



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 31 lipca 2023 r.

Opinia nr ZR 255

Zespołu Rzecznawców

przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść pytania:

Zwracam się z prośbą o wydanie opinii oraz stanowiska w sprawie powierzchni biologicznie czynnej, zaprojektowanej pod przewieszeniem budynku (pod balkonem, wykuszem/ loggią) lub inną częścią budynku nie posadowioną bezpośrednio na gruncie, podpartą na słupach lub wiszącą wspornikowo.

Mam trudność w zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, w których poszczególne elementy przenikają się i występują wielopłaszczyznowo. Zastosowanie tego typu rozwiązań odbywa się ze szczególną trudnością nie z powodu problemów technicznych z ich realizacją i dalszym funkcjonowaniem ale z problemem pozyskania PNB gdy takie rozwiązania są projektowane. O ile na przestrzeni lat rozwiązania były stosowane przez wielu projektantów, obecnie (tj. 2023) są odrzucane przez urząd administracji budowlanej w Krakowie pomimo przedstawiania opracowań, dowodów, opinii botanicznych, fotografii funkcjonującej tj. wegetującej roślinności pod przewieszeniem/nadwieszeniem i który to organ AB stoi na stanowisku:

„Odnosząc się do proponowanych przez Pana rozwiązań zaprojektowania powierzchni biologicznie czynnej pod nadwieszeniami oraz stosownych zabezpieczeń dostępu światła, uprzejmie wyjaśniam, że przepisy prawa nie wskazują takich rozwiązań jak i nie nakładają na organy administracji obowiązku przeprowadzenia podobnych analiz, nie precyzują również sposobu ani metodologii ich dokonania. Powyższe skłania do oceny, że przepisy prawa nie przewidują ich zastosowania.”

Negowane rozwiązanie przewidziane jest na terenie objętym MPZP w którym **bilansowaną powierzchnię biologicznie czynną** zdefiniowano jako „**zieleń na terenie**”. Dodatkowo występują w tym obszarze inne ograniczenia w zakresie bilansowania pow. biologicznie-czynnej tj. na dachach, na garażach i ścianach – ale te ograniczenia (lokalne) są jednoznaczne i nie są istotne w omawianej tu sprawie.

Osobiście uważam, że sformułowanie „**zieleń na terenie**” jest zwrotem niefortunnym jednak dla uproszczenia sprawy proszę o przyjęcie stanowiska w odniesieniu do „powierzchni biologicznie czynnej” zdefiniowanej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Podstawy prawne:

[1] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2019.1065 z dnia 2019.06.07 z późn. zm), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [WT] § 3. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o: (...)

22) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

[2] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami (pb) (t.j. Dz.U.2023.0682)

Art. 35. 1. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:

- a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych (...)
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (...)

[3] Kodeks postępowania administracyjnego Dz. U. 1960 Nr 30 poz. 168

Art. 75.

§ 1. Jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. W szczególności dowodem mogą być dokumenty, zeznania świadków, opinie biegłych oraz oględziny.

§ 2. Jeżeli przepis prawa nie wymaga urzędowego potwierdzenia określonych faktów lub stanu prawnego w drodze zaświadczenia właściwego organu administracji, organ administracji publicznej odbiera od strony, na jej wniosek, oświadczenie złożone pod rygorem odpowiedzialności za fałszywe zeznania (...)

Art. 77.

§ 1. Organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy.

(...)

§ 4. Fakty powszechnie znane oraz fakty znane organowi z urzędu nie wymagają dowodu. Fakty znane organowi z urzędu należy zakomunikować stronie

[4] Wyrok WSA w Warszawie z 29 stycznia 2019 r., sygn. sprawy VII SA/Wa 2616/18:

W tym miejscu należy podkreślić, że w sytuacji gdy miejscowy plan zawiera pojęcie i definicje, które nie są dookreślone w przepisach powszechnie obowiązujących, to powinny być rozumiane w sposób określony w planie. Skoro więc plan wyjaśnia pojęcia "powierzchni zabudowy", to organ architektoniczno-budowlany winien dokonać oceny projektu zgodnie z intencją uchwałodawcy, a więc przez pryzmat powierzchni terenu zajętego przez budynki tj. maksymalnej dopuszczalnej wielkości terenu, która może być zajęta pod budynki. **Nie ogranicza to innych form zagospodarowania terenu takich jak ciągi piesze i place, powierzchnie biologicznie czynnych**, w szczególności nawierzchni ziemnych urządzonych w sposób zapewniający naturalną vegetację, zbiorników wodnych.

