

Wojciech KORBEL

Politechnika Krakowska

Katedra Urbanistyki i Architektury Struktur Miejskich

e-mail: wojciech.korbel@pk.edu.pl

ORCID: 0000-0003-1163-4407

DUŻY PROBLEM Z CIENKĄ LINIĄ – LINIA ZABUDOWY W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESZRZENEGO NAJWIĘKSZYCH MIAST MAŁOPOLSKI

A big problem with the thin line - building line in land development plans of the largest cities in Lesser Poland

Abstract: The building line designated in local land development plan is one of the important instruments for shaping urban space and the creation of spatial order. The aim of the study is to analyze the potential and real influence of this instrument on the formation of the compositional values of space. The analysis covered land development plans of the 3 largest cities in Lesser Poland. The analysis included the methods of defining the building lines and determining their course, including in relation to the rules of property division established by the plan. The results of the study illustrate the immense liberalism in the use of the analyzed instrument and marginalization of its importance in shaping urban space. The study also indicates the need for remedial actions and attempts to indicate them.

Key words: Building line, urban composition, spatial order, land development plan, spatial planning in Poland

WPROWADZENIE

Jednym z istotnych narzędzi planowego kształtowania przestrzeni w Polsce winna być linia zabudowy ustalana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Decyzje ustalające przebieg linii oddziałują na kształt kompozycji urbanistycznej (Wejchert 1984; Stangel 2013), współgrają z ustalonymi w planie zasadami przeznaczenia funkcjonalnego, zagadnieniami obsługi komunikacyjnej (Salingaros 2006; Beim 2021) i strukturą podziałów ewidencyjnych (Majewska 2011).

Jednocześnie, od transformacji systemowej w 1989 r., problematyka ładu przestrzennego, w tym rola linii zabudowy, zdominowane potrzebami wzrostu ekonomicznego (Stanilov 2007), wydają się być sukcesywnie marginalizowane. Duża swoboda w kształtowaniu powstającej zabudowy (Gzell i in. 2011; Włodarczyk 2013), pozbawionej zasad kompozycji urbanistycznej generuje chaos przestrzenny (NIK 2011; Izdebski 2016). Swoboda ta stała się przedmiotem szerokiej krytyki środowisk architektów, geografów i urbanistów w Polsce (Kowalewski i in., 2013; Kowicki 2014; Chwalibóg, 2014; Śleszyński 2015).

Wpłynęło: 14.02.2022

Zaakceptowano: 06.07.2022

Zalecany sposób cytowania / Cite as: Korbel W., 2022, Duży problem z cienką linią – linia zabudowy w planach zagospodarowania przestrzennego największych miast Małopolski, *Prace i Studia Geograficzne*, 67.2, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa, 19–40, DOI: 10.48128/pisg/2022-67.2-02.

W systemie planowania przestrzennego linia zabudowy jest narzędziem urbanistyki operacyjnej (Ossowicz 2019). Precyzuje ona miejsce potencjalnej lokalizacji zabudowy kubaturowej, w obrębie obszaru funkcjonalnego wyznaczonego innymi instrumentami systemowymi.

Przeprowadzone badanie zostało więc skoncentrowane na znaczeniu i realiach stosowania linii zabudowy. Zwłaszcza w kontekście jej potencjalnego i rzeczywistego wpływu na kształtowanie kompozycji urbanistycznej rozumianej jako przemyślany i twórczy proces organizowania przestrzeni, w którym elementy jednostkowe tworzą całość, „efektywniejszą i bardziej wartościową niż algebraiczna suma elementów składowych” (Houb, Lorens 2014). Kreacja ta winna być świadomym definiowaniem relacji między przestrzenią wolną od zabudowy i zabudowaną (Moughtin 2003), w której instrument linii zabudowy pełnić może bardzo istotną rolę.

Zagadnieniem problemowym są więc przyczyny, dla których w polskiej rzeczywistości, ukształtowana linia zabudowy dostrzegana jest częściej w strukturach historycznych niż w tych, powstających współcześnie (Buczek i in. 2009). Zagadnieniu temu towarzyszą pytania o właściwość przyjętego umocowania prawnego narzędzia linii zabudowy w systemie planistycznym oraz sposoby jego realnego definiowania i stosowania.

Dotychczasowe badania nad rolą linii zabudowy wyznaczanej ustaleniami planu podejmują problem fragmentarycznie. Jako problematyczne wskazywane są przede wszystkim; brak jednoznacznej i powszechnie wiążącej definicji (Chylewska-Szabat, Bajno 2020), wywoływane tym skutki prawne (Ossowicz 2004) w tym rozbieżne orzeczenia organów administracji i sądów (Szlachetko 2019), a także liczne trudności w realizacji procesu projektowego (Nieroda, Gwizdak 2011). Wskazywane jest też oddziaływanie linii na wartość finansową nieruchomości (Kustron-Mleczak 2014). Publikowane badania związane bezpośrednio z narzędziem linii zabudowy koncentrują się więc bardziej na zagadnieniach realizacji procesu inwestycyjnego, niż oddziaływaniu linii na jakość kształtowanej przestrzeni. W dyskusji o jej znaczeniu brakuje zwłaszcza miarodajnych badań, które poprzez obiektywnie ustalone kryteria i odpowiednio duży dobór próby badawczej obrazowałyby realia stosowania tego narzędzia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Celem pracy jest więc skoncentrowana na instrumencie linii zabudowy usystematyzowana próba analizy uwarunkowań i sposobów jej rzeczywistego stosowania oraz wpływu na kształtowaną przestrzeń urbanistyczną.

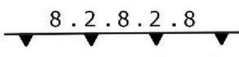
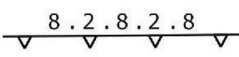
RAMY BADAWCZE I METODOLOGIA PRACY

Badanie poprzedzone zostało określeniem metodologii w tym analizą funkcjonujących w Polsce ram prawnych dotyczących wymogu stosowania linii zabudowy i jej definiowania w procesie planowania przestrzennego.

Definiowanie linii zabudowy

Podstawowym aktem prawa określającym zasady kształtowania polityki przestrzennej przez władze samorządowe oraz ustalającym zasady zagospodarowania i zabudowy terenów w Polsce jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa 2003). Wymaga ona by realizowane w gminach plany określały zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W odniesieniu do instrumentu linii zabudowy (LZ) ustawa wskazuje wymóg jej stosowania powierzając uszczegółowienie wymagań przepisom wykonawczym. Przepisy te (PN-B 2002) nie stanowią jednak znaczącego uzupełnienia. Określają jedynie dwa typy przedmiotowej linii, wyróżniając linię obowiązującą (LO) i linię nieprzekraczalną (LN) (ryc.1).

Ponadto, wymienione regulacje nie definiują pojęcia linii zabudowy, nie określają jakichkolwiek zasad jej stosowania, nie wskazują też części obiektu budowlanego, których linia winna dotyczyć. Jednocześnie, żaden inny akt prawa, istotny w procesie planowania przestrzennego lub projektowania i realizacji inwestycji budowlanych w Polsce, nie precyzuje zasad definiowania i stosowania linii zabudowy.

Lp.	Nazwa oznaczenia	Oznaczenie graficzne, wymiary w mm	Grubość linii w mm	Wartości kolorów RGB
1	2	3	4	5
1	Obowiązująca linia zabudowy		0,35 dla linii ciągłej, trójkąt równoboczny o boku 2 mm	R0 G0 B0
2	Nieprzekraczalna linia zabudowy		0,35 dla linii ciągłej, trójkąt równoboczny o boku 2 mm	R0 G0 B0

Ryc. 1. Obowiązujące oznaczenia graficzne linii stosowanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Rozporządzenie, 2021

Fig. 1. Graphic representation of the lines used in the project of the land development plan

Source: Ordinance 2021

Użycie linii zabudowy w planach zagospodarowania przestrzennego

Uwzględniając skąpe uwarunkowania prawne określony został zakres merytoryczny badania. Zakres ten objął potrzebę doboru próby badawczej oraz jej szczegółowej analizy jakościowej i ilościowej w poszukiwaniu rzeczywistych metod definiowania i stosowania linii zabudowy. W konsekwencji przyjęto potrzebę analizy 3 następujących zagadnień problemowych.

Zagadnienie 1: Częstotliwość stosowania linii zabudowy oraz sposoby jej definiowania w dokumentach gmin.

Bazując na wskazywanych w przywołanej już literaturze, problemach definiowania LZ, przyjęto konieczność pogłębionej analizy odmienności stosowanych definicji wraz z próbą określenia udziału definicji precyzyjnych i nieprecyzyjnych. Za kryterium precyzyjności przyjęto jednoznaczność rozumienia zapisów badanej definicji przy potencjalnej realizacji projektu budowlanego budynku o maksymalnych, dopuszczonych planem, gabarytach, projektowanego w linii zabudowy. Każda wątpliwość dotycząca możliwości lokalizacji różnorodnych elementów tego budynku (schodów, ramp, balkonów, gzymsów, okapów itp.) winna skutkować zaliczeniem definicji do kategorii nieprecyzyjnych.

Zagadnienie 2: Sposób wyznaczania przebiegu linii zabudowy i jej ewentualne użycie na rzecz planowego kształtowania lub ochrony przestrzeni urbanistycznej.

Realizacja tej części badania została podzielona na 2 etapy. W pierwszym przyjęto potrzebę identyfikacji podstawowych, funkcjonujących w badanych planach sposobów wyznaczenia przebiegu linii zabudowy. W etapie drugim przyjęto potrzebę wyłonienia tych sposobów (lub ich kombinacji), których użycie sprzyjać może realnemu kształtowaniu lub ochronie przestrzeni urbanistycznej. Przyjęto tu założenie, w którym planowe kształtowanie lub ochrona przestrzeni urbanistycznej oznacza szczególną dbałość o kreowaną lub istniejącą kompozycję urbanistyczną przestrzeni.

Zagadnienie 3: Powiązanie w planie miejscowym instrumentu linii zabudowy z procesem scalenia i podziału nieruchomości.

Zagadnienie 3, pozornie mało istotne, ma jednak duże znaczenie dla możliwości ustalania przebiegu linii zabudowy. Ważna jest zarówno struktura własnościowa nieruchomości jak też cechy fizyczne działek budowlanych tj. ich wielkość, kształt i przebieg granic ewidencyjnych.

Elementy te nabierają szczególnego znaczenia w kształtowaniu wartości kompozycyjnych nowo planowanej przestrzeni miejskiej, wyznaczanej przebiegiem LO lub LN. Bez wsparcia właściwej struktury ewidencyjnej, tworzenie spójnych kompozycji przestrzennych, (Czekiel-Świtalska, Świtalska 2017) pozbawione jest gwarancji wykonalności, zaś im większa nieregularność przedmiotowej struktury, tym większa trudność w kształtowaniu wartości kompozycyjnych (Bielska i in. 2013).

Przebieg linii zabudowy jest więc zależny od cech fizycznych nieruchomości. Działki zbyt wąskie, nieregularne lub działki z granicami sytuowanymi ukośnie do przylegających dróg, mogą znacząco utrudnić realizację założonej kompozycji. Jednocześnie nadzbyt rygorystyczny przebieg linii zabudowy (zwłaszcza obowiązującej) wyznaczony w nieregularnej strukturze podziałów może utrudnić lub uniemożliwić procesy inwestycyjne.

Z powyższych względów analiza winna dotyczyć także rodzajów ustalanych w planie zasad scacania i podziału nieruchomości.

Wybór próby

Dla realizacji badania wybrane zostały plany zagospodarowania przestrzennego największych miast Małopolski. Wybór podyktowany został szeregiem niżej wymienionych czynników społeczno – ekonomicznych wyróżniających województwo małopolskie spośród wszystkich 16 województw. Czynniki te oddziałują znacząco na potencjał rozwoju i potrzebę realizacji nowej zabudowy.

W 2017 r. zaludnienie województwa, obejmującego 182 gminy, wyniosło r. 224 osoby/km². Wartość ta kwalifikowała je jako jedno z najgęściej zaludnionych w kraju (GUS 2019a). W 2019 r. było ono drugim w kolejności i jednym z trzech województw o dodatnim przyroście naturalnym i dodatnim saldzie migracyjnym (GUS 2019b).

Polskie prawo nie nakłada na gminy obowiązku tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku ich realizacji plany te mogą powstawać w dowolnej liczbie i obejmować dowolne fragmenty powierzchni jednostek samorządowych. W 2017 r. Małopolskę charakteryzował drugi co do wielkości wskaźnik pokrycia planami. Wynosił on 66,9% powierzchni województwa. Wobec średniej krajowej wynoszącej ok. 30 % jest to wartość wskazująca na ponadprzeciętne zaangażowanie samorządów w tworzenie własnych dokumentów planistycznych. Łączna liczba tych planów w województwie wynosiła w tym czasie 2553 opracowania (Śleszyński i in. 2018).

Wśród innych charakterystycznych dla Małopolski wskaźników wymienić należy jeden z najniższych współczynników urbanizacji wynoszący 48,2% (GUS 2019c) oraz jeden z najwyższych wskaźników zapotrzebowania na nowe mieszkania związany z przeludnieniem mieszkań istniejących (GUS 2017). W województwie tym w 2019 r. oddano do użytkowania drugą co do wielkości liczbę 5589 nowych mieszkań (GUS, 2019d).

Małopolska jest więc obszarem, o dużym potencjale rozwojowym, zaś liczba uchwalonych przez samorządy planów stanowi cenny materiał badawczy.

W dalszej selekcji, badanie ograniczono do planów największych miast województwa. W przyjętym założeniu, szerokie spektrum problemów przestrzennych związanych z przebiegiem linii zabudowy występuje w większej skali w dużych jednostkach osadniczych, o dużej różnorodność form, funkcji i struktury przestrzennej, niż w jednostkach o mniejszej randze, obszarze i potencjale rozwoju.

Decyzję o wyborze do analizy planów wybranych miast wspierał również argument o funkcjonujących w nich miejskich pracowniach planistycznych. W przeciwieństwie do mniejszych miast, korzystających doraźnie z usług prywatnych pracowni urbanistycznych, (wyłonionych w przetargu za najniższą możliwą kwotę), pracownie miejskie zajmują się planowaniem w sposób ciągły, dając możliwość większej i stałej troski o kształtowaną planami przestrzeń. Nie bez znaczenia jest też fakt, że wybrane do analizy ośrodki miejskie to miasta o bogatej tradycji historycznej, z ukształtowaną zwartą strukturą centrum, mogącą stanowić istotne odniesienie dla współcześnie planowanego rozwoju.

Ostatecznie analizie poddane zostały wszystkie plany Krakowa, Nowego Sącza i Tarnowa w łącznej liczbie 324, wg stanu ich obowiązywania na dzień 31.03.2020 r.

WYNIKI BADANIA

Wyniki badania zgromadzone zostały odrębnie dla każdego z 3 miast.

Dla potrzeb prezentacji wyników miasta oznaczane zostały symbolami: K – Kraków, T – Tarnów, N – Nowy Sącz.

Badaniem objęto 194 plany Krakowa, 56 planów Tarnowa i 74 Nowego Sącza. Z tej grupy autor wykluczył plany, których celem powstania był całkowity zakaz zabudowy lub ochrona przestrzeni niezabudowanej (np. parków, obszarów leśnych itp.). Odrzuconych zostało 19 planów w tym 11 Krakowa, 3 Tarnowa i 5 Nowego Sącza. W rezultacie selekcji, analizie poddanych zostało łącznie 305 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Linia zabudowy w ustaleniach planów – występowanie i sposoby definiowania

W części pierwszej badania określona została liczba planów, które w formie graficznej, tekstowej lub obu łącznie zawierały ustalenia przebiegu linii zabudowy. W 10 planach, dopuszczających realizację zabudowy, nie ustalono przebiegu żadnej linii. Pozostałe dokumenty zawierały stosowne rozstrzygnięcia. Oddzielnie określona została liczba planów, w których wyznaczono przebieg LN i oddzielnie LO.

Tabela 1. Liczba planów ustalających przebieg i określających definicję LO
Table 1. Number of plans that set the course and provide a definition of the Building Line (Build-to line – BTL)

	K	T	N	Σ
Liczba planów ustalających przebieg LO <i>Number of plans that determine the course of BTL</i>	75	22	3	100
Liczba planów ustalających definicję LO <i>Number of plans that provide the definition of BTL</i>	73	19	3	95
Liczba planów bez ustalenia LO <i>Number of plans without determination of BTL</i>	108	31	66	205

Źródło: opracowanie własne
Source: own elaboration

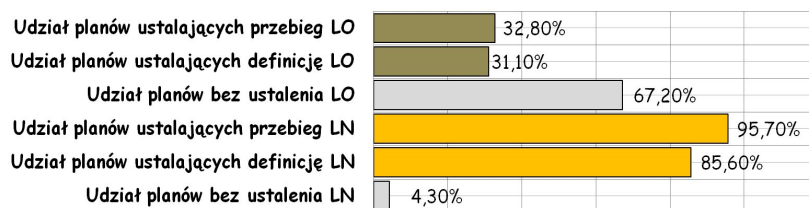
Tabela 2. Liczba planów ustalających przebieg i określających definicję LN
Table 2. Number of plans that set the course and provide a definition of the Building Line (Building Setback line – BSL)

	K	T	N	Σ
Liczba planów ustalających przebieg LN <i>Number of plans that determine the course of BSL</i>	181	49	62	292
Liczba planów ustalających definicję LN <i>Number of plans that provide the definition of BSL</i>	173	30	58	261
Liczba planów bez ustalenia LN <i>Number of plans without determination of BSL</i>	2	4	7	13

Źródło: opracowanie własne
Source: own elaboration

Określona została też liczba dokumentów zawierających definicję linii zabudowy (tabela 1 i 2).

Ustalenie przebiegu linii nieprzekraczalnej okazało się regułą w niemal wszystkich badanych dokumentach. Przebieg linii obowiązującej zidentyfikowany został tylko w co trzecim opracowaniu. Nie wszystkie plany zawierały definicje wyznaczonej w nich linii. Brak ten dotyczył ponad 5% planów ustalających przebieg LO i ponad 10% planów ustalających przebieg LN (ryc. 2).



Ryc. 2. Udział planów ustalających przebieg i definicje LO i LN

Źródło: opracowanie własne

Fig. 2. Percentage of plans determining the course and definitions of BTL & BSL

Source: own elaboration.

Badanie objęło też analizę treści każdej z przyjętych definicji. Ich zestawienie wykazało dużą różnorodność, zwłaszcza w definiowaniu elementów, których linia zabudowy winna dotyczyć.

Definicje określające linie zabudowy jako „linię, wyznaczoną na rysunku planu poza którą zakazuje się zabudowy kubaturowej” (Urząd Miasta Tarnowa 2005a) lub linię „do której dostosować fronty nowych budynków” (Urząd Miasta Krakowa 2011) to dwie przykładowe definicje uniemożliwiające jakiegokolwiek jednoznaczne rozumienie i stosowanie przyjętych zapisów.

Bardziej precyzyjne sformułowanie zawiera inna wybrana definicja określająca linie zabudowy jako linię „wzdłuż której muszą być lokalizowane fasady i elewacje budynków, z wyłączeniem schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonane na istniejących budynkach, a także ganków, wiatrołapów wysuniętych przed linię do 2,0 m” (Urząd Miasta Tarnowa 2013).

Różnorodność ta stała się podstawą do określenia liczby stosowanych definicji.

Część z nich powtarzała się dlatego łączna liczba definicji nie jest tożsama z liczbą zawierających je planów. Łącznie we wszystkich planach zidentyfikowane zostały 42 odmienne definicje LO i 82 odmienne definicje LN.

Ponadto, zgodnie z przyjętą na wstępie metodologią definicje te podzielone zostały na precyzyjne i nieprecyzyjne (tabele 3 i 4).

