



Ministerstwo Rozwoju i Techn
RPW/44010/2023 P
Data: 2023-04-20

KANCELARIA PREZYDENTA
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
BIURO INTERWENCYJNEJ
POMOCY PRAWNEJ I LISTÓW

Nr BIPL.0606.7.2023.KM

Warszawa, 12 kwietnia 2023 roku

Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Biuro Interwencyjnej Pomocy Prawnej i Listów Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej przesyła do rozpatrzenia zgodnie z posiadanymi kompetencjami, petycję Państwa [REDAKTOWANE] który - w związku z występującymi rozbieżnościami interpretacyjnymi - apeluje o ustawowe zdefiniowanie sformułowań „budynek wolnostojący” oraz „budynek wolno stojący”.

Będziemy wdzięczni za powiadomienie Zainteresowanego i Kancelarii Prezydenta RP o zajęтым stanowisku (w odpowiedzi prosimy o powołanie się na numer naszego pisma).

O przekazaniu petycji Państwa [REDAKTOWANE] został poinformowany odrębnym pismem.

Załącznik 6 (petycja z 21 lutego br.)

Główny Specjalista


Magdalena Leszko

DW: DTU
10.03.2023

RPW/12835/2023 P
Data: 2023-03-01

Mostek dn. 21.02.2023.

KANCELARIA PREZYDENTA RP
Kancelaria Główna
WPLYNEŁO
2023-03-01
liczba zał. Symbol jednostki

Szef Kancelarii Prezydenta RP

Sz. P. Piotr Cwik

Ul Wiejska 10

00 -902 Warszawa

KANCELARIA PREZYDENTA RP
BIURO INŻYNIERSKIE
POMOCY PRAWNEJ
Zastępcy Szefa Kancelarii Prezydenta RP
Wpłynęło
SPC
10.03.2023
2023-03-01
Znak sprawy:
BPL.0606.7.2023 KM

Sz. P. DTU.
T. KWIKOWSKI
08/03/2023

Zastępca Szefa
Kancelarii Prezydenta RP

Piotr Cwik

Szanowny Panie Ministrze

Zwracam się do Pana jako do znanego mi byłego Wojewody Małopolskiego często odwiedzającego moją gminę Gołcza i wieś Mostek z prośbą o przekazanie załączonego (wniosku petycji) do Prezydenta RP Pana Andrzeja Dudy. Darzę Pana wielkim zaufaniem i jestem przekonany iż to jedyna szansa by mój wniosek dotarł na biurko P Prezydenta. Sprawa którą przedstawiam dotyczy absurdów istniejących w prawie budowlanym, powodujące że w identycznych przypadkach w budownictwie wydawane są sprzeczne z sobą decyzje.

(Urzednicy wydajacy decyzje interpretuja prawo wg własnego uznania a nawet w odniesieniu do opcji politycznej). Takie przypadki, m. inn. dot. mnie przedstawiłem kompetentnym organom (Min. Techn. i Rozwoju, GUNB), na które nie dostawałem odpowiedzi, na które również nie ma żadnego odniesienia w projektowanych zmianach nowelizacji Prawa Bud. Na wspomniane absurdy niejednokrotnie zwracały uwagę m/inn. Instytucje związane z budownictwem, tj. (Polska Izba Inż. Budownictwa, Red. Murator, Okr. Małopol. Izba Architektów, -w zał.) Uważam iż tak ważne zagadnienia w Pr. Bud. przed nadchodzącą kolejną nowelizacją winny być znane P. Prezydentowi.

Jeszcze raz bardzo proszę o spełnienie mojej prośby za co serdecznie z góry dziękuję.

