

MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY

Departament Gospodarki Przestrzennej

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2010 r.

BP-11p-025-61/10
L.dz.: KO/10/12507



**Małopolska Okręgowa
Izba Architektów
w Krakowie**

Odpowiadając na pismo Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów z dnia 6 czerwca br., znak MPOIA/214/2010, dotyczące interpretacji „obowiązującej linii zabudowy” i „nieprzekraczalnej linii zabudowy”, Departament Gospodarki Przestrzennej przedstawia poniższe stanowisko.

Na wstępie należy pokreślić, że żaden przepis prawa powszechnie obowiązującego nie zawiera legalnej definicji w/w pojęć. W związku z tym nic nie stoi na przeszkodzie aby gminy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wprowadzały własną definicję tych terminów. Wydaje się, że brak dokładnego określenia tych definicji w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz wydanych na jej podstawie rozporządzeniach nie był przypadkowy. Praktyka stosowania ustawy pokazuje, że dla niektórych układów urbanistycznych należy stosować niekonwencjonalne zapisy w planach miejscowych, a wprowadzenie ustawowych definicji tych pojęć uniemożliwiłoby stosowanie wyjątków od tych reguł. Jednocześnie Departament z aprobatą przyjmuje inicjatywę Małopolskiej Izby Architektonicznej mającą na celu wprowadzanie jednolitych standardów określania linii zabudowy.

Departament przychyliła się do interpretacji pojęć „obowiązującej linii zabudowy” i „nieprzekraczalnej linii zabudowy” przedstawionych w piśmie Izby, w szczególności poruszenie problemu elementów „wystających” ze ściany frontowej budynku, z zastrzeżeniem, że w opinii brak jest rozróżnienia pomiędzy obowiązującą, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych należałoby zarówno w planach miejscowych jak i w decyzjach o warunkach zabudowy wprowadzać definicje linii zabudowy, określając jednocześnie maksymalne odległości na jakie „wystawać” mogą elementy drugorzędne takie jak schody, balkony, markizy, czy okapy. Ponadto w razie potrzeby należałoby określić w jakim zakresie można „cofnąć” fragment budynku w przypadku wyznaczania obowiązującej linii zabudowy.

Jednakże w przypadku gdy tak szczegółowa definicja nie została podana w analizowanym dokumencie za część budynku który należy usytuować na granicy linii zabudowy uznać należałoby tą część, która wliczana jest do powierzchni zabudowy według normy PN – ISO 9836. Norma ta określa właściwości użytkowe w budownictwie w tym wskaźniki powierzchniowe i kubaturowe. Na jej podstawie można stwierdzić, że linia zabudowy reguluje położenie zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu.

Wydaje się, że ustawodawca nieprzypadkowo wprowadził dwa pojęcia linii zabudowy, w związku z tym istotne jest wykazanie różnicy pomiędzy nimi. Ponieważ linia zabudowy najczęściej określa odległość zabudowy od dróg, lub usytuowanie nowej zabudowy w odniesieniu do zabudowy już istniejącej, przyjąć należy, że wyznaczanie jej ma na celu uwzględnienie istniejących uwarunkowań dla zagospodarowania terenu lub zachowanie ładu przestrzennego.

W związku z tym należałoby przyjąć, że nieprzekraczalna linia zabudowy, ma na celu ochronę przestrzeni publicznie dostępnej, znajdującej się przed ścianą frontową budynku, w szczególności w przypadku gęstej zabudowy miejskiej. Ochrona tej przestrzeni w szczególności powinna dotyczyć odległości od powierzchni ziemi do 4 – 5 m nad nią, gdyż na tym poziomie odbywa się ruch pieszy i kołowy i z punktu widzenia estetycznego i funkcjonalnego konstrukcja tego fragmentu budynku ma największe znaczenie. W celu ochrony tej przestrzeni należałoby uznać, że w przypadku gdy projekt budowlany zakłada, że znaczna część budynku jest „nadwieszona” poza granicą nieprzekraczalnej linii zabudowy, to właśnie ten „wystający” fragment budynku powinien znaleźć się na granicy tej linii.

Natomiast pojęcie obowiązującej linii zabudowy powinno być stosowane w celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W związku z tym istotnym jest, aby na tej linii znajdowała się ściana frontowa budynku. Natomiast takie elementy jak tarasy, czy ganki mogłyby być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy. Zastosowanie odwrotnej wykładni skutkowałoby zachwianiem ładu przestrzennego, szczególnie w przypadku gdy projekt budowlany zakłada niejednorodność elewacji frontowej. W skrajnych przypadkach mogłoby to prowadzić do powstania „uskoków” w zabudowie.

Ponadto Departament Gospodarki Przestrzennej uprzejmie informuje, że przedstawiony powyżej pogląd jest jedynie opinią własną Departamentu i nie może być traktowany jako wiążąca interpretacja przepisów prawa.

DYREKTOR
Departamentu Gospodarki Przestrzennej
Izolda Buzar