Tabela 3. Liczba zidentyfikowanych, odmiennych definicji LO

Table 3. Number of identified varying definitions of the BTL

	K	T	N	Σ
Liczba odmiennych definicji LO <i>Number of varying BTL definitions</i>	25	14	3	42
Liczba precyzyjnych definicji LO <i>Number of precise BTL definitions</i>	11	11	1	23
Liczba nieprecyzyjnych definicji LO <i>Number of imprecise BTL definitions</i>	14	3	2	19

Źródło: opracowanie własne

Source: own elaboration

Tabela 4. Liczba zidentyfikowanych, odmiennych definicji LN

Table 4. Number of identified varying definitions of the BSL

	K	T	N	Σ
Liczba odmiennych definicji LN <i>Number of varying BSL definitions</i>	53	19	10	82
Liczba precyzyjnych definicji LN <i>Number of precise BSL definitions</i>	26	16	6	48
Liczba nieprecyzyjnych definicji LN <i>Number of imprecise BSL definitions</i>	27	3	4	34

Źródło: opracowanie własne

Source: own elaboration

W świetle uzyskanych wyników ponad 40% definicji LN i 45% definicji LO stanowiły definicje nieprecyzyjne (ryc. 3).



Ryc. 3. Udział precyzyjnych i nieprecyzyjnych odmiennych definicji LO i LN w planach miast

Źródło: opracowanie własne

Fig. 3. Share of varying precise and imprecise definitions of BTL and BSL in city plans

Source: own elaboration.

Sposoby wyznaczania linii zabudowy

Kolejnym elementem badania stało się określenie sposobów wyznaczenia przebiegu linii zabudowy (LO i LN). Autor zidentyfikował 5 funkcjonujących sposobów, z których każdy oznaczony został symbolem literowym i zilustrowany właściwym przykładem. Określenie sposobów oparte zostało o relację między linią, a jej lokalizacją w obrębie dowolnego obszaru funkcjonalnego planu.

Sposób 1 – Linia zabudowy wyznaczona od strony dróg istniejących (I)

Sposób 1 to najbardziej elementarny sposób wyznaczenia linii zabudowy, mogący jednak, zwłaszcza w przypadku LO, kształtować kompozycję urbanistyczną przestrzeni publicznych (dróg i placów). Linia ta może być wyznaczona w stałej lub zróżnicowanej odległości od granic pasa drogowego lub krawędzi jezdni (ryc. 4).

Sposób 2 – Linia zabudowy wyznaczona od strony dróg projektowanych (P)

Sposób 2 nie różni się w sposób istotny od opisanego już sposobu 1. Wyodrębnienie go umożliwia jednak analizę kształtowania linii zabudowy w terenach wolnych od jakiegokolwiek zabudowy, w których możliwość kreacji przestrzeni (w tym przestrzeni publicznej) ustaleniami tworzonego planu jest potencjalnie największa (ryc. 4).



Ryc. 4. Przykład sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi istniejącej (I) i projektowanej (P)

Źródło: Urząd Miasta Krakowa 2019

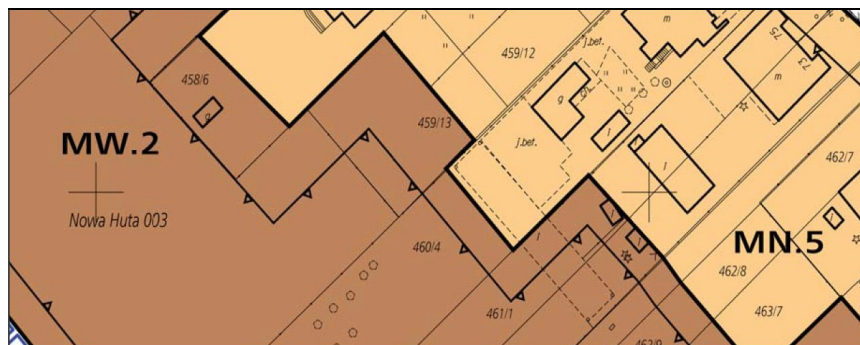
Fig. 4. Example of the method of determining the course of building setback line based on existing (I) or planned (P) road

Source: Kraków City Office, 2019

Sposób 3 – Linia zabudowy wyznaczona od strony granicy innego obszaru funkcjonalnego lub od strony granicy planu (G)

Ograniczeniem dowolnego obszaru funkcjonalnego, prócz wymienionych już dróg, jest potencjalnie inny obszar funkcjonalny lub granica samego planu. Polskie regulacje prawne nie

narzucają wymogu wyznaczenia linii zabudowy wyłącznie od granic pasa drogowego. Użycie LO lub LN w miejscach styku z innym obszarem funkcjonalnym jest więc możliwe, a często uzasadnione kształtując bezpośrednią relację sąsiadujących form zabudowy (ryc. 5).



Ryc. 5. Przykład sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy z innym obszarem funkcjonalnym (G)

Źródło: Urząd Miasta Krakowa 2013a

Fig. 5. Example of determining a building setback line based on a border with another functional area (G)

Source: Kraków City Office, 2013a

Sposób 3 nie obejmuje przypadków przebiegu linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż granicy planu sąsiadującego z istniejącą lub projektowaną drogą, objętą ustaleniami innego planu lub pozbawioną jakichkolwiek ustaleń.

Sposób 4 – Linia zabudowy wyznaczona od strony wnętrza obszaru funkcjonalnego (W)

Sposób 4 zakłada użycie linii zabudowy na rzecz podziału dowolnego obszaru funkcjonalnego. Sposób ten umożliwi bardziej szczegółowe kształtowanie zabudowy. Gwarantuje rezerwę przestrzeni dla wewnętrznego układu komunikacyjnego, powierzchni biologicznie czynnej i pozostałych (niekubaturowych) form zagospodarowania, bez konieczności wydzielania innych obszarów funkcjonalnych. (ryc. 6).



Ryc. 6. Przykład sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wnętrza obszaru funkcjonalnego (W)

Źródło: Urząd Miasta Krakowa, 2013b

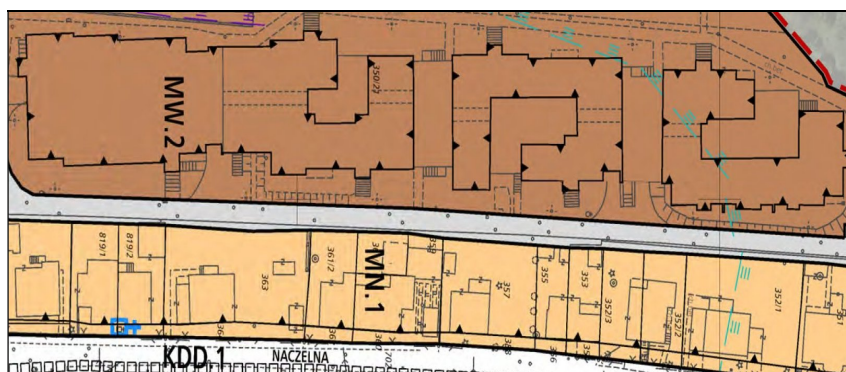
Fig. 6. Example of determining the building setback line against the interior of a functional area (W)

Source: Kraków City Office, 2013b

Sposób 5 – Linia zabudowy wyznaczona wzdłuż elewacji istniejących budynków (E) lub w formie kontynuacji linii elewacji w przylegającej bezpośrednio przestrzeni (E+)

Sposób 5 w założeniu służy ochronie gabarytów pojedynczych budynków (np. zabytkowych), grupy budynków lub całego kwartału, uniemożliwiając całkowicie lub częściowo ich ewentualną rozbudowę.

Kluczowym elementem jest więc zabudowa istniejąca, powstała przed uchwaleniem planu, której zewnętrzne krawędzie (w części lub w całości) stanowią wyznacznik przebiegu linii zabudowy (ryc. 7). Sposób ten ogranicza również możliwości inwestycyjne w terenie otaczającym zabudowę chronioną poprzez uniemożliwienie budowy nowych budynków w przestrzeniach przylegających np. w rejonach łąk, parków lub innych wolnych od zabudowy, przestrzeniach.



Ryc 7. Przykład sposobu wyznaczenia LO wzdłuż elewacji istniejących budynków (E) oraz jako kontynuacja linii elewacji w przestrzeni bezpośrednio przylegającej (E+)

Źródło: Urząd Miasta Krakowa, 2016

Fig. 7. Example of the method of determining BTL along the façades of existing buildings (E) and as a continuation of the façade line in the directly adjacent space (E+)

Source: Kraków City Office, 2016

Przebieg linii zabudowy w planach badanych miast

Wszystkie badane plany podlegały analizie pod kątem występowania w nich zidentyfikowanych powyżej sposobów przebiegu LZ. Liczba planów zawierających poszczególne sposoby określona została odrębnie dla linii nieprzekraczalnej i odrębnie dla linii obowiązującej (tabele 5 i 6).

Tabela 5. Liczba planów z określonym sposobem wyznaczenia LO
Table 5. Number of plans with a specific method of setting the BTL

	K	T	N	Σ
Liczba planów ustalających LO od strony dróg istniejących (I) <i>Number of plans setting the BTL against existing roads (I)</i>	38	11	0	49
Liczba planów ustalających LO od strony dróg projektowanych (P) <i>Number of plans setting the BTL against roads designed (P)</i>	17	11	1	29
Liczba planów ustalających LO od granicy z innym obszarem (G) <i>Number of plans setting the BTL against the border with another area (G)</i>	4	0	0	4
Liczba planów ustalających LO od strony wnętrza obszaru (W) <i>Number of plans setting the BTL against the interior of the area (W)</i>	4	0	0	4
Liczba planów ustalających LO wzdłuż elewacji istniejących budynków (E) <i>Number of plans setting the BTL along the façades of existing buildings (E)</i>	49	9	2	60

Źródło: opracowanie własne
Source: own elaboration

Blisko 90% dokumentów zawierało linię nieprzekraczalną wyznaczoną od strony dróg istniejących. W ok. 35% przebieg ten ustalono od strony dróg projektowanych, a w ok. 27% od granicy innego obszaru funkcjonalnego. Najrzadziej stosowano LN na rzecz ochrony gabarytów zabudowy istniejącej i w celu kształtowania wnętrza obszarów funkcjonalnych. Odpowiednio w 11% i 9% planów.

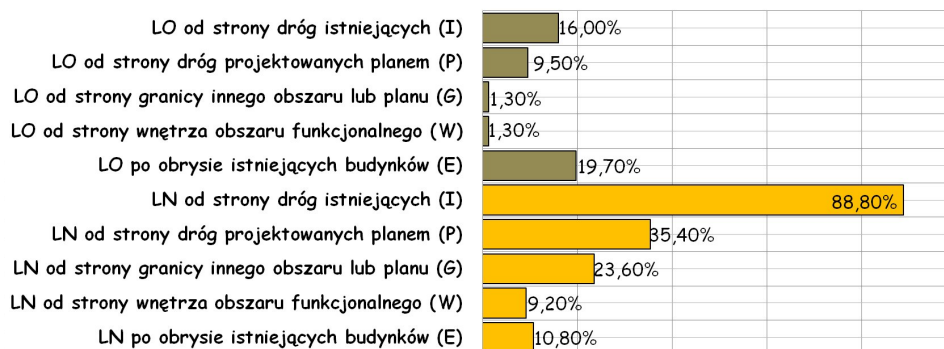
Linię obowiązującą stosowano najczęściej dla ochrony gabarytów istniejących budynków. Miało to miejsce w blisko 20% opracowań. W ok. 16% linię tę wyznaczono od strony dróg istniejących, a w ok. 10% od strony projektowanych. Plany, w których LO użyto dla kształtowania wnętrza ob-

szaru funkcjonalnego lub wyznaczono od strony jego granicy (innej niż droga) stanowiły margines badanych opracowań. (ryc. 8).

Tabela 6. Liczba planów z określonym sposobem wyznaczenia LN
Table 6. Number of plans with a specific method of setting the BSL

	K	T	N	Σ
Liczba planów ustalających LN od strony dróg istniejących (I) <i>Number of plans setting the BSL against existing roads (I)</i>	168	46	57	271
Liczba planów ustalających LN od strony dróg projektowanych (P) <i>Number of plans setting the BSL against roads designed (P)</i>	56	24	28	108
Liczba planów ustalających LN od granicy z innym obszarem (G) <i>Number of plans setting the BSL against the border with another area (G)</i>	51	5	16	72
Liczba planów ustalających LN od strony wnętrza obszaru (W) <i>Number of plans setting the BSL against the interior of the area (W)</i>	22	0	1	28
Liczba planów ustalających LN wzdłuż elewacji istniejących budynków (E) <i>Number of plans setting the BSL along the façades of existing buildings (E)</i>	29	2	2	33

Źródło: opracowanie własne
Source: own elaboration



Ryc. 8. Sposób wyznaczenia w planach przebiegu LO i LN oraz procentowy udział wybranego sposobu w ogólnej liczbie planów

Źródło: opracowanie własne

Fig. 8. The method of setting the course of BTL and BSL and the percentage share of the selected method in the total number of plans

Source: own elaboration

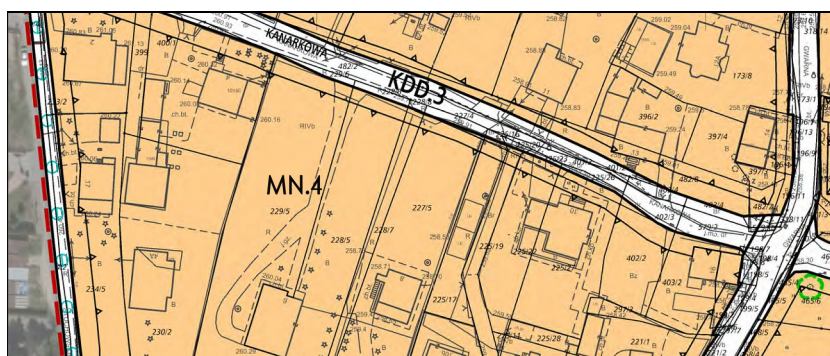
Linia zabudowy w kształtowaniu i ochronie wartości kompozycyjnych przestrzeni

Zidentyfikowane sposoby ustalania przebiegu LZ stały się podstawą do określenia podstawowych zależności między przebiegiem linii i jej zdolnością do realnego kształtowania lub ochrony przestrzeni urbanistycznej poprzez oddziaływanie na wartości kompozycyjne.

W pracy przyjęto założenie, w którym ograniczenie ustaleń planu do linii nieprzekraczalnej, wyznaczonej jedynie od strony dróg (Sposób 1) jest ograniczeniem wykluczającym jakiegokolwiek realny wpływ linii zabudowy na kształt kompozycji urbanistycznej.

Ryc. 9 ukazuje jak przedmiotowy sposób przenosi całkowitą odpowiedzialność za kształtowaną przestrzeń na indywidualne decyzje inwestorskie. W efekcie, przestrzeń publiczna ulicy, jak też wnętrze samego kwartału kształtowane są sumą przypadkowych, nieskoordynowanych zamierzeń budowlanych. Elementem tworzącym kompozycję w dużej mierze stają się prywatne drogi wewnętrzne – „siępacze” umożliwiające dojazd do chaotycznie realizowanej zabudowy w głębi obszaru funkcjonalnego.

Na tym tle, pozostałe 4 sposoby użycia linii zabudowy, zwłaszcza obowiązującej, umożliwiające bardziej precyzyjne definiowanie przestrzeni zabudowanej wykraczają ponad scharakteryzowane minimum i umożliwiającą w większym stopniu kształtowanie wartości kompozycyjnych.



Ryc. 9. Przykład wyznaczenia LN w sposób umożliwiający całkowicie dowolny sposób kształtowania zabudowy w obrębie obszaru funkcjonalnego MN.4

Źródło: Urząd Miasta Krakowa, 2018

Fig. 9. Example of BSL designation in a manner that allows complete freedom in shaping the development within the functional area MN.4

Source: Kraków City Office, 2018

W oparciu o powyższe założenie zidentyfikowane zostały 4 metody ponadstandardowego, planowego użycia linii zabudowy (LO i LN) na rzecz wzmocnienia wartości kompozycyjnych przestrzeni. Przyjęta charakterystyka metod, oparta została o określone uprzednio sposoby przebiegu tych linii wraz z przynależną im symboliką.

Metoda M1: LO wyznaczona na rzecz kształtowania wartości kompozycyjnych przestrzeni w większości lub całkowicie niezabudowanej.

Metodę 1 charakteryzuje wyznaczenie w planie miejscowym linii obowiązującej. Metoda zidentyfikowana została w planach, w których LO wyznaczona jest alternatywnie lub łącznie od strony drogi (projektowanej lub istniejącej), od wnętrza obszaru funkcjonalnego, od granic innego obszaru funkcjonalnego lub granic samego planu.

M1 – sposób przebiegu LO : I, P, G, W

Metoda M2: LO wyznaczona na rzecz ochrony i wzmocnienia wartości kompozycyjnych przestrzeni w większości lub całkowicie zabudowanej.

Metodę 2, podobnie jak metodę M1, charakteryzuje wyznaczenie w planie miejscowym linii obowiązującej. Metoda zidentyfikowana została w planach, w których LO wyznaczona jest wzdłuż elewacji istniejącego budynku / budynków (w części lub całości obwodu) lub dodatkowo jako kontynuacja przebiegu linii elewacji istniejącego budynku / budynków w przestrzeniach bezpośrednio sąsiadujących, wolnych od zabudowy.

M2 – sposób przebiegu LO : E, E+

Metoda M3: LN wyznaczona na rzecz kształtowania wartości kompozycyjnych przestrzeni w większości lub całkowicie niezabudowanej.

Metodę 3 charakteryzuje wyznaczenie w planie miejscowym linii nieprzekraczalnej. Metoda zidentyfikowana została w planach, w których LN wyznaczona jest łącznie od strony drogi i od strony wnętrza obszaru funkcjonalnego oraz ewentualnie od granic innego obszaru funkcjonalnego lub granic planu.

M3 – sposób przebiegu LN: I+W, P+W, I+W+G, P+W+G

Metoda M4: LN wyznaczona na rzecz ochrony i wzmocnienia wartości kompozycyjnych przestrzeni w większości lub całkowicie zabudowanej.

Metodę 4 charakteryzuje wyznaczenie w planie miejscowym linii nieprzekraczalnej. Metoda zidentyfikowana została w planach, w których LN wyznaczona jest wzdłuż elewacji istniejącego budynku / budynków (w części lub całości obwodu) oraz ewentualnie jako kontynuacja przebiegu linii elewacji istniejącego budynku / budynków w przestrzeniach bezpośrednio sąsiadujących, wolnych od zabudowy.

M4 – sposób przebiegu LN: E, E+

Użycie wymienionych metod nie gwarantuje należytej dbałości o kreację lub ochronę kompozycji urbanistycznej. Sposób i zakres stosowania tych metod w planach może być silnie zróżnicowany. Ich użycie wykracza jednak ponad zidentyfikowane i powszechnie stosowane minimum. Częściowo określa więc poziom troski samorządów o jakość rozwoju przestrzennego i zrozumienie dla potrzeb bardziej zaawansowanych prac planistycznych.

Wyłonienie powyższych metod pozwoliło na określenie liczby planów ustalających przebieg linii zabudowy w sposób ponadstandardowy. W pierwszej kolejności, wielkość ta ustalona została odrębnie dla planów stosujących LO i odrębnie dla stosujących LN (table 7 i 8).

