



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

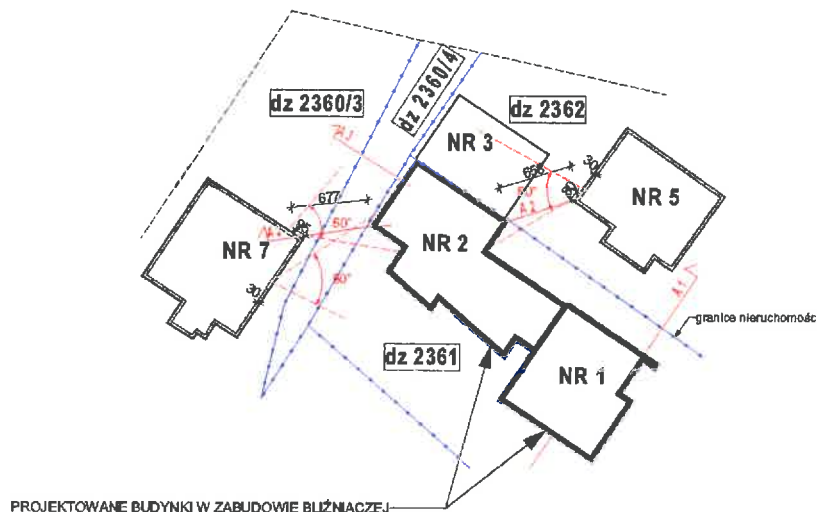
Kraków, 24. kwietnia 2023 r.

Opinia nr ZR 245

Zespołu Rzecznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść pytania:

Zaprojektowaliśmy budynek bliźniaczy, w którym jedna część bliźniaka ma dwa mieszkania a druga posiada mieszkanie i jeden lokal usługowy (powyżej 30%). Jedna część bliźniaka od drugiej jest oddylatowana. Mamy więc łącznie układ trzech mieszkań i jednego lokalu usługowego w dwóch przylegających do siebie budynkach w zabudowie bliźniaczej. Oba budynki w zabudowie bliźniaczej są odrębne funkcjonalnie i posiadają różne rzuty każdej z dwóch kondygnacji – nie są lustrzanymi odbiciami i stykają się jedną ścianą tworząc jedną bryłę budynku. Starostwo poddaje pod wątpliwość powyższe rozwiązanie twierdząc, iż nie jest to zabudowa bliźniacza i zmusza inwestora w wydanym postanowieniu do zmiany WZ a w niej wykreślenia złów w „zabudowie bliźniaczej” oraz zmiany projektu budowlanego w tym zakresie.



Podstawy prawne:

[1] USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

Art. 3. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

(...)

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] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

§ 217. 1. W budynkach ZL IV i ZL V klasa odporności ogniowej przegród wewnętrznych oddzielających mieszkania lub samodzielne pomieszczenia mieszkalne od dróg komunikacji ogólnej oraz od innych mieszkań i samodzielnych pomieszczeń mieszkalnych, z zastrzeżeniem § 216 ust. 1, powinna wynosić co najmniej:

1) dla ścian w budynku:

a) niskim i średniowysokim – E I 30,

b) wysokim i wysokościowym – E I 60;

2) dla stropów w budynku zawierającym 2 mieszkania – R E I 30.

2. Klasa odporności ogniowej ściany oddzielającej segmenty **jednorodzinnych budynków ZL IV: bliźniaczych, szeregowych lub atrialnych**, powinna wynosić co najmniej – R E I 60.

[3] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 52. 1. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje na wniosek inwestora.

2. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego powinien zawierać:

(...)

2) charakterystykę inwestycji, obejmującą:

(...)

b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz **charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu**, w tym **przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych** oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

(...)

Art. 54. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:

1) **rodzaj inwestycji;**

2) **warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy** wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,

e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;

(...)

Art. 64. 1. Przepisy art. 51 ust. 3, art. 52, art. 53 ust. 3–5a i 5d–5f, art. 54, art. 55 i art. 56 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.

[4] Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego

Art. 7. W toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.

Art. 7a. § 1. Jeżeli przedmiotem postępowania administracyjnego jest nałożenie na stronę obowiązku bądź ograniczenie lub odebranie stronie uprawnienia, a w sprawie pozostają wątpliwości co do treści normy prawnej, wątpliwości te są rozstrzygane na korzyść strony, chyba że sprzeciwiają się temu sporne interesy stron albo interesy osób trzecich, na które wynik postępowania ma bezpośredni wpływ.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się:

1) jeżeli wymaga tego ważny interes publiczny, w tym istotne interesy państwa, a w szczególności jego bezpieczeństwa, obronności lub porządku publicznego;

2) w sprawach osobowych funkcjonariuszy oraz żołnierzy zawodowych.

(...)

Art. 113. § 2. Organ, który wydał decyzję, wyjaśnia w drodze postanowienia na żądanie organu egzekucyjnego lub strony wątpliwości co do treści decyzji.

Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:

Zagadnienie „zabudowy bliźniaczej” zostało już rozwinięte w Opinii nr ZR 117. Prawo budowlane oraz jego akty wykonawcze istotnie nie zawierają definicji „zabudowy bliźniaczej”, jednak to określenie

pojawia się w nich wyłącznie w odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej (art. 3. 2a Ustawy Prawo budowlane oraz w § 217. 2. Rozporządzenia o WT). Tylko jeden z opisanych budynków jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, drugi natomiast jest budynkiem mieszkalno-usługowym (a nie jednorodzinny). Brak jest podstaw by stosować określenie „zabudowa bliźniacza” do zestawionych ze sobą budynków innych niż jednorodzinne.

Na podstawie przesłanych materiałów nie da się stwierdzić, czy budynki o tak rozwiązanych funkcjach są zgodne z decyzją o WZ ani też, czy dopuszcza się realizację budynków tylko w zabudowie bliźniaczej. Należy zauważyć, że zarówno wniosek o wydanie decyzji o WZ, jak i decyzja o WZ powinny precyzować zarówno rodzaj zabudowy, jak i funkcję potencjalnych budynków.

Jeżeli zapisy decyzji o WZ są w tym zakresie niejasne albo nieprecyzyjne, zaleca się, zgodnie z art. 113. § 2. kpa, wystąpienie do Organu wydającego o wyjaśnienie.

Zacytowany w dalszej treści pytania wyrok WSA we Wrocławiu odnosi się do nieaktualnej już treści kpa. Obecnie wprowadzony został art. 7a., który precyzuje, kiedy wątpliwości powinny zostać rozstrzygane na korzyść strony – kluczową przesłanką jest zaistnienie „wątpliwości co do treści normy prawnej”.

(KD)


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


arch. **Marek Kaszyński**
Przewodniczący 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 opracowaniach zespołów problemowych oraz w stanowiskach i komunikatach Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy.