



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

Ile słońca w paragrafach?

arch. **Bożena Nieroda**, architekt IARP, arch. **Wojciech Gwizdak**, architekt IARP

Walory promieniowania słonecznego trudno przecenić i nie dziwi, że jest ono pożądane przez właścicieli działek budowlanych. Wraz z zagęszczaniem zabudowy kwestia dostępu do naturalnego światła staje się zagadnieniem wymagającym coraz to bardziej precyzyjnego unormowania. W poszczególnych krajach problem ten jest odmiennie rozwiązywany. W wielu państwach Europy przyjęte są bardziej transparentne niż w naszym kraju zasady zapewniające poprawniejszy skonstruowany ryczałtowy dostęp do światła. W Polsce od wielu lat funkcjonują przepisy, które wymuszają skomplikowane obliczenia i wywołują konflikty międzysąsiedzkie. Defekty tych regulacji należy jak najszybciej usunąć. Jak powinny brzmieć nowe przepisy – warto się wspólnie zastanowić.

Zacienianie, przestanianie

W Polsce obowiązującymi regulacjami odnoszącymi się do kwestii naturalnego oświetlenia są paragrafy: § 13, § 57 i § 60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 z dnia 2015.09.18):

- § 13 zajmuje się ustalaniem odległości między obiektami z uwagi na naturalne oświetlenie pomieszczeń,
- § 57 ustala proporcje powierzchni okien do powierzchni podłogi,
- § 60 odnosi się do czasu bezpośredniego oświetlenia pomieszczeń przez słońce.

Zawarte w nich przepisy posługują się takimi pojęciami, jak „naturalne oświetlenie”, „pomieszczenie przesłanianie”, „obiekt przesłaniający”, „wysokość przesłaniania”, „zaczynająca krawędź”, „oświetlenie dzienne”, „powierzchnia okien”, „czas nasłonecznienia”. W powszechnym odczuciu rezultaty działania ww. paragrafów nie są zadowalające. Prowadzone w ostatnim roku ministerialne prace nad stworzeniem nowych regulacji to okazja do wymiany obecnych przepisów na odpowiadający aktualnym potrzebom model. Pierwszym

crokiem w pracach legislacyjnych winno być opracowanie katalogu ideologicznych defektów, jakie zawierają: § 13, § 57 i § 60.

Natura światła

Przed rozpoczęciem szczegółowych analiz przepisów prawa, warto zwrócić uwagę na sposób w jaki światło słoneczne dociera do powierzchni terenu. Profesor Dorota Chwieduk wyjaśnia: „Do granicy atmosfery ziemskiej dociera promieniowanie bezpośrednie. W atmosferze ziemskiej fotony nie mogąc rozzerwać cząsteczek atomowych atmosfery ulegają rozpraszaniu (inne zjawisko, które ma miejsce, to pochłanianie), w wyniku czego **do powierzchni Ziemi dociera promieniowanie słoneczne bezpośrednie i rozproszone**” [1]. Ta sama ekspertka tłumaczy także: „Promieniowanie **bezpośrednie** jest to promieniowanie, które dociera wzdłuż linii prostej od tarczy słonecznej do wybranego dowolnego punktu na Ziemi, będącego miejscem obserwacji. Natomiast promieniowanie **rozproszone** dociera z różnych kierunków” [2].

Jeżeli na polskie przepisy spojrzymy przez pryzmat zasad rozchodzenia się światła słonecznego, to okazuje się, że kwestie dochodzącego ze wszystkich stron światła rozproszonego reguluje § 13 WT. Natomiast

§ 60 WT rozpatruje promieniowanie bezpośrednie, docierające do powierzchni Ziemi wzdłuż linii prostej. By zapewnić odpowiednią ilość światła, § 57 nakazuje projektowanie otworów okiennych o odpowiedniej wielkości.

Proporcje promieniowania rozproszonego i bezpośredniego w ogólnym bilansie światła warto rozpatrzyć w oparciu o publikowane dane. Prof. D. Chwieduk pisze: „**W Polsce w promieniowaniu całkowitym przeważa promieniowanie rozproszone przez atmosferę ziemską, które stanowi około 55% całkowitego promieniowania słonecznego.** Udział promieniowania rozproszonego zmienia się w poszczególnych miesiącach i w grudniu osiąga maksimum 75-80%. Promieniowanie bezpośrednie tylko latem stanowi więcej niż 50% promieniowania całkowitego. Innym istotnym parametrem opisującym warunki nasłonecznienia jest usłonecznienie, wyrażające liczbę godzin w danym przedziale czasu z widoczną tarczą słoneczną” [1].

Na podstawie prowadzonych badań statystycznych [3] sporządzona została mapa usłonecznienia Polski. Stwierdzono, że „Najwyższa wartość zaobserwowanej średniej rocznej ilości godzin usłonecznienia w Polsce wyniosła ponad **1250 h/rok** i notowana jest

Analiza obowiązujących w Polsce przepisów regulujących kwestie naturalnego oświetlenia światłem słonecznym wykazuje, że są one obciążone wieloma wadami. Oprócz tych o charakterze technicznym, utrudniających stosowanie prawa, występują błędy zasadnicze, bo ideologiczne.

Poprawiając prawo, warto skorzystać zarówno ze współczesnych doświadczeń innych krajów, jak i naszych własnych, trochę zapomnianych, bo od dawna nieobowiązujących.

Wydaje się, że śmiało można wprowadzić system, w którym odległość od granicy działki zależeć będzie od wysokości tych fragmentów obiektu, które znajdują się od strony danej granicy. Skoro takie zasady działają z powodzeniem w innych krajach, nie ma przeszkód, by zadziałały i u nas.

» w takich miejscowościach jak Racibórz czy Tarnów. Najniższa wartość zaobserwowanej średniej rocznej ilości godzin usłonecznienia w Polsce wyniosła około 500 h/rok i odnotowana jest w takich miejscowościach jak np. Kołobrzeg, Mława lub Ustka. Największe obszary koncentracji usłonecznienia to Polska Południowa i Południowo-wschodnia. Na Pomorzu ilość godzin jest najmniejsza” [3].