Tabela 7. Liczba planów z ustalonym przebiegiem LO na rzecz kształtowania i ochrony wartości kompozycyjnych przestrzeni urbanistycznej

Table 7. Number of plans with BTL set to shape and protect the compositional values of the urban space

	K	T	N	Σ
Liczba planów ustalających LO dla ochrony wartości kompozycyjnych istniejącej przestrzeni urbanistycznej ^(M2) <i>Number of plans setting the BTL to protect the compositional values of existing urban space ^(M2)</i>	46	6	2	54
Liczba planów ustalających LO dla kształtowania wartości kompozycyjnych planowanej przestrzeni urbanistycznej ^(M1) <i>Number of plans setting the BTL to shape the compositional values of planned urban space ^(M1)</i>	26	12	1	39
Liczba planów ustalających LO dla kształtowania i ochrony wartości kompozycyjnych istniejącej i planowanej przestrzeni urbanistycznej ^(M1+M2) <i>Number of plans setting the BTL to shape and protect the compositional values of existing and planned urban space ^(M1+M2)</i>	5	3	0	8

Źródło: opracowanie własne
Source: own elaboration

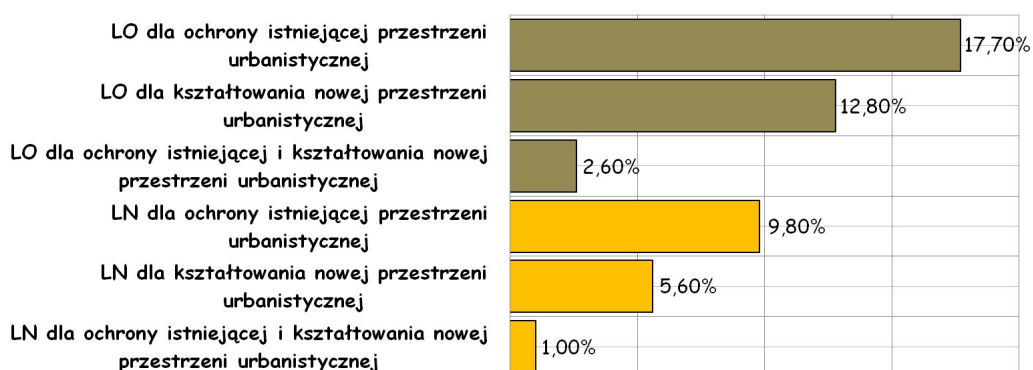
Tabela 8. Liczba planów z ustalonym przebiegiem LN na rzecz kształtowania i ochrony wartości kompozycyjnych przestrzeni urbanistycznej

Table 8. Number of plans with BSL set to shape and protect the compositional values of the urban space

	K	T	N	Σ
Liczba planów ustalających LN dla ochrony wartości kompozycyjnych istniejącej przestrzeni urbanistycznej ^(M4) <i>Number of plans setting the BSL to protect the compositional values of existing urban space ^(M4)</i>	26	2	2	30
Liczba planów ustalających LN dla kształtowania wartości kompozycyjnych planowanej przestrzeni urbanistycznej ^(M3) <i>Number of plans setting the BSL to shape the compositional values of planned urban space ^(M3)</i>	16	0	1	17
Liczba planów ustalających LN dla kształtowania i ochrony wartości kompozycyjnych istniejącej i planowanej przestrzeni urbanistycznej ^(M3+M4) <i>Number of plans setting the BSL to shape and protect the compositional values of existing and planned urban space ^(M3+M4)</i>	3	0	0	3

Źródło: opracowanie własne
Source: own elaboration

W świetle uzyskanych wyników, ponadstandardowe użycie linii zabudowy realizowane było głównie z użyciem linii obowiązującej, jednak żadna z czterech zidentyfikowanych metod nie znalazła powszechnego zastosowania i nie została użyta częściej niż w 18% planów (ryc. 10).



Ryc. 10. Udział planów z ustalonym przebiegiem LN lub LO na rzecz ochrony i kształtowania wartości kompozycyjnych przestrzeni urbanistycznej

Źródło: opracowanie własne

Fig. 10. Percentage of plans with BTL or BSL set to shape and protect the compositional values of the urban space

Source: own elaboration

Wyniki badania opracowane zostały również w sposób łączny tj. określający liczbę planów korzystających z obu rodzajów linii (LO lub/i LN) celem ponadstandardowego kształtowania przestrzeni.

Zidentyfikowanych zostało 151 opracowań zawierających przykłady działania ponadstandardowego. W 30 z nich wykorzystano w tym celu jednocześnie LO i LN. Linia zabudowy posłużyła więc kształtowaniu wartości kompozycyjnych w 121 planach stanowiących łącznie ok. 40% ich badanej próby (tabela 9).

Tabela 9. Całkowita liczba planów z ustalonym przebiegiem linii zabudowy na rzecz kształtowania i ochrony wartości kompozycyjnych przestrzeni urbanistycznej

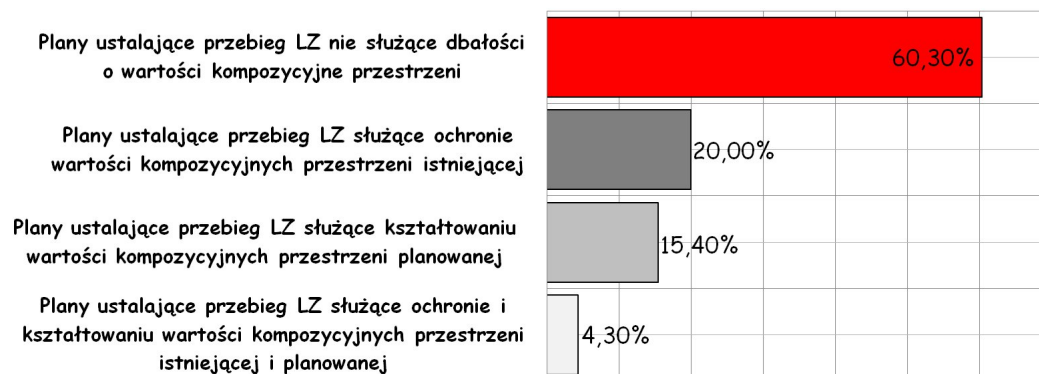
Table 9. Total number of plans with building line set to shape and protect the compositional values of the urban space

	K	T	N	Σ
Całkowita liczba planów ustalających przebieg linii zabudowy dla ochrony wartości kompozycyjnych istniejącej przestrzeni urbanistycznej <i>Total number of plans that set the course of building lines to protect compositional values of existing urban space</i>	51	7	3	61
Całkowita liczba planów ustalających przebieg linii zabudowy dla kształtowania wartości kompozycyjnych planowanej przestrzeni urbanistycznej <i>Total number of plans that set the course of building lines to shape the compositional values of planned urban space</i>	33	12	2	47
Całkowita liczba planów ustalających przebieg linii zabudowy dla kształtowania wartości kompozycyjnych planowanej przestrzeni urbanistycznej i ochrony przestrzeni istniejącej <i>Total number of plans that set the course of building lines to shape the compositional values of planned urban space and to protect existing space</i>	10	3	0	13

Źródło: opracowanie własne

Source: own elaboration

W 20% planów linia służyła ochronie istniejącej kompozycji urbanistycznej, w 15,4%, kształtowaniu nowej kompozycji, a w 4,3% obydwu celom łącznie. W pozostałych 184 dokumentach, tj. w ponad 60% planów, ustalenia ograniczono wyłącznie do linii nieprzekraczalnej wyznaczonej od granic obszarów funkcjonalnych dróg (ryc. 11).



Ryc. 11. Udział planów ustalających przebieg linii zabudowy i ich wpływ na dbałość o wartości kompozycyjne przestrzeni

Źródło: opracowanie własne

Fig. 11. Percentage of plans setting the layout of the building lines and their impact on consideration of compositional values of the space

Source: own elaboration

Kształtowanie linii zabudowy na tle zasad scalania i podziału nieruchomości

Określone w planach miast zasady scalania i podziału nieruchomości stanowiły ostatni element objęty zakresem badania. W pracy określona została liczba planów ustalających te zasady w sposób obligatoryjny lub fakultatywny oraz planów pozbawionych jakichkolwiek ustaleń (tabela 10).

Tabela 10. Liczba planów z ustalonymi zasadami fakultatywnego lub obligatoryjnego podziału nieruchomości

Table 10. Number of plans with established rules for optional or obligatory division of real estate

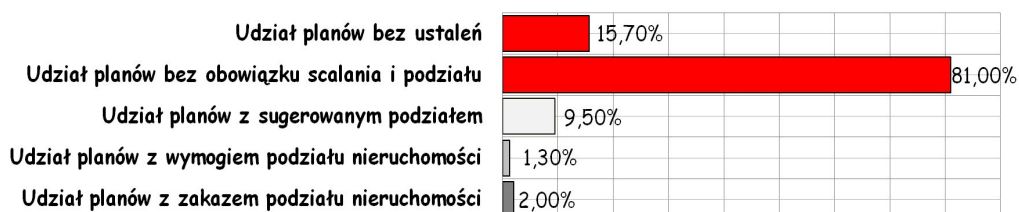
	K	T	N	Σ
Brak ustaleń <i>No determinations:</i>				
• Liczba planów bez ustaleń dotyczących zasad podziału <i>Number of plans without determined principles of division</i>	24	14	10	48
Ustalenia fakultatywne <i>Optional solutions:</i>				
• Liczba planów bez obowiązku scalenia i podziału <i>Number of plans without obligation to divide or merge</i>	155	33	59	247
• Liczba planów z podziałem proponowanym rysunkiem <i>Number of plans with division proposed in the plan drawing</i>	2	11	16	29
Ustalenia obligatoryjne <i>Obligatory solutions:</i>				
• Liczba planów z zakazem podziału <i>Number of plans with prohibition of division</i>	3	3	0	6
• Liczba planów z podziałem wymaganym rysunkiem <i>Number of plans with division required by plan drawing</i>	1	3	0	4

Źródło: opracowanie własne
Source: own elaboration

Zgodnie z uzyskanymi wynikami, 15,7% planów nie zawierało żadnych ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału. W kolejnych 81% fakultatywnie dopuszczono scalenie lub podział na życzenie właścicieli nieruchomości. W 9,5% planów, prócz możliwości podziału zawarte zostały też podziały proponowane rysunkiem planu z zastrzeżeniem, że nie są wiążące. W 1,3% planów wprowadzono zasadę zezwalającą na parcelację gruntu jedynie w zgodzie z wymogami załączonego

rysunku. Były to najdalej posunięte wymagania. Dotyczyły jednak marginalnej liczby opracowań, powstałych w oparciu o nieobowiązującą już w Polsce, ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa, 1994). W 2% planów zawarto zakaz podziału, jednak ustalenia te odnosiły się głównie do nieruchomości zabudowanych, na przykład zabytkowych.

Żaden plan nie zawierał wymogu scalenia i podziału realizowanego w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., zwalniając władze gminy z obowiązku podejmowania działań kształtujących strukturę ewidencyjną (ryc. 12).



Ryc. 12. Udział planów z ustalonymi zasadami fakultatywnego lub obligatoryjnego podziału nieruchomości

Źródło: opracowanie własne

Fig. 12. Percentage of plans with established principles of optional or obligatory division of real estate

Source: own elaboration

REALIA STOSOWANIA LINII ZABUDOWY W ŚWIETLE WYNIKÓW BADANIA

Problem stosowania i definiowania linii zabudowy

Obowiązek stosowania linii zabudowy zrealizowany został niemal we wszystkich badanych planach. Nieliczne przypadki planów pozbawionych ustaleń dotyczą głównie dokumentów powstałych na postawie zapisów nieobowiązującego już prawa.

