

Ograniczenia wynikające z zapewnienia wymaganej ilości światła dziennego i nasłonecznienia w kształtowaniu nowej zabudowy na terenach rewitalizowanych

Mgr inż. arch. Hanna Szymczak, Instytut Budownictwa i Geoinżynierii,
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

1. Wprowadzenie

Wzrastające ceny gruntów w przestrzeni miejskiej oraz ograniczona dostępność terenów inwestycyjnych prowadzą do tendencji maksymalnego zagęszczenia nowej zabudowy, uzupełniającej istniejącą tkankę miejską. Deweloperzy skoncentrowani na zysku opartym na niskich kosztach budowy i nieskomplikowanej procedurze budowlanej chętniej poszukują otwartych terenów na obrzeżach miast. W zabudowie śródmiejskiej jest wiele działek o niewyjaśnionej sytuacji prawnej lub takich, które wymagają poniesienia sporych nakładów finansowych na rozbiórki lub dostosowanie istniejącej infrastruktury, co pośrednio spowoduje przeniesienie kosztów z tym związanych na przyszłego kupującego. Dodatkowym czynnikiem determinującym przyszłą zabudowę jest kwestia ochrony konserwatorskiej i nieprzewidywalna procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę. Uciążliwe skutki suburbanizacji związane z codziennym dojazdem z terenów podmiejskich do miejsc pracy, szkół, centrów handlowych, dostępność służby zdrowia, atrakcji kulturalno-oświatowych powodują, że doceniamy życie na terenach z rozwiniętą infrastrukturą. W związku z ograniczoną powierzchnią działki w centrum miasta i wysoką ceną jej zakupu deweloper będzie zainteresowany maksymalnym wykorzystaniem możliwości zabudowy tego terenu.

W tej sytuacji czynnikiem wpływającym na możliwości kształtowania nowej zabudowy będzie kwestia nasłonecznienia i przesłaniania wprowadzająca liczne ograniczenia ze względu na gęstą zabudowę śródmiejską.

2. Istota prawna

Możliwości kształtowania nowej zabudowy określają dokumenty planistyczne w tym zapisy planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczają one zasadnicze parametry i obowiązujące linie zabudowy, przy czym podkreślają, iż nowa zabudowa nie może w żaden sposób ograniczać interesu osób trzecich, co bezpośrednio wynikać będzie z kwestii nasłonecznienia i przesłaniania. Zagadnienia związane z tym aspektem w polskim prawodawstwie ujęte są w postaci zapisów w dwóch paragrafach – §13 i §60 Rozporządzenia o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dalej zwane: WT) [4]. O ile zapisy dokumentów planistycznych, co do możliwości kształtowania formy budynków są zazwyczaj jednoznaczne, o tyle wymogi wynikające

z przytoczonych przepisów WT potrafią pozostawić bardzo dużą dowolności interpretacji, a ryzyko podejmowane jest głównie przez architekta, który na bazie przytoczonych dokumentów zobowiązany jest wysnuć wiążącą konkluzję.

Pierwszą i najistotniejszą kwestią budzącą wątpliwości jest kwalifikacja terenu. Dokumenty planistyczne nie zawsze operują pojęciem zabudowy śródmiejskiej ani zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej, a długoletnie plany miejscowe nie zakładają, czy w przyszłości dany teren może mieć taki charakter. Pojęcie „zabudowy śródmiejskiej czy zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej” pojawia się dopiero w zapisach WT. Kwestia tej rozbieżności jest istotna z racji dużych ułatwień dla wymagań stawianych zabudowie śródmiejskiej. W przypadku zacienienia dotyczą one zmniejszenia o połowę wymaganego czasu nasłonecznienia pomieszczeń, a w przypadku przesłaniania – zmniejszenia o połowę wymaganej odległości między budynkiem przesłanianym a obiektem przesłaniającym, co w przypadku gęstej struktury miejskiej ma zasadnicze znaczenie w kształtowaniu formy nowej zabudowy.

Wymagany czas nasłonecznienia wg WT:

§ 13.1. *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 najniższych 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**.

§ 60.1. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, przedszkolu i szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 8.00–16.00, natomiast pokoje mieszkalne – w godzinach 7.00–17.00.

2. W mieszkaniu wielopokojowym dopuszcza się ograniczenie wymagania określonego w ust. 1 co najmniej do jednego pokoju, przy czym w **śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej** dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia [4].

Problem interpretacyjny stanowi również pojęcie zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej, można przecież zaryzykować stwierdzenie, iż w takiej tkance miejskiej każda nowa zabudowa jest uzupełniająca, czy to w odniesieniu do pierzei, kwartału czy ulicy.

Ostatecznie decyzję o funkcji terenu jako uzupełniającej dla zabudowy śródmiejskiej podejmuje organ administracji architektoniczno-budowlanej, co niesie poważne skutki techniczno-budowlane z racji sporego zaawansowania prac projektowych.

A zatem problem kwalifikacji terenu może postawić pod znakiem zapytania w ogóle opłacalność realizacji zabudowy zwłaszcza na położonych w centrum miasta rewitalizowanych terenach przemysłowych czy wojskowych, gdzie spełnienie wymagań WT bez wymienionych ułatwień może okazać się niemożliwe.

Drugą istotną kwestią jest sposób analizy i udowodnienie spełnienia wymogów wynikających z przepisów. Ustawodawca nie wskazuje konkretnej metody przeprowadzenia badania. W tym przypadku wyniki mogą się różnić ze względu na precyzję wybranego urządzenia.

Przepisy prawa budowlanego teoretycznie nie regulują również, czy czas nasłonecznienia powinien być zapewniony

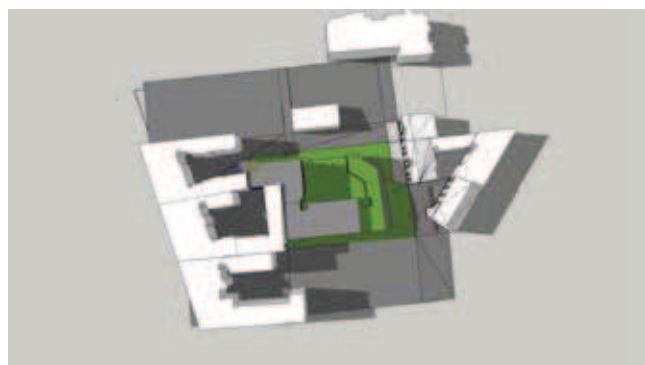
w sposób ciągły, czy można łączyć poszczególne jego fazy. Dowolność stanowi również punkt pomiaru. Przepis odnosi się do pomieszczenia „pokoju mieszkalnego”, ale do jakiej jego części – okna, elewacji, lica ściany? Z perspektywy coraz bardziej zaostrzających się przepisów dotyczących charakterystyki energetycznej budynku i stosowania coraz grubszych warstw izolacji termicznej w przypadku tradycyjnych materiałów rozbieżności te mogą mieć znaczenie. Jak widać, przepisy WT, pozostawiając dużą dowolność interpretacji, pokazują, że zaprojektowane w dobrej wierze rozwiązania mogą być łatwo podważone w przypadku konfliktów sąsiedzkich dotyczących naruszenia interesów osób trzecich.

Błędy związane z brakiem warunków wynikających z §13 i §60 WT są najczęstszą przyczyną wydłużających się procedur budowlanych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę, co przekłada się na koszty całej inwestycji i frustracje projektantów, którzy działają w oparciu o niejednoznaczne zapisy prawa budowlanego [1, 2].

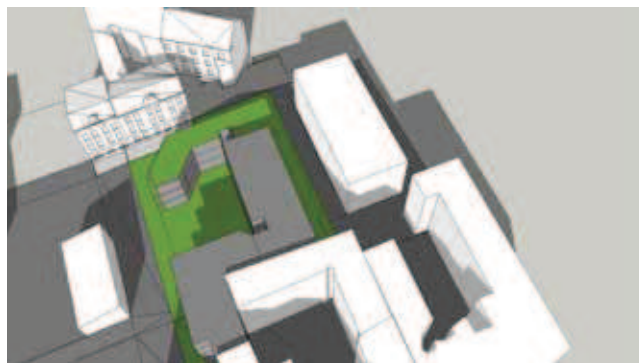
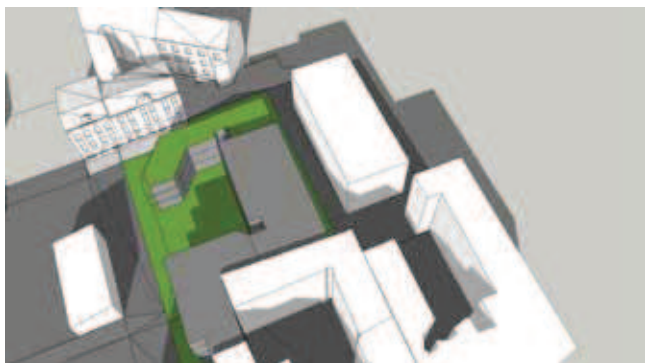
3. Regulacje prawne a rzeczywistość projektowa

Kolejną barierą w jednoznacznym spełnieniu wymogów nasłonecznienia i zacielenia jest brak planów miejscowych dla terenów położonych w śródmieściu. Projektant teoretycznie otrzymuje pełen pakiet regulacji wynikających z prawa budowlanego i w przypadku braku planu, decyzji o warunkach zabudowy, jednak w oparciu o przypadek działki położonej w ścisłej zabudowie śródmiejskiej Poznania można jasno wykazać, iż projektowanie w tak wielowarstwowej strukturze wymaga bardziej szczegółowych ustaleń.