Warto też zwrócić uwagę na wpływ lokalnych warunków meteorologicznych. Według prof. Krzysztofa Markowicza „Podczas pełnego zachmurzenia ilość energii promieniowania słonecznego docierająca do gruntu obniża się średnio 5-10 razy w stosunku do bezchmurnych warunków. Poza zachmurzeniem istotne znaczenie ma również zawartość pary wodnej w atmosferze oraz stopień zanieczyszczenia powietrza” [4].

Słoneczny ryczałt

Pomimo powszechnego dostępu do informacji o niejednakowym obdarowywaniu „słońcem” poszczególnych części kraju – faktu tego nie zauważa Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przepisy nie uwzględniają różnic w usłonecznieniu, pomijany jest też wpływ lokalnych uwarunkowań meteorologicznych oraz ukształtowania terenu.

Oznacza to, że po spełnieniu minimalnych kryteriów podanych w § 13, § 57 i § 60 budynki w pewnych regionach Polski uzyskują bardziej korzystne warunki niż w innych miejscach kraju. Taka sama odległość między budynkami (§ 13) czy też taka sama wielkość okien (§ 57) spowodują wprowadzenie odmiennych dawek światła dziennego do budynków stojących w różnych częściach Polski. Biorąc pod uwagę lokalną zmienność promieniowania słonecznego oraz sztywny zapis § 13, § 57 i § 60 WT, stwierdzić należy, że prawodawca z jednej strony nakazał wykonywanie skomplikowanych wyliczeń, a z drugiej – pominął niejednorodność i dynamiczną zmienność uwarunkowań

świata przyrody, co ostatecznie prowadzi do mocno zniekształconego wyniku. Mimo prób wprowadzenia równych, ryczałtowych zasad rezultat daleki jest od doskonałości.

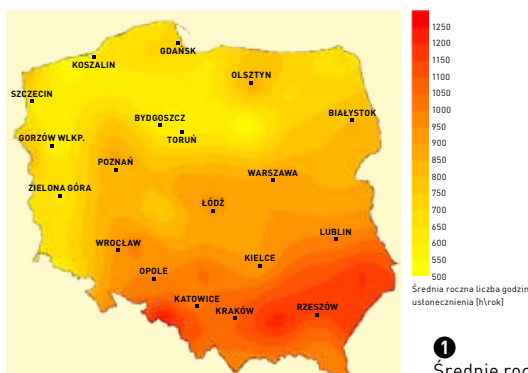
Problematyka ta szczególnie widoczna jest w § 60 WT, bowiem przepis akcentuje czas równonocy, a przemilcza zarówno znaczne różnice w usłonecznieniu poszczególnych części kraju, jak i wynikające z lokalizacji zabudowy, np. na naturalnie zacienionych północnych stokach. Być może z racji różnorodnych komplikacji z reglamentacją nasłonecznienia bezpośredniego, a może z powodu uznania, że promieniowanie bezpośrednie to tylko część promieniowania całkowitego, powszechnie w świecie uznaje się, że kluczowe winno być prawne zapewnianie tylko promieniowania rozproszonego. **W wielu krajach europejskich przyjęto zasadę, iż regulacje państwowe gwarantować mają tylko minimalny, ryczałtowy poziom doświetlenia światłem rozproszonym.** W tym celu określone są dopuszczalne zbliżenia budynków do granic działek, na których są budowane, oraz minimalne wielkości okien. Systemy te zapewniają inwestorom takie same warunki dostępu do rozproszonego światła słonecznego. **Jeżeli inwestorzy chcieliby uzyskać dla swoich budynków podwyższony komfort świetlny, w tym nasłonecznienie promieniami bezpośrednimi, to mogą oni to zrobić, odsuwając własne budynki od granic działki oraz powiększając rozmiary okien – ponad określone w przepisach minima.**

Przepisy mające zapewniać słoneczne promieniowanie bezpośrednie (w Polsce badane za pośrednictwem „linijki słońca”), istnieją w niewielu systemach prawa inwestycyjnego. Według informacji zebranych w opracowaniu autorstwa Macieja Lose *Nasłonecznienie mieszkań; przepisy, praktyka i rzeczywistość* [5]: „Przepisy definiujące jako wymaganie *explicite* czas insolacji, są prawie wyłącznie domeną **krajów dawnego RWPG**, w których zostały wprowadzone za pośrednictwem ZSRR. Wspólną podstawą tych regulacji jest wymóg spełnienia określonego

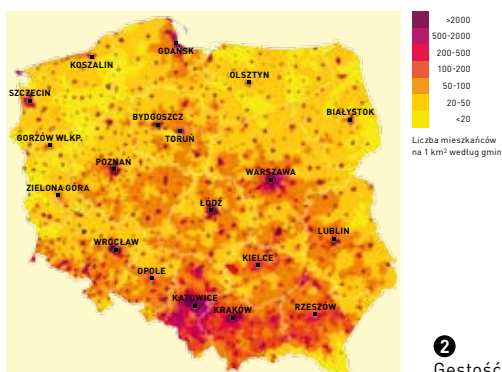
czasu nasłonecznienia w dniu równonocy oraz niezbywalne związanie tego wymogu z lokalem mieszkalnym. (...) **W Niemieckim** prawie budowlanym nie określa się wymagań dotyczących nasłonecznienia mieszkań, obowiązuje jedynie wymóg zapewnienia w pomieszczeniach mieszkalnych minimalnej powierzchni okien; w większości landów jest to 1/8 powierzchni podłogi. (...) **We Francji** w nowych budynkach mieszkalnych powierzchnia okien musi wynosić minimum 1/6 powierzchni budynku, wymagań dotyczących insolacji nie określa się. (...) **W Stanach Zjednoczonych** brak jest wymagań dotyczących nasłonecznienia”.

