



Zagadnienie nr 8:

Określenia „bliźniak”, „zabudowa bliźniacza”, „budynek typu bliźniak” w kontekście rozwiązań architektonicznych i funkcjonalnych projektowanych budynków jednorodzinnych.

Zamieszczone materiały nie stanowią oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie mogą być stosowane jako podstawa do rozstrzygnięć w konkretnych indywidualnych sprawach. Prezentowane stanowiska i rozwiązania należy traktować jako materiał pomocniczy. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK nie wydaje wiążących opinii w sposób inny, niż poprzez wydanie decyzji lub przyjęcie zgłoszenia, po przeprowadzeniu procedury wymaganej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy Prawo budowlane, a w przypadku ustalania lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, procedury w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

zagadnienie

Odpowiadając na pismo poruszające temat używania pojęć dotyczących bliźniaczego charakteru budynków jednorodzinnych w kontekście rozwiązań architektonicznych i funkcjonalnych projektowanej zabudowy, Wydział Architektury i Urbanistyki wyjaśnia, co następuje.



Alexander Andrews. Unsplash

zagadnienie

W piśmie poruszono problematykę dwóch przypadków zabudowy, oraz obiektów nazywanych pojęciem „bliźniak”, „zabudowa bliźniacza”, „budynek typu bliźniak”, w szczególności:

- możliwość realizacji dwóch budynków mieszkalnych przylegających do siebie i do żadnego innego dodatkowego budynku, gdzie nie ma znaczenia sposób rozwiązania funkcjonalno-przestrzennego, oraz
- możliwość realizacji dwóch budynków mieszkalnych przylegających do siebie, stanowiących „lustrzane odbicie”, a więc posiadających te same gabaryty, układ przestrzenny kondygnacji, jednakowe elewacje.

Jak zatem wynika z przedstawionych przypadków zagadnienie dotyczy kwestii użycia pojęcia zabudowy bliźniaczej w kontekście zaprojektowania zabudowy o charakterze dowolnym, lub o cechach podobnych, przy projektowaniu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych przylegających do siebie.

Obowiązujące przepisy prawa nie wskazują legalnej definicji zabudowy bliźniaczej czy też budynków bliźniaczych. Nie wskazują również, czy zabudowa bliźniacza winna być realizowana w granicy działek, czy też jako zespół, bądź zespoły budynków zgrupowanych w ramach jednej działki.

przepisy

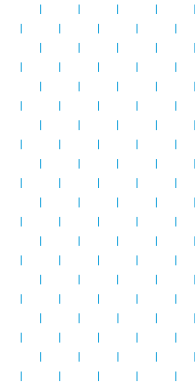
Zgodnie z treścią § 12, rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

„1. Jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:

- 1) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;*
- 2) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.*

2. Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość.

(...)



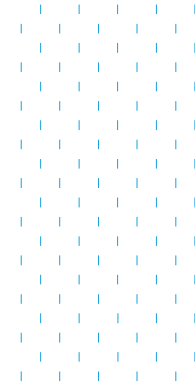
przepisy c.d.

4. W zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273, dopuszcza się:

1) budowę budynku ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 pkt 2, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości 16 m lub mniejszej;

2) nadbudowę budynku istniejącego, usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy tej działki budowlanej, o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy, nie może być okien i drzwi;

3) budowę budynku gospodarczego lub garażu o długości nie większej niż 6,5 m i wysokości nie większej niż 3 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez okien i drzwi."



rozporządzenie



Sytuacja dopuszczona w treści § 12 przywołanego wyżej rozporządzenia wskazuje na możliwość realizacji zabudowy przylegającej względem siebie. W przypadku realizacji zabudowy w granicy działki, zgodnie z przytoczonymi przepisami, zabudowa może mieć charakter dowolny, a jej gabaryty i rozwiązania funkcjonalne nie są związane wyglądem istniejącej zabudowy sąsiedniej.

Tym samym ocenić można, iż skoro możliwa jest realizacja zabudowy przylegającej do siebie bez określenia charakteru jej bliźniaczości, oznacza to, że posługiwanie się zwrotem „zabudowa bliźniacza” lub innym zwrotem wskazującym na bliźniaczy charakter zabudowy, jest użyty w celu dodatkowym, nie zaś tylko wyłącznie w celu zaznaczenia realizacji zabudowy przylegającej do siebie.

wyjaśnienie

Zapisy miejscowych planów wyraźnie wskazują ustalenia co do możliwości realizacji: zabudowy wolnostojącej, zabudowy bliźniaczej, jak i możliwości realizacji zabudowy w granicy działki. Każdy z powyższych zapisów może występować odrębnie jako wskazany w innych terenach planu. Oznacza to zatem, iż każdy z tych przypadków jest innym charakterem zabudowy. Pogląd ten potwierdza tylko tezę, iż użycie pojęcia zabudowy bliźniaczej, jak też każdego innego zwrotu wskazującego na bliźniaczy charakter zabudowy, używany jest w celu wskazania jej konkretnego charakteru.



Uznaje się zatem iż wskazanie realizacji zabudowy bliźniaczej ma na celu uporządkowanie jej wyglądu poprzez zaprojektowanie zabudowy o charakterze podobnym bądź identycznym odnośnie stykających się budynków. Budynki takie winny posiadać podobny kształt, wielkość i wygląd zewnętrzny, mogą stanowić „lustrzane odbicie”, niemniej nie muszą być absolutnie identyczne, jak też nie muszą posiadać takich samych rozwiązań wewnętrznych. Natomiast zlokalizowanie dwóch budynków stykających się ścianami zewnętrznymi na działce lub w granicy dwóch działek ale o odmiennych gabarytach nie stanowi zabudowy bliźniaczej, o której rozstrzyga decyzja WZ lub ustalenia mpzp.

definicje

Odrębne pojęcie stanowi określenie „bliźniak”. Pojęcie to nie posiada definicji prawnej, dodatkowo nader rzadko pojawia się w ustaleniach miejscowych planów. Niemniej ocenia się, że określenie „bliźniak” stosować się winno do nazwania budynku jednorodzinnego o symetrycznej elewacji, z dwoma lokalami mieszkalnymi oddzielonymi w pionie wspólną ścianą od zasadniczo takiego samego obiektu budowlanego w zabudowie bliźniaczej. Pojęcie „bliźniak”, jako sformułowanie potoczne, nie powinno być używane w sprawach administracyjnych związanych z procesem inwestycyjnym (w szczególności w projekcie budowlanym). Różni się ono bowiem od określenia „zabudowy bliźniaczej”, gdzie zabudowę bliźniaczą stanowią budynki o spójnych gabarytach, przylegające do siebie, lecz oddzielne konstrukcyjnie i funkcjonalnie, a przede wszystkim stanowiące dwa budynki jednorodzinne.

Z doświadczeń pracy Wydziału wynika, że sądowa linia orzecznicza nie jest jednolita, a wręcz bywa zmienna na przestrzeni upływającego czasu. Zaznacza się również, iż wykonywanie pracy architekta związane jest z zachowaniem zasad etyki zawodowej jak i stosowaniem odpowiedniej wiedzy technicznej popartej wykształceniem i szeroką wiedzą kierunkową, co prawda ściśle związaną z obowiązującymi przepisami prawa, niemniej charakteryzującą się dodatkową świadomością przestrzeni i dbałości o otoczenie jak i zasady rozwoju urbanistycznego.