Z wyrazami

[Redacted signature]

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej

Andrzej Duda

Warszawa

Szanowny Panie Prezydencie

Proszę o wybaczenie że pozwoliłem sobie przedstawiać niezadowolonia wielu tysięcy Polaków jak również moje, które wynika z nie precyzyjnych zapisów w Prawie Budowlanym. A dotyczy m/in :

1/ **Określenie budynek wolnostojący, lub często stosowane określenie budynek wolno stojący. Ta nazwa budynku nie posiada konkretnej definicji, tj. zapisu przejrzystego i zrozumiałego. W takiej sytuacji urzędy administracji wydające Pozwolenia na budowę i przyjmujące zgłoszenia budowy, stosują decyzje wg swojej dowolnej interpretacji a często wg. uznania do danego inwestora np:**

a/ Za budynek wolnostojący Urząd Administracyjny uznaje budynek nie przylegający do innego , który można obejść dookoła wszystkich czterech ścian, zaznaczając dowolnie uznaną odległość 1,5m. Wydawane Decyzje takiej treści są utrzymywane w mocy przez organ II instancji z zaznaczeniem iż przysługuje skarga do WSA , z podaniem wyliczonej kwoty opłaty sądowej (*Mialo być szybko, jest b. długo i kosztownie*).

b/ Za budynek wolnostojący Sądy Administracyjne (*poza jednym odnalezionym wyjątkiem*) orzekają że w przepisach prawa budowlanego brak jest definicji określającej taki budynek. Zatem uznają w uzasadnieniach swych wyroków że przez określenie budynek wolnostojący należy rozumieć cyt: **”budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynku, takimi jak fundament, ściany nośne, wieźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym. Zdaniem Sądu wskazywana przez organy konieczność wolnego dostępu do wszystkich ścian zewnętrznych i możliwość konserwacji wszystkich ścian zewnętrznych nie wynika z brzmienia art. 3 pkt 2a Prawa budowl. (m inn ”Wyrok WSA 28 ii 2019 VIISA?Wa 1646/18). Uważam iż powyższe uzasadnienie Sądu jest wystarczającym określeniem nawet definicją budynku wolnostojącego.** Rodzi się zatem pytanie co stoi na przeszkodzie by takie określenie wpisać do zapowiadanej wkrótce nowelizacji Pr. budowlanego. Mimo tylu wniosków, uwag inwestorów i części budowlanców, kontrowersyjny od lat zapis tworzący chaos prawny, w projekcie nowelizacji nie znajduje miejsca. Mogę domniemywać iż jest to umyślne działanie pewnego lobby tolerującego patologie, zwolenników opozycji, które tak mocno dawało znać o sobie przy poprzedniej nowelizacji z (03.01.22) podpisywanej wówczas przez P Prezydenta. (*Zamiast pragnącym mieć dom , umożliwić szybką budowę, zapędzimy ich do ciągłych odwołań i Sądów*).

Szannowy P. Prezydencie jestem człowiekiem w podeszłym wieku , mocno byłem zainteresowany budową niewielkiego budynku rekreacji indywidualnej, by w porze letniej w dni wietrzne lub nie zbyt ładnej pogody mieć zadaszenie na zabawę z wnukami. Mimo posiadanych zezwoleń wynikających z Planu Z.P, stosownego projektu, urzędnik Starostwa wydał sprzeciw interpretując określenie budynku wolnostojącego w w przedstawionej wyżej wersji w pkt a/. (w zał). Co gorsze taki bezzasadny sprzeciw utrzymał w mocy Urząd II instancji otwierając mi drogę do Sądu w którym droga ta na pewno byłaby dłuższa od mojego życia. Bardzo proszę o pochylenie się nad moim wnioskiem a dotyczącym również wielu tysięcy polaków co do kontrowersyjnego określenia w treści obecnej ustawy, przed podpisaniem zapowiadanej nowelizacji.

W zał:

1/ Przykład: Decyzja wnosząca sprzeciw.

2/ Opinie, publikacje, Architektów i Inżynierów Projektantów wraz z Uzasadnieniami Wyroków WSA

*Projekt
wydawniczy
decyzji*

Miechów, 27.05.2022r.

Znak: BA.6743.306.2022

DECYZJA

Na podstawie art. 30 ust.6 pkt 1 i art. 81 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2021r. poz. 2351 ze zm.) oraz na podstawie art.10 § 2 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2021r. poz. 735 ze zm.)

wnosi się sprzeciw

w sprawie zamiaru rozpoczęcia robót budowlanych polegających na budowie cyt. „budynku rekreacji indywidualnej do 70 m² na zgłoszenie” na działkach o nr ewidencyjnych [] w obrębie ewidencyjnym []; jednostka ewidencyjna Goleza przez inwestora: [], 32-075 C

UZASADNIENIE

W dniu 09.05.2022r. do tutejszego Starostwa Powiatowego wpłynęło zgłoszenie inwestora: Pana [] Goleza w sprawie zamiaru rozpoczęcia robót budowlanych polegających na budowie cyt. „budynku rekreacji indywidualnej do 70 m² na zgłoszenie” na działkach o nr ewidencyjnych 2 i 3/2 w obrębie ewidencyjnym Mostek jednostka ewidencyjna Goleza

Po rozpatrzeniu złożonego zgłoszenia stwierdzono, że zgłoszenie to jest niezgodne z prawem – tj. art. 29 ust. 1 pkt. 16 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2021r. poz. 2351 ze zm.).

Jak wynika z przedłożonych dokumentów projektuje się budowę budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 70 m² na działkach o nr ewidencyjnych 2 i 3/2 w obrębie ewidencyjnym [] jednostka ewidencyjna [] który będzie przylegał bezpośrednio do innego budynku – istniejącego budynku gospodarczego.

W art. 29 ust. 1 pkt. 16 ustawy prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2021r. poz. 2351 ze zm.) określono że :

- nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy:

a) do 35 m²,

b) powyżej 35 m², ale nie więcej niż 70 m², przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych do 6 m i wysięgu wsporników do 2 m

- przy czym liczba tych budynków na działce nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki;

Jak wynika z treści przytoczonego przepisu warunkiem dopuszczalności takiej budowy jest również i to, że planowany do budowy budynek rekreacji indywidualnej winien być budynkiem wolnostojącym.

Budynek wolnostojący musi być samodzielny z punktu widzenia funkcjonalno-użytkowo-technicznego. Aby zatem budynek można było uznać za wolno stojący, nie może być obciążony innym przyległym budynkiem. Sama niezależność konstrukcji budynku nie przesądza o tym, że jest to budynek wolno stojący, gdyż musi istnieć ponadto niezależność (suwerenność) takiego budynku w sensie swobodnego i niczym nie skrepowanego jego otoczenia umożliwiającą dostęp z zewnątrz do każdej z jego ścian. W orzecznictwie sądowo-administracyjnym wskazuje się, że za budynek wolnostojący uznaje się taki, którego ściany są usytuowane w odległości co najmniej 1,5 metra od innych budynków lub obiektów.

Dlatego biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Stosownie do art. 127 § 1 i § 2 oraz art. 129 § 1 i § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego - od niniejszej decyzji stronom przysługuje prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego za pośrednictwem Starosty Powiatu Miechowskiego w terminie 14-stu dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują:

32-075 Gołęza
2.A/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat
Nadzoru Budowlanego
w Miechowie



Z up. STAROSTY
mgr inż. Wiesław Gajewicz
Naczelnik Wydziału
Budownictwa i Architektury

WOLNO I NIEWOLNO STOJĄCY

Z:A 70

KATEGORIA: Prawo

Jedną z cech idealnego systemu prawnego jest stosowanie jednoznacznych pojęć. Niestety, obowiązujące w Polsce przepisy dotyczące zagadnień budowlanych zawierają szereg rozbieżnie rozumianych sformułowań. Konsekwencją wieloznaczności jest nieoczywistość dyspozycji oraz nieprzewidywalność werdyktów. Nasze prawo ma problemy nawet z tak, wydawałoby się, prostymi słowami, jak „wolno stojący” oraz „wolnostojący”.

Technika prawodawcza

Prawidłowe stosowanie wyżej przywołanych przepisów wymaga określenia tego, w jaki sposób należy rozumieć pojęcia: „wolno stojący” i „wolnostojący”. Potoczne rozumienie tego rodzaju sformułowań, w świetle wykładni językowej, bywa zwodnicze. Kwestię wieloznaczności zaznaczono w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016 r. poz. 283), w którym znalazł się § 146 stanowiący, że:

„1. W ustawie lub innym akcie normatywnym formuluje się definicję danego określenia, jeżeli:

- o dane określenie jest wieloznaczne;
- o dane określenie jest nieostre, a jest pożądane ograniczenie jego nieostrości;
- o znaczenie danego określenia nie jest powszechnie zrozumiałe;
- o ze względu na dziedzinę regulowanych spraw istnieje potrzeba ustalenia nowego znaczenia danego określenia.

2. Jeżeli określenie wieloznaczne występuje tylko w jednym przepisie prawnym, jego definicję formuluje się tylko w przypadku gdy wieloznaczności nie eliminuje zamieszczenie go w odpowiednim kontekście językowym”.

Wyroki sądów

Brak tzw. legalnych definicji pojęć „wolno stojący” i „wolnostojący” oraz zacytowana powyżej dyspozycja § 146 rozporządzenia w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” sugerują, że określenia te uznane zostały przez prawodawcę za jednoznaczne. Taka konkluzja prowokuje do sprawdzenia, czy faktycznie są one powszechnie jednakowo rozumiane. Interesujące pole badawcze w takiej materii stanowią zawsze wyroki sądów administracyjnych. Warto spojrzeć na cytowane w nich decyzje organów administracji publicznej oraz na stanowiska sędziów rozstrzygające dylematy inwestycyjne.

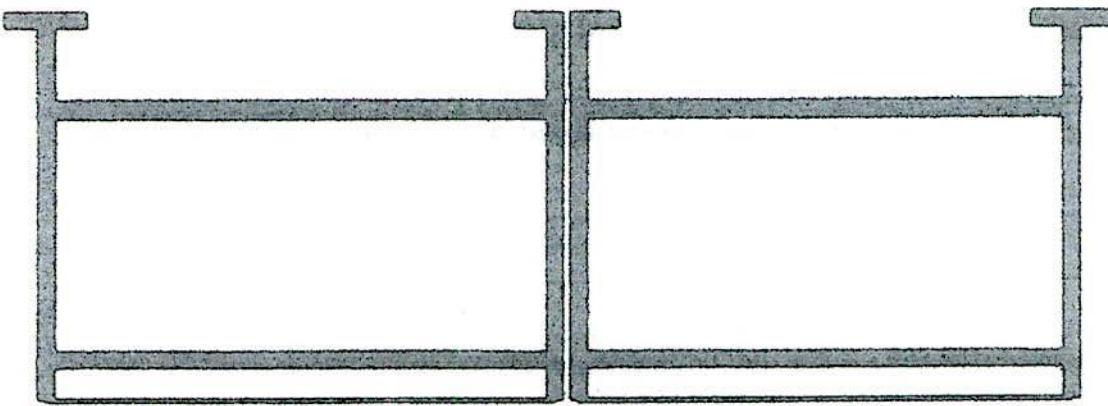
W wyroku z 2017 roku WSA w Bydgoszczy (sygn. II SA/Bd 508/17) rozstrzygając kwestię poprawności oceny, czy danemu obiektowi przysługuje przewidziane w przepisie art. 29 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego zwolnienie, orzekł, że budynek wolnostojący nie ma legalnej definicji w przepisach prawa budowlanego i „charakteryzując go, należy posłużyć się definicją ze Słownika Języka Polskiego oraz orzecznictwem. Według Słownika Języka Polskiego (sjp.pwn.pl) budynek wolno stojący to budynek niestykający się z innymi budynkami. Zgodnie z orzecznictwem (por. wyrok WSA w Kielcach z dnia 6.05.2013 sygn. akt II SA/Kc 185/13, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 26.11.2010 sygn. akt II SA/Po 637/10) przez pojęcie «wolno stojący» rozumieć należy samodzielność i suwerenność konstrukcji obiektu, to jest jego fizyczne oddzielenie od innych obiektów budowlanych. Chodzi tu o taki budynek, który nie jest połączony z innym obiektem budowlanym i nie wykorzystuje w swojej konstrukcji jakichkolwiek elementów innego obiektu budowlanego i jako całość stanowi samodzielną konstrukcję, nieograniczoną fizycznie w przestrzeni innymi budowlami”.

W interesującej nas kwestii odmienne spojrzenie zawiera wyrok z 2015 roku, w którym WSA w Gliwicach (sygn. II SA/GI 1100/14) podzielił stanowisko PINB wskazując, że „budynek jest budynkiem wolnostojącym wtedy, gdy jest samodzielny z punktu widzenia funkcjonalno-użytkowo-technicznego. Za budynek wolnostojący uważa się budynek, który nie wykorzystuje fundamentów, ścian lub dachu sąsiedniego budynku. Budynki wolnostojące są oddzielone od innych budynków. Samo oddzielenie (dylatacja) jest właściwa dla budynku wolnostojącego”. W konkluzji stwierdzono, że spomy budynek gospodarczy może być uznany za wolnostojący, gdyż „został zaprojektowany jako dobudowany do budynku garażu istniejącego przy granicy działki 4, lecz budynki te nie mają ściany wspólnej i elementów konstrukcyjnych, co oznacza, że mogą istnieć samodzielnie”.