Warto podkreślić, że obowiązująca teraz w Polsce konieczność zapewniania dostępu także do promieniowania bezpośredniego jest nie tylko spadkiem po czasach PRL, ale również po ideologii modernistycznej. Należałoby w tym miejscu dodać, że wprowadzenie do urbanistyki hasła Le Corbusiera „słońce, przestrzeń, zieleń” przyczyniło się do zwiększania odległości między budynkami, a w konsekwencji do rozgęszczania i rozlewania miast. W polskich realiach przełożyło się to na zanik tkanki typowo miejskiej, a spowodowało dramatyczny rozrost zabudowy o charakterze przedmieść nawet w centrach miast. Podkreślić też trzeba, że zwiększenie dostępu do oświetlenia bezpośredniego nie przekłada się na takie podniesienie jakości mieszkania, które rekompensowałoby straty wynikające z rozproszenia zabudowy. **Słuszną wydaje się więc konkluzja, że stosowane w świecie ryczałtowe podejście do kwestii dostępu do rozproszonego promieniowania słonecznego jest ze wszech miar zasadne.**

Warto także wziąć pod uwagę, że intensyfikacja zabudowy skutkująca zmniejszaniem możliwości doświetlenia światłem naturalnym – jest zjawiskiem występującym przede wszystkim w centrach miast, gdzie niedostatek światła rekompensowany jest bliskością szerokiej oferty usług. Takie tereny, pomimo swoistych niedogodności, pozostają atrakcyjnym miejscem dla wielu mieszkańców.



1 Średnie roczne uświetnienie w Polsce [3]



2 Gęstość zaludnienia w Polsce [6]

Możliwość korzystania z walorów bezpośredniego światła słonecznego nie jest traktowana przez ludzi jako kluczowa wartość przy wyborze miejsca zamieszkania. Zauważyć to można wyraźnie, porównując dwie mapy Polski: uświetnienia 1 oraz gęstości zaludnienia 2. Tereny o największym uświetnieniu nie są tymi, które są najgęściej zaludnione w naszym kraju.

Człowiek nie jest najważniejszy?

Ponieważ generalnie kwestie oświetlenia uznawane są za istotne, to z przepisów prawa wynikać powinna nie tylko **metoda ustalania dostępu do światła naturalnego**, ale i **zakres ochrony nieruchomości przed nadmiernym zacienieniem przez wznoszone w sąsiedztwie obiekty**. Działania takie powinny odpowiednio zabezpieczać interesy właścicieli działek i budynków. Natomiast lektura § 13 WT prowadzi do kilku swoistych wniosków. **W sferze zainteresowania § 13 nie pojawia się kwestia doświetlenia całej przestrzeni, w której przebywać mogą ludzie. Przepis wybiórczo koncentruje uwagę wyłącznie na zapewnieniu naturalnego oświetlenia pomieszczeniom w budynkach.** Takie same

wady regulacji ujawniają się podczas analizy § 60 WT, którego zadaniem jest spowodowanie zapewnienia co najmniej 3-godzinnego nasłonecznienia – ale tylko pomieszczeń. W takim ujęciu wszystkie potrzeby człowieka nie są kryterium najważniejszym. Pomijana jest konieczność doświetlenia terenów biologicznie czynnych, tarasów wypoczynkowych, balkonów czy logii, zwyczajowo użytkowanych przez mieszkańców w celach rekreacyjnych, często przez wiele godzin dziennie. **Wyraźnie czytelny jest prymat niektórych przestrzeni zamkniętych nad otwartymi.** Potrzeba korzystania z naturalnego światła przez osoby przebywające na terenie działki nie jest tym przepisem zabezpieczona. Należałoby spytać prawodawcę – dlaczego te same osoby uzyskują prawo do światła w momencie wkroczenia do „pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi”. **W rezultacie człowiek, chcąc zapewnić odpowiednie doświetlenie promieniami słonecznymi terenu swojej działki, powinien w tym miejscu wybudować budynek.**

Te wydawałoby się trochę filozoficzne wątpliwości wiążą się z zasadniczą wadą § 13 i § 60, która generuje kaskadę nieko-

rzystnych zjawisk. Jest nią uzależnienie możliwości zabudowy działki od istniejącego sposobu zabudowy sąsiednich nieruchomości. Przepisy zostały tak skonstruowane, że chroniąc wyłącznie przestrzeń w istniejących obiektach, automatycznie pozbawiają możliwości zabezpieczenia tych nieruchomości, które nie są jeszcze zabudowane. **Działki oczekujące na swoje inwestycje nie są objęte ochroną przed pozbawieniem możliwości oświetlenia naturalnym światłem.** Konsekwencją wyżej opisanego braku prawnej ochrony są dążenia budujących do zbliżenia wysokiej zabudowy do granic cudzych niezabudowanych (lub zabudowanych mniej intensywnie) działek, czego następstwem jest utrata wartości gospodarczej sąsiednich terenów i oczywiste konflikty.

Źródłem sporów stają się utrudnienia w realizowaniu przez sąsiadów ich własnych inwestycji, ponieważ sąsiedzi ci są przymuszani do ponadnormatywnego odsuwania własnej zabudowy od granicy i świadczenia usługi „nasłoneczniania” – tym inwestorom, którzy wybudowali się jako pierwsi. **Zasada: kto pierwszy buduje, ten może wybudować więcej (wyżej i bliżej granicy),** >>

- » **nie jest jednak sprawiedliwa i stoi w sprzeczności z wartościami europejskimi, w tym zapisanymi w Konstytucji RP.** Warto przypomnieć kilka jej artykułów, w tym:
- **Art. 21.** *Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.*
 - **Art. 32.** *Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.*
 - **Art. 64.** *Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.*

Dodatkowym mankamentem, wynikającym z zasady uzależnienia cech projektowanych budynków od istniejącego sposobu zabudowy sąsiednich nieruchomości, jest konieczność poruszania się projektantów w sferze domysłów. Przecież by móc prawidłowo zaprojektować budynek, tak aby spełniał warunki § 13 i § 60 WT, tj. aby nie przesłaniał ani nie zaciaśniał budynków sąsiednich, konieczna jest szczegółowa wiedza o tych cudzych, już istniejących budynkach. A pozyskanie informacji o rozkładzie okien i grubości ścian w budynkach innych właścicieli oraz o funkcji i rozkładzie ich pomieszczeń – często w praktyce nie jest możliwe (nasze prawo budowlane nie gwarantuje w żaden sposób dostępu do tych informacji).

