



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Stanowisko z dnia 22.11.2020 r.

w sprawie definicji domu w zabudowie bliźniaczej, bliźniaka

Podstawa prawna:

Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami.

Art. 3. Ilekróć w ustawie jest mowa o:

(...)

3) budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć 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.

Opinia:

Zgodnie z artykułem 3 p. 3 Ustawy Prawo budowlane, jeśli w obrębie budynku „stanowiącego konstrukcyjnie samodzielną całość” znajdują się nie więcej niż dwa lokale mieszkalne albo jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Nie muszą być spełnione żadne inne warunki, aby taki budynek był budynkiem jednorodzinnym; w szczególności nie ma znaczenia, jak w stosunku do siebie usytuowane są dwa lokale: góra-dół, obok siebie, po przekątnej czy jakkolwiek inaczej – zawsze jest to jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

Należy więc zauważyć, że zgodnie z tą definicją, wszystkie elementy konstrukcyjne jednorodzinnych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej powinny stanowić konstrukcyjnie samodzielną całość (każda część budynku musi funkcjonować samodzielnie). W takim przypadku, w sensie prawnym, mamy do czynienia z inwestycją, którą należy kwalifikować jako jednorodzinny budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej (czyli posiadający dwie odrębne części w sensie technicznym).

W art. 3 p. 3 w/w Ustawy przedstawiono również sposoby usytuowania wzajemnego budynków mieszkalnych jednorodzinnych (rodzaje możliwych relacji przestrzennych pomiędzy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi): [przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć] „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej”.

Brak jest „legalnych definicji” budynku w zabudowie bliźniaczej, jednak wprost z treści art. 3 p. 3 ustawy wynikają przesłanki pozwalające określić cechy tej zabudowy.

Jeżeli dwa budynki mieszkalne są budynkami jednorodzinnymi, tzn. posiadają zapisane w ustawie cechy budynku jednorodzinnego oraz przylegają do siebie i do żadnego innego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, to na podstawie art. 3 p. 1 ustawy prawo budowlane oba te budynki są budynkami mieszkalnymi w zabudowie bliźniaczej.

Nie ma znaczenia sposób rozwiązania funkcjonalno-przestrzennego któregokolwiek z tych budynków (np. sposób wejścia do znajdujących się w tym budynku samodzielnych lokali czy sposób rozłożenia lokali w budynku), ani też relacja wzajemna obu budynków, czy np. jest to czy też nie „ten sam budynek w odbiciu lustrzanym”, czy budynki są tej samej czy też różnej wysokości, ile – w ramach ilości możliwej zgodnej z przepisami prawa - lokali ma każdy z nich itp.

Przedstawiony sposób rozumienia tego przepisu znaleźć można w wyrokach m. innymi Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 19 grudnia 2012 r. (IV SA/Po 1104/12) oraz Wojewódzkiego Sądu w Gdańsku z 2015-11-18 (II SA/Gd 422/15) i wielu innych.

WSA w Poznaniu stwierdził, że budynki w zabudowie bliźniaczej nie muszą być identyczne architektonicznie. Segment budynku w zabudowie bliźniaczej nie musi być lustrzanym odbiciem. Dom w zabudowie bliźniaczej może posiadać zróżnicowaną powierzchnię zabudowy segmentów i wysokość, jak długo są one zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy.

Uważamy również, że żaden przepis nie ogranicza możliwości zlokalizowania dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na jednej działce a także nie wymusza koniecznością analizowania terenu pod kątem późniejszej możliwości podziału terenu na działki z pojedynczym budynkiem .

arch. **Wojciech Dobrzański**
Koordynator Zespołu Rzeczoznawców
przy Radzie MPOIA RP

arch. **Marek Tarko**
Przewodniczący Rady MPOIA RP