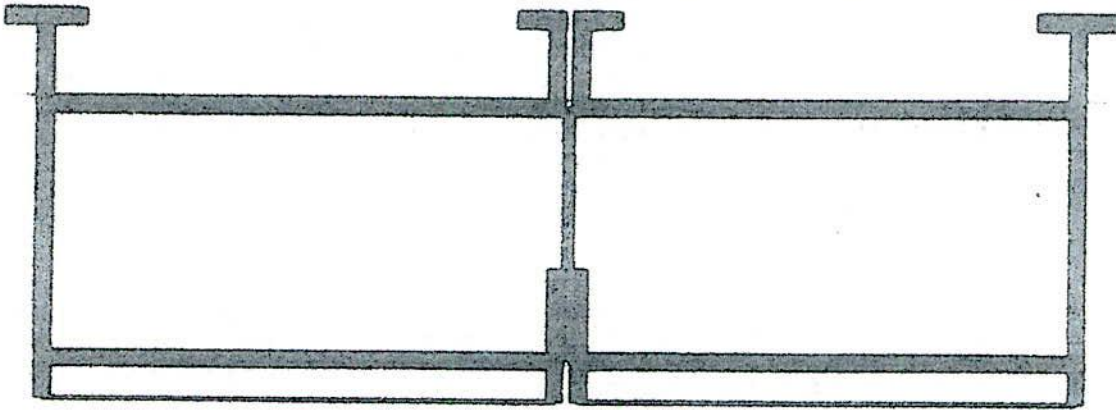
Podobny pogląd zamieszczony został w wyroku WSA w Lublinie (sygn. II SA/Lu 1239/17), odnoszącego się do przypadku budowy obiektu przylegającego w granicy budynku stojącego na sąsiedniej działce. W sprawie tej WINB stwierdził, że „obiekt należy traktować jako budynek wolnostojący, gdyż ma samodzielną, niezależną od budynku gospodarczego (murwanego) na sąsiedniej działce konstrukcję drewnianą”.

Natomiast z jeszcze innym rozumieniem pojęcia „wolno stojący” spotkać się można w wyroku WSA w Warszawie (sygn. VII SA/Wa 271/18), odnoszącym się do kwestii zgodności inwestycji z planem miejscowym (MPZP stanowi, że: „Na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny wolnostojący”). W tej sprawie WSA stwierdził, że budynek „wolno stojący” to budynek „posiadający własne niezależne otoczenie, nieprzylegający do obiektów-budowli położonych na sąsiednich działkach”.

Różnice spojrzenia pojawiające się w orzeczeniach sądów pokazują, że kluczowym zagadnieniem przy ocenie obiektu przylegającego do obiektu „wolno stojącego” lub „wolnostojącym” jest kwestia przylegania do innego obiektu. Pojawia się zarówno głos wskazujący, że taki obiekt to budynek nieistniejący się z innymi budynkami, jak i takie, które dopuszczają do budowania „wolno stojącego / wolnostojącego” budynku do innego budynku – pod warunkiem, że nie mają one wspólnych elementów konstrukcyjnych i że mogą istnieć samodzielnie.



Rys. 3. Dwa budynki usługowe, zdyktowane i zestawione ze sobą ścianami pałymi. Według definicji pojęcia obiekt „wolnostojący”, formułowanej przez niektóre sądy administracyjne, takie budynki mogą być traktowane jako dwa budynki wolnostojące.



Rys. 4. Dwa budynki usługowe, zdyktowane, jednak powiązane ze sobą funkcjonalnie. Według definicji pojęcia obiekt „wolnostojący”, formułowanej przez niektóre sądy administracyjne (inne niż w przypadku rys. 3), także budynki – z uwagi na ich niesamodzielność funkcjonalną – nie są budynkami wolnostojącymi, ale według innych (niż w przypadku rys. 3) jest to jeden budynek wolnostojący.