W konsekwencji **należy przyjąć, że pod wiszącymi częściami budynku takimi jak nadwieszania, wykusze czy balkony**, a więc na terenie nie zajęтым pod budynkiem, **mogą być lokalizowane powierzchnie biologicznie czynne** czy też place i ciągi piesze.

[5] Wyrok NSA z dnia 21 grudnia 2022 r., sygn. II OSK 2274/21:

Zgodnie z rozwiązaniem przyjętym w art. 35 ust. 1 pkt 2 P.b., kontroli przed wydaniem pozwolenia na budowę podlega jedynie **zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami prawa, w tym techniczno-budowlanymi, nie podlega jej natomiast projekt architektoniczno-budowlany, gdyż w tym zakresie odpowiedzialność za prawidłowość przyjętych rozwiązań ponosi projektant**. Zmiany w Prawie budowlanym, które weszły do obrotu prawnego z dniem 11 lipca 2003 r. wprowadziły zasadę wyłącznej odpowiedzialności za projekt architektoniczno-budowlany projektanta oraz osoby sprawdzającej. **Zatem za przyjęte rozwiązania architektoniczne odpowiedzialność ponosi architekt**. Odpowiedzialność zawodowa projektanta wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U.

Nr 80Nr [...], poz. 716), którą uchylono art. 35 ust. 2 P.b. dopuszczający możliwość badania zgodności projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Odpowiedzialność projektanta stanowi gwarancje dla inwestora i dla organu, że projekt jest opracowany zgodnie z przepisami, co zwalnia organy architektoniczno-budowlane ze szczegółowego badania projektu poza przypadkami opisanymi w art. 35 ust. 1 pkt 1 i 2 P.b.

(por. wyrok NSA z 10 maja 2013 r., II OSK 44/12). **Rozszerzająca interpretacja uprawnień organu w zakresie kontroli na podstawie art. 35 ust. 1 P.b. oznaczałaby w istocie przywrócenie uchylonej zasady oceny materialnych rozwiązań projektu budowlanego przez organ i stanowiłaby naruszenie zasady związania organów administracji publicznej prawem** (por. wyrok NSA z 24 kwietnia 2009 r., II OSK 58/08, wyrok NSA z 10 maja 2013 r., II OSK 44/12).

[6] Wyrok WSA w Warszawie z 9 maja 2017 r. sygn. akt VII SA/Wa 247/17

Za przyjęte rozwiązania architektoniczne odpowiedzialność ponosi architekt. Odpowiedzialność zawodowa projektanta wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 80, poz. 716), którą uchylono art. 35 ust. 2 Prawa budowlanego dopuszczający możliwość badania zgodności projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. **Odpowiedzialność projektanta stanowi gwarancje dla inwestora i dla organu, że projekt jest opracowany zgodnie z przepisami, co zwalnia organy architektoniczno-budowlane ze szczegółowego badania projektu poza przypadkami opisanymi w art. 35 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego** (por. wyrok NSA z dnia 10 maja 2013 r., II OSK 44/12). **Rozszerzająca interpretacja uprawnień organu w zakresie kontroli na podstawie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego oznaczałaby w istocie przywrócenie uchylonej zasady oceny materialnych rozwiązań projektu budowlanego przez organ i stanowiłaby naruszenie zasady związania organów administracji publicznej prawem** (por. wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2009 r., II OSK 58/08, wyrok NSA z dnia 10 maja 2013 r., II OSK 44/12, wyrok NSA wydany w sprawie II OSK 208/12).

Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA :

Wielopłaszczyznowe wykorzystanie zieleni jest znane każdemu absolwentowi wydziału architektury i urbanistyki. Szczegółowe zagadnienie z zakresu projektowania „zieleni” mieszczą się w toku nauczania tego kierunku studiów. Wiedzę tym zakresie można pozyskać także choćby z podstawowych podręczników projektowania architektonicznego. Zgodnie z zasadami współczesnej architektury, opracowanej na początku ubiegłego wieku **przez Le Corbusier’a**, budynki należy projektować w taki sposób, aby przestrzeń pod nim można było wykorzystać, sadząc tam zieleni i powiększając powierzchnię ogrodu.

Stąd tego typu rozwiązania całkowicie wpisują się we współczesny standard rozwiązań architektonicznych.

Bez wątplenia zagadnienia z omawianej tematyki należą do tzw. wiedzy powszechnej a negowanie znanego faktu jest złamaniem zasady spisanej w § 4. art 77 KPA. Pod nadwieszeniami zjawisko wegetacji funkcjonuje z powodzeniem : jeżeli gleba/grunt/podłoże są zintegrowane z terenem nawadnianym naturalnie, są spełnione warunki, aby uznać taki teren za powierzchnię biologicznie czynną. Jednym z przykładów może być nagrodzony w roku 2016 projekt najlepszego prywatnego domu świata autorstwa **architekta Roberta Koniecznego**.

Jeśli prawo miejscowe nie zawiera innych regulacji, to tak jak ujęto to sentencji wyroku WSA Syg. VII SA/Wa 2616/18 : nie ma przeszkód aby na terenie zajęтым przez budynki czyli na „powierzchni zabudowy” równolegle stosować inne formy zagospodarowania terenu, takie jak ciągi piesze, place i powierzchnie biologicznie czynne. Omawiając zagadnienie, można spróbować określić także jakie graniczne warunki powinny być spełnione, aby zjawisko wegetacji oraz retencji występowało a teren można było uznać za powierzchnię biologicznie czynną. Odpowiedź na pytanie zależy od oczekiwanego efektu, czyli od zastosowanych gatunków roślin. Dla pewnego uproszczenia w tej opinii przedmiotem sprawdzenia będą rośliny z rodzimych gatunków traw wiechlinowatych występujących naturalnie, wegetujących w okresie marzec – październik. Poszczególne gatunki roślin mają

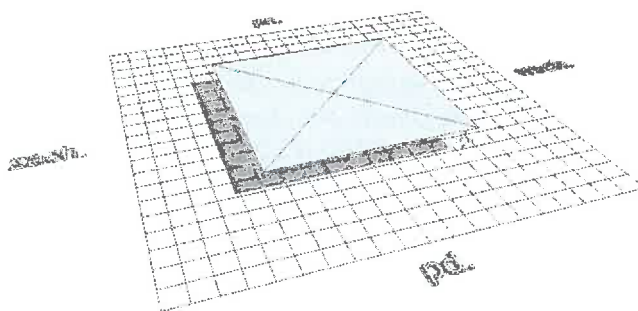
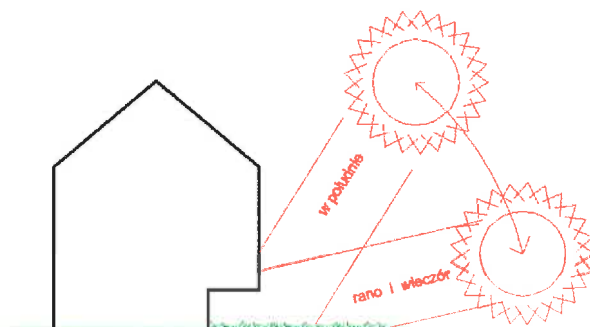
swój własny poziom minimalnej ilości energii świetlnej niezbędnej do wegetacji, licznej w watach na m². Trawy należą do roślin mało wymagających.

