanych wyłącznie w sezonie letnim (§ 49 rozporządzenia). W konsekwencji Sąd doszedł do przekonania, że organy obu instancji prawidłowo rozstrzygnęły, że zabudowa terenu nie spełnia warunku kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania, co stanowiło wystarczającą przesłankę do odmowy ustalenia

WZ-ka tylko przy kontynuacji zabudowy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 18, lipiec 2020 18:10

Bernadeta Skóbel

Odsłony: 1804

warunków zabudowy.

Źródło: [CBOSA](#)