

URZĄD MIASTA POZNANIA
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Dot. Linia zabudowy a elementy drugorzędne

- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 28 stycznia 2015 r. (II SA/Go 895/14):

→ wyznaczanie linii zabudowy

Przy pomocy wskazanego parametru w planie miejscowym określa się granicę, której zabudowa nie może przekroczyć (linia zabudowy nieprzekraczalna) albo ustala się **miejsce, w którym zabudowa (dokładnie jedna z jej ścian) ma się znaleźć** (linia zabudowy obowiązująca). To, czy lokalny normodawca użyje linii zabudowy nieprzekraczalnej, czy obowiązującej pozostawiono jego uznaniu.

- z uzasadnienia wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 18 czerwca 2013 r. II SA/OI 375/13:

Przede wszystkim należy zauważyć, że nie ma legalnej definicji pojęcia "nieprzekraczalna linia zabudowy". Przyjmuje się, że linia zabudowy jest to odległość, w jakiej od granicy działki można zbudować budynek (zob. np. wyrok NSA z 5 sierpnia 2008 r., sygn. akt II OSK 967/07). Bezspornie nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza, że budynki nie mogą być poza tą linią zlokalizowane. Zasadny jest jednak pogląd, że określona przez właściwy organ linia zabudowy nie zawsze dotyczy wszystkich elementów drugorzędnych budynku, takich jak np. okap, gzyms, balkon, chyba że w decyzji o warunkach zabudowy organ dla tych elementów określił inne wymagania, korzystając z uprawnienia wynikającego z § 4 ust. 4 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. Z tego względu nieznaczone przekroczenie przez te elementy określonej linii zabudowy nie świadczy o niezgodności budowy z decyzją o warunkach zabudowy. Mając na uwadze bowiem treść art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu, który wymaga w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, nie można przyjąć, aby zawsze elementy drugorzędne decydowały o kształtowaniu linii zabudowy przy ulicy. To spowodowałoby lokalizowanie ścian elewacji frontowej w zależności, np. od długości okapu, gzymsu, balkonu czy ilości schodów zewnętrznych, a więc niezależnie od ścian budynków sąsiednich, które przecież kształtują pierzeję ulicy (drogi). Ściany sąsiednich budynków byłyby wtedy sytuowane w zależności od zaprojektowanych wysięgów elementów drugorzędnych. Wobec powyższego, zasadny jest pogląd, że **linia zabudowy reguluje usytuowanie ściany zewnętrznej (lica) budynku w określony wiążący sposób, a nie każdej jego części dodatkowej (drugorzędnej)**, jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które stosownie do § 12 ust. 5 rozporządzenia mogą przekraczać minimalną odległość od granicy działki sąsiedniej (zob. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 6 marca 2013 r., sygn. akt II SA/Po 894/12).

- z uzasadnienia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 25 stycznia 2017 r. VII SA/Wa 208/16:

... nie stanowi naruszenia warunków określonych w ww. decyzji Prezydenta Miasta (...) z dnia (...) listopada 2006 r., znak: (...), zaprojektowanie balkonów poza nieprzekraczalną

linią zabudowy. Podkreślono, że linia zabudowy jest to odległość, w jakiej od granicy działki można zbudować budynek (zob. np. wyrok NSA z 5 sierpnia 2008 r., sygn. akt II OSK 967/07). Bezsposornie nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza, że budynki nie mogą być poza tą linią zlokalizowane. Wskazano jednak, że określona przez właściwy organ linia zabudowy nie zawsze dotyczy wszystkich elementów drugorzędnych budynku, takich jak np. okap, gzyms, balkon, chyba że w decyzji o warunkach zabudowy organ dla tych elementów określił inne wymagania, korzystając z uprawnienia wynikającego z § 4 ust. 4 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. Z tego względu nieznaczne przekroczenie przez te elementy określonej linii zabudowy nie świadczy o niezgodności budowy z decyzją o warunkach zabudowy. Mając na uwadze treść art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu, który wymaga w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, nie można przyjąć, aby zawsze elementy drugorzędne decydowały o kształtowaniu linii zabudowy przy ulicy. To spowodowałoby lokalizowanie ścian elewacji frontowej w zależności, np. od długości okapu, gzymsu, balkonu czy ilości schodów zewnętrznych, a więc niezależnie od ścian budynków sąsiednich, które przecież kształtują pierzeję ulicy (drogi). Ściany sąsiednich budynków byłyby wtedy sytuowane w zależności od zaprojektowanych wysięgów elementów drugorzędnych. Wobec powyższego, organ wskazał, że **linia zabudowy reguluje usytuowanie ściany zewnętrznej (lica) budynku w określony wiążący sposób, a nie każdej jego części dodatkowej (drugorzędnej)**, jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które stosownie do § 12 ust. 5 rozporządzenia mogą przekraczać minimalną odległość od granicy działki sąsiedniej (zob. wyrok WSA w Olsztynie z dnia 18 czerwca 2013 r., sygn. akt II SA/OI 375/13).

- wyrok WSA w Poznaniu z dnia 6 marca 2013 r (II S.A./Po 894/12):

Określona przez właściwy organ linia zabudowy nie zawsze dotyczy wszystkich elementów drugorzędnych budynku, takich jak np. okap, gzyms, balkon, chyba, że w decyzji o warunkach zabudowy organ dla tych elementów określił inne wymagania, korzystając z uprawnienia wynikającego z § 4 ust. 4 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. Dlatego też nieznaczne przekroczenie przez te elementy określonej linii zabudowy nie świadczy o niezgodności zabudowy z decyzją o warunkach zabudowy.

(z uzasadnienia)

...co do zasady nieprzekraczalna linia zabudowy określona w decyzji o warunkach zabudowy dotyczy lokalizacji ściany frontowej budynku, lecz **nie dotyczy dodatkowych elementów budynków** takich jak schody, okap, gzyms, czy balkon.

Wniosek:

Orzecznictwo sądowe potwierdza pogląd, że linia zabudowy nie dotyczy tzw. drugorzędnych elementów budynku – do których zaliczamy: okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy.