

Projekt zmiany Rozporządzenia

19.11.2013r.

Bożena Nieroda, Wojciech Dobrzański, Marek Tarko, Grzegorz Lechowicz, Grzegorz Jachym

skreślenia – kolor czerwony

tekst dodany – kolor granatowy

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY¹⁾

z dnia 26 sierpnia 2003 r.

w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

(Dz. U. z dnia 19 września 2003 r.)

Na podstawie art. 61 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu **inwestycji**;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych).

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) cechach zabudowy i zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć w szczególności **gabaryty, formę architektoniczną obiektów budowlanych**, usytuowanie linii zabudowy, **oraz intensywność wykorzystania terenu**; **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu inwestycji oraz formę architektoniczną obiektów budowlanych zdefiniowaną urbanistycznie przez szerokość i wysokość elewacji frontowej oraz geometrię dachu**;
- 4) obszarze analizowanym - należy przez to rozumieć teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania;
- 5) **froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę**;
- 6) **frontowej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną przez zabudowę sytuowaną w pierwszej linii od strony tych ulic, dróg i placów, które przeznaczone są do użytku publicznego**;
- frontowa linia zabudowy wyznaczona dla budynku, dotyczy lica ściany tego budynku;
- frontowa linia zabudowy wyznaczona dla budowli, dotyczy najdalej wysuniętego jej elementu w kierunku ulicy, drogi i placu, które przeznaczone są do użytku publicznego;
- 7) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację, która znajduje się od strony tych ulic, dróg i placów, które przeznaczone są do użytku publicznego;
- 8) elementach drugorzędnych dachu budynku – należy przez to rozumieć fragmenty budynku usytuowane powyżej okapu dachu, gzymsu wieńczącego, lub attyki elewacji frontowej takie jak, lukarny, facjaty, jaskółki, itp. lecz nie wyższe niż najwyższy punkt dachu i nieprzekraczające łącznie 30% powierzchni połączenia dachowej w ortogonalnym widoku elewacji-

§ 3. 1. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół **działki budowlanej terenu, której którego** dotyczy wnioszek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.

2. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, **wokół granic terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, odległość mierzona pomiędzy najbardziej oddalonymi od siebie wierzchołkami granic tego terenu, lecz nie mniejszej jednak niż 50 metrów.**

§ 4. 1. Frontową linię zabudowy ustala się tylko na działkach położonych przy tych ulicach, drogach i placach, które przeznaczone są do użytku publicznego;

2. **Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem Frontową linię nowej zabudowy** wyznacza się jako przedłużenie **frontowej** linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich;

3. **2.** W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, **obowiązująca frontową** linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

4. **3.** Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas **obowiązująca frontową** linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w **większej** **mniejszej** odległości od **pasa drogowego ulicy, drogi czy placu;**

5. **4.** Dopuszcza się inne wyznaczenie **obowiązujące** **frontowej** linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

6. **Frontowa linia zabudowy, w zależności od lokalnych uwarunkowań przestrzennych, może mieć charakter obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniami graficznymi przyjętymi w Polskiej Normie PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.**

7. **Decyzja o warunkach zabudowy na podstawie analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. określa odległość, na jaką mogą zostać wysunięte przed frontową linię zabudowy takie części budowli jak słupy, balkony, schody zewnętrzne, ganki, wykusze, gzymsy, okapy itp.**

8. **Decyzja o warunkach zabudowy na podstawie analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. określa parametry (głębokość i powierzchnię) dopuszczalnego cofnięcia fragmentów elewacji budynku od ustalonej obowiązującej frontowej linii zabudowy.**

§ 5. 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

Wyznacza się maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu inwestycji. Wskaźnik ten ustala się jako równy maksymalnemu wskaźnikowi występującemu w obszarze analizowanym.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu **inwestycji**, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

§ 6. 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

1. **Szerokość elewacji frontowej wyznacza się wyłącznie dla zabudowy lokalizowanej przy obowiązującej linii zabudowy.**

2. **Wyznacza się maksymalną szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy nie większą niż najszeroka elewacja istniejąca we frontowej linii zabudowy, występująca w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.**

3. **W zabudowie pierzejowej, w sytuacji wypełniania luki w ciągu istniejących budynków usytuowanych w granicach działek, szerokość elewacji nowej zabudowy może być równa szerokości działki lub terenu objętego wnioskiem.**

§ 7. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich na podstawie wysokości elewacji frontowych budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym w promieniu 50 m wokół działki budowlanej lub terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy.

W sytuacji gdy w promieniu 50 m nie występuje zabudowa, parametr wysokości ustala się na podstawie wysokości elewacji frontowych 3 najbliższych budynków z obszaru analizowanego.

1a. Wyznaczona może zostać wysokość maksymalna albo minimalna i maksymalna. Na podstawie analizy, o której mowa w § 3 ust. 1, maksymalną wysokość elewacji ustala się jako równą najwyższej elewacji frontowej spośród budynków zlokalizowanych w obszarze określonym w ust. 1. Wysokość minimalną wyznacza się analogicznie.

2. Wysokość, o której mowa w ust. 1 i 1a, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna poziomu terenu przy skrajnych krawędziach elewacji frontowej, do poziomu najwyższej położonej górnej krawędzi gzymsu wieńczącego, attyki lub okapu w budynku z kalenicą równoległą do ściany frontowej.

Przy ustalaniu wysokości elewacji frontowej nie określa się i nie ogranicza parametrów dla elementów drugorzędnych dachu budynku.

