

## Spełnienie warunku kontynuacji funkcji zabudowy a zabudowa bliźniacza

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 04, marzec 2018 20:58

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 3254

---

Kontynuacja funkcji zabudowy nie oznacza tożsamości funkcji, lecz umożliwia uzupełnienie funkcji istniejącej o zagospodarowanie nie wchodzące z nią w kolizję (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 29 listopada 2017 r., II SA/Kr 1063/17).

Realizacja zasady dobrego sąsiedztwa wyrażona w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym służy powstrzymaniu zabudowy niedającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na danym terenie.

W orzecznictwie sądownoadministracyjnym wskazuje się, że zarówno w sytuacji, gdy planowana inwestycja powtarza jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów zagospodarowania, jak i w sytuacji, gdy stanowi uzupełnienie którejś z istniejących funkcji, dające się z nią pogodzić i z nią nie kolidujące, warunek kontynuacji funkcji jest spełniony.

Jak wskazał Sąd w powołanej sprawie zarówno budynki jednorodzinne wolnostojące, jak i budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej realizują funkcję mieszkaniową i są budynkami jednorodzinnymi

Brak definicji ustawowej budynku w zabudowie bliźniaczej, który w rozumieniu ustawy jest budynkiem jednorodzinnym, nie pozwala na pełne scharakteryzowanie tego rodzaju zabudowy, jednak nie budzi wątpliwości, że zabudowę bliźniaczą cechuje między innymi to, że każdy obiekt posiada odrębne ściany zewnętrzne tak, aby każdy z budynków mógł w całości stanowić odrębny przedmiot własności.

Obiekt w zabudowie bliźniaczej to faktycznie 2 odrębne budynki przylegające do siebie jedną ze ścian. Zabudowę bliźniaczą cechuje między innymi to, że każdy obiekt posiada odrębne ściany zewnętrzne tak, aby każdy z budynków mógł w całości stanowić odrębny przedmiot własności.

*Źródło: [CBOSA](#), orzeczenie nieprawomocne*