



Wszystkie **podkreślenia** i **wytłuszczenia** w treści cytowanych dokumentów pochodzą od autorów artykułu

# Wiata w labiryncie

arch. Bożena Nieroda, arch. Wojciech Gwizdak

Jednym z pierwszych realizowanych przez człowieka obiektów budowlanych było wsparte na słupach zadaszenie. Do dnia dzisiejszego taka konstrukcja jest chętnie i często stosowana. Wydawać by się mogło, że po tysiącach lat doświadczeń zagadnienie zostało rozpracowane i nie kryje tajemnic. Jednakże warto przeprowadzić śledztwo i sprawdzić, jaki labirynt przygotowały polskie przepisy, regulujące zasady budowy tak prostej konstrukcji, jaką jest wiata.

## Wiata jaka jest – każdy widzi

W praktyce architekta wiaty nie powinny stwarzać problemów. Jednak nie wystarczy obiekt tylko zaprojektować. Trzeba go jeszcze, bo tak nakazuje prawo, właściwie nazwać, sklasyfikować, opisać, sparametryzować. **W tym miejscu rozwidlają się pierwsze ścieżki labiryntu, bowiem niemożnością jest ustalenie, czym jest a czym nie jest wiata.** Prawodawca zapomniał sprecyzować pojęcie, a brak definicji gwarantuje konflikty. Sytuacja ta sprawia, że praca architekta, nawet przy projektowaniu tak drobnych i mało skomplikowanych obiektów, potrafi zmienić się w ciężką batalię najpierw z organami architektoniczno-budowlanymi, a potem z sądami administracyjnymi.

## Meandrujące definicje sądów

Natura źle znosi różnię. Brak prawnej definicji wiaty prowokuje do stosowania określeń potocznych. Przywoływane są różne opisy, które nie zawsze były formułowane z myślą o wykorzystaniu w kontekście przepisów budowlanych.

Przykładowo w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu (sygn. II SA/Po 421/12) cytowane jest stanowisko organu II instancji o treści: „Ustawodawca nie wprowadza definicji legalnej pojęcia wiata. Należy więc odwołać się do potocznego rozumienia terminu wiata. Słownik języka polskiego definiuje wiatę jako konstrukcję składającą się z dachu i wspierających go podpór, chroniąca od deszczu, śniegu i wiatru, Słownik języka polskiego. Tom 6 (Biblioteka Gazety Wyborczej, red. M. Bańko), Wydawnictwo Naukowe PWN, s. 18”.

Natomiast w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (sygn. VII SA/Wa 847/12) sąd stwierdza „Wiatą jest natomiast zadaszenie, budowla w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszzonego z lekkimi ścianami lub bez nich (<http://pl.wikipedia.org/wiki/wiata>)”<sup>1</sup>.

Analiza wyżej wymienionych wyroków ukazuje, w jak odmienny sposób postrzegana jest wiata. Raz jest konstrukcją składającą się z dachu i podpór, innym razem budowlą w postaci przekrycia podpartego słupami lub nadwieszzonego z lekkimi ścianami lub bez nich. **Brak utrwalonej przepisem definicji, prowadzi do dezorientujących rozbieżności interpretacyjnych.**

## Trochę budynek – trochę budowla

Art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 2) **budynku** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach,
- 3) **budowli** – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczysz-

czalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

Jeżeli będziemy kierować się stanowiskiem organu I instancji, zacytowanym w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie (sygn. II SA/Sz 729/12): „W ocenie organu I instancji sporny obiekt nie może być zakwalifikowany jako wiata, gdyż wiatą jest szczególnie rodzaj budynku, stanowiący pomieszczenie naziemne nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawiony.” – **to wiata może być traktowana jak budynek.**

Jeżeli jednak przyjmujemy przytoczone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (sygn. VII SA/Wa 847/12) stanowisko Nadzoru Budowlanego, w którym organ ten stwierdza, że „za wiatę uważa się obiekt nieposiadający przegród budowlanych, a jedynie słupy podtrzymujące konstrukcję.” – to wiata klasyfikowana winna być jako budowla.