2a. W przypadku zabudowy pierzejowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej zabudowy wyznacza się na podstawie zasady kontynuacji wysokości elewacji frontowych budynków tworzących pierzeję.

3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1 2a, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas dla nowej zabudowy przyjmuje się jej średnią wielkość maksymalną wysokość elewacji frontowej, równą wysokości wyższej elewacji frontowej występującej w bezpośrednim sąsiedztwie na obszarze analizowanym.

4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1 2a, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

5. Gdy nowa zabudowa sytuowana jest ścianą szczytową od strony frontowej linii zabudowy lub dopuszcza się sytuowanie fragmentu elewacji frontowej w układzie szczytowym wówczas, niezależnie od wymogu zawartego w § 7 ust. 2, wyznacza się maksymalną wysokość najwyższego punktu szczytu ściany w elewacji frontowej w odniesieniu do średniego poziomu terenu przy tej elewacji.

6. Wysokość szczytu w elewacji frontowej ustala się jako maksymalną, równą najwyższej wysokości szczytu w elewacji zlokalizowanej we frontowej linii zabudowy, występującej w obszarze o którym mowa w ust. 1.

7. Dla nowych obiektów budowlanych zlokalizowanych w głębi terenu, poza pasem zabudowy składającym się z obiektów usytuowanych we frontowej linii zabudowy, wysokości elewacji frontowej nie ustala się.

§ 8. Geometrię dachu (kąta nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

§ 8. 1. Geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym.

2. Ustalenie wymagań dla geometrii dachu nowej zabudowy, dotyczy odpowiednio:
- maksymalnego i minimalnego kąta nachylenia głównych połączeń dachowych;
- maksymalnej wysokości najwyższego punktu dachu (kalenicy, kopuły itp. lub attyki w przypadku dachów płaskich), mierzonej do średniego poziomu terenu wyznaczonego jako średnia arytmetyczna poziomu terenu przy skrajnych krawędziach elewacji frontowej
- układu połączeń dachowych.

3. Przy ustalaniu geometrii dachu nie określa się i nie ogranicza parametrów dla elementów drugorzędnych dachu budynku.

§ 9. 1. Warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w decyzji o warunkach zabudowy, zawierającej część tekstową i graficzną.

2. Wyniki analizy, o której mowa w § 3 ust. 1, zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

3. Część graficzną decyzji o warunkach zabudowy oraz część graficzną analizy, o której mowa w § 3 ust. 1, sporządza się na kopiach mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wykonywania ich kopii.

4. Część graficzną analizy, o której mowa w § 3 ust. 1, sporządza się z uwzględnieniem nazewnictwa i oznaczeń graficznych stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy.

§ 10. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia.

1. Minister Infrastruktury kieruje działem administracji rządowej - budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 marca 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 32, poz. 302 oraz z 2003 r. Nr 19, poz. 165 i Nr 141, poz. 1359).

UZASADNIENIE

Tempo rozwoju gospodarczego kraju i zachowanie jego walorów przyrodniczych i kulturowych, zależne są od umiejętności racjonalnego planowania inwestycji budowlanych. Ze względu na wieloaspektowość uwarunkowań przestrzennych, konieczna w takim procesie jest koordynacja działań, w której pomocny jest odpowiednio skonstruowany system prawa.

W Polsce - istotną częścią systemu prawa inwestycyjnego, jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa ta dla większości inwestycji kubaturowych wprowadza dwa podstawowe mechanizmy kształtowania przestrzeni: plan miejscowy i w sytuacji jego braku - decyzję o warunkach zabudowy. Według danych Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej rocznie wydawanych jest ok. 160 tys. decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje te sporządzane są w oparciu o przepisy ustawy jw. oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozporządzenie to jest kluczowym aktem prawnym, regulującym przestrzenne aspekty ustaleń w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy. Stosowane i nie zmieniane od 2003 r., postrzegane jest coraz częściej za zbiór niedopowiedzianych i rozbieżnie interpretowanych przepisów, wymagających korekt.

Proponowana w niniejszym opracowaniu zmiana przepisów Rozporządzenia ma na celu zarówno uporządkowanie języka pojęć, którymi ten akt prawa się posługuje, jak i wprowadzenie bardziej skutecznych metod oddziaływania na przestrzeń publiczną oraz usunięcie zbędnych, biurokratycznych obciążeń z organów wydających decyzje o warunkach zabudowy.

W związku z powyższym założono, że największą uwagę należy zwrócić na te dwa parametry, które najbardziej wpływają na jakość przestrzeni publicznej - tj. na:

- frontową linię zabudowy - bowiem pozwoli ona skutecznie kształtować przestrzeń publiczną ulic, dróg i placów
- wysokość brył budynków (opisaną w § 8 jako wysokość do najwyższego punktu dachu) - z uwagi na wpływ tego parametru na kształtowanie sylwety miast czy też krajobrazów gmin wiejskich.

Natomiast ponieważ pozostałe parametry, takie jak szerokość i wysokość elewacji frontowych obiektów położonych w głębi terenu oraz wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – odgrywają rolę jedynie pomocniczą w kształtowaniu jakości przestrzeni publicznej, to spojrzenie na te parametry radykalnie zostało zliberalizowane.

Wprowadzenie w życie zaproponowanej zmiany przepisów Rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – nie wymaga zmiany ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

arch. Bożena Nieroda
arch. Wojciech Dobrzański
arch. Grzegorz Lechowicz
arch. Grzegorz Jachym
arch. Marek Tarko

19.11.2013 r.