

Obiekt małej architektury czy samowola budowlana?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 15, marzec 2019 13:29

Bernadeta Skóbel

Odłony: 4116

Definicja obiektu małej architektury zawarta w Prawie budowlanym zawiera określenie jednej wspólnej cechy tej kategorii obiektów budowlanych, mianowicie odnosi się do ich rozmiarów, używając nieostrego terminu "niewielkie objekty". Druga część definicji zawiera przykładowe wyliczenie obiektów budowlanych, które są obiektami małej architektury. Ustawa podaje przykłady trzech kategorii takich obiektów, podzielonych według kryterium funkcji, jaką mają pełnić. Dzięki takiej konstrukcji definicji można określić objekty podobne, zbliżone do wyliczonych w przepisach, które ze względu na niewielkie rozmiary i podobną funkcję użytkową mogą być zakwalifikowane jako objekty małej architektury. Tak wynika z wyroku WSA w Gorzowie Wlkp. z 23 marca 2017 r. sygn. II SA/Go 1027/16.

Sprawa dotyczyła obiektu o wymiarach 1,27 x 2,33m i wysokości od 2,42 do 2,44m dostawionego do legalnie wybudowanego budynku letniskowego. Pomieszczenie to miało charakter komórki na różnego rodzaju materiały. Konstrukcję pomieszczenia, jak również elewację wykonano z materiałów takich jak podstawowy budynek, z tym że konstrukcję ustawiono na istniejącej wcześniej wylewce betonowej, bez fundamentowania. Pomieszczenie to nie było połączone z obiektem letniskowym ani konstrukcyjnie ani komunikacyjnie. Strona twierdziła, że pomieszczenie jest obiektem małej architektury, z czym organy nadzoru budowlanego nie zgodziły się.

Sąd odnosząc się do tych okoliczności wskazał, że pomocny przy ustaleniu czy obiekt o niecałych 3 m² powierzchni, stanowi obiekt małej architektury może być fakt, iż ustawodawca w odniesieniu do innego rodzaju obiektów przewiduje odrębny reżim prawny w zależności od powierzchni zabudowy tych obiektów.

Ponadto jeżeli chodzi o rozmiary obiektu to w orzecznictwie przyjmuje się, iż stwierdzenie, że dany obiekt jest "niewielki" wymaga nie tylko określenia jego bezwzględnych wymiarów (wysokości, szerokości, długości), ale także odniesienia wielkości tego obiektu do jego usytuowania w konkretnej przestrzeni. Istotne może okazać się także zwrócenie uwagi na rodzaj przyjętej konstrukcji, np. konstrukcja ciężka, betonowa, czy lekka, ażurowa (por. np. wyroki WSA w Łodzi z dnia 20 maja 2008 r., II SA/Łd 209/08 oraz WSA w Białymstoku z dnia 20 lipca 2006 r., II SA/Bk 213/06).

Sąd wskazał, że objekty małej architektury pełnią funkcje o charakterze nieuciążliwym i pobocznym w stosunku do korzystania z danej nieruchomości (por. wyrok WSA w Kielcach z dnia 25 września 2008 r., II SA/Ke 416/08, LEX nr 522631). Taki właśnie nieuciążliwy charakter ma, w ocenie Sądu, przedmiotowe pomieszczenie do przechowywania narzędzi ogrodniczych, które nie stanowi obiektu samodzielnie, wolnostojącego, zakłócającego ład przestrzenny lecz ma charakter poboczny w stosunku do legalnie wybudowanego domku, do którego, jak stwierdziły organy, zostało upodobnione pod względem konstrukcji i elewacji.

Najbardziej dolegliwa sankcja w postaci nakazu rozbiórki może być nałożona tylko w przypadku nie budzącej wątpliwości okoliczności, że obiekt nie jest obiektem małej architektury.

Sąd odniósł się również do wynikającej z Kodeksu postępowania administracyjnego zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów administracji, która nakazuje szczególnie starannie uzasadniać te decyzje, w których obywatelowi odmawia się zadośćuczynienia jego żądaniom. W ocenie Sądu miało to szczególnie znaczenie w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, gdzie skarżący są ludźmi starszymi (79 lat), a wygodne korzystanie przez nich z domku letniskowego (przez cały okres od wiosny do jesieni) i związanego z nim pomieszczenia będącego przedmiotem postępowania, jest dla nich sprawą życiowo istotną. Trafnie w tym kontekście odwołano się w skardze do wyrażanego w orzecznictwie stanowiska, że

Obiekt małej architektury czy samowola budowlana?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 15, marzec 2019 13:29

Bernadeta Skóbel

Odsłony: 4116

w razie wątpliwości sprawę należy rozstrzygać na korzyść strony, jeżeli nie stoi temu na przeszkodzie ważny interes społeczny.

Źródło: [CBOSA](#)