

Definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego na potrzeby planu miejscowego – wyrok WSA

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 25, grudzień 2020 10:18

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 2237

„Z całą pewnością plan miejscowy nie może definiować pojęcia budynku mieszkalnego jednorodzinnego ani posługiwać się nim w kontekście sugerującym odmienne od ustawowego znaczenie” – orzekł Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu.

W pierwszej kolejności Sąd przypomniał o tym, że pojęcie „budynek mieszkalnego jednorodzinnego” zostało ustawowo zdefiniowane w art. 3 pkt 2a ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którym oznacza on 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.

Drugi przypadek, o którym była mowa na wstępie, tj. posługiwanie się określeniem w kontekście sugerującym odmienne od ustawowego znaczenie, wystąpił na gruncie planu miejscowego kontrolowanego w omawianej sprawie, gdyż stanowił on o przeznaczeniu terenu pod „zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym z usługami, gdzie usługi zajmują nie mniej niż 30% budynku mieszkalnego lub w parterze tego budynku”.

Sąd w tym kontekście podzielił pogląd Wojewody, który zauważył, że w świetle przywołanej wcześniej definicji „budynek mieszkalnego jednorodzinnego” budynek mieszkaniowy, w którym usługi przekraczają 30% powierzchni całkowitej budynku, nie jest już budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, ale domem mieszkaniowo-usługowym. W związku z tym w ocenie Sądu postanowienie planu miejscowego w omawianej sprawie niewątpliwie naruszało art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego i w rezultacie wprowadzało regulację wewnętrznie sprzeczną – bowiem dopuszczało realizację zabudowy „jednorodzinnej”, określając zarazem parametr funkcjonalny, który taką zabudowę „jednorodziną” wyklucza.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 1 grudnia 2020 r., II SA/Wr 442/20

Źródło: [CBOSA](#)