Wymóg ustalenia linii zabudowy jest więc realizowany powszechnie, choć najczęściej podejmowany w sposób najprostszy. Wydaje się więc, że współczesne potrzeby władz samorządowych i samych społeczności lokalnych, ograniczają się do wyznaczania planem obszarów funkcjonalnych, w których linia zabudowy stanowi obciążenie i utrudnienie procesów inwestycyjnych (Bohm 2016; Broadbent, Broadbent 1995).

Wyniki dowodzą również innego istotnego problemu. Jest nim sposób definiowania obu rodzajów linii. 10% planów ustających przebieg linii nieprzekraczalnej nie zawiera żadnej wiążącej definicji, a blisko połowa to definicje nieprecyzyjne, uniemożliwiające ich jednoznaczne stosowanie. Skala zjawiska musi skutkować wskazywaną w literaturze ilością problemów interpretacyjnych.

Zagadnienie precyzji w definiowaniu linii zabudowy posiada jeszcze jeden istotny wymiar. Część spośród analizowanych definicji to definicje w pełni precyzyjne jednak precyzji tej nie zawsze towarzyszy sens i logika. Jeśli bowiem zapisy planu dopuszczają wysunięcie przed wyznaczoną linię „schodów, daszków, wykuszy i tarasów”, czyniąc to w formie katalogu zamkniętego (Urząd Miasta Tarnowa 2005b), to na wysunięcie innych elementów budynku zapisy te nie zezwalają. Mając na względzie ład przestrzenny trudno bronić zapisów, które dopuszczają aby poza linią realizowany był taras lub wykusz, jednak nie dopuszczają realizacji pochylni niepełnosprawnych lub zjazdu do garażu.

Potrzebnym rozwiązaniem wydaje się więc określenie ogólnokrajowych standardów stosowania i definiowania linii zabudowy na rzecz zwiększonej przejrzystości procesu inwestycyjnego.

Linia zabudowy w służbie dekompozycji

Kształtowanie kompozycji urbanistycznej ustaleniami planu jest zagadnieniem złożonym (Parfect, Power 1997; Talen 2012; Marshall 2012), wymagającym koordynacji działań analitycznych i twórczych w następstwie analiz, prac twórczych (Chmielewski, 2016). W kontekście planowego kształtowania kompozycji urbanistycznej rozwiązania koncepcyjne są szczególnie istotne (Cuesta i in. 2003).

Zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa 2003) wymagają ochrony ładu przestrzennego. Ład ten definiowany jest w art. 2 wymienionej ustawy jako kształtowanie przestrzeni uwzględniające „uwarunkowania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

Kompozycja i estetyka przestrzeni winna być zatem jednym z kluczowych celów tworzonego planu, a linia zabudowy pomocą w jego realizacji.

Niestety, wynikający z badania sposób korzystania z obu rodzajów linii utrudnia realizację celu. Nawet wobec nowo projektowanych dróg i terenów wolnych od zabudowy, dających większe możliwości kreacji kompozycyjnej, w zdecydowanej większości linia ta wyznaczana była tylko jako nieprzekraczalna. W przypadku dróg kategorii najniższej niejednokrotnie odstępowano od wyznaczenia przebiegu jakiegokolwiek linii. W części ustaleń, przebieg linii nieprzekraczalnej odzwierciedlał wprost zapisy art. 43 ustawy o drogach publicznych (Ustawa 1985), określające minimalne odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni. W planach tych ustalenie przebiegu LN było więc czystą formalnością poddającą w wątpliwość jakikolwiek sens wyznaczania linii zabudowy.

Przebieg linii nieprzekraczalnej od granicy innego obszaru funkcjonalnego wyznaczany był głównie dla zdystansowania nowej zabudowy od strony wód śródlądowych lub istniejącej zieleni. Powodem była potrzeba dodatkowej ochrony obszarów zieleni lub zabezpieczenie zabudowy przed okresowymi podtopieniami. Ustalenie wymaganej odległości między formami zabudowy było najrzadszym wyznacznikiem stosowania LN.

Linia obowiązująca z kolei, stosowana była głównie w trosce o zachowanie gabarytów budynków zabytkowych oraz zapobieżenie próbom budowy nowych obiektów w terenach z nimi sąsiadujących. W planach tych przebieg linii był relatywnie najdłuższy, wyznaczony niejednokrotnie w obrysie całych kwartałów. Linia obowiązująca była też stosowana w obrysie współczesnych budynków wybranych osiedli wielorodzinnych. Celem było zapobieżenie intensyfikacji zabudowy mogącej generować chaos i konflikty społeczne (Żróbek & Zachaś, 2003).

W niewielkiej części planów LO wyznaczono od strony dróg istniejących, jeszcze rzadziej od projektowanych. W obu przypadkach plany ograniczały się do ustalenia przebiegu wzdłuż pojedynczych pierzei planowanej zabudowy lub ich niewielkich (kilkunasto-, kilkudziesięciometrowych) fragmentów.

Linia obowiązująca jest więc narzędziem o niewykorzystanym potencjale. Posiada największą precyzję w procesie kształtowania zabudowy lecz wymaga pomysłu wynikającego z poprzedzającej koncepcji urbanistycznej, pozwalającej na racjonalne ustalenie jej przebiegu w zapisach tworzonego planu. Koncepcja urbanistyczna jest bowiem szczególnym instrumentem planistycznym proponującym rozwiązania porządkujące i optymalizujące wykorzystanie przestrzeni jak też wymagającym wrażliwości na specyfikę lokalnych uwarunkowań oraz wskazującym na niezbędne działania priorytetowe (Lorens 2005). Brak wymaganej prawem koncepcji skutkuje problemami identyfikowanymi w badaniu.

Sposób stosowania linii nieprzekraczalnej i jej powiązania z pracami koncepcyjnymi każe również zastanowić się nad rolą omawianego narzędzia w docelowym oddziaływaniu na kreowaną przestrzeń.

Rozważenia wymaga więc zastąpienie instrumentu LN „obszarem wyznaczenia linii zabudowy” na wzór stosowanej w USA i Kanadzie *build – to zone* lub *setback zone* (DC Zoning Handbook, 2021). W przedmiotowych regulacjach obszar ten wyznacza możliwość lokalizacji elewacji frontowej w określonym przedziale tj. nie bliżej i nie dalej niż we wskazanej odległości od dróg i innych obszarów funkcjonalnych.

Alternatywą jest wprowadzenie na wzór niemiecki lub austriacki „linii zabudowy” (*baulinie*) rozumianej jako funkcjonująca obecnie w Polsce linia obowiązująca oraz „granicy zabudowy” (*ba-*

ugrenze) rozumianej jako linia nieprzekraczalna, wyznaczająca w obrębie obszaru funkcjonalnego maksymalny gabaryt zabudowy kubaturowej (Niewiadomski, Turowski 2001; Gruber i in. 2018)

Oba wspomniane narzędzia nie gwarantowałyby większej dbałości o przestrzeń, jednak wskazywałyby na potrzebę bardziej precyzyjnego określania w planach wymagań dla lokalizacji zamierzeń budowlanych. Umocowanie prawne nowych instrumentów byłoby więc działaniem ewolucyjnym, sygnałem wysłanym przez prawodawcę do władz samorządowych, wskazującym potrzebę bardziej precyzyjnego kształtowania przestrzeni urbanistycznej.

Deprecjacja znaczenia linii zabudowy w polityce scalania i podziału nieruchomości

Sygnalizowana w pracy zależność między ustalaniem przebiegiem linii zabudowy, a zasadami scalania i podziału nieruchomości nabiera w świetle wyników szczególnego znaczenia. Wskazywana zależność, w której nazbyt rygorystyczny przebieg LZ, oderwany od struktury ewidencyjnej stanowi zagrożenie dla procesów inwestycyjnych sprawia, że najprostszym i najtańszym sposobem rozwiązania problemu jest w praktyce tworzenia planów ucieczka od prób kształtowania kompozycji przestrzennej. Jednocześnie nie zachodzi potrzeba dokonywania złożonych i trudnych zmian w strukturze ewidencyjnej. Wymogi dotyczące scalania i podziału nieruchomości są więc marginalizowane w planach i nie stanowią żadnego wsparcia dla ustalanego przebiegu linii zabudowy. Co więcej, sposób ich określania jest odwrotny. Ustalany planem przebieg linii jest dopasowywany do zastanej struktury ewidencyjnej. Stąd również ogromna „popularność” linii nieprzekraczalnej wyznaczanej od strony dróg.

Linia wobec problemów kreacji ładu

Analizowane zagadnienie linii zabudowy dowodzi szerszego problemu, ogólnej marginalizacji planowania przestrzennego w Polsce. Marginalizacja ta ma szereg przyczyn wynikających między innymi z obaw przed społeczną dezaprobatą dla nazbyt rygorystycznych ograniczeń (Kowalewski A. i in., 2018) i relatywnie dużej aprobaty społecznej dla funkcjonującego obecnie systemu kształtowania przestrzeni (CBOS 2005). Jego społeczne postrzeganie zdeformowane uwarunkowaniami historycznymi (Nowakowski 2013), nie wymusza zaawansowanych prac planistycznych. Większość samorządów upraszcza więc tworzenie i uchwalanie planów (Siemiński 2015) marginalizując też rolę linii zabudowy. Marginalizacji tej sprzyja kilka istotnych czynników.

Pierwszy i najistotniejszy, to dominująca w polityce przestrzennej zasada liberalizmu i tak zwanej wolności budowlanej. Oczekiwanie szybkiego wzrostu ekonomicznego determinuje rozwój przestrzeni kształtowanej niewłaściwymi regulacjami prawnymi ze szkodą dla jej jakości (Gzell 2015). Nie zmieniła tego tocząca się w Polsce dyskusja o potrzebach zmian prawnych mająca miejsce niemal od początku wprowadzenia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postrzeganej jako ustawy nie gwarantującej ochrony ładu przestrzennego (Parysek 2016). Tworzone w tym czasie liczne projekty zmian prawa dotyczyły szeregu zagadnień, w tym planowania strategicznego oraz jego przełożenia na hierarchię i rodzaje niezbędnych dokumentów planistycznych (np. planu ogólnego). Niestety, znaczenie wielu instrumentów kształtujących ład nie zostało nigdy dostrzeżone w sposób właściwy, a część z nich uległa deprecjacji. Stało się tak na przykład z rolą zawodu urbanisty. Marginalizacji uległo też znaczenie kompozycji urbanistycznej i roli linii zabudowy jako ważnego elementu kreacji tej kompozycji.

Powodem drugim jest silnie ograniczony nadzór merytoryczny nad podejmowanymi przez władze samorządowe decyzjami. Rola osób przygotowujących projekt planu jest mocno ograniczona, limitowana decyzjami władz i liberalnymi zapisami prawa (Izdebski, 2013). Wyjątkiem jest umocowanie prawne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, którego uprawnienia umożliwiają określanie wymogów merytorycznych. Linia obowiązująca, chroniąca zabudowę zabytkową lub jej układ urbanistyczny, jest właśnie efektem wytycznych konserwatorskich i przejawem realnego nadzoru nad planowaniem przestrzennym. Skala oddziaływania tych wytycznych jest jednak ograniczona do chronionej substancji, przez co relatywnie nieduża.

Powód trzeci dotyczy nieprecyzyjnych regulacji prawnych stojących w sprzeczności z konstytucyjną zasadą praworządności. Zasada wymaga działania władz publicznych wyłącznie na podstawie i w granicach istniejącego prawa tj. „w sposób ścisły i z odrzuceniem (...) zasady: co nie jest zakazane, jest dozwolone” (TK 2002). Władze samorządowe często nie potrafią sprostać tym wymaganiom, gdyż spektrum możliwości interpretacyjnych prawa krajowego znacząco utrudnia jego jednoznaczne rozumienie i realizację. Rozwiązaniem jest więc stosowanie prawa w sposób możliwie najmniej konfliktowy. Linia nieprzekraczalna wyznaczona tylko wzdłuż dróg jest właśnie takim działaniem. Gwarantuje swobodę inwestycyjną i ogranicza liczbę skarg kierowanych do sądów na zapisy tworzonego planu. Połowa polskich samorządów doświadczyła problemu uchwały uchylonej wyrokiem sądu (Korbel 2019). Dlatego tworzenie planu w sposób uproszczony wydaje się w pełni racjonalne ograniczając wymagania, minimalizując straty.

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Przeprowadzona w badaniu analiza występowania linii zabudowy w planach Krakowa, Tarnowa i Nowego Sącza wykazała szereg słabości w sposobie ich rzeczywistego stosowania. Cierpi na tym kreacja kompozycji urbanistycznej, której elementy powstają przypadkowo jako wynik indywidualnych, nieskoordynowanych działań budowlanych.

Czy wzmocnienie roli linii zabudowy jest w polskim prawie niezbędne? Teoretycznie nie, gdyż prawo umożliwi samorządom jej właściwe definiowanie i stosowanie. Nie stwarza przeszkód w precyzyjnym kształtowaniu relacji przestrzennych zwłaszcza z użyciem linii obowiązującej. Umożliwia scalanie i podział gruntów, które wraz z ustalonym przebiegiem linii mogą w sposób zamierzony planem formować układ urbanistyczny.

Prawo nie wymusza jednak przedmiotowych zachowań i nie stwarza bodźców do większej troski o ład przestrzenny. Potrzeba zmian dotyczy więc przede wszystkim wymienionych poniżej działań.

Potrzeba wsparcia merytorycznego

W świetle wyników badania znaczącą potrzebą jest wprowadzenie wymogu koncepcji urbanistycznej w obszarach niezabudowanych, przeznaczonych w planie pod nową zabudowę. Instrument ten, na wzór rozwiązań zawartych w ustawie o rewitalizacji (Ustawa, 2015) byłby szczególnie przydatny w procesie konsultacji społecznych tworzonego planu. Byłby też podstawą dla ustalenia przebiegu linii zabudowy, tak obowiązującej jak i nieprzekraczalnej.

Niezbędnym działaniem wydaje się również wzmocnienie roli konkursu architektoniczno – urbanistycznego jako narzędzia poprzedzającego racjonalne ustalenie przebiegu linii zabudowy. Konkurs umocowany w ustawie prawo zamówień publicznych, (Ustawa 2004) jest szczególnie wartościową formą wymiany myśli i narzędziem kształtowania rozwiązań koncepcyjnych, mogących najpełniej analizować lokalne uwarunkowania i odnosić się z należytą wrażliwością do kształtowania wytycznych dla docelowego przebiegu linii zabudowy. W polskich realiach konkurs jest jednak instrumentem fakultatywnym, organizowanym przez gminy sporadycznie. Wzmocnienie (niechętnie postrzeganego) instrumentu winno w pierwszej kolejności objąć kwestie organizacyjne i finansowe. Rozważenia wymaga powierzenie organizacji konkursów niezależnej od gmin instytucji (np. Stowarzyszeniu Architektów Polskich lub Towarzystwu Urbanistów) wraz z zapewnieniem niezbędnego finansowania prac. Gminy winny też w ramach działań strategicznych wskazywać obligatoryjnie obszary, w których uchwalenie planu winna poprzedzić organizacja konkursu.

Potrzeba zmian prawnych

Na tle dyskusji o pożądanym zmianach systemu planowania przestrzennego w Polsce, wspomniane wzmocnienie roli koncepcji urbanistycznej oraz konkursu urbanistycznego, poprzedzających ustalenie przebiegu linii zabudowy w tworzonych planach miejscowych (zwłaszcza w obszarach

rozwoju zabudowy), wydają się szczególnie istotne. Byłyby to zmiany wzmacniające rolę urbanistycznej operacyjnej oraz palety służących jej narzędzi.

Potrzebne jest też jednoznaczne zdefiniowanie pojęcia linii obowiązującej i linii nieprzekraczalnej, co wydaje się relatywnie prostym i potrzebnym kierunkiem zmian. Nowe regulacje winny też umożliwiać władzom samorządowym modyfikację przyjętych definicji na wypadek konieczności ich jednostkowego dostosowania do lokalnych uwarunkowań. Definicje te byłyby jednak formą rozwiązań wzorcowych. Zapobiegałyby występującym obecnie problemom interpretacyjnym i sprzyjały ograniczeniu kształtowania ładu przestrzennego wyrokami sądów.

Rozważenia wymaga też zamiana instrumentu linii nieprzekraczalnej na instrument alternatywny wyznaczający strefę lokalizacji elewacji frontowej budynku, wzorowany na niemieckich lub amerykańskich narzędziach planistycznych.

Potrzeba edukacji społecznej

Potrzeba ładu przestrzennego, kształtowanego ustaleniami planu, wymaga budowania od podstaw i pielęgnowana w świadomości społecznej. Zmiana świadomości jest jednak czasochłonna i niemożliwa bez kompleksowo prowadzonej edukacji. Dlatego edukacja i społeczne zrozumienie relacji między jakością przestrzeni, a jej wartością ekonomiczną wydają się elementami kluczowymi, bez których kształtowanie przestrzeni linią zabudowy pozostanie martwym wymogiem prawnym.

Literatura

- Beim M., 2021, Teoretyczne podstawy koncepcji miasta piętnastominutowego w kontekście debaty o związkach planowania przestrzennego i polityki transportowej, *Prace Komisji Geografii Komunikacji PTG*, 24, 1, s. 57–63.
- Bielska A., Barcikowska P., Witkowska W., 2013, Scalenie i podział nieruchomości jako proces wspomagający planowanie przestrzenne na przykładzie wybranych obszarów, *Infrastruktura I Ekologia Terenów Wiejskich*, 2, III, s. 17–26.
- Bohm A., 2016, *Sprawł – dowód tożsamości polskiego krajobrazu*, [w:] M. Kłopotowski, D. Gawryluk (red.), *Tożsamość krajobrazu. Tom 4, O różnorodności współczesnego krajobrazu*. Politechnika Białostocka, Białystok, s. 106–120.
- Broadbent P., Broadbent G., 1995, *Emerging Concepts in Urban Space Design*, Taylor & Francis, London: DOI:10.4324/9780203362167.
- Buczek G., Chwalibóg A., Chwalibóg K., Gawlicki M., Grochulski J., Kaliszewski A., Kiciński A., Lenart J., Śmiechowski D., Wolski P., współpraca: Budzyński M., Chodkowski G., Królikowski J., 2009, Polska Polityka Architektoniczna. Polityka jakości krajobrazu, przestrzeni publicznej, architektury, *Kwartalnik Architektury i Urbanistyki PAN*, 54, 3, s. 3–18.
- Chmielewski J. M., 2016, *Teoria i praktyka planowania przestrzennego. Urbanistyka Europy*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, s. 179–183.
- Chwalibóg K., 2014, *Jak powstrzymać destrukcję przestrzeni?*, [w:] *Opinie i ekspertyzy na konferencję o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*, Kongres Budownictwa, 30 czerwca 2014, Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, Sejm – Sala Kolumnowa, Warszawa, s. 39–49, <https://www.kongresbudownictwa.pl/pliki/konferencja%20kongresu%202014.06.30.pdf> (02.04.2019).
- Chylewska-Szabat M., Bajno D., 2020, „Wieża Babel” definicji w praktyce budowlanej, *Przegląd budowlany*, 7–8, s. 61–64.
- Cuesta R., Sarris C., Signoretta P., Moughtin J., 2003, *Urban Design: Method and Techniques*, Routledge, London, DOI:10.4324/9780080520254.
- Czekiel-Świtalska E., Świtalska A., 2017, Planowanie czy zagospodarowanie przestrzenne. *Teka Komisji Urbanistyki i Architektury*, 45, s. 309–313.