Waga jednoznaczności

Poniżej sformułowania: „wolnostojący” oraz „wolno stojący”, nie noszą jednoznacznego przekazu oraz zastosowane zostały w charakterze kryteriów, na podstawie których następuje przesądzenie o stosowaniu lub nie

konkretnych przepisów, to brak sprecyzowania, jak winny być rozumiane, generuje niepewność i rozbieżność

interpretacyjne na istotnych polach procesu inwestycyjnego. Konsekwencją jest nieprzewidywalność działań organów administracji publicznej, a w sytuacji sporów – także rozstrzygnięć sądów administracyjnych. Pracującym w takich realiach architektom trudno budować poczucie pewności, że sporządzane przez nich dokumentacje projektowe spotkają się z urzędową akceptacją. Taka praktyka nie sprzyja tworzeniu relacji zaufania uczestników procesu inwestycyjnego do systemu.

Stan, w którym przepisy posługują się niedookreślonymi pojęciami, ponieważ definicje, sprzyjające ich wyjaśnianiu, wycofano z obiegu – prowokuje do zadania pytania o przyczyny takiej sytuacji. Być może prawodawca przyjął, że pojęcia te winny być postrzegane z założenia jako wieloznaczne, w myśli realizacji idei zapisanej w § 155.1 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016 r. poz. 283), który stanowi, że „Jeżeli zachodzi potrzeba zapewnienia elastyczności tekstu aktu normatywnego, można posłużyć się określeniami nieostrymi, klauzulami generalnymi albo wyznaczyć nieprzekraczalne dolne lub górne granice swobody rozstrzygnięcia”.

Wnioski legislacyjne

Niezależnie od przyczyn braku definicji niejednoznacznych pojęć stosowanych w aktach prawnych (w tym sformułowań „wolnostojący” oraz „wolno stojący”) kluczowym wnioskiem winien być postulat legislacyjny i albo usunięcie z przepisów nieprecyzyjnych sformułowań, albo uzupełnienie ich o definicje wyjaśniające mało czytelne terminy.

Już w starożytnych Chinach Konfucjusz głosił, że naprawę państwa należy rozpocząć od naprawy pojęć. Minęło około 2,5 tys. lat i przy lekturze przepisów polskiego prawa inwestycyjnego wyraźnie widać, że ta konkluzja pozostaje aktualna.

Bożena Nieroda

Architekt IARP

Zastępca przewodniczącego Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów, przewodnicząca Zespołu ds. Legislacji Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów

BUDYNEK WOLNO STOJĄCY, CZYLI JAKI?

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego często odwołują się do określenia „domy jednorodzinne wolno stojące”. Nie jest to pojęcie prawnie zdefiniowane, a bardzo istotne przy analizowaniu planów miejscowych przez organy administracji architektoniczno-budowlanej. Nad tym zagadnieniem pochylił się ostatnio WSA w Warszawie.

Art. 3 pkt 2a ustawy – Prawo budowlane zawiera definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Według Prawa budowlanego 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.

W sprawie rozpoznawanej przez Sąd sporne było to, czy projektowany budynek stanowi dom jednorodzinny wolno stojący. Organy podnosiły, że aby budynek mógł zostać uznany za wolno stojący, musi być zachowany wolny dostęp do wszystkich ścian zewnętrznych i musi istnieć możliwość konserwacji wszystkich ścian zewnętrznych. Natomiast Skarżący, przytaczając szereg wyroków sądów administracyjnych, wskazywał, że budynek wolno stojący to budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość i żaden z jego elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym.

