



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 Wydziałem 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