

**URZĄD MIASTA POZNANIA
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**

Dot. Linia zabudowy a elementy kubaturowe

Kontynuując rozważania dotyczące linii zabudowy w odniesieniu do poszczególnych elementów budynku – w poprzedniej opinii, w oparciu o orzecznictwo sądowe stwierdziłem, że linia zabudowy nie dotyczy tzw. drugorzędnych elementów budynku – do których zaliczamy: okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy.

Pozostała jeszcze do wyjaśnienia kwestia elementów drugorzędnych budynku, ale związanych z jego kubaturą – w praktyce głównie dotyczyć to będzie wiatrołapów, ganków i wykuszy.

W mojej ocenie w pełni zasadne jest stanowisko zawarte w opinii z 21.03.2017 r. („Stanowisko w spr. linii zabudowy, przed którą mogą być sytuowane elementy takie jak: balkony, wykusze, itp. w kontekście rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody wlkp.”) – zgadzam się, że w przypadku braku szczegółowych zapisów planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy, linia zabudowy odnosi się do obrysu budynku według Polskiej Normy PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r. (do stosowania której odsyła wprost § 3 ust. 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).

Jednak sięgając do orzecznictwa sądowego, spotykamy się ze stanowiskiem, że elementy drugorzędne budynku związane z jego kubaturą muszą respektować linię zabudowy ustaloną w miejscowym planie lub w decyzji o warunkach zabudowy.

Przykładowo można wskazać na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 12 listopada 2015 r. (II SA/Kr 761/15), w którym stwierdzono, że wykonanie wykusza który przekraczałby linię zabudowy wyznaczoną decyzją ostateczną, w sposób oczywisty uchybia obowiązującym przepisom. Linia zabudowy jest to bowiem ta linia którą projektowany budynek jakimkolwiek fragmentem zbliża się do pasa drogowego. Ten fragment budynku może, ale nie musi stykać się z wyznaczoną linią sensie fizycznym. W ocenie sądu fragment budynku jakim jest wykusz (fragment budynku wystający z lica elewacji nadwieszony powyżej parteru na wysokości jednej lub kilku kondygnacji) to jego część która wyznaczonej linii zabudowy nie może przekroczyć - co znaczy, że zgodnie z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy inwestor mógł realizować zabudowę w zbliżeniu do krawędzi jezdni po uzyskaniu zgody zarządcy drogi, nie mógł tej linii jednak przekroczyć. Późniejsza zgoda zarządcy drogi na wejście w planowanej inwestycji w teren i przestrzeń powietrzną działki drogowej o ile przekracza wyznaczoną w decyzji WZ linię zabudowy (pomijając kwestię czy takie rozwiązanie jest prawnie dopuszczalne w sensie techniczno-budowlanym) jest prawnie bezskuteczne. Obowiązujące przepisy nie przewidują bowiem możliwości przekroczenia wyznaczonej decyzją o warunkach zabudowy linii zabudowy jeżeli zgodę na to wyrazi inny podmiot.

Również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 czerwca 2010 r. (VIII SA/Wa 199/10) stwierdził, że „niewątpliwie umieszczenie wykuszu na długości 1,2 m nad działką sąsiednią stanowiło przekroczenie linii zabudowy”.

Z kolei Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi, stanął na stanowisku, że jeśli wiatrołap, a zatem część obiektu budowlanego, jest wybudowany z przekroczeniem linii zabudowy, to tym samym narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wyrok z dnia 29 stycznia 2008 r. II SA/Łd 944/07). Stanowisko to zostało następnie podtrzymane (w wyniku rozpatrzenia skargi kasacyjnej od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi) przez Naczelny Sąd Administracyjny (wyrok z dnia 22 maja 2009 r. II OSK 802/08).

Wniosek

Z przytoczonego orzecznictwa wynika więc, że sądy administracyjne wyrażają pogląd, że każdy „element kubaturowy” budynku nie powinien przekraczać ustalonej linii zabudowy.