Szczegółowy opis różnego rodzaju nieprawidłowości i mankamentów wynikających z obowiązujących § 13 i § 60 WT – przedstawiliśmy w artykułach publikowanych w Z:A: „*Sąsiad buduje*” (Z:A 03_2012), „*Z tej mąki chleba nie będzie*” (Z:A 04_2012), „*Inwestycja – gospodarka – prawo. Wszystko, co najważniejsze*” (Z:A 02_2013).

Jak regulują to inni

Poszczególne kraje różnie formułują przepisy mające zapewniać doświetlenie nieruchomości światłem naturalnym [7].

Przykładowo **niemieckie przepisy budowlane** [8] mają m.in. za zadanie ochronę terenów sąsiadujących z planowaną inwestycją.

System posługuje się rodzajem „kładów” służących do wyznaczania oddziaływań ③.

„Kłady” w niemieckim prawie nazywane są „obszarami dopuszczalnego zasięgu”, ich wielkość zależy od wysokości „H” tych części budynków, które położone są od strony granic działki ④.

Według ogólnej zasady tak wyznaczone oddziaływania („kłady”) winny znajdować się na działce inwestora. Spełnienie wymagań „kładu” jest równoznaczne ze spełnieniem wymagań oświetlenia światłem rozproszonym oraz nasłonecznienia traktowanych ryczałtowo. **W systemie niemieckim dodatkowe badania „przesłaniania” oraz „linijki słońca” – są zbędne.** Generalnie (jeżeli plan miejscowy nie stanowi inaczej) budynki są najczęściej odsuwane od granic na odległość wynoszącą połowę ich wysokości mierzonej od strony granicy (**1/2 H**), niezależnie od tego, czy na działce sąsiedniej stoją już jakieś obiekty, czy też jest ona jeszcze niezainwestowana. Przyjęcie takiej zasady ma na celu nie tylko zapewnienie **jednakowego** (ryczałtowo potraktowanego) oświetlenia, wentylacji oraz nasłonecznienia – dla każdego z sąsiadów, ale pozwala na lepsze zachowanie odpowiedniego „**dystansu społecznego**” i **zapewnienia „prywatności”** pomiędzy zabudową na działkach sąsiednich, co zapobiega konfliktom. Natomiast w sytuacji wyrażenia przez sąsiada zgody oraz braku sprzeczności z przepisami – inwestycja może być realizowana w granicy działki lub w zblizeniu do niej.

Podobnie jak w prawie niemieckim kształtowane są relacje przygraniczne przez **system francuski** [9]. Przepis francuski w miejsce niemieckich „kładów” wprowadza zasadę, według której **badana jest odległość od granicy każdego punktu budynku**. Jeżeli plan miejscowy nie przewiduje inaczej, **odległość** ta ma wynosić **połowę wysokości** tego punktu, liczonej w relacji do rzędnej przygranicznej (**1/2 H**). Ilustracją działania przepisu jest rysunek ⑤.

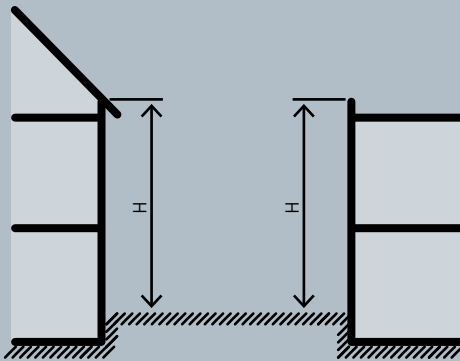
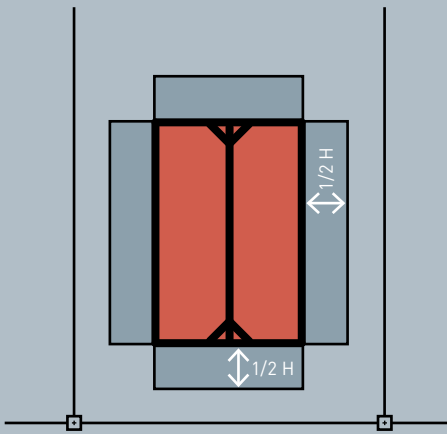
Efekt działania przepisów niemieckich i francuskich regulujących odległości budynków mieszkalnych od granic działek – jest praktycznie taki sam. Ten sam rysunek ⑥ może zilustrować zarówno prawo niemieckie, jak i francuskie.

Podsumowując, warto podkreślić, że obowiązujące we Francji i w Niemczech przepisy regulujące odległość budynków od granic działek są proste, jednoznaczne i nie stymulują konfliktów sąsiedzkich. Zastosowane są w nich transparentne kryteria, których spełnienie jest równoznaczne z zapewnieniem oświetlenia i nasłonecznienia na poziomie wymaganym przez tamtejsze przepisy prawa (zastępują polskie regulacje zawarte w: § 12, § 13, § 60 WT).

Jak w Polsce bywało

Porównując przepisy funkcjonujące w innych krajach z tymi działającymi w Polsce, pojawia się pytanie: czy zawsze stosowano w naszym kraju regulacje obarczone tak poważnymi wadami? Z pytaniem tym łączy się kolejne: **jak brzmiały przepisy, które funkcjonowały wcześniej?**

Lektura materiałów źródłowych pokazuje, że z problemem nasłonecznienia budynków mieszkalnych dobrze radziły sobie regulacje z poprzednich epok. To niestety całkiem **zapomniana urbanistyka**. Stosowane dawniej zasady wynikały z wiedzy opartej o obserwacje środowiska. Przykładowo – o takich zwyczajach przeczytać można w książce *Życie polskie w dawnych wiekach* autorstwa Władysława Łozińskiego, który pisze: „*Mądrym zwyczajem staropolskim przestrzegano, aby dwór był budowany „na jedenastą godzinę”, to jest, aby jego czoło czyli fasada frontowa miała pełne słońce w tej porze dnia, kiedy ono nie dobiega jeszcze samego południa. Tym sposobem wszystkie strony domu miały słońce o pewnej porze dnia, podczas gdy dwory z czołem na pełne południe nie mogły go mieć w tylnych, ku czystej północy zwróconych pokojach*”.



3

W niemieckich przepisach budowlanych do wyznaczania oddziaływań budynku służą „kłady” nazywane „obszarami dopuszczalnego zasięgu”. Najczęściej głębokość kładu wynosi $1/2 H$.

Przepisy prawa niemieckiego regulujące odległości budynku od granicy działki po przetłumaczeniu na j. polski [8] mają brzmienie:
 § 6 (1) zdanie 1: *Przed ścianami zewnętrznymi budynków naziemnych należy zachować obszary dopuszczalnego zasięgu.*
 § 6 (2) zdanie 1: **Obszary dopuszczalnego zasięgu muszą znajdować się na działce.**

Te same przepisy w wersji oryginalnej:
 BbgBO § 6 (1) Satz 1: *Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.*
 BbgBO § 6 (2) Satz 1: **Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen.**

[rysunek pochodzi z niemieckiego komentarza do prawa budowlanego [8]]

4

Głębokość „kładu” stosowanego w przepisach niemieckich – oblicza się na podstawie wysokości ściany od powierzchni terenu do jej górnego końca (H). Przy obliczaniu głębokości „kładu” pomijany jest zasięg drobnych elementów budynku, jak np. występy dachu czy balkony, jeżeli nie przekraczają wymiarów precyzyjnie określonych w niemieckiej ustawie. Najczęściej głębokość kładu wynosi $1/2 H$.

[rysunek pochodzi z niemieckiego komentarza do prawa budowlanego [8]]

5

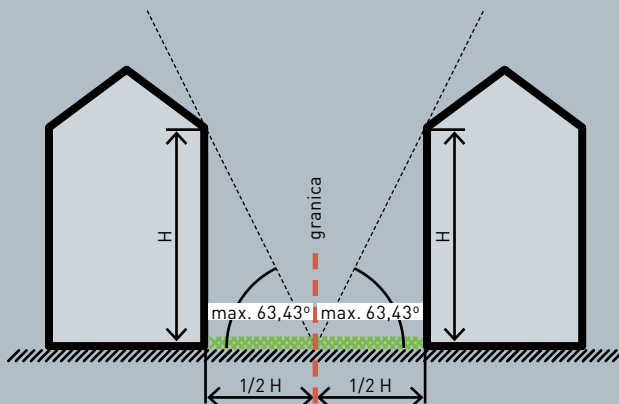
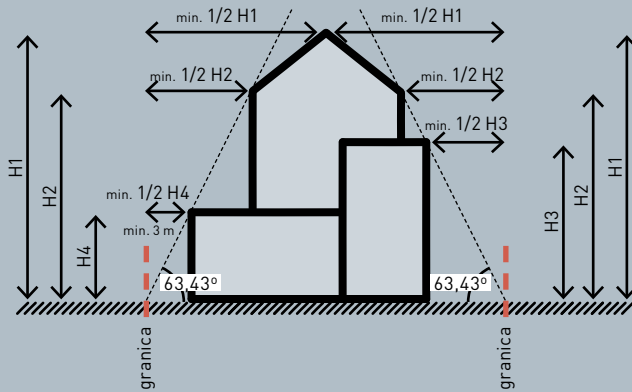
Zilustrowany rysunkiem przepis, regulujący odległości od granicy poszczególnych części budynku, zawarto w art. R 111-18 francuskiego Kodeksu Urbanistycznego.

W tłumaczeniu na j. polski oraz w j. francuskim brzmi on następująco:

Art. R 111-18 – *Poza sytuacją, gdzie budynek znajduje się na granicy działki, odległość liczona poziomo z każdego punktu owego budynku do najbliższego punktu granicy działki, musi być równa co najmniej połowie różnicy rzędnych pomiędzy tymi dwoma punktami i nie może być mniejsza niż trzy metry.*

Art. R 111-18 – *A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.*

[rysunek pochodzi z opracowania Zespołu ds. Legislacji Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów [7]]



6

Przestrzenne relacje oparte na proporcji wysokości H do odległości od granicy wynoszącej $1/2 H$ – kształtują kąt o wartości ok. 63° .

[rysunek pochodzi z opracowania Zespołu ds. Legislacji Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów [7]]

» Tradycja budowy „na godzinę jedena-
stą” trwała setki lat ⁷. Idea świadomego
ustawiania budynków względem słońca była
stosowana także przy projektowaniu więk-
szych struktur urbanistycznych. Władysław
Czarnecki pisze (*Planowanie Miast i Osiedli*
Tom I): „Rynki średniowieczne sytuowano tak,
aby każda z pierzei otrzymywała oświetlenie
słoneczne. Usytuowanie na godzinę 11-tą było
uprzywilejowane. Nie spotyka się pierzei zwró-
conych na północ”.

Wiele interesujących informacji znajduje
się także w książce *Zasady budowy miast
małych i miasteczek* (inż. Artur Kühnel, wyda-
nie z 1918 r.), w której przeczytać można, że:
„Ulica leżąca w południku nie używa światła
słonecznego najlepszego, południowym ścia-
nom frontowym i w ogóle dłuższym ścianom bu-
dynku. W bloku szczelnie zabudowanym należy
w tym celu, aby każda ściana otrzymała światło,
ustawić ściany dłuższe na godzinę 11. (...) Aby
rozłożyć dostęp słońca równomiernie na realno-
ści po obu stronach ulicy, a przez to wyróżnić
wedle możliwości ich pokupność, należy dać
ulicy orientację na 9 lub 10 godzinę, względnie
orientację na 2 lub 3 godzinę, prostopadłą do
poprzedniej. Wtedy bowiem frontowe ściany po-
łąci południowej otrzymają dużo słońca, a raczej
wszystkie ściany domu naświetlane są o pewnej
porze dnia. **Ogólnie zatem dostęp światła
słonecznego wymaga, aby ulice nie biegnęły pro-
sto ze wschodu na zachód, albo jeszcze gorzej
z południa na północ, lecz skośnie do tych
kierunków.** Tak też założono rynki wielu miast,
a zatem i ulice śródmieścia. Orientację 10 go-
dziny mają między innymi: Dębica, Tarnobrzeg,
Sambor, nieco ku 11: Biecz, Głogów, Lubaczów,
Pilzno. Kraków ustawił ściany rynku na 1 (linia
A-B), Lwów na 11, a Warszawa na 9” ⁸.

