



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

Kraków, 18 października 2022 r.

Opinia nr ZR 229
Zespołu Rzecznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

w sprawie definicji pojęcia „elewacji frontowej budynku” w MPZP obszaru „Kazimierz”

Treść pytania:

Pytanie dotyczy budynku usługowo-hotelowego projektowanego na działce znajdującej się na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kazimierz” w Krakowie, dla obszaru poza tzw. Historycznym Kazimierzem.

Czy w przypadku usytuowania frontu budynku na obowiązującej linii zabudowy, elewację frontową budynku stanowi tylko ściana elewacji znajdująca się w obowiązującej linii zabudowy, bez uwzględnienia elewacji najwyższej kondygnacji budynku, która zgodnie z wymogiem ww. planu miejscowego jest cofnięta o 3,1 m względem lica elewacji usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy.

Podstawy prawne:

[1] UCHWAŁA NR LXXXVIII/2145/17 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 8 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kazimierz”.

§ 4.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

(...)

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania minimum $\frac{3}{4}$ elewacji frontowych nowo realizowanych budynków;

(...)

15) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery;

(...)

28) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć elewację lub elewacje od tej strony działki, na której jest zlokalizowany wjazd na działkę lub elewacja ta znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznej.

§ 9. Zasady kształtowania dachów, z wyłączeniem przypadków, w których inne zasady zostały wyznaczone w ustaleniach szczegółowych:

1) geometrię i kształt dachów należy kształtować, według następujących zasad:

(...)

b) dla obszaru poza tzw. Historycznym Kazimierzem ustala się nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40° lub dachów płaskich pod warunkiem cofnięcia najwyższej kondygnacji względem lica elewacji, minimalnie o wysokość tej kondygnacji - w przypadku elewacji zlokalizowanych od strony przestrzeni publicznych w budynkach frontowych, (...)

Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA:

Plan miejscowy obszaru „Kazimierz” [1] stanowiący akt prawa miejscowego, w cytowanych powyżej fragmentach jednoznacznie definiuje pojęcie elewacji frontowej budynku.

§ 4. ust. 1. pkt 28) określa warunek który musi spełniać elewacja frontowa – musi ona znajdować się **w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznej**. Ten warunek spełnia jedynie elewacja usytuowana w obowiązującej linii zabudowy.

Z kolei § 9. ust. 1. pkt b) dopuszcza stosowanie w budynkach frontowych dachów płaskich **pod warunkiem cofnięcia najwyższej kondygnacji względem lica elewacji**, minimalnie o wysokość tej kondygnacji. Z wymienionego powyżej § 4. ust. 1. pkt 28) wynika, że w przypadku elewacji zlokalizowanych od strony przestrzeni publicznych ww. „lico elewacji” oznacza „elewację frontową”. Zgodnie z powyższym, jako elewacja frontowa (lico elewacji) definiowana jest tylko część znajdująca się w obowiązującej linii zabudowy, natomiast (przy dachu płaskim) elewacja najwyższej kondygnacji musi być cofnięta względem lica elewacji frontowej. Wymóg ten zostałby w MPZP [1] inaczej sformułowany, jeśli elewacja najwyższej kondygnacji byłaby również elewacją frontową.

Wniosek:

Zgodnie z Planem miejscowym obszaru „Kazimierz” [1] w konkretnym, omawianym przypadku elewację frontową budynku stanowi tylko ściana elewacji zlokalizowana w obowiązującej linii zabudowy. Elewacja najwyższej kondygnacji, cofnięta względem lica elewacji frontowej nie jest elewacją frontową.

(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.