WSA przypomniał, że przepis art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego nie zawiera definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego. Sądowi znane było, że w orzecznictwie zarysowały się dwie różne linie orzecznicze dotyczące pojęcia budynku wolno stojącego, przytoczone odpowiednio przez organy oraz Skarżącego. Sąd w składzie orzekającym w tej sprawie podzielił pogląd zawarty w wyrokach sądów administracyjnych przytoczonych przez Skarżącego, tj. mówiące o tym, że przez budynek wolno stojący należy rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynku, takimi jak fundament, ściany nośne więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym. Zdaniem Sądu, powyższa wykładnia pojęcia budynku wolno stojącego jest prawidłowa, natomiast wskazywana przez organy konieczność wolnego dostępu do wszystkich ścian zewnętrznych i możliwość konserwacji wszystkich ścian zewnętrznych nie wynika z brzmienia art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28 lutego 2019 r., VII SA/Wa 1646/18

Z tego artykułu dowiesz się:

- czy istnieje definicja legalna 'wolnostojącego'
- skąd czerpać wiedzę na temat definicji
- jakie interpretacje są najczęstsze

W branży projektowej w architekturze są takie pojęcia, które wzbudzają gorące dyskusje za każdym razem gdy bierze się je na tapet. Punkt ciężkości takich dyskusji utrzymuje się zazwyczaj gdzieś pomiędzy zdrowym rozsądkiem a filozofią. Tak jest właśnie z pojęciem 'wolnostojący'. Definicja tego słowa bywa kluczowa, bowiem często decyduje o procesie administracyjnym (budowa na zgłoszenie ze szkicem czy na pozwolenie) oraz w ogóle możliwości budowania (zgodność z planem miejscowym).

Samodzielna konstrukcja czy odsunięcie od innego obiektu

W aktach prawnych brak jest definicji słowa 'wolnostojący'. Z tego powodu należy więc opierać się na zdrowym rozsądku i wyrokach sądowych. Sprawdźmy gdzie możemy sprawdzić jaki to ten wolnostojący.

Trop pierwszy: słownik

Skoro nie ma legalnej definicji słowa 'wolnostojący' to pierwsze kroki warto skierować do słownika. Zgodnie ze Słownikiem Języka Polskiego PWN budynkiem wolnostojącym jest budynek **niestykający się z innymi budynkami**. Na tej podstawie wnioskować można, że jest to budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość i przynajmniej minimalnie odsunięty od innych budynków. Nie jest jednak powiedziane jak duża ta odległość ma być.

Trop drugi: Prawo budowlane

Prawo budowlane w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego rozróżnia budynek wolnostojący od takiego w zabudowie bliźniaczej czy szeregowej, ale nie definiuje każdego z nich osobno. Tematem artykułu nie jest definicja bliźniaka, więc nie będę się zagłębiać w to, czy są to lokale przedzielone jedną wspólną ścianą (co może także być budynkiem wolnostojącym z dwoma lokalami) czy też musi być podwójna ściana z dylatacją.

Zakładając, że

- zabudowa bliźniacza (czyli nie wolnostojąca) to taka, w której dwa budynki są do siebie 'przyklejone', a rozdziela je podwójna ściana z dylatacją pośrodku;
 - zabudowa bliźniacza i wolnostojąca to dwie różne;
- to można stwierdzić, że jeżeli nie ma swobodnego dojścia do budynku z każdej strony to nie jest on wolnostojący. Pomimo samodzielnej i niezależnej konstrukcji.

Tutaj jednak wpadamy na kolejny trop:

Trop trzeci: wyroki sądowe

I ten trop jest najlepszy, ponieważ przed wydaniem wyroków sądy szczegółowo analizują wszystkie aspekty sprawy. A wyroków w sprawie interpretacji słowa 'wolnostojący' jest naprawdę sporo.

Zgodnie z wyrokami sądów (II SA/GI 1420/13, II OSK 23/13, II SA/Kr 1256/12) **wystarczy konstrukcyjna samodzielność**, aby budynek mógł zostać uznany za wolnostojący. Nie ma podstawy prawnej, na podstawie której można twierdzić, że aby budynek był wolnostojący, to musi być możliwość obejścia go. Oznacza to, że szerokość przerwy pomiędzy budynkami nie gra roli.

- KETC -

Na tej podstawie można stwierdzić, że **wolnostojący** to taki o **samodzielnej konstrukcji, nieprzylegający do innego budynku**. Wystarczy zachować minimalną dylatację aby spełnić ten warunek.

Z praktyki projektowej dodam, że aby budynek był uznany za wolnostojący, nie może być także 'połączony funkcjonalnie' z innym budynkiem (czyli jeżeli pomimo dylatacji zrobimy otwór przejściowy pomiędzy budynkami, to je funkcjonalnie połączymy i nie będzie ich już można uznać za dwa odrębne budynki).