

Garaż ze ścianą bez otworów usytuowaną bezpośrednio po granicy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 26, październik 2019 15:17

Bartłomiej Zydel

Odśłony: 1868

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku rozpatrując skargę na decyzję Wojewody jako organu II instancji w przedmiocie pozwolenia na budowę wypowiedział się na temat budowy garażu ze ścianą bez otworów usytuowaną bezpośrednio po granicy niezabudowanej nieruchomości. Co orzekł Sąd?

W omawianej w niniejszym artykule sprawie ocenie organu architektoniczno-budowlanego podlegał projekt rozbudowy budynku mieszkalnego inwestora o garaż, którego lokalizacja została zaprojektowana ścianą bez otworów usytuowaną bezpośrednio po granicy z niezabudowaną nieruchomością skarżącej i w sytuacji przewidzianej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dopuszczalności usytuowania budynków ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działek. Z obowiązującego w dacie orzekania przez organy brzmienia § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 12 kwietnia 2012r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tj. z przepisów techniczno-budowlanych, wynikało, że sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 tj. budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy, dopuszcza się w odległości 1,5 metra od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość.

Jak zauważył WSA w Białymstoku, w orzecznictwie sądów administracyjnych wystąpiły pewne różnice w poglądach na temat związania organu administracji budowlanej postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie usytuowania budynku przy granicy nieruchomości. Z jednej strony wyrażono pogląd o związaniu kategorią, znajdującym potwierdzenie w treści art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, bez kompetencji organu do badania słuszności postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozważania, czy budowa przy granicy może być zrealizowana z uwagi na interes właściciela sąsiedniej nieruchomości, jeżeli prawo do takiej zabudowy wynika z przepisów prawa miejscowego. Stwierdzono wtedy, że interes właściciela sąsiedniej nieruchomości w przypadku budowy obiektu przy granicy, przy spełnieniu warunku jego dopuszczalności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, chroniony jest jedynie w zakresie spełnienia wymogów nasłonecznienia i bezpieczeństwa pożarowego wskazanych w § 13, 60 oraz 271-273 Rozporządzenia (w brzmieniu sprzed nowelizacji wprowadzonej rozporządzeniem zmieniającym z 14 listopada 2017 r.), co wprost wynika z treści § 12 ust. 1 tego aktu. Równocześnie jednak wyrażony był pogląd uznający, że zapis w planie zagospodarowania przestrzennego dopuszczający lokalizowanie budynku po granicy z działką sąsiednią, nie oznacza obowiązku takiej lokalizacji wobec każdego budynku. Sytuowanie budynku po granicy w takim przypadku musi być usprawiedliwione konkretną sytuacją faktyczną np. względami optymalnego zagospodarowania działki inwestora. Zapis w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dopuszczający sytuowanie budynku po granicy, nie zwalnia organu od potraktowania unormowania jako wyjątku od zasady wyrażonej w § 12 ust. 1 pkt 1 i 2 Rozporządzenia i należytego, pełnego uzasadnienia dokonanego odstępstwa.

W kontrolowanym przez sąd postępowaniu administracyjnym decyzję organu poprzedziła wszechstronna ocena dopuszczalności zaprojektowanej lokalizacji ściany garażu po granicy z nieruchomością skarżącej, pozostająca w zgodzie z zapisem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z brzmieniem § 12 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W związku z tym Sąd nie dopatrył się wadliwego działania po stronie organów.

Ponadto WSA wskazał, że wbrew zarzutom Skarżącej odesłanie w planie miejscowym do przepisów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie oznacza odesłania szerszego niż do tego ustępu § 12 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który reguluje

Garaż ze ścianą bez otworów usytuowaną bezpośrednio po granicy

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 26, październik 2019 15:17

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 1868

sytuowanie budynku ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy w sytuacji, gdy plan miejscowy taką możliwość przewiduje, tj. wyłącznie do ustępu 2 § 12 rozporządzenia.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 26 września 2019 r., II SA/Bk 451/19

Źródło: [CBOSA](#)