Dla przedmiotowej działki wykonana została analiza nasłonecznienia i przesłaniania w celu określenia realnych parametrów kształtowania zabudowy. Analizę wykonano w oparciu o oprogramowanie komputerowe w dniach równonocy, czyli 21 marca i 21 września. Co znamienne, inwestor wykonał ją jeszcze przed zakupem nieruchomości i złożeniem wniosku o określenie decyzji o warunkach zabudowy. Potwierdza to fakt, iż deweloper inwestujący w zabudowę śródmiejską miał świadomość licznych ograniczeń i zagrożeń związanych z taką inwestycją. Wyniki analizy pozwoliły określić potencjalną chłonność danego terenu i oszacować możliwy PUM, czyli powierzchnię użytkową mieszkań, która przekłada się



Rys. 1. Wariant I inwestycji (opracowanie własne)



Rys. 2. Wariant II inwestycji (opracowanie własne)

proporcjonalnie na zyski z danej inwestycji. Analiza chłonności terenu przeprowadzona została w oparciu o stan istniejący i wymogi przepisów budowlanych. Równolegle rozpoczęta została procedura wnioskowania o warunki zabudowy dla sąsiedniej niezabudowanej nieruchomości. W związku z czym dokonano powtórnej analizy w oparciu o hipotetyczną zabudowę działki sąsiedniej, zakładając wariant najmniej korzystny. Niestety obydwie analizy dawały rozbieżne wyniki.

W wariantcie I kształtując zabudowę i jej usytuowanie zgodnie z § 12 W, T otrzymujemy budynek V-kondygnacyjny o równym obrysie kondygnacji, zacierniając niezabudowaną działkę, co jest zgodne z przepisami, które odnoszą się jedynie zabudowy.

W wariantcie II, przyjmując hipotetyczną zabudowę na działce sąsiedniej, aby spełnić wymogi § 60 WT, należało cofnąć ostatnią kondygnację, co przekłada się na mniejszą powierzchnię użytkową do dyspozycji inwestora.

Jak widać, skala niejasności i hipotetycznych rozwiązań jest bardzo duża. Planistyczne jednostkowe działania ograniczające się tylko do działki inwestora w tak wielowątkowej strukturze jak śródmieście jest wyjątkowo nieuzasadnione. Dodatkowo dochodzi jeszcze czynnik czasowy – pierwszeństwa realizacji inwestycji, który może zdeterminować opłacalność realizacji.

4. Podsumowanie

Pomimo że polskie przepisy dotyczące kwestii nasłonecznienia i przestaniania należą do najbardziej restrykcyjnych w Europie, to pozostawiają duże pole wolności interpretacji.

Jest ono przyczyną konfliktów, przedłużającej się procedury budowlanej, a w efekcie nieraz barierą dla przeprowadzenia inwestycji. Duży stopień ogólności przepisów w stosunku do konkretnych sytuacji jest niewystarczający i stwarza niejednoznaczne rozwiązania, za które odpowiedzialność ponosi projektant. Dlatego ważne jest, aby prace projektowe odbywały się w oparciu o rzetelne plany miejscowe, które w złożonych strukturach urbanistycznych, takich jak śródmieścia, były stanie dostarczyć wytyczne projektowe wynikające z rzeczywistych uwarunkowań i potrzeb. Jedną z nich powinny być regulacje kwestii nasłonecznienia i przestaniania, które w sposób szczególny wynikają z kontekstu miejsca, zamiast ogólnych zapisów prawa budowlanego. Wybiórczo traktujące temat decyzje o warunkach zabudowy z pewnością są niewystarczającym narzędziem prowadzenia polityki rewitalizacyjnej.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Lose M., Nasłonecznienie mieszkań, Przepisy, praktyka, rzeczywistość, Wydawnictwo Cursiva, 2017
- [2] Werner W., Bariery prawne uzupełniania zabudowy miejskiej, Prace naukowe Uniwersytetu Śląskiego nr 3055, Katowice, 2013
- [3] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2017.1332 z dnia 08 czerwca 2017 r.)
- [4] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2017.2285 z dnia 14 listopada 2017 r.)

PASYWNY-BUDYNEK PL
branżowy portal internetowy

(42) 653- 57- 03

www.facebook.com/PasywnyBudynekpl

**PORADY FACHOWCÓW
AKTUALNOŚCI Z BRANŻY
INFORMACJE O PRODUKTACH
PROMOCJE
KATALOG FIRM**

Sprawdź nas!

OGRZEWNICTWO PL
branżowy portal internetowy

KLIMATYZACJA PL
branżowy portal internetowy