

UCHWAŁA NR XXXVII/1087/18
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 30 stycznia 2018 r.

w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa

Na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Odmawia się uwzględnienia wezwania Spółdzielni Mieszkaniowej KIELNIA z dnia 21 listopada 2017 r. do usunięcia naruszenia prawa uchwałą Nr XV/480/99 z dnia 25 października 1999r. w sprawie zmiany planu ogólnego uchwalonego 16 maja 1994 r.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Spółdzielnia Mieszkaniowa Kielnia w Szczecinie złożyła skargę (wezwanie do usunięcia naruszenia prawa) na Uchwałę Nr XV/480/99 z dnia 25 października 1999r. w sprawie zmiany planu uchwalonego 16 maja 2004r (błąd w piśmie SM Kielnia – plan jest z 1994r., Uchwała Nr L/709/94 Rady Miejskiej w Szczecinie) „poprzez zmianę definicji wysokości zabudowy, albowiem definicja użyta w pkt 43 rozdziale 1 §2 planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecina zmienionego w/w uchwałą jest sprzeczna z §3 pkt 14 i §7 w/w rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.”

Zdaniem SM Kielnia” zakwestionowana uchwała narusza jej interes prawny, ponieważ w oparciu o ww. plan zagospodarowania przestrzennego Prezydent Miasta Szczecin udzielił pozwolenia Nr 1416/17 na budowę wyższego niż w rzeczywistości było to dopuszczalne budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Strzeleckiej na działkach nr 8/2 i 59 z obrębu 2148 w Szczecinie, które to są działkami sąsiednimi dla działek o nr 99, 11/17 i 157 będącymi współwłasnością Spółdzielni Mieszkaniowej Kielnia w Szczecinie, co z kolei ma wpływ na nasłonecznienie mieszkań położonych w budynkach znajdujących się w zasobie Spółdzielni.

W uzasadnieniu do wezwania Skarżąca podnosi, że uchwała Rady Miasta w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego jest przepisem miejscowym, który może być wydany wyłącznie w ramach obowiązujących przepisów wyższego rzędu: konstytucji, ustaw, rozporządzeń. Pojęcia zdefiniowane w aktach prawnych wyższego rzędu nie mogą być definiowane w sposób dowolny w przepisach miejscowych – obowiązujących wyłącznie w danej gminie. W trakcie uchwalania uchwały nr L/709/94 obowiązywało rozporządzenie Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 3 lipca 1980 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki, a w trakcie uchwalania uchwały XV/480/99 obowiązywało rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W rozdziale 1 §2 planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecina zmienionego uchwałą Nr XV/480/99 Rady Miasta Szczecina z 25 października 1999r. znalazły się definicje terminów używanych w zmianach planu, które zostały zawarte w „słowniku terminów użytych w planie”. W pkt 43 słownika znajduje się definicja „**wysokości zabudowy**” o następującej treści:

„wysokość **obiektu budowlanego** mierzona od poziomu terenu po stronie ulicy (placu) do górnej płaszczyzny stropu nad ostatnią kondygnacją służącą celom technologicznym, magazynowym i innym związanym z działalnością podstawową wykonywaną w budynku. Poddasze użytkowe nie jest kondygnacją w rozumieniu planu”,

Przyjęta definicja jest zbieżna z definicją wysokości budynku zawartą w §6 ust. 1 w związku z §4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 3 lipca 1980 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki, które nie obowiązywało jednak w trakcie uchwalania zmian w planie przyjętych uchwałą nr XV/480/99:

- §6 ust.1 – „Wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia liczy się od poziomu terenu lub dojazdu przy najniższym wejściu do budynku – do górnej płaszczyzny stropu nad ostatnią kondygnacją zawierającą pomieszczenia na stały pobyt ludzi oraz służącą celom technologicznym, magazynowym i innym związanym z działalnością podstawową wykonywaną w budynku”.
- §4 ust. 2 – „Piwnice, sutereny oraz poddasza w budynkach nie stanowią kondygnacji w rozumieniu przepisów rozporządzenia”.