Wielowiekowe doświadczenia wykorzysty-
wano przy opracowywaniu przepisów prawa.
Przykładem jest *Rozporządzenie Prezydenta
Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r.*
o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli.
Według zawartych w nim regulacji ulice i place
winny być tak zakładane, aby zapewniały
dostęp promieni słonecznych (art. 15).

**Podobnie jak regulacje niemieckie
i francuskie, polski system z 1928 r. stosował
zasadę uzależniania odległości od granicy
– od wysokości budynków.** Reguła ta obowią-
zywała w miastach. Odpowiednie oświetlenie
pomieszczeń mieszkalnych zapewniano od
strony elewacji frontowych, tj. od ulicy (art.

182, patrz: ⁹) oraz od podwórzy (art. 183,
patrz: ¹⁰). Warto zwrócić uwagę, że polskie
przepisy przedwojenne przewidywały większe
rozsunięcie budynków od strony elewacji
tylnych niż współczesne niemieckie i francu-
skie. Budynki sytuowano w granicach działek
biegnących w układach prostopadłych do
ulicy (art. 178). Zsunięcie budynków bocznymi
ścianami pozwalało budować zwarte miasto.
Proporcje wysokości pierzei do szerokości ulic
postrzegane były jako harmonijne.

Dla pełniejszego ukazania polskich regula-
cji warto przytoczyć także **przepisy powojen-
ne.** Dobrym przykładem jest *Rozporządzenie
Przewodniczącego Komitetu Budownictwa,
Urbanistyki i Architektury w sprawie warun-
ków technicznych, jakim powinny odpowiadać
objekty budowlane budownictwa powszechnego
z dnia 21 lipca 1961 r.* (Dz.U. Nr 38, poz. 196)
wydane na podstawie ustawy z 1961 r. Prawo
budowlane. I w tym przypadku warto zacyto-
wać istotne dla naszych rozważań regulacje:

- § 88. 1. Zabrania się projektowania i bu-
dowy: 1) mieszkań od strony północnej,
oświetlonych wyłącznie oknami w ścianach
od strony północnej, które tworzą z kierun-
kiem N-S kąt przekraczający 22,5°;
2. Odstępstwa od przepisu ust. 1 pkt 1
dopuszczalne są w budynkach o systemie
korytarzowym, z mieszkaniami przeznaco-
nymi dla jednej osoby, jeżeli usytuowanie
tego wymaga.
- § 93. 1. Powierzchnia oświetlenia okien-
nego pomieszczenia przeznaczonego na
stały pobyt ludzi powinna o dpowiadać
potrzebom użytkowym, głębokości i szero-
kości pomieszczenia, położeniu okna oraz
wielkości kąta padania światła, zawartego
między linią poziomą na wysokości para-
petu okiennego a linią łączącą zewnętrzną
krawędź nadproża z wewnętrzną krawędzią
parapetu.
- 2. Ściana lub dach przeciwległego budynku
nie mogą zmniejszać kąta padania światła
więcej niż o 27°; to jest przekraczać swoją
wysokością połowy odległości od okna,
jeżeli stanowi ono jedyny dostęp powietrza
i światła o niezbędnej powierzchni.
- 3. Jeżeli kąt padania światła został
zmniejszony więcej niż 27° przez wysokość
przeciwległego budynku albo przez podcień,
okap, loggie lub balkon, a także przez gęste
zadrzewienie, należy niezbędną powierzch-
nię okien proporcjonalnie zwiększyć.

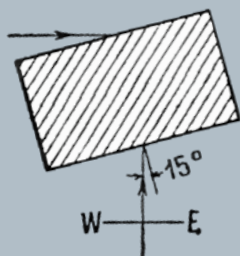
Kolejnym istotnym dla naszych rozważań
aktem prawa jest *Rozporządzenie Ministra
Administracji, Gospodarki terenowej
i Ochrony Środowiska z dnia 3 lipca 1980 r.*
w sprawie warunków technicznych, jakim
powinny odpowiadać budynki (Dz.U. Nr
17, poz. 62) wydane na podstawie ustawy
z 1974 r. Prawo budowlane. *Rozporządze-
nie to zawiera kilka interesujących nas
paragrafów, które dla przypomnienia warto
przytoczyć w całości:*

- § 7. 1. Budynki, w których znajdują się
pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi,
powinny być sytuowane w sposób zapew-
niający tym pomieszczeniom wymagany
dostęp światła dziennego i słońca.
- 2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli ze
względów technologicznych jest wymagane
inne rozwiązanie.
- § 9. Wykonywanie mieszkań dla 3 i więcej
osób w budynkach mieszkalnych wielo-
rodzicznych z oknami wyłącznie od strony
północnej jest zabronione.
- § 15. 3. Odległość nowo wznoszonego
budynku, ograniczającego dopływ światła
dziennego do pomieszczeń przeznaco-
nych na pobyt ludzi, powinna być równa
co najmniej wysokości budynku, lecz nie
mniejsza niż 3 m.
- § 278. 2. Ogrodzenia nie mogą ograniczać
dostępu światła słonecznego do sąsiedniej
działki, ani utrudniać naturalnego spływu
wód opadowych, a ponadto winny być zhar-
monizowane z otoczeniem.

Propozycje legislacyjne

Analiza obowiązujących w Polsce prze-
pisów regulujących kwestie naturalnego
oświetlenia światłem słonecznym wyka-
zuje, że są one obciążone wieloma wadami.
Oprócz tych o charakterze technicznym,
utrudniających stosowanie prawa (zasłu-
gują one na osobny artykuł), występują
błędy zasadnicze, bo ideologiczne. Porów-
nując § 13 i § 60 WT z przepisami funk-
cjonującymi współcześnie w europejskich
państwach, łatwo dojść do wniosku, że
nasze regulacje można i należy znowelizo-
wać (patrz tabela 1).

Poprawiając prawo, warto skorzystać
zarówno ze współczesnych doświadczeń
innych krajów, jak i naszych własnych, tro-
chę zapomnianych, bo od dawna nieobowia-
zujących.



7

Tradycyjny, staropolski sposób ustawiania domów w Polsce względem stron świata i słońca, nazywany sposobem „na jedenasta godzinę”.

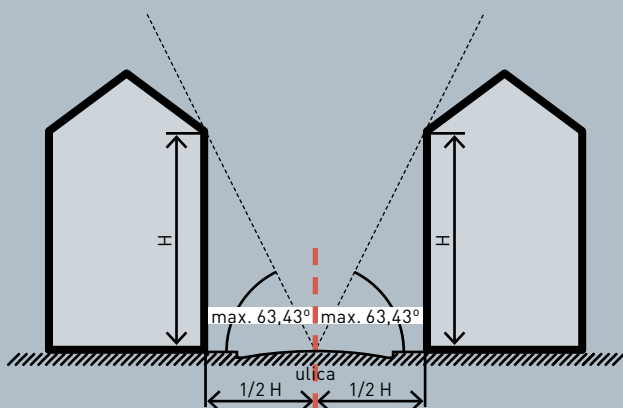
[rysunek pochodzi z książki *Zasady budowy miast małych i miasteczek*, Artur Kühnel, Lwów, 1918]



8

Sambor w roku 1910, widoczna jest skośna orientacja względem kierunku wschód-zachód, zapewniająca lepszy dostęp światła słonecznego do budynków.

[rysunek pochodzi z książki *Zasady budowy miast małych i miasteczek*, Artur Kühnel, Lwów, 1918]



9

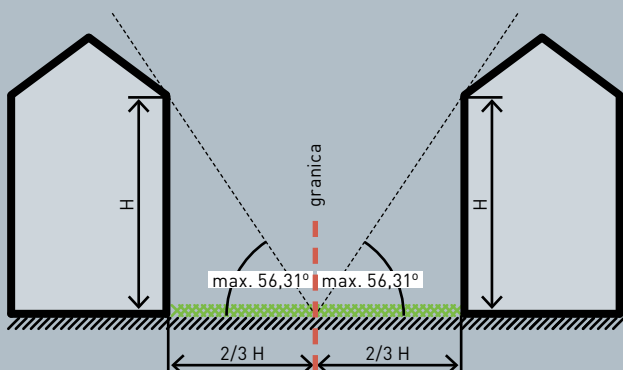
Zabudowa w miastach według polskiego prawa z 1928 roku – dla elewacji frontowych, od ulicy

Art. 15. Ulice i place powinny być zastosowane do terenu - i tak założone, aby zapewniały dostęp promieniom słonecznym do budynków mieszkalnych, tudzież do budynków, przeznaczonych dla inwentarza żywego.

Art. 178. Budynki powinny być wznoszone bezpośrednio przy granicy działki, albo w odległości co najmniej trzech metrów od granicy.

Art. 182. Wysokość budynków nie powinna przekraczać od strony ulicy jej szerokości albo odległości pomiędzy liniami zabudowania, gdy te ostatnie ustalone zostały prawomocnym planem zabudowania. [...]

[rysunek: opracowanie Zespołu ds. Legislacji Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów [7]]



10

Zabudowa w miastach według polskiego prawa z 1928 roku – dla elewacji tylnych, od podwórza

Art. 183. Wysokość budynków od strony podwórza nie powinna przekraczać półtorakrotnej odległości od przeciwległej granicy działki, wysokość zaś każdej z przeciwległych ścian w podwórzu nie powinna przekraczać półtorakrotnej odległości między nimi.

Wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych (otrzymujących światło z jednej strony) w podwórzu nie powinna przekraczać odległości ich od granic, względnie odległości pomiędzy przeciwległymi ścianami. [...]

O ile działka ma prawnie zapewnione korzystanie ze światła na przyległej działce sąsiada, wysokość budynku oblicza się według odległości od przeciwległej ściany sąsiada.

[rysunek: opracowanie Zespołu ds. Legislacji Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów [7]]

>> **Wydaje się, że śmiało można zastąpić oba paragrafy (§ 13 i § 60 WT) jednym systemem, w którym odległość od granicy działki zależeć będzie od wysokości tych fragmentów obiektu, które znajdują się od strony danej granicy.** Skoro takie zasady działają z powodzeniem w innych krajach, nie ma przeszkód, by zadziałały i u nas. Problemy mogą pojawić się tylko na stykach pomiędzy budynkami powstałymi według obecnie obowiązujących regulacji a nowymi. Ponieważ zmieni się zakres interesów faktycznych, które są chronione prawem, pojawią się przypadki, w których zmaleje czas nasłonecznienia istniejących mieszkań. Zdarzać się to będzie w sytuacjach, gdy inwestor zbudował swój budynek blisko granicy i **wykorzystał działkę sąsiednią do nasłonecznienia swojej nieruchomości.** Słuszna wydaje się więc zmiana przepisów, które umożliwiają takie mało etyczne praktyki.

Opracowane na nowo regulacje, respektując prawa sąsiadów, winny także uwzględnić kontekst urbanistyczny, odmienny w miastach i na terenach wiejskich. Oczywiście jest potrzebne kontynuowanie – tam gdzie to potrzebne i możliwe – zabudowy pierzejowej z ciągami budynków stojących w granicach (działanie takie pozwala przywracać gęstość miastom). Oczywiście jest także potrzeba zapewniania pozostałym terenom możliwości „ażurowego” kształtowania zabudowy, akcentującego tradycyjną podmiejską i wiejską tożsamość.

