



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zespół opinii technicznych Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP

opinia nr 8

Dotyczy: zabudowy bliźniaczej

podstawa prawna:

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) oraz Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2024 r. poz 725 z późn. zm.).

Zagadnienie: czy budynki w zabudowie bliźniaczej muszą się stykać na całej długości ścian

Wyjaśnienia:

Definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawarta w art. 3 pkt. 2A Ustawie Prawo Budowlane wyjaśnia, że 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.

Zabudowa bliźniacza nie jest nigdzie oficjalnie zdefiniowana. Układ zabudowy określa w jaki sposób przedmiotowe budynki się stykają. Jeśli dwa budynki dotykają się to stanowią zabudowę bliźniaczą, jeśli po obu stronach budynku mają inne przyległe budynki to jest to zabudowa szeregowa, itd.

Podkreślić trzeba różnicę pomiędzy dawnym pojęciem bliźniaka jakim nazywano budynek z dwoma mieszkaniami i ze wspólną ścianą, która stanowiła oś symetrii jej bliźniaczych części, a obecnym pojęciem definiującym układ zabudowy bliźniaczej dla dwóch oddzielnych budynków.

Na marginesie wyjaśnić trzeba, że nie należy utożsamiać pojęcia zabudowy bliźniaczej z obecnym brzmieniem § 12 ust. 3 Warunków technicznych, w którym dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy § 13, § 19, § 23, § 36, § 40, § 60 i § 271–273, sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał całą długością swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce oraz jego wysokość będzie zgodna z obowiązującym na danym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. To dopuszczenie można zastosować w szczególnym przypadku zabudowy bliźniaczej jakim jest przyleganie budynków na całej długości ściany.

Najlepiej, żeby próbę zdefiniowania opierać na kryterium funkcjonalnej i konstrukcyjnej samodzielności budynków i by była maksymalnie elastyczna i szeroka. Czyli zabudowa bliźniacza jest wtedy, kiedy mamy dwa stykające się budynki jednorodzinne, samodzielne konstrukcyjnie i funkcjonalnie. Nie muszą być na osobnych działkach. Budynki muszą być samodzielne funkcjonalnie i konstrukcyjnie, czyli nie mieć wspólnych pomieszczeń typu hol czy schody i być samodzielne i oddylatowane konstrukcyjnie. Budynki nie muszą być jednakowe, każdy może mieć do 2 lokali w dowolnej konfiguracji (odnosząc się do definicji domu jednorodzinnego). Nie ma znaczenia kształt i wielkość płaszczyzny styku. Ważne, żeby domy się stykały bo jak nie, to będą to osobne budynki wolnostojące. Taka definicja pozwala odróżnić budynek bliźniaczy od budynku wolnostojącego dwulokalowego.

Podsumowując, każde dwa domy jednorodzinne stykające się i zdylatowane są budynkami w zabudowie bliźniaczej. Trzeba podkreślić, że przecież nie istnieje kategoria budynków "wolnostojących zetkniętych", są tylko wolnostojące, czyli nie przylegające do innych, i bliźniacze. To znaczy, że budynki stykające się chociażby na fragmencie, które są zdylatowane i niezależne funkcjonalnie są budynkami w zabudowie bliźniaczej.

Podkreślić należy, że zgodnie z art. 7a Kodeksu Postępowania Administracyjnego:
"Jeżeli przedmiotem postępowania administracyjnego jest nałożenie na stronę obowiązku bądź ograniczenie lub odebranie stronie uprawnień, 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."

Z wyrazami szacunku

Zespół opinii technicznych i
Przewodniczący Mazowieckiej
Okręgowej Rady IARP
Łukasz Górzyński