

Opinia z 05.08.2010 r. w sprawie interpretacji pojęć: obowiązująca linia zabudowy oraz nieprzekraczalna linia zabudowy

Sformułowania „obowiązująca linia zabudowy” oraz „nieprzekraczalna linia zabudowy” stosowane są powszechnie w decyzjach o warunkach zabudowy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Pracownicy starostw na co dzień spotykają się z tymi pojęciami w trakcie sprawdzania zgodności projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu (działanie na podstawie art. 35. ust.1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane).

Konieczność takiego samego rozumienia ww. pojęć przez osoby wydające decyzje o warunkach zabudowy, sporządzające projekty budowlane oraz sprawdzające zgodność tych projektów z decyzjami o warunkach zabudowy – wydaje się oczywista.

Kwestia ta wydaje się stosunkowo prosta w przypadku planów miejscowych, ponieważ regułą jest wprowadzanie do części tekstowej planów stosownych definicji (ani ustawy ani rozporządzenia nie wskazują definicji ww. pojęć).

Inaczej zagadnienie to wygląda w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ rzadko zamieszczane są w nich definicje ww. pojęć. Sytuacja ta powoduje konieczność interpretacji, a ta prowadzi do rozbieżności stanowisk (**część urzędników uważa że linia zabudowy dotyczy ściany budynku a inna, że dotyczy takich elementów budynku jak: okapy, gzymsy i balkony**).

Ponieważ od wyboru interpretacji zależna jest lokalizacja budynków – to naturalnym jest dążenie projektantów do poznania zasad interpretowania ww. pojęć.

Przeprowadzona przez Zespół ds. Legislacji MpOIA analiza pojęć „obowiązująca linia zabudowy” oraz „nieprzekraczalna linia zabudowy” stosowanych w decyzjach o warunkach zabudowy, prowadzi do niżej opisanych wniosków.

- § 3. pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy stanowi, iż podstawowe jednobarwne oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych, a także elementów zagospodarowania przestrzennego, przeznaczone do stosowania w części graficznej decyzji, o których mowa w ust. 1 (decyzji o warunkach zabudowy), stosuje się zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.
- Polska Norma PN-B-01027 zawiera Tablicę 2 z oznaczeniami graficznymi granic i linii regulacyjnych. Tablica ta zawiera oznaczenia graficzne „obowiązującej linii zabudowy” oraz „nieprzekraczalnej linii zabudowy”.
Tablica Nr 2 wskazuje, iż położenie linii zabudowy odnosi się do linii obrysu budynku, a linia obrysu budynku według Tablicy Nr 1 to linia przekroju poziomego budynku ukazująca zewnętrzną krawędź obrysu **ścian** budynku.
- **Przyjęcie takiej interpretacji powoduje, iż linia zabudowy reguluje położenie ścian budynku** (w tym także różnego rodzaju wydzielonych ścianami wykuszy) nie reguluje natomiast położenia takich części budynku jak: okapy, gzymsy, balkony.
W sytuacji, w której położenie okapów, gzymsów czy balkonów z racji np. zachowania ładu przestrzennego winno być reglamentowane – decyzja o warunkach zabudowy winna wprowadzać dotatkowe ustalenia. Decyzja ta, na wniosek Inwestora, ustalać może także parametry wykuszy.

Zespół ds. Legislacji MpOIA
Bożena Nieroda

współpraca:
Anna Serafin