



ORW. 074. 9. 2016

ORW - p. Sołtys (m1)
OPINIA PRAWNA
[Signature]

Stan faktyczny

Suwałki, dnia 10 maja 2016r.
URZĄD MIEJSKI W OLECKU
W PŁY N Ę Ł O
Dnia 2016-05-12 20.....
ilość zał. podpisy

Gminy Olecko wystąpiła z wnioskiem o wydanie opinii dotyczącej złożonego przez Radną Radę Miejskiej w Olecku – Marię Wandę Dzienisiewicz wniosku w przedmiocie ustalenia czy budynek należący do Pana J. jest budynkiem wolno stojącym czy też nie?

Wnioskodawca poinformował opiniującą, iż budynek położony jest przy ul. Zielonej 37 na działce ewidencyjnej nr 2236 w Olecku. Dodatkowo do opinii przedłożono decyzję w przedmiocie warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego z dnia 13 czerwca 1995 roku znak BO-7335-79/95 oraz Decyzję Burmistrza Miasta Olecko z dnia 4 lipca 1995 roku dotyczącą pozwolenia na budowę budynku mieszkańcowo-usługowego i garażu na dwóch działkach geodezyjnych nr 2236 i 2237 stanowiących własność Pana J.

Podstawa prawna

- ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.
- ustawa prawo budowlane ustawa z dnia 7 lipca 1994r.
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Analiza prawna

Decyzją Burmistrza Miasta Olecko z dnia 13 czerwca 1995 roku znak BO-7335-79/95 w przedmiocie warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego obejmuje dwie działki budowlane o nr 2236 i nr 2237 stanowiące własność Pana J. W uzasadnieniu decyzji oraz załączniku stanowiącym integralną część do decyzji wskazano, iż ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-mieszkalnego na działkach o nr 2236 i nr 2237. Przy czym budynek usługowo-mieszkalny winien pozostać zrealizowany w zabudowie szeregowej.

Kolejną decyzją z dnia 4 lipca 1995 roku w sprawie BO-7351-33/95 Burmistrz Miasta Olecko wydał pozwolenie na budowę budynku mieszkańcowo-usługowego i garażu

na dwóch działkach geodezyjnych nr 2336 i 2337 stanowiących własność Pana J. W uzasadnieniu decyzji o pozwolenie na budowę zatwierdzono przedłożony projekt budowlany oraz w pkt. 4 sentencji decyzji wskazano, iż wymagania decyzji nr BO-7335-79/95 z dnia 13 czerwca 1995r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostały spełnione.

Przy czym wnioskodawca wskazał, iż działka gruntu o nr 2237 po wybudowaniu budynku na działce o nr 2236 na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, została sprzedana przez Pana J. i nie jest jego własnością.

W tym miejscu należy wskazać, iż w przepisach prawa brak jest legalnej definicji budynku wolno stojącego. Określenie tego terminu wypracowywane jest każdorazowo przy ustaleniu stanu faktycznego konkretnej sprawy i stanu istniejącego na gruncie, a orzeczenia sądowe są elementem pomocniczym przy zdefiniowaniu poszczególnych terminów.

W tym miejscu należy wskazać, iż orzeczenia sądowe o ile nie mają mocy nie są wiążące i mają charakter posiłkowy. Termin "*budynek wolno stojący*" nie został przez ustawodawcę zdefiniowany w ustawie Prawo budowlane. Oznacza to, że dokonując ustalenia znaczenia tego terminu należy odnieść się do jego potocznego znaczenia. Tak, więc można przyjąć, że *budynek* (obiekt) wolno stojący to taki, który jest niezależny, swobodny i niczym nieskrępowany. Innymi słowy to *budynek* nie obciążony i nie otoczony innym przyległym *budynkiem*, to *budynek*, do którego jest swobodny dostęp z każdej jego strony. Aby *budynek* można było uznać za wolno stojący, nie może, więc być obciążony innym przyległym *budynkiem*, który mógłby utrudniać, np. komunikację wokół tego *budynku*, czy dostęp światła naturalnego. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 25 kwietnia 2013 r. , II SA/Wr 145/13.

Opiniująca wydaje opinię na podstawie przedłożonych dokumentów, dokonując ich oceny prawnej. Z przedłożonych dokumentów nie wynika czy jest to budynek wolno stojący czy został wybudowany w zabudowie szeregowej, jak winno to być uczynione zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta Olecko z dnia 13 czerwca 1995 roku znak BO-7335-79/95 w przedmiocie warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

W chwili obecnej należy ocenić pod względem merytorycznym – technicznym czy budynek ten spełnia warunki budynku wolnostojącego. Ocena ta może być wykonana wyłącznie przez osobę posiadającą uprawnienia, w tym przedmiocie (architektoniczno – konstrukcyjne), po uprzednim przeprowadzeniu oględzin. Uzupełnienie dostarczonych dokumentów o wskazane informacje i przedłożenie ich opiniującej spowoduje, iż wyda ona opinię prawną zgodną z żądaniem Radnej Rady Miejskiej w Olecku .

RADCA PRAWNY
Agnieszka Stankiewicz-Fienkiewicz
DN 10-242