Rozbieżność publikowanych stanowisk stawia architekta przed dylematem, w jaki sposób traktować projektowaną wiatę. **Pojawia się kolejne skrzyżowanie i konieczność wyboru – albo wersji z budynkiem, albo z budowlą.**



### Budynki i ich usytuowanie

12 kwietnia 2002 r. Minister Infrastruktury wydał Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozporządzenie to stało się najczęściej stosowanym przez architektów zbiorem przepisów zawierających regulacje odnoszące się do parametrów technicznych projektowanych obiektów. Wprawdzie zawarty w nim § 2 stanowi, iż przepisy rozporządzenia stosuje się nie tylko do budynków, ale i do budowli – niestety jednak tylko dla takich, które spełniają funkcje użytkowe budynków. Tym samym z § 2 wynika, że dla obiektów nie spełniających funkcji użytkowych budynków, przepisy Rozporządzenia nie mają zastosowania. **Prawodawca nie sprecyzował, kto i na jakiej zasadzie ma prawo decydować, że dana wiatra spełnia funkcje użytkowe budynku.** Jeżeli założymy, że wiatra jest pełnoprawnym budynkiem lub nawet tylko budowlą spełniającą

funkcje użytkowe budynków – to w takiej sytuacji nie budzi większych wątpliwości stosowanie § 12 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który określa **w jakiej odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną należy sytuować budynek**.

Natomiast jeżeli przyjmiemy, że wiatra to budowla, która nie spełnia funkcji użytkowych budynków, trudno jest wówczas jednoznacznie wskazać, jakie przepisy winny być brane pod uwagę. **Przy ustalaniu minimalnej odległości wiaty od granicy – labirynt krętych ścieżek zagęszcza się 2**.

### Decyzja czy zgłoszenie?

Obiekty budowlane realizowane w naszym kraju, podlegają reżimowi ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Według dyspozycji art. 29.1.2. tejże ustawy – **pozwolenia na budowę nie wyma-**

### 1 Czy widoczny na zdjęciu niebieski namiot – można nazwać wiatą?

Definicja przywołana w wyroku WSA (sygn. VII SA/Wa 847/12) brzmi: „Wiatą jest natomiast zadaszenie, budowla w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszona z lekkimi ścianami lub bez nich”

### 2 W świetle obowiązującego w Polsce prawa – w jakiej odległości od granicy działki sąsiedniej może zostać wybudowana wiatra?

**ga budowa:** „wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan oraz przydomowych oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki”, natomiast według art. 30.1.1. tej samej ustawy – **budowa takich obiektów wymaga zgłoszenia** właściwemu organowi.

Mając na względzie prostą procedurę „zgłoszenia” wobec znacząco bardziej skomplikowanej procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę w drodze decyzji – istotną kwestią staje się możliwość jednoznacznego przyporządkowania konkretnych wiat do jednej z dwóch możliwych procedur. Ponieważ przywilej stosowania procedury „zgłoszenia” dotyczy wyłącznie wiat o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> – konieczne staje się każdorazowe wyliczenie powierzchni zabudowy projektowanego >>

>> obiektu. **Czy sposób kwalifikowania wiat do procedury „zgłoszenia” lub „pozwolenia na budowę” poprzez kryterium „powierzchni zabudowy” jest jednoznaczny, czy też stawia projektanta na kolejnym rozdrożu labiryntu?**

### Czy wiat ma powierzchnię zabudowy?

Sposób obliczania powierzchni zabudowy można znaleźć w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie; Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych a także w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

■ Według Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie”:

- Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez **budynek** w stanie wykończonym.
- Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi **budynku** na powierzchnię terenu.
- Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego; powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).

■ Według § 63 ust. 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i **budynków**: „Przez powierzchnię zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur, o którym mowa w ust. 1 pkt 3”.

(Według ust. 1. pkt 3 – kontur wyznaczany jest przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej **budynku**, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach.)

Z analizy powyższych tekstów wynika, że zarówno norma, jak i przywołane rozporządzenie, opracowane zostały **dla budynków** i stosowanie ich do obliczania powierzchni zabudowy takich obiektów jak wiaty, jest problematyczne. Gdzie bowiem znajdują się

płaszczyzny **ścian zewnętrznych** wiaty? Ponadto, jeżeli przyjmiemy, że wiat jest obiektem pomocniczym (jak np. szklarnie, altany, szopy), to wg PN-ISO 9836:1997 powierzchnia zajmowana przez wiatę, **nie jest wliczana do powierzchni zabudowy**.

Możliwość jednoznacznej odpowiedzi na pytanie – czy wiat ma powierzchnię zabudowy, a jeżeli tak, to w jaki sposób należy ją obliczać, dla wielu inwestycji ma kluczowe znaczenie. Od tego zagadnienia, niejako wstępnego, zależy nie tylko (na mocy art. 29 ustawy Prawo budowlane) **możliwość zwolnienia z konieczności uzyskiwania pozwolenia na budowę**, ale przede wszystkim **wielkość współczynnika zabudowy działki lub terenu**. Współczynnik ten jest zawsze ograniczany zapisami decyzji o warunkach zabudowy lub planu miejscowego. Jeśli wiaty mają powierzchnię zabudowy, to o tę powierzchnię należałoby zmniejszyć projektowaną zabudowę, co może mieć znaczenie dla ekonomicznej strony inwestycji. Jeżeli przyjmiemy, że wiaty nie mają powierzchni zabudowy, lub też że ich powierzchnia zabudowy wynosi 0 m<sup>2</sup>, to powierzchnia zabudowy każdej wiaty mniejsza jest niż 25 m<sup>2</sup>, o których mowa w art. 29.1.2. ustawy Prawo budowlane. Przy takich założeniach, wiaty o dowolnie dużych wymiarach podlegałyby procedurze zgłoszenia.

Wobec nikłej spójności systemu prawnego, znaczącą rolę odgrywają sądy administracyjne. Interesujące stanowiska w sprawie obliczeń powierzchni zabudowy wiaty zawarte są w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu (sygn. II SA/Po 479/12). Przeczytać w nim możemy, iż „**Odnosząc się do metodologii wyliczenia powierzchni zabudowy wiaty PINB w K. wyjaśnił, że powierzchnia zabudowy została ustalona zgodnie z normą budowlaną PN-ISO 9836 – po zewnętrznym obrysie ścian (słupów) i składa się na nią powierzchnia konstrukcji słupów. Strona natomiast nie uwzględnia powierzchni użytkowej wiaty pomiędzy słupami. Wskazano, że obliczenia strony są nieprawidłowe, bowiem nie są przyjęte do obliczeń zewnętrzne wymiary obiektu**”.

Skarżący w danej sprawie podjęli polemikę z przyjętym przez organy sposobem obliczenia powierzchni zabudowy wiaty. „**Zdaniem skarżących wiaty ta, zgodnie z definicją zawar-**

*ta w art. 3 ust. 2 Prawa budowlanego, nie jest budynkiem. Nie jest trwale związana z gruntem oraz nie jest wydzielona z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych. Obliczając powierzchnię zabudowy wiaty należy mieć na uwadze fakt, że wskazana przez organ norma budowlana wymaga dokonania interpretacji jej zapisów. Ponieważ wiaty nie posiada krawędzi zewnętrznych „budynku”, nie jest możliwe określenie w sposób bezsporny tych krawędzi. Pomocny przy określaniu powierzchni zabudowy może okazać się schemat zamieszczony w normie – rys. 1, z którego wynika, że na powierzchnię zabudowy składa się powierzchnia zajęta przez konstrukcję oraz powierzchnia użytkowa. (...) Zdaniem skarżących, skoro powołana norma budowlana budzi trudności interpretacyjne (podobnie jest z zaliczaniem do powierzchni wydzielonych obiektów pomocniczych – do których norma zalicza także wiaty), to wszelkie wątpliwości wynikające z braku jasnych i precyzyjnych przepisów należy rozstrzygać na korzyść obywatela. Tylko takie postępowanie organów może pogłębiać zaufanie obywateli do organów Państwa, czego w rozpatrywanym przypadku nie uczyniono”.*

W końcowej części wyroku – **Wojewódzki Sąd Administracyjny** przedstawia swoje stanowisko, stwierdzając iż: „*Odwoływanie się do treści Polskiej Normy nie ma znaczenia dla ustalania tej wielkości, bowiem przepisy zawarte w Polskich Normach nie stanowią części przepisów techniczno-budowlanych, o jakich mowa w przepisie art. 7 ust. 1 Prawa budowlanego. (...) W świetle art. 87 ust. 1 i 2 Konstytucji RP w zakresie źródeł prawa nie wchodzi dokumenty normalizacyjne w postaci Polskich Norm. Tym samym Polska Norma – sama w sobie nie może stanowić źródła prawa powszechnie obowiązującego, co oznacza, że argumentacja skarżących odwołująca się do konieczności uwzględnienia przy ustalaniu powierzchni wiaty Polskiej Normy nr PN-ISO 9836 i prawidłowej jej wykładni nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd podziela stanowisko organów obu instancji, iż przy ustalaniu powierzchni wiaty miarodajne jest uwzględnienie powierzchni zabudowy oraz powierzchni słupów na których wsparta jest konstrukcja dachu – jako elementu konstrukcyjnie najistotniejszego dla tego rodzaju budowli*”.

Próbę zinterpretowania przepisów mogących być pomocnymi przy ustalaniu powierzchni zabudowy wiaty znaleźć możemy także



w różnego rodzaju serwisach internetowych. Przykładowo na pytanie zadane w serwisie LEX (190151): „W jaki sposób należy obliczyć powierzchnię zabudowy wiaty przy budynku jednorodzinny?” – publikowana jest odpowiedź radcy prawnego (październik 2011 r.) z wyjaśnieniem, iż „Powierzchnię zabudowy wiaty należy liczyć po obrysie konstrukcji bez wliczania powierzchni okapów”.

Nie jest to jedyna droga do wyinterpretowania powierzchni zabudowy wiaty. Na pytanie zadane Głównemu Urzędowi Nadzoru Budowlanego, przez członka Komisji Legislacyjnej IARP, kol. Andrzeja Szubę z Opolskiej Okręgowej Izby Architektów, jak liczyć powierzchnię zabudowy wiaty i altany, GUNB pismem znak DPR/INN/022/388/2006 z dnia 28.04.2006 r. odpowiada, iż „z uwagi na brak w przepisach techniczno-budowlanych i Polskich Normach definicji dotyczącej powierzchni zabudowy wiaty należy przyjąć, że powierzchnię zabudowy wiat i altan stanowi powierzchnia terenu wyznaczona przez rzut pionowy krawędzi dachu na powierzchnię terenu.” Na końcu pisma GUNB dodaje, że „niniejsze pismo nie stanowi oficjalnej wykładni prawa i nie jest wiążące dla organów administracji orzekających w sprawach indywidualnych”.

**I tak doszliśmy do następnego rozwidlenia drogi, ponieważ nie ma pewności czy wiaty ma powierzchnię zabudowy a jeśli ma, to nie istnieje powszechnie akceptowalna metoda liczenia tego parametru dla wiat.**

### Nie tylko wolnostojące<sup>1</sup>

Art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, iż **pozwolenia na**

**budowę nie wymaga** budowa „*wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan oraz przydomowych oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki*”.

Ten wydawałoby się niewinnie brzmiący art. 29.1.2. ustawy, oprócz problemu z liczeniem powierzchni zabudowy, nosi w sobie dylemat dotyczący możliwości stosowania przepisu w sytuacji wolnostojących wiat oraz wiat dobudowywanych do już istniejących budynków.

Polemikę na ten temat prześledzić można czytając wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (sygn. VII SA/Wa 635/06). Rozstrzygana sprawa dotyczyła zamiaru budowy wiaty o wymiarach 4 m x 1,50 m w dobudowie do budynku byłej obory oraz wiaty o wymiarach 5,20 m x 1,5 m w budowie do budynku mieszkalnego. W sprawie tej **Starosta wniósł sprzeciw** argumentując, że roboty budowlane wskazane w zgłoszeniu wykraczają poza uprawnienia art. 29 Prawa budowlanego, bowiem roboty budowlane polegające na wybudowaniu zadaszeń będą stanowiły rozbudowę istniejących budynków a rozbudowę budynku poprzez wykonanie zadaszenia można w ocenie organu rozpoznać jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. **Wojewoda** utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję, bowiem: „*W ocenie organu odwoławczego przedmiotowe zadaszenia nie są obiektami wolno stojącymi i nie mogą podlegać zgłoszeniu*”.

### 3

**Czy widoczna na zdjęciu konstrukcja wsparta na słupach i wykorzystywana jako taras – może zostać nazwana wiatą dobudowaną do budynku?**

Odmienne stanowisko zajęł **Wojewódzki Sąd Administracyjny**, który stwierdził, iż: „*W świetle przepisu art. 29 ust 1 pkt 2 cytowanej wyżej ustawy, wiaty i altany nie muszą być obiektami wolnostojącymi* bowiem taki wymóg odnosi się tylko do parterowych budynków gospodarczych”.

**W tym miejscu ujawnia się kolejne zamglone rozdroże, na którym jeden drogowskaz ostrzega: „wiaty podlegające zgłoszeniu musi być wolnostojące” a inny stwierdza: „w świetle art. 29.1.2. ustawy Prawo budowlane, wiaty nie musi być obiektem wolnostojącym”** 3

### Puszka Pandory

Przepisy polskiego prawa inwestycyjnego regulujące zagadnienia związane z budową takich obiektów jak wiaty – prowokują do stawiania pytań, na które nie można znaleźć jednoznacznych odpowiedzi. Wielu inwestorów i projektantów kierowanych jest na błędne ścieżki, prowadzące do **niestabilnych rozstrzygnięć administracyjnych**. Projektowanie i budowa wiat, staje się zadaniem **niebezpiecznym ekonomicznie**. Pojawienie się niepewności w jednych kwestiach, powoduje powstawanie kolejnych wątpliwości. Otwiera się powoli puszka >>

<sup>1</sup>**Od redaktora naczelnego:** inżynierskie wykształcenie sprawia, że słowo „wolnostojący” jest dla mnie przymiotnikiem i nie potrafię przyjąć jego rozdzielnej pisowni według reguł imiesłowów czasownikowych. Na łamach Z:A stosuję więc przymiotniki: wolnostojący, samonośny, wolnorozpięty. Cierpliwie czekam także na wprowadzenie ich do słownika języka polskiego, podobnie jak: płyta długogrająca, silnik wolnoobrotowy czy cement szybkowiążący. Jedynie w cytatach stosujemy pisownię według oryginalnej publikacji.



4

Czy widoczne na zdjęciu **zadaszenie** przed wejściem wsparte na słupach **należy wliczyć do powierzchni zabudowy**?

Czy należy stosować taką samą **zasadę w sytuacji**, w której słupki podtrzymujące zadaszenie **nie są pionowe**?



5

Jak należy prawidłowo policzyć **powierzchnię zabudowy** widocznej na zdjęciu **wiaty peronowej**?



6

Czy **zadaszenie wejścia** należy wliczyć się do **powierzchni zabudowy** budynku?

Jak zaznaczyć taki budynek z zadaszeniem na planie zagospodarowania?

**Jaka może być minimalna odległość** takiego zadaszenia **od granicy działki**?



7

Jeżeli widoczny na zdjęciu budynek nie posiadałby słupów podpierających okap, ale okap ten umocowany byłby wspornikowo – **czy obiekt ten miałby inną powierzchnię zabudowy?** Jaki byłby sens przepisu powodującego, iż budynek ze słupami miałby mieć inną powierzchnię zabudowy niż taki sam bez słupów?



8

**Jaka jest powierzchnia zabudowy** widocznego na zdjęciu **gotębika?**

» Pandory, bowiem jak odpowiedzieć na niżej przytoczone przykładowe pytania:

- Jak policzyć powierzchnię wiaty podpartej na słupach które nie są pionowe? 4
- Jaką powierzchnię zabudowy ma wiatka peronowa wsparta na słupach stojących w jednej linii – osi peronu? 5
- Czy pergole mają powierzchnię zabudowy, a jeżeli tak to w jaki sposób należy ją liczyć?
- Czy otwartą zadaszoną werandę przy budynku należy wliczyć do powierzchni zabudowy? 6 7
- Jak policzyć powierzchnię zabudowy wiaty wspartej na jednym lub dwóch słupach? 8
- Jak policzyć powierzchnię zabudowy jeśli mamy np. 2 budynki połączone zadaszeniem, wspartym tylko na tych budynkach?

### Wnioski legislacyjne

Za pośrednictwem przepisów prawa inwestycyjnego, społeczeństwo winno móc chronić istotne dla niego wartości przestrzenne oraz stymulować i kierunkowywać rozwój gospodarczy. Takie zadania może realizować tylko spójny i klarowny system, którego regulacje są jednakowo rozumiane przez wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego. Niestety przepisy odnoszące się nawet do tak prostych konstrukcji, jakimi są wiaty – nie są ani spójne, ani jednoznaczne. Sytuacja ta powoduje znaczące szkody natury gospodarczej i społecznej. System prawa, który uniemożliwia sporządzenie takiego projektu wiaty, który byłby powszechnie akceptowalny przez organy administracyjne i sądowicze, wydłuża procedury, zwiększa wydatki inwestorów i nie sprzyja budowaniu zaufania do państwa. System ten winien zostać zreformowany.

Konieczne jest uporządkowanie pojęć poprzez m.in. **wprowadzenie definicji wiaty**. Wiatą mogłaby być opisana jako „*obiekt budowlany, który posiada dach i wspierające go podpory, przy czym co najmniej jeden bok tego obiektu pozostaje trwale otwarty*”.

Wskazanim byłoby także odstąpienie od problematycznego wyliczania „*powierzchni zabudowy*” wiaty i w ślad za cytowaną wyżej interpretacją GUNB-u, być może słusznym byłoby **wprowadzenie innego rodzaju powierzchni**, np. „*powierzchni zajętej przez wiatę, rozumianej jako powierzchnia terenu wyznaczona przez rzut pionowy krawędzi dachu na powierzchnię terenu*”. Przyjęcie takiego parametru pociągałoby za sobą potrzebę zracjonalizowania kwestii terenu biologicznie czynnego i ustalenie, czy pod okapem wiaty może być liczona jego wartość w 100% czy tylko przykładowo w 50% i to w pasie szerokości np. do 1 metra. Uporządkowanie definicji, którymi posługuje się system prawa inwestycyjnego, ułatwi działania zarówno inwestorom, jak i projektantom i urzędnikom. Brak odpowiedniego, jednolitego słowniczka pojęć, staje się obecnie coraz większą realną barierą procesu budowlanego, hamując rozwój gospodarczy. Pisaliśmy o tym problemie w artykule „*Wieża Babel*” (Z:A\_06/2012).

Kolejną ważną kwestią, którą należy uporządkować jest problematyka ustalania **mini-**

**malnej odległości wiat od granic działek sąsiednich**. Przepis winien różnicować sytuację wiaty ze ścianą od strony działki sąsiedniej jak i wiaty z bokiem otwartym od strony granicy. Nowe regulacje nie mogą ignorować problemu potencjalnie negatywnego oddziaływania wiat na teren działek sąsiednich. Kwestie możliwości wprowadzenia „*sprawiedliwych*” i prostych regulacji – opisaliśmy w artykule „*Sąsiad buduje*” (Z:A\_03/2012) oraz w artykule „*Z tej maki chleba nie będzie*” (Z:A\_04/2012).

Zreformowanie przepisów regulujących opisane wyżej zagadnienia, możliwe jest w krótkim cyklu działań naprawczych, bez czekania na kompleksowe zmiany przewidywane w nowo tworzonej Kodeksie Budowlanym. **W miejsce pokrętnych, prowadzących na manowce ścieżek, warto zaoferować prostą drogę, odpowiadającą prostocie obiektów, jakimi są wiaty.** Przepisy budowlane winny bazować na doświadczeniu i tradycji prowadzenia inwestycji, a nie odwrotnie. Sytuacja, w której obiekty są deformowane a proces inwestycyjny komplikowany z powodu nieracjonalnych regulacji, jest niemożliwa do dalszej akceptacji. ■

W tekście wykorzystano m.in.:

1\_Obowiązujące przepisy prawa

2\_Publikowane wyroki sądów administracyjnych

3\_Pismo GUNB znak DPR/INN/022/388/2006 z dnia 28.04.2006 r.

**Bożena Nieroda**  
architekt IARP



> napisz do autorki:  
bozenanieroda@izbaarchitektow.pl

**Wojciech Gwizdak**  
architekt IARP



> napisz do autora:  
wojciech.gwizdak@2gstudio.eu