SM Kielnia stwierdza, że:

- definicja w rozporządzeniu dotyczy wyłącznie budynków. W planie rozszerzono ją na obiekty budowlane (a więc budynki, budowle stanowiące całość techniczno-użytkową oraz obiekty małej architektury). Rozszerzenie to nie jest stosowane konsekwentnie – w dalszej części definicji w planie pojawia się zapis „służące celom...związanym z działalnością podstawową wykonywaną w budynku”,
- definicja w rozporządzeniu ustala, że wysokość liczy się od poziomu terenu lub dojazdu przy najniższym wejściu do budynku, co jest zasadą jednoznaczną. Natomiast w planie zastosowano nieprecyzyjne pojęcie „...od poziomu terenu po stronie ulicy (placu)”. Definicja w planie nie odnosi się do możliwości występowania zróżnicowanych rzędnych terenu przy obiekcie budowlanym; nie odnosi się również do obiektów lokalizowanych we wnętrzach (np. wewnątrz kwartałów zabudowy), które nie sąsiadują z ulicami i placami.

Wyjaśniając:

obowiązująca w dacie sporządzania zmiany planu zagospodarowania przestrzennego ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym regulowała w szczególności poprzez ustalenia zawarte w art. 10 zasady sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z istotnym zastrzeżeniem, że to są ramy, które należy stosować „**w zależności od potrzeb**” (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z dnia 25 sierpnia 1994 r.)

W związku z tą ustawą zostało wydane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa zarządzenie:

M. P.95.3.40

ZARZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M.P. z dnia 30 stycznia 1995 r.). Zarządzenie to regulowało jedynie co ma zawierać dokumentacja planistyczna, ale nie jak ma wyglądać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Każda gmina uprawniona przez ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym tworzyła w specyficzny dla swojego obszaru sposób, zgodnie z ustalonymi w ustawie zasadami tworzenia takiego dokumentu – z uwzględnieniem wymogu posiadania uprawnień urbanistycznych przez osobę sporządzającą projekt dokumentu, który stanowił miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy.

Wyjaśnienia wymaga, że pojęcie „wysokość zabudowy” ustalone dla potrzeb planu miejscowego nie jest tożsame z pojęciem „wysokość budynku”.

Ustalona w planie definicja wysokości zabudowy brzmi następująco:

„**wysokość zabudowy** – wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu po stronie ulicy (placu) do górnej płaszczyzny stropu nad ostatnią kondygnacją zawierającą pomieszczenia na stały pobyt ludzi oraz służącą celom technologicznym, magazynowym

i innym związanym z działalnością podstawową wykonywaną w budynku. Poddasze użytkowe nie jest kondygnacją w rozumieniu planu.”,

Rada Miasta Szczecina nie stworzyła na potrzeby własne autonomicznej, nieuprawnionej definicji „wysokości budynku”.

Cytowana powyżej definicja nie jest definicją wysokości budynku. Zgodnie z art. 3 Prawa budowlanego za obiekt budowlany należy rozumieć:

- a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
- b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
- c) obiekt małej architektury.

Cytowana powyżej planistyczna definicja „wysokości zabudowy” nie oznacza znaku równości między „wysokością zabudowy” a „wysokością obiektu budowlanego”. Jest to tylko dookreślenie, które elementy przestrzenne są brane pod uwagę, jako te które kształtują przekaz, o jakie zagospodarowanie przestrzenne miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście, dla której plan został opracowany chodziło autorowi planu. Słownik terminów użytych w tekście planu był i jest bardzo istotnym elementem ustaleń planistycznych, bo bez względu na zmieniające się co jakiś czas przepisy – ustawy i rozporządzenia, pozwala jednoznacznie odczytać znaczenie użytych w tekście planu pojęć.

Istotne dla sprawy jest też, że:

„wysokość zabudowy” określona w planie - to nie jest „wysokość budynku” określona w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy Prawo budowlane dotyczącym „Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”,

Trudno uznać za zasadne stwierdzenie, że użyte w zmianie do miejscowego planu ogólnego pojęcie „wysokość zabudowy” nie może być określone w planie, poprzez zapisaną tam definicję, skoro takiego pojęcia nigdzie – w żadnym przepisie rangi ustawy nie zdefiniowano. Nie zawiera go nawet ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym obowiązująca w dacie uchwalania zmiany Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście.