Przy opracowywaniu noweli prawa należy także zwrócić uwagę, iż obowiązujące: § 13 i § 60 WT odnoszą się w jednakowy sposób zarówno do budynków realizowanych przy granicy działek, jak i relacji przestrzennych między obiektami lokalizowanymi na tej samej działce – a przecież są to odmienne sytuacje prawne i projektowe. Dlatego **nowe przepisy winny regulować w sposób odrębny te dwie kwestie.**

Przepis nr 1 – powinien ustalać minimalne odległości obiektów kubaturowych od granic z innymi działkami w taki sposób, aby projektowanie obiektów mogło być uniezależnione od sytuacji przestrzennej i prawnej na działkach sąsiednich (ustalony przepisem prawa wpływ na otoczenie każdego obiektu nie powinien wykraczać poza granice działki, na której obiekt ten będzie realizowany). Projektowane obiekty winny być sytuowane w sposób umożliwiający sąsiadom realizację ich zabudowy na zbliżonych zasadach, dopuszczonych prawem.

TABELA 1. ZESTAWIENIE I PORÓWNANIE KLUCZOWYCH KONSEKWENCJI WYNIKAJĄCYCH ZE STOSOWANIA POLSKICH PRZEPISÓW (§ 13 I § 60 WT) ORAZ SYSTEMU „KŁADÓW”

	Obecnie obowiązujące przepisy: § 13 i § 60 WT	Propozycja „kładów”
Czy przepis działa wg zasady „kto pierwszy ten lepszy”?	TAK	NIE
Czy możliwość zabudowy działki zależy od sposobu zagospodarowania działki sąsiedniej?	TAK	NIE
Czy przepis generuje konflikty międzysąsiedzkie?	TAK	NIE
Czy w postępowaniu o pozwolenie na budowę konieczne jest uznanie sąsiada za stronę postępowania administracyjnego?	TAK	NIE
Czy rezultat jest łatwo wyznaczalny i sprawdzalny?	NIE	TAK

W takich sytuacjach udział sąsiadów jako stron postępowania – byłby zbędny (jednoznaczne, transparentne regulacje zapewniałyby ochronę praw sąsiadów „z urzędu”).

Budowa obiektów **w granicy** lub w zbliżeniu do niej powinna być dopuszczona albo aktem prawa miejscowego (ustalającego jednolitą urbanistyczną zasadę na większym obszarze), albo (przy braku lokalnych przeciwwskazań prawnych) na bazie zgody wyrażonej przez sąsiada.

Przepis nr 2 – powinien ustalać minimalne odległości pomiędzy obiektami kubaturowymi na tej samej działce w celu umożliwienia takiego zbliżania do siebie brył budynków, które zapewniałoby odpowiedni poziom doświetlenia pomieszczeń światłem naturalnym, biorąc pod uwagę, iż architekt projektujący budynek na jednej działce ma wpływ na ich formę i układ funkcjonalny – a więc może wprowadzić między nimi najefektywniejsze relacje przestrzenne, w tym możliwość zapewnienia optymalnego poziomu doświetlenia.

Wprowadzenie do polskiego systemu wyżej opisanych regulacji znacząco przyczyni się do poprawy efektywności działania prawa inwestycyjnego oraz radykalnie zmniejszy konfliktogenność procesów budowlanych. ■

W tekście wykorzystano m.in.:

- 1_Prof. Dorota Chwieduk (Instytut Techniki Ciepłej, Wydział Mechaniczny Energetyki i Lotnictwa, Politechnika Warszawska), *Wybrane problemy energetyki słonecznej*, Elektroenergetyka nr 3(9)/2011
- 2_Prof. Dorota Chwieduk (Instytut Podstawowych Problemów Techniki Polskiej Akademii Nauk), *Modelowanie i analiza pozyskiwania oraz konwersji termicznej energii promieniowania słonecznego w budynku*, Warszawa 2006
- 3_Paulina Śmierczalska, Maciej Chmielowiec (Akademia Pomorska w Słupsku), *Mapa usłonecznienia w Polsce, Projekt „Czysta Energia” 2015*. Do wykonania mapy wykorzystano dane udostępnione przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, które zostały zebrane w ciągu 30 lat na 61 stacjach meteorologicznych znajdujących się na terenie całego kraju. Pliki, z których korzystano, zawierały typowe lata meteorologiczne oraz dane klimatyczne dla całego obszaru Polski. Dane pochodziły z lat 1971-2000
- 4_Prof. Krzysztof Markowicz (Instytut Geofizyki, Wydział Fizyki, Uniwersytet Warszawski), *Pomiary promieniowania słonecznego*
- 5_Maciej Lose, *Nasłonecznienie mieszkań; przepisy, praktyka i rzeczywistość*, Z:A_#44, str. 118
- 6_Mapy obrazujące gęstość zaludnienia w Polsce, według danych Narodowego Spisu Powszechnego 2011
- 7_Informacje (w tym rysunki) z przygotowanego przez Zespół ds. Legislacji Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów opracowania „Budownictwo jednorodzinne – szczególne warunki realizacji”, prezentowanego w dniu 21.10.2016 r. podczas Konferencji w Krynicy-Zdroju „Dom dla Rodziny” – całość dostępna w biuletynie pokonferencyjnym, wydanym przez Radę Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów
- 8_Informacje z niemieckiego komentarza wydanego do Brandenburskiej ustawy budowlanej (niem. BgbBO), przetłumaczonego na j. polski na zamówienie Krajowej Rady Izby Architektów RP (www.zawod-architekt.pl/bgbbol)
- 9_Przepis przytoczony z francuskiego Kodeksu Urbanistycznego (Code de l’urbanisme), przetłumaczonego na j. polski przez współpracowników Zespołu ds. Legislacji Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów

Bożena Nieroda
architekt IARP

> bozenanieroda@izbaarchitektow.pl



Wojciech Gwizdak
architekt IARP

> wojciech.gwizdak@2gstudio.eu

