



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 4. grudnia 2022 r.

Opinia nr ZR 236

Zespołu Rzecznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść pytania:

Zaprojektowana została zabudowa jednorodzinna jako dwa szeregi po 4 segmenty, budynki dwulokalne na bazie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Inwestor nie planował scalania i podziału, a funkcjonowanie jako osiedle z Zarządem.

Starostwo odmówiło wydania pozwolenia na budowę twierdząc, że zabudowa szeregowa powinna być realizowana wzdłuż granic działek, ścianą w ostrej granicy (podając to jako jeden z argumentów), budynki natomiast zgodnie z zamierzeniem inwestora nie będą sprzedawane na osobnych działkach tylko jako udziały w nieruchomości. Decyzja została zaskarżona do Wojewody, który podtrzymał decyzję Starosty - aktualnie sprawa czeka na rozstrzygnięcie.

Podstawy prawne:

[1] Ustawa Prawo Budowlane tj. z dnia 7 lipca 2020 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88.)

Art. 3. [Definicje]

Ilekroć w ustawie jest mowa o:

2) budynku - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

2a) budynku mieszkalnym jednorodzinny - 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;

[2] Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. z dnia 28 stycznia 2022 (Dz. U. z 2022 r. poz.503)

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

12) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

[3] Konstytucja RP

Rozdział II - Wolności, prawa i obowiązki człowieka i obywatela

Zasady ogólne

Art. 31.

(...)

2. Każdy jest obowiązany szanować wolności i prawa innych. Nikogo nie wolno zmuszać do czynienia tego, czego prawo mu nie nakazuje.

(...)

Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA:

Projekt opisany i przedstawiony w pytaniu to w zamierzeniu zespół ośmiu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Budynki, tworzące dwa szeregi - po cztery domy w każdym szeregu - zaprojektowane zostały na działce budowlanej składającej się z kilku działek ewidencyjnych. Zgodnie z definicją działki budowlanej, sprecyzowaną w [2] Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jej wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej muszą spełniać wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Przedmiotowa działka budowlana posiada dostęp do drogi publicznej, w MPZP położona jest na terenie BMN 23, dla którego określone zostało przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. MPZP nie określa rodzaju zabudowy dla projektowanych domów jednorodzinnych, co należy rozumieć jako dopuszczenie zabudowy zarówno wolnostojącej jak i bliźniaczej, szeregowej i grupowej. W opisie projektu, załączonym do pytania, nie zostały zawarte informacje odnośnie spełnienia wszystkich warunków planu miejscowego (granicznej intensywności, powierzchni biologicznie czynnej, formy architektonicznej itp) – zgodność z warunkami planu, warunkami technicznymi oraz odrębnymi przepisami nie jest przedmiotem tej opinii.

Stwierdzenie, czy dany obiekt budowlany jest budynkiem oraz czy jest budynkiem jednorodzinny, musi odbywać się jedynie na gruncie Ustawy Prawo Budowlane, gdzie pojęcia te zostały w sposób wyczerpujący sprecyzowane.

Z przedstawionego opisu oraz rysunków wynika, że:

- zaprojektowane obiekty budowlane są budynkami w rozumieniu [1] Ustawy Prawo Budowlane: każdy z ośmiu obiektów budowlanych jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

- zaprojektowane budynki są w rozumieniu [1] Ustawy Prawo Budowlane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, każdy z nich stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość (budynki nie posiadają wspólnych ścian, każdy ma niezależne fundamenty), w każdym z budynków zaprojektowano, zgodnie z zapisami Ustawy Prawo Budowlane, dwa lokale mieszkalne.

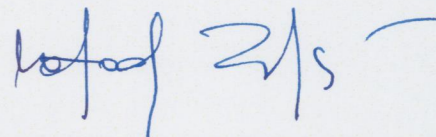
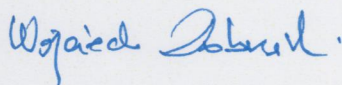
Należy stwierdzić, że w Decyzji Starostwa, odmawiającej zatwierdzenia projektu oraz udzielenia pozwolenia na budowę, szczegółowo opisane zostały cechy projektowanych budynków, właściwe dla budynków – i tylko dla nich - jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Wydaje się być pochoptną konkluzja pierwszej instancji, jakoby takie cechy, jak położenie projektowanych budynków na wspólnych działkach, brak granicy ewidencyjnej w bocznych ścianach poszczególnych budynków, wygląd domów (wręcz klasyczny przykład domów w zabudowie szeregowej) oraz wspólny dojazd do nich, przesądzały, że są to budynki wielorodzinne, w których, jak to zostało ujęte: wprowadzono konstrukcyjnie i ekonomicznie nieuzasadnione ściany dylatacyjne, co pozwoliło stworzyć fikcję umożliwiającą nazwanie budynku wielorodzinnego budynkami jednorodzinny.

Zdaniem Zespołu Rzeczoznawców konkluzja ta powinna zostać zrewidowana, gdyż stanowisko zajęte w decyzji odmownej stoi w sprzeczności z zapisami Konstytucji RP, Art.31 i Art.32.

(MB)

arch. **Wojciech Dobrzański**
Koordynator Zespołu Rzeczoznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP

arch. **Witold Zieliński**
Zastępca Przewodniczącego Rady
Małopolskiej Okręgowej Izby
Architektów RP



Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w stanowiskach Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy