



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

Kraków, 9 marca 2023 r.

**Opinia nr ZR 243**

Zespołu Rzecznawców  
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

**w sprawie interpretacji przepisów dotyczących zabudowy śródmiejskiej.**

**Treść pytania:**

*Czy w przypadku, gdy w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dany teren znajduje się w strefie tzw. zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć, że cała zabudowa w tym terenie, tak istniejąca, jak i nowoprojektowana, podlega szczególnym regulacjom wynikającym z zabudowy śródmiejskiej (w szczególności § 13 oraz § 60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.)?)*

**Podstawy prawne:**

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz.U.2019 r. poz. 1065. z późn. zm.)

**§ 3 ust. 1 [Definicja zabudowy śródmiejskiej]**

Ileokroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zgrupowanie **intensywnej zabudowy** na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkować i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

**§ 13 [Naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - przesłanianie]**

1. Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń – co uznaje się za spełnione, jeżeli:

- 1) między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:
  - a) wysokość przesłaniania – dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,
  - b) 35 m – dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m;
- 2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60.

2. Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniższej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części.

3. Dopuszcza się sytuowanie obiektu przesłaniającego w odległości nie mniejszej niż 10 m od okna pomieszczenia przesłanianego, takiego jak maszt, komin, wieża lub inny obiekt budowlany, bez ograniczenia jego wysokości, lecz o szerokości przesłaniającej nie większej niż 3 m, mierząc ją równoległe do płaszczyzny okna.

**4. Odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1, mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej.**

#### **§ 40 [Miejsca zabaw dla dzieci]**

1. W zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.
2. Nasłonecznienie placu zabaw dla dzieci powinno wynosić co najmniej 4 godziny, liczone w dniach równonocy, w godzinach 10<sup>00</sup>-16<sup>00</sup>. **W zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się nasłonecznienie nie krótsze niż 2 godziny.**
3. Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów § 19 ust. 1.

#### **§ 60 [Nasłonecznienie pokoi dziennych w lokalach mieszkalnych oraz pomieszczeń w placówkach oświaty]**

1. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8<sup>00</sup>-16<sup>00</sup>, natomiast pokoje mieszkalne – w godzinach 7<sup>00</sup>-17<sup>00</sup>.
2. W mieszkaniach wielopokojowych wymagania ust. 1 powinny być spełnione przynajmniej dla jednego pokoju.
3. **W przypadku budynków zlokalizowanych w zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia, określonego w ust. 1, do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.**

#### **Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA:**

Zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 *Rozporządzenia* – przez zabudowę śródmiejską należy rozumieć **zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia**. W dalszej części *Rozporządzenia* pojęcie „zabudowy śródmiejskiej” użyte jest jedynie w kontekście przepisów dot. zachowania minimalnych parametrów naturalnego oświetlenia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi (przesłanianie § 13 i nasłonecznienie § 60) a także nasłonecznienia placów zabaw dla dzieci (§ 40).

Sensem przepisów § 13 i § 60 jest zachowanie odpowiedniej, minimalnej odległości pomiędzy budynkami, pozwalającej na zapewnienie normatywnych warunków naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Upraszczając przepis zawarty w § 13 – aby zapewnić odpowiednie parametry *przesłaniania* w oknach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, należy usytuować budynek znajdujący się naprzeciwko tych okien w odległości wprost proporcjonalnej do wysokości przesłaniania (obliczanej od najniższej krawędzi parapetu badanego okna do najwyższej krawędzi przesłaniania w budynku przesłaniającym). Podobnie w przypadku § 60 – minimalna, wynikowa odległość pomiędzy budynkami powinna umożliwiać nasłonecznienie przynajmniej jednego pokoju dziennego w każdym z lokali mieszkalnych przez co najmniej 3 godziny w dniach równonocy, a w przypadku § 40 minimalna odległość budynków od placu zabaw dla dzieci powinna zapewniać nasłonecznienie tego placu przez co najmniej 4 godziny w dniach równonocy.

A zatem, wszystkie przepisy dotyczące kwestii naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (i placów zabaw dla dzieci) w istocie regulują minimalne, wzajemne odległości pomiędzy budynkami lub pomiędzy budynkami a obszarami placów zabaw. W celu umożliwienia realizacji zabudowy o charakterze śródmiejskim, charakteryzującej się zwiększoną intensywnością – tj. zmniejszeniem odległości pomiędzy budynkami a także zwiększeniem ich wysokości, Ustawodawca wprowadził do przepisów zawartych w § 13, 40 i 60 zapisy, które w przypadku realizacji budynków w strefie zabudowy śródmiejskiej dopuszczają zmniejszenie wzajemnych odległości pomiędzy budynkami w sposób ograniczający o połowę normatywne parametry przesłaniania i nasłonecznienia. I tak, w przypadku zabudowy śródmiejskiej minimalna odległość budynku przesłaniającego od okien budynku przesłanianego powinna wynosić co najmniej połowę nominalnej odległości wynikającej z wysokości przesłaniania. Podobnie w przypadku budynku zacieniającego sąsiedni budynek mieszkalny w zabudowie śródmiejskiej, odległość budynku zacieniającego może zostać zmniejszona względem budynku zacinianego, ale w taki sposób, ażeby zapewnić przynajmniej połowę normatywnego czasu nasłonecznienia (1,5 godziny) w przynajmniej 1 pokoju dziennym w każdym z lokali. W przypadku budynku zacieniającego plac zabaw dla dzieci, jego odległość od placu zabaw powinna umożliwiać jego 2 godzinne nasłonecznienie. Poza strefą zabudowy śródmiejskiej nasłonecznienia placu zabaw powinno wynosić co najmniej 4 godziny w dniach równonocy.

**W przypadku gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza strefę zabudowy śródmiejskiej na terenie już zabudowanym, to właśnie po to, by umożliwić intensyfikację przyszłej (oraz istniejącej) zabudowy na tym obszarze.**

Omawiane powyżej przepisy dot. wzajemnych odległości pomiędzy budynkami muszą być zapewnione zarówno w budynkach nowoprojektowanych jak i w istniejących budynkach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie tych pierwszych.

Należy zauważyć, że gdyby w momencie wejścia w życie planu miejscowego, wprowadzającego na danym obszarze strefę zabudowy śródmiejskiej istniała konieczność wprowadzenia rozróżnienia pomiędzy budynkami, które już istniały na tym terenie a budynkami, które na tym terenie dopiero powstaną, to *de facto* intensyfikacja zabudowy na tym terenie **była by niemożliwa**.

W sytuacji, gdyby możliwość ograniczenia o połowę nominalnych parametrów naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia można było stosować jedynie w stosunku do nowoprojektowanych budynków a do budynków istniejących już nie, to wzajemne odległości pomiędzy tymi budynkami i tak wynikałyby z konieczności zachowania nominalnych parametrów przestaniania i nasłonecznienia dla budynków istniejących – czyli tyle, ile dla terenów poza obszarem zabudowy śródmiejskiej.

To oznacza, że zastosowanie takiego warunku stałoby w jawnej sprzeczności z celem dla którego Ustawodawca wprowadził do rozporządzenia definicję zabudowy śródmiejskiej.

A zatem oczywiste jest, że w sytuacji, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza na danym terenie strefę zabudowy śródmiejskiej, to przepisy § 13 ust. 4, § 40 ust. 2 oraz § 60 ust. 3 należy stosować do **wszystkich** budynków znajdujących się na tym terenie.

(MK)

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.*