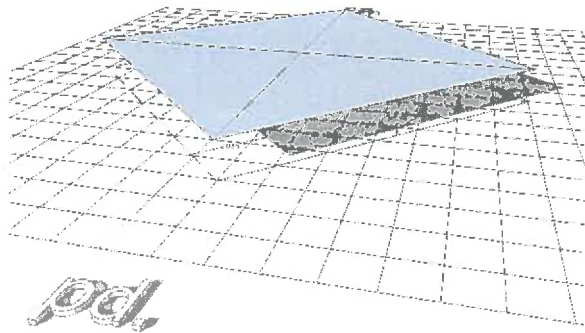
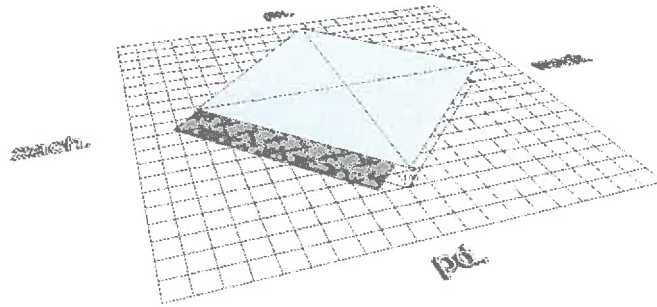


Kluczem do poznania zasady wegetacji roślinności pod nadwieszeniem/przewieszeniem jest znajomość następujących zasad i zjawisk:

-naturalna energia świetlna niezbędna do procesu fotosyntezy na szerokości geograficznej 50-51 st. (np. Kraków) nigdy nie pada pionowo z kosmosu (od Słońca) na płaszczyznę poziomą terenu. Tylko w jeden dzień w roku około godziny 12.00 czasu środkowo europejskiego kierunek kątowny zbliża się do 68 st. Jednocześnie każdego dnia kluczowego okresu wegetacji dwukrotnie w ciągu dnia energia dostarczana jest z kierunku zbliżonego do poziomego i jest to kierunek dominujący.

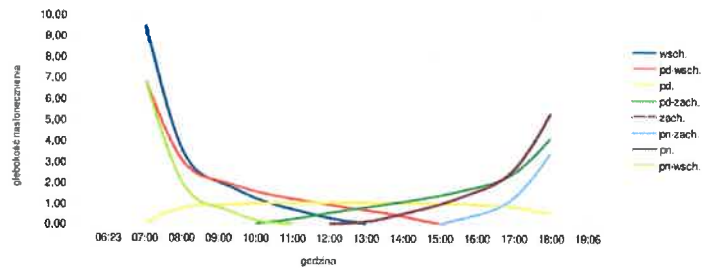
- kąt padania promieni świetlnych wynikłych z „przejścia Słońca” po nieboskłonnie w kluczowych okresach wegetacji przedstawiono na poniższej grafice i w tabelach, gdzie można odczytać czas nasłonecznienia poziomej powierzchni terenu, zależenie od relacji do wysokości nadwieszenia. Głębokość nasłonecznienia została podana w metrach, przy badanym nadwieszeniu na wysokości 1m nad gruntem.





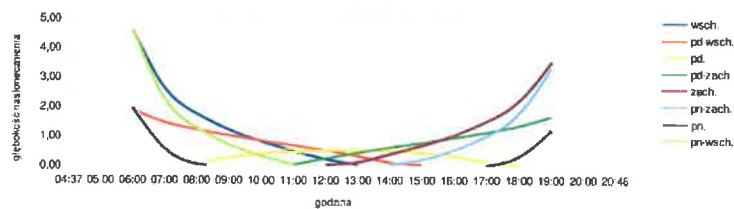
Analiza głębokości bezpośredniego nasłonecznienia na poziomą powierzchnię terenu pod przewieszeniem

okres wiosenny/jesienny



Analiza głębokości bezpośredniego nasłonecznienia na poziomą powierzchnię terenu pod przewieszeniem

okres letni



MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

1.04.2023

	06:23	07:00	08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:06
wsch.		9,50	3,53	1,98	1,21	0,69	0,28	0,00						
pd-wsch.		6,84	3,02	2,04	1,54	1,20	0,91	0,65	0,37	0,03	0,00			
pd.		0,02	0,74	0,90	0,97	1,00	1,01	1,02	1,01	0,98	0,94	0,83	0,51	
pd-zach.					0,00	0,22	0,52	0,79	1,06	1,36	1,76	2,43	4,12	
zach.							0,00	0,10	0,48	0,94	1,56	2,61	5,31	
pn-zach.										0,00	0,44	1,26	3,39	
pn.														
pn-wsch.		6,81	1,97	0,76	0,17	0,00								

22.06.2023

	04:37	05:00	06:00	07:00	08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00
wsch.			4,58	2,61	1,73	1,19	0,79	0,47	0,19	0,00						
pd-wsch.			1,86	1,44	1,19	1,00	0,82	0,66	0,49	0,30	0,08	0,00				
pd.					0,00	0,23	0,38	0,45	0,48	0,50	0,47	0,41	0,29	0,09	0,00	
pd-zach.							0,00	0,21	0,41	0,59	0,75	0,92	1,11	1,33	1,65	
zach.									0,00	0,08	0,36	0,65	1,01	1,48	2,18	3,52
pn-zach.										0,00	0,17	0,51	0,98	1,76	3,33	
pn.			1,95	0,57	0,04	0,00								0,00	0,30	1,19
pn-wsch.			4,61	2,25	1,25	0,69	0,30	0,01								

Powyższa analiza wyjaśnia zasadę dostarczenia wystarczającej ilości energii świetlnej od Słońca dla zapewnienia wegetacji roślin, które sadzone są pod nadwieszeniem. Analiza pomija zjawisko korzystania przez roślinność ze światła odbitego. Opracowanie potwierdza znaną z praktyki zasadę, że przewieszenia w kierunku wschodnim i zachodnim są rozwiązaniem optymalnym, z prawie maksymalnym natężeniem dostarczanej energii świetlnej przez możliwie długi okres w ciągu doby. Kierunek południowy daje mniejsze możliwości, natomiast przewieszenie od strony północnej stwarza warunki najgorsze.

Reasumując: dla wskazanego typu roślinności (trawy) można przyjąć, że relacja głębokości przewieszenia do jego wysokości pozwalająca na naturalną wegetację wynosi: na kierunku wschodnim i zachodnim 3:1, a na kierunku południowym 1:1. Kierunek północny jest kierunkiem niekorzystnym, gdzie mogą wegetować najmniej wymagające gatunki roślin korzystające również ze światła odbitego. Konieczne jest jednak wskazanie, że na powierzchni terenu nieprzesłoniętej nadwieszeniem ale zlokalizowanej od strony północnej, przyległej do dużych obiektów, występują równie słabe warunki do wegetacji a jednak zjawisko to zachodzi.

Przyjęte tu wskazane proporcje są pewnym uproszczeniem, dla kierunków pośrednich można interpolować wyniki tej analizy lub wykonać odrębną. Nie mniej jednak podane tu wartości wskazują rzeczywisty zakres i skalę możliwości do zastosowania omawianego tu rozwiązania architektonicznego.

Wyniki wskazanej prezentacji są zbieżne z niezliczoną ilością przykładów realizacji tego typu rozwiązań. Równocześnie podane warunki graniczne dotyczą rozwiązania nieskomplikowanego, na poziomej płaszczyźnie gruntu i nie uwzględniają sytuacji, gdy teren doświetlany jest z wielu kierunków.

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

*To projektant, korzystając z wiedzy i doświadczenia lub z pomocą specjalisty, projektuje wdrażane rozwiązanie, dobierając kształt nadwieszenia, gatunki roślinności i sposób użytkowania tej przestrzeni.
(WD)*



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



arch. **Marek Kaszyński**
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.