



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 20 lipca 2020 r.

Komunikat nr MP 05

Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP dotyczący definicji pojęcia „wysokość zabudowy”

Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, działając w porozumieniu w Wydziale Infrastruktury Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego, rekomenduje do stosowania niżej zamieszczoną definicję pojęcia „wysokość zabudowy”, o którym mowa w art. 15. ust. 2. pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przez „**wysokość zabudowy**” – należy rozumieć:

- a) w odniesieniu do budynku – **wysokość bryły budynku**, mierzoną **od** średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku) – **do** poziomu najwyższej położonego punktu tego budynku – bez uwzględniania kominów, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze;
- b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem – **wysokość obiektu**, mierzoną **od** średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) – **do** najwyższej położonego punktu tego obiektu;

Dopuszcza się wprowadzenie na obiektach budowlanych – **ponad określoną tym planem wysokość**: ozdobnych detali architektonicznych, urządzeń lub pomieszczeń technicznych oraz klatek schodowych – o parametrach przestrzennych ustalonych planem miejscowym.

Uzasadnienie

Art. 15 ust. 2. pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. „maksymalną wysokość zabudowy”. Pojęcie „wysokość zabudowy” nie zostało zdefiniowane ani w ustawie o planowaniu przestrzennym, ani w rozporządzeniach wykonawczych, wydanych do tej ustawy.

Celem uniknięcia rozbieżnych interpretacji nieokreślonego pojęcia, urbaniści opracowują własne definicje pojęcia „wysokość zabudowy” i wprowadzają je do słowniczka w tekstach planów miejscowych lub korzystają z definicji zawartej w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, właściwej dla prawa budowlanego, nie adekwatnej do istoty planowania przestrzennego. Wprowadzenie ujednoliconej definicji wysokości zabudowy, dostosowanej do specyfiki planowania przestrzennego, ma uzasadnienie zarówno merytoryczne jak i praktyczne. Może uczytelnić i ułatwić korzystanie z przepisów planów miejscowych, przez różne podmioty.

Rekomendowana w niniejszym Komunikacie definicja pojęcia „wysokość zabudowy”, pozwala określać maksymalne wysokości obiektów budowlanych – w aspekcie urbanistycznym, nie naruszając zasad mierzenia wysokości budynków, w ich aspekcie technicznym, opisanym w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Definicja pojęcia „wysokość zabudowy” składająca się z odrębnych regulacji dla budynku oraz dla obiektów budowlanych niebędących budynkami, pozwala określać zasady kształtowania zabudowy – w odniesieniu do wszystkich obiektów, których ewentualna budowa jest dopuszczona w planie.

Z poważaniem

arch. **Bożena Nieroda**
Zastępca Przewodniczącego Rady
Małopolskiej Okręgowej IA RP

arch. **Marek Tarko**
Przewodniczący Rady
Małopolskiej Okręgowej IA RP



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 14 lipca 2023 r.

STANOWISKO DO KOMUNIKATU NR MP 05 Z DNIA 19.08.2020 R.

W odpowiedzi na pismo z dnia 12 lipca 2023 r. dotyczącego wątpliwości w sprawie określenia wysokości budynku, informujemy:

- 1) W związku z licznymi przypadkami powstawania różnych definicji wysokości budynków w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego, nie wynikających z obowiązującej definicji zawartej w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, powstała propozycja ze strony MPOIA RP stworzenia odrębnej definicji dla pojęcia „wysokość zabudowy”. Definicja ta, zawarta w Komunikacie nr MP 05 dotyczy wysokości całego obiektu budowlanego, w tym także **całej bryły** budynku. Jednocześnie informujemy, że sposób obliczania wysokości przedstawiony w Komunikacie nr MP 05 był propozycją zastosowania owego zapisu w planach miejscowych nowoprojektowanych i w żadnym stopniu nie zastępuje ustaleń obowiązujących MPZP i nie zmienia znaczenia art. 35 ustawy prawo budowlane w którym mowa o badaniu zgodności projektu budowlanego z MPZP
- 2) Opinia nr ZR 72 jest w pełni aktualna i dotyczy wysokości budynku, zgodnie z obowiązującymi zapisami w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 3) W przypadku braku innych uwarunkowań w zapisie Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu lub informacji:
 - „wysokość budynku” – lub jego części służącej do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku
 - to wysokość ustalona według przepisów odrębnych,
 - wysokość należy ustalić zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.Potwierdzenie takiej interpretacji zostało zawarte w opinii nr ZR 72, opracowanej przez Zespół Rzeczoznawców przy Radzie MPOIA RP.
Każda inna próba interpretacji wysokości budynku, nie wynikająca z zapisów MPZP oraz cytowanego rozporządzenia jest całkowicie nieuzasadniona.

(WD, MK)

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

arch. Maciej Kubicki
Zastępca Przewodniczącego Małopolskiej
Okręgowej IARP
Koordynator Zespołu ds. Legislacji
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP

arch. Marek Kaszyński
Przewodniczący Rady Małopolskiej
Okręgowej IARP

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.