

Budynek mieszkalny jednorodzinny, czyli nie wielorodzinny?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 28, wrzesień 2019 13:54

Bartłomiej Zydel

Odśrody: 12300

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu stwierdził, że zasadny był zarzut skargi do WSA podnoszący niezgodność projektu budowlanego z planem miejscowym. Z jakich przyczyn?

Chodziło o zgodność projektu z planem miejscowym. Sąd zaznaczył w pierwszej kolejności, że ocena zgodności projektu budowlanego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego musi być kompleksowa. Tym samym ma więc obejmować całość projektu budowlanego (tj. zarówno projekt zagospodarowania terenu, jak i część architektoniczno-budowlaną) oraz wszystkie określone w miejscowym planie wymagania, które w związku z planowaną inwestycją będą musiały znaleźć zastosowanie. Tylko pod takim warunkiem postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia budowlanego spełni swoją zasadniczą funkcję polegającą na zapewnieniu przestrzegania wymagań ładu przestrzennego na etapie projektowania inwestycji budowlanej.

W przywoływanej sprawie według WSA organy obu instancji nieprawidłowo oceniły zgodność projektu budowlanego z określoną w planie miejscowym funkcją terenu, na którym planowana jest inwestycja. Jak bezspornie wynikało z postanowień planu miejscowego jedynym dopuszczalnym przeznaczeniem na terenie objętym projektem budowlanym jest przeznaczenie pod „budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne” (symbol 2 MN). *A contrario*, niedopuszczalna była więc na tym terenie realizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ani obowiązujący plan miejscowy, ani też inne regulacje z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego nie określały zdaniem Sądu, co należy rozumieć pod pojęciem „budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego”. W praktyce więc odpowiedzi na tego rodzaju pytania poszukuje się najczęściej w przepisach Prawa budowlanego. Wprawdzie Prawo budowlane służy rozstrzygnięciu kwestii konstrukcyjno-technicznych, a nie urbanistycznych, to jednak silny związek tych dwóch dziedzin prawa implikuje częste interpretacje pojęć urbanistycznych przy użyciu siatki pojęciowej Prawa budowlanego.

W okolicznościach kontrolowanej sprawy organy stwierdzając zgodność projektu budowlanego z określoną w planie miejscowym funkcją 2MN powołały się na definicję legalną „budynku mieszkalnego jednorodzinnego” określoną przepisami Prawa budowlanego, a konkretnie w art. 3 pkt 2a. Wynika z niego, że budynkiem mieszkalnym jednorodzinny jest 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.

W ocenie organów, skoro projekt budowlany przewiduje realizację mieszkalnego obiektu budowlanego składającego się z trzech samodzielnych segmentów w zabudowie szeregowej, to należy tym samym zakwalifikować go jako „budynek mieszkalny jednorodzinny” w rozumieniu art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego, a tym samym jako realizację „budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego” w rozumieniu planu miejscowego.

W okolicznościach sprawy opisana wyżej subsumcja była jednak zdaniem Sądu nieuprawniona. Należy zwrócić bowiem zdaniem WSA uwagę na to, że „budynkiem mieszkalnym jednorodzinny” w rozumieniu art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego jest zawsze „jeden” budynek. Chodzi tu o „jeden” budynek wolno stojący, „jeden” budynek w zabudowie bliźniaczej oraz „jeden” budynek w zabudowie szeregowej lub grupowej. Celem tej definicji jest bowiem wyartykułowanie, że budynek mieszkalny może zachować konstrukcyjną samoistość (samodzielność), mimo różnych form zabudowy. W przypadku więc

Budynek mieszkalny jednorodzinny, czyli nie wielorodzinny?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 28, wrzesień 2019 13:54

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 12300

zabudowy szeregowej „budynkiem mieszkalnym jednorodzinym” w rozumieniu art. 3 pkt 2a przywoływanego aktu będzie wyłącznie jej pojedynczy segment.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 28 sierpnia 2019 r., II SA/Wr 388/19

Źródło: [CBOSA](#)