- Gruber M., Kanonier A. Pohn-Weidinger S. Schindelegger A., 2018, Spatial Planning in Austria with references to spatial development and regional policy, Office of Austrian Conference on Spatial planning, Vienna.
- Gzell S., 2015, *Wykłady o współczesnej urbanistyce*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, s. 92–96.
- Gzell S., Wośko-Czeranowska A., Majewska A., Świeżewska K., 2011, Miasto Zwarte Problem Terenów Granicznych, *Urbanistyka. Międzyuczelniane Zeszyty Naukowe*, Akapit-DTP, Warszawa.
- Houb A., Lorens P., 2014, *Urbanistyka i plan miasta*, [w:] Lorens P, Martyniuk-Pęczak J. (red.), Wprowadzenie do projektowania urbanistycznego, Akapit-DTP, Gdańsk, 42.
- Izdebski H., 2013, *Ideologia i zagospodarowanie przestrzeni*, Wolters Kluwer Polska SA, Warszawa, s. 134–135.
- Izdebski H., 2016, Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, aktualny i pożądany stan prawny, *Kontrola Państwowa*, 2 specjalny, Warszawa, s. 28–37.
- Korbel W., 2019, *Kształtowanie przestrzeni gmin w Polsce – Regulacje systemowe w ocenie gminnych władz samorządowych*, Wydawnictwo PK, Kraków.
- Kowalewski A., Mordasiewicz J., Osiatyński J., Regulski J., Stępień J., Śleszyński P., 2013, *Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN i Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, Warszawa.
- Kowalewski A., Markowski T., Śleszyński P. (red.), 2018, *Studia nad chaosem przestrzennym*, Studia KPZK PAN, 182, Warszawa.
- Kowicki M., 2014, *Rozproszenie zabudowy na obszarach Małopolski a kryzys kreatywności opracowań planistyczno-przestrzennych*, Wydawnictwo PK, Kraków.
- Kustron-Mleczak P., 2014, Analiza wpływu lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na wartość rynkową nieruchomości, *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 804, „Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia”*, 67, s. 419–428.
- Lorens P., 2005, *Porządek architektoniczny i urbanistyczny jako element przestrzennego zagospodarowania kraju*, [w:] Studia Regionalne i Lokalne, 3, 21, s. 22–50
- Majewska A., 2011, Osiedla planowane w strefie podmiejskiej warszawy, *Kwartalnik Architektury i Urbanistyki PAN*, 4, s. 90–100.
- Marshall S., (red.), 2012, *Urban Coding and Planning*, Routledge, London.
- Moughtin C., 2003, *Urban Design: Street and Square*, Routledge, London, DOI:10.4324/9780080520278.
- Nieroda B., Gwizdak W., 2011, Zmagania z linią zabudowy, *Zawód Architekt*, 3, s. 87–89.
- NIK Departament Środowiska, Rolnictwa i Zagospodarowania Przestrzennego, 2011, *Przestrzeń dobrem publicznym, potrzeba nowych rozwiązań w gospodarowaniu przestrzeni*, NIK, Warszawa, s. 28–37.
- Nowakowski M., 2013, *Sto lat planowania przestrzeni polskich miast (1910–2010)*, Oficyna Naukowa, Warszawa.
- Ossowicz T., 2004, *Linie zabudowy w planach miejscowych*, [w:] Jędrzejkowski. M. Wiland. A. Wójcik. (red.), *Planowanie przestrzenne w miastach*, Zeszyt Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistycznej, Wrocław, s. 102–114.
- Ossowicz T., 2019, *Urbanistyka Operacyjna Zarys Teorii*, Oficyna Wydawnicza politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Parfect M., Power G., 1997, *Planning for Urban Quality*, Routledge, London, DOI:10.4324/9780203754467.
- Parysek, J. J., 2016, Pytania o przyszłość gospodarki przestrzennej w Polsce. *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny I Socjologiczny*, 78 (2), s. 37–58.
- Niewiadomski Z., Turowski G., 2001, *Planungsbegriffe in Europa, Deutsch-Polnisches Handbuch der Planungsbegriffe, Polsko-Niemiecki Leksykon Pojęć Planistycznych*, Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover-Warschau.
- Salingeros N.A., 2006, Compact city replaces sprawl, [w:] A. Graafland, L. Kavanaugh (red.), *Crossover: Architecture, Urbanism, Technology*; 010 Publishers, Rotterdam, s. 100–115.
- Siemiński W., 2015, Poglądy polskich urbanistów na rolę partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym, *Człowiek i Środowisko*, 39, 2, s. 49–65.
- Stangel M., 2013, *Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.

- Stanilov K., 2007, *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, Springer, Dordrecht.
- Szlachetko J., 2019, O prawnych problemach ustalania linii zabudowy w polityce przestrzennej. Analiza orzecznictwa sądów administracyjnych, *Rocznik Lubuski*, 45, 2, Zielona Góra, s. 71–84
- Śleszyński P., 2015, Błędy polskiej polityki przestrzennej i krajobrazowej oraz propozycje ich naprawy, *Problemy Ekologii Krajobrazu*, 40, s. 27–44.
- Śleszyński P., Deręgowska A., Kubiak Ł., Sudra P., Zielińska B., 2018, *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 roku*, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Warszawa, Warszawa.
- Talen E., 2012, *City Rules, How Regulations Affect Urban Form*, Island Press, Washington DC.
- Wejchert K., 1984, *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Arkady Warszawa.
- Włodarczyk J. A., 2013, Humanizm Architektury, *Architektura, Wzornictwo i Gospodarka Przestrzenna. Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Technicznej w Katowicach*, 5.
- Żróbek S. Zachaś M., 2003, Identyfikacja konfliktów przestrzennych na poziomie lokalnym w procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, *Acta Scientiarum Polonorum, Administratio Locorum*, 2.1–2.5–19.

Inne źródła

- DC Zoning Handbook, 2021, <https://handbook.dcoz.dc.gov/zoning-rules/measurement-rules/front-setbacks-and-build-to-lines/> (05.10.2021)
- CBOS, 2005, *Polacy o architekturze*, Komunikat z badań, BS/149/2005
- GUS, 2017, *Warunki mieszkaniowe w Polsce w 2017 r. Stan w dniu 31 grudnia 2017 r. 2*, https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5486/28/1/1/warunki_mieszkaniowe_w_polsce_w_2017_r..pdf (25.06.2020)
- GUS, 2019a, *Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2019 r.*, 16, https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5468/7/16/1/powierzchnia_i_ludnosc_w_przekroju_terytoryalnym_w_2019_roku_publicacja.pdf, (12.04.2020),
- GUS, 2019b, *Ludność. Stan i struktura w przekroju terytorialnym (stan w dniu 30.06.2019). Tabl. 1. Ludność, ruch naturalny oraz migracje ludności według województw w pierwszym półroczu 2019 r.*, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/ludnosc-stand-i-struktura-w-przekroju-terytorialnym-stand-w-dniu-30-06-2019,6,26.html> (20.05.2020)
- GUS, 2019c, *Powierzchnia (wg podziału terytorialnego na 01.01.2020 r.), liczba ludności (wg stanu na 31.12.2019 r. w przeliczeniu na 01.01.2020 r.) i gęstość zaludnienia . Tabl. 2. Powierzchnia, ludność oraz lokaty według powiatów i miastnaprawachpowiatu*, https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5468/7/17/1/powierzchnia_i_ludnosc_w_przekroju_terytoryalnym_w_2020_roku_tablice.xlsx, (20.05.2020)
- GUS, 2019d, *Sytuacja społeczno-gospodarcza województw Nr 1/2019. Tabl. 15. Mieszkania oddane do użytkowania w I kwartale 2019 r.*, https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5498/3/33/1/sytuacja_spoleczno-gospodarcza_wojewodztw_nr_1_2019.xls, (11.08.2020)
- PN-B-01027, Polska Norma z 11 lipca 2002 r. zastąpiona w 2021 r. takimi samymi wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz.U. z 2021, poz. 2404.
- Urząd Miasta Krakowa, 2011, *Uchwała Nr XXXIII/412/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszowska-Krzywdą”*. 2. https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=48781, (12.07.2020)
- Urząd Miasta Krakowa, 2013a, *Uchwała Nr LXX/1008/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kantorowicka–Niebyła”*, https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=55714, (11.07.2020)
- Urząd Miasta Krakowa, 2013b, *Uchwała Nr LXXVII/1131/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wielicka-Wschód”*, https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=57378, (05.06.2020)

- Urząd Miasta Krakowa, 2016, *Uchwała Nr XL/698/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Prądnik Czerwony-Naczelną”*, https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=75599, (12.07.2020)
- Urząd Miasta Krakowa, 2018, *Uchwała Nr XCIV/2466/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Ulic Tuchowskiej-Cechowej-Łużyckiej”*, https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=9553, (24.02.2020)
- Urząd Miasta Krakowa, 2019, *Uchwała Nr XVI/339/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Łucznanowice II - Części A, B, C”*. https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=112326, (12.07.2020)
- Urząd Miasta Tarnowa, 2005a, *Uchwała Nr XXXIX/694/2005 Rady Miasta Tarnowa z dnia 8 września 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren położony w rejonie ulic: Marii Dąbrowskiej i Adp. Ablewicza, 1*, http://www.zsip.umt.tarnow.pl/isdp/40_Rejestr_MPZP%5C23_Uchwala.pdf, (15.05.2020)
- Urząd Miasta Tarnowa, 2005b, *Uchwała Nr XXXV/608/2005 Rady Miasta Tarnowa z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren położony w rejonie ulicy Fredry, 2*, http://www.zsip.umt.tarnow.pl/isdp/40_Rejestr_MPZP%5C21_Uchwala.pdf (04.07.2020)
- Urząd Miasta Tarnowa, 2013, *Uchwała Nr XLIII/590/2013 Rady Miasta Tarnowa z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren położony w centralnej części miasta Tarnowa wyznaczonego ulicami: Szpitalną, Słoneczną, Sitko, Poniatowskiego, Żwirki, Prostopadłą, Dwernickiego, Cegielnianą i Bitwy pod Cedynią. 2*, http://www.zsip.umt.tarnow.pl/isdp/40_Rejestr_MPZP%5C42_Uchwala.pdf (12.07.2020)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, Dz.U. 1985 r. nr 14, poz. 60 z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 1999 r. nr 15, poz. 139, nr 41, poz. 412 z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych Dz.U. 2004 nr 19 poz. 177, Art. 110.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz.U. z 2015 r. poz. 1777 z późniejszymi zmianami.
- TK, 2002, *Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 27 maja 2002 r.*, K. 20/01, OTK-A 2002 r.