



**IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**  
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP  
OKRĘGOWA RADA IZBY

---

Kraków, 3 października 2022 r.

**Opinia nr ZR 222**  
Zespołu Rzeczoznawców  
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP  
**w sprawie interpretacji pojęcia „centra handlowe”**

**Treść pytania:**

*Proszę o interpretację pojęcia „centra handlowe” zawartego w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 10 września 2019 r. poz. 1839 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Czy obiekt handlowy z trzema niezależnymi lokalami handlowymi dostępnymi z zewnątrz (bez pasażu wewnętrznego) o powierzchni użytkowej 1936,66 m<sup>2</sup> (pow. sprzedaży 1450,54 m<sup>2</sup>) powinien być zakwalifikowany jako „centrum handlowe” w rozumieniu ww. rozporządzenia?*

**Podstawy prawne:**

**[1] Ustawa Prawo Budowlane t.j. z 7 lipca 2020 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88)**

**Załącznik do ww. ustawy:**

Kategoria XVII – budynki handlu, gastronomii i usług, jak: sklepy, centra handlowe, domy towarowe, hale targowe, restauracje, bary, kasyna, dyskoteki, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże powyżej dwóch stanowisk, budynki dworcowe.

**[2] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2019.1065 t.j. z 7.06.2019), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.**

§ 3. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

(...)

pkt 6) budynku użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny;

**[3] Rozporządzenie Rady Ministrów z 10 września 2019 r. (Dz.U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko**

§ 3. ust. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

(...)

pkt 56) centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,

b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;

**[4] USTAWA z 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11. z późn. zm.) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

pkt 19) „powierzchni sprzedaży” – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);

(...)

art. 10 ust. 3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

ust. 3b. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**[5] USTAWA z 11 maja 2007 r. (Dz.U. z 2007 r. nr 127 poz. 880) o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (*uchylona*)**

art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym – rozumie się przez to obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>, w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa;

2) powierzchni sprzedaży – rozumie się przez to powierzchnię, o której mowa w art. 2 pkt 19 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717, z późn. zm.);

**[6] WYROK Trybunału Konstytucyjnego z 8 lipca 2008 r. sygn. akt K 46/07\* (Dz.U. z 2008 r. nr 123 poz. 803)**

W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej Trybunał Konstytucyjny (...) orzeka:

Ustawa z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz.U. nr 127, poz. 880) jest niezgodna z art. 2, art. 20 i art. 22 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

**Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:**

Wymienione w pytaniu pojęcie „centra handlowe” zawarte w Rozporządzeniu Rady Ministrów [3] z 10 września 2019 r. poz. 1839 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie jest zdefiniowane w obowiązujących regulacjach prawnych.

Zgodnie z zapisami Ustawy [1] Prawo Budowlane „centra handlowe” jedynie zaliczono jako obiekt kategorii XVII, a w Rozporządzeniu M.I. [2] budynek handlu określono jako budynek użyteczności publicznej.

Z kolei w Ustawie [4] o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarto wymogi dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>: konieczność określenia obszarów, na których mogą być one sytuowane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 10 ust. 3a.) oraz konieczność lokalizacji obiektów, o których mowa w ust. 3a, wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 3b.). W Ustawie [4] o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2. pkt 19) zdefiniowano również „powierzchnię sprzedaży” jako tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.). W Ustawie [4] nie pojawia się jednak definicja terminów „centra handlowe” lub „centrum handlowe”.

Co prawda w 2007 r. uchwalono Ustawę [5] o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, która w założeniu stanowić miała doprecyzowanie Ustawy [4] o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w Ustawie [5] zdefiniowano wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, zmieniono kryterium wielkości powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, które należy określić w studium z 2000 m<sup>2</sup> na 400 m<sup>2</sup>, oraz zawarto szereg innych regulacji), ale w 2008 r. Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego ustawa ta została uchylona przez jej niezgodność z art. 2, art. 20 i art. 22 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Przy całkowitym braku zdefiniowania w obecnie obowiązujących regulacjach prawnych terminów „centra handlowe” lub „centrum handlowe”, należy przyjąć najbardziej powszechną klasyfikację, która uznawana jest zarówno przez polskie, jak i międzynarodowe organizacje handlowe.

Takimi organizacjami są:

- w Polsce – Polska Rada Centrów Handlowych (PRCH), która jest największą w Polsce organizacją non-profit działającą na rzecz rozwoju branży centrów handlowych. Od 19 lat reprezentuje członków w środowisku biznesowym, politycznym i społecznym. 70% powierzchni centrów handlowych w Polsce jest w rękach firm stowarzyszonych w PRCH. Obecnie Rada zrzesza około 200 firm działających w sektorze centrów handlowych, w tym największych właścicieli i zarządców. (informacje wg <https://prch.org.pl>)
- w skali międzynarodowej – International Council of Shopping Centres (ICSC) powstałej w 1957 roku w Stanach Zjednoczonych globalnej organizacji działającej w branży Centrów Handlowych, posiadającej 70 000 członków w Stanach Zjednoczonych, Kanadzie i w ponad 80 innych krajach, łączącej ponad 25 narodowych, jak i regionalnych rad centrów handlowych na całym świecie. Członkami ICSC są właściciele centrów handlowych, deweloperzy, menadżerowie, specjaliści ds. marketingu, detaliści, firmy wynajmujące powierzchnię handlową i inni specjaliści – wykładowcy akademicki jak również urzędnicy. (informacje wg <https://www.icsc.com>)


Definicja centrów handlowych według ICSC uznawana przez PRCH:


**Centrum handlowe – nieruchomość handlowa, która została zaplanowana, zbudowana oraz jest zarządzana jako jeden podmiot handlowy, składająca się ze sklepów oraz części wspólnych, o minimalnej powierzchni najmu (GLA) 5 000 m<sup>2</sup> oraz składająca się z minimum 10 sklepów.**

Wniosek:

Zgodnie z powyższą powszechnie stosowaną definicją centrów handlowych (według ICSC uznawaną przez PRCH) wymieniony w pytaniu obiekt handlowy z trzema niezależnymi lokalami handlowymi dostępnymi z zewnątrz (bez pasażu wewnętrznego) o powierzchni użytkowej 1936,66 m<sup>2</sup> (pow. sprzedaży 1450,54 m<sup>2</sup>) nie powinien być zakwalifikowany jako „centrum handlowe”, gdyż posiada powierzchnię najmu poniżej 5 000 m<sup>2</sup> oraz składa się z 3 sklepów (jest to wielkość poniżej 10 sklepów).

(KS)

  
arch. **Wojciech Dobrzański**  
Koordynator Zespołu Rzeczoznawców  
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP

  
arch. **Piotr Chuchacz**  
Przewodniczący Rady  
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

*Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w opracowaniach zespołów problemowych oraz w stanowiskach i komunikatach Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy.*