Art.10u. st. 1 pkt 6 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym mówi o tym, że „w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się w zależności od potrzeb lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy”.

Wysokość zabudowy określona w planie za pomocą sformułowanej na jego potrzeby definicji ma zobrazować projektowaną przestrzeń – jej gabaryty, zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenu na obszarze, dla którego zmianę miejscowego planu ogólnego sporządzono. To, że w definicji planistycznej dotyczącej „wysokości zabudowy” odniesiono się do „wysokości obiektu budowlanego” oznacza tylko oczywiste przełożenie, że zastosowana definicja dotyczy mierzenia wyłącznie takiego rodzaju obiektu budowlanego, który jest w niej określony.

Definicja „wysokości zabudowy” określona w planie:

„wysokość zabudowy – wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu po stronie ulicy (placu) do górnej płaszczyzny stropu nad ostatnią kondygnacją zawierającą pomieszczenia na stały pobyt ludzi oraz służącą celom technologicznym, magazynowym i innym związanym z działalnością podstawową wykonywaną w budynku. Poddasze użytkowe nie jest kondygnacją w rozumieniu planu.”,

- nie odnosi się wprost do „wysokości budynku”, stąd niezrozumiałą jest zarzut, że plan definiuje pojęcie, które posiada ustawową definicję. **Takiej definicji (poza ustaleniami planu) nigdzie nie ma.**

Definicja „wysokości zabudowy” jest użyta wyłącznie na potrzeby planu zagospodarowania przestrzennego i jako taka spełnia odpowiednio swoją rolę, opisuje element przestrzeni, który jest istotny z punktu widzenia jego obserwatora – wysokość od strony ulicy (placu), opisuje ład przestrzenny (zgodnie z wymogami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym), natomiast pojęcie „wysokość budynku” - określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa i dla potrzeb tego rozporządzenia normalizuje parametry budynku i wymagania, służące do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, np: wysokość budynków w zależności od ich kategorii (niski/wysoki), wysokość i szerokość schodów w zależności od tego - czy jest to budynek mieszkalny jednorodzinny/wielorodzinny), wysokość balustrady, odległości od granicy działki budowlanej i od innych budynków, konieczność zastosowania w budynku windy itp. Definicja „wysokości budynku” podlega okresowym zmianom, wraz ze zmianami zapisów rozporządzenia, poniżej cytuję różne brzmienia definicji „wysokości budynku” na przestrzeni od 1994r. do dnia dzisiejszego, ale ważne jest także to, że po (ewentualnym) unieważnieniu przez Sąd definicji „wysokości zabudowy” użytej w planie, a przy zdaniu się wyłącznie na definicję „wysokości budynku” z ustawy/rozporządzenia, każda zmiana tej definicji powoduje „zmianę planu bez zmiany planu”, czyli bez przeprowadzenia procedury określonej w ustawie o planowaniu przestrzennym.

Budynek projektowany na podstawie ustaleń planu, musi spełniać warunki ustalone w tym planie, ale także warunki określone (m. in.) w rozporządzeniu Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a następnie kolejnych rozporządzeniach Ministra Infrastruktury dotyczących „Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” obowiązujących w dacie wystąpienia o pozwolenie na budowę.

Naczelnik Wydziału Przepisów Budowlanych w Departamencie Rynku Budowlanego i Techniki Ministerstwa Infrastruktury – Pani Monika Majewska, na łamach www.inzynierbudownictwa.pl (Warszawa dnia 06.08.2009r.) odpowiedziała na pytanie dotyczące „wysokości zabudowy” i w następujący sposób wyjaśniła potrzebę stosowania w planach definicji tego pojęcia:

„jednoznaczne podanie definicji pojęcia „wysokość zabudowy”, która obowiązywałaby w systemie prawnym jest niemożliwe co najmniej z dwóch powodów. Po pierwsze, publikacja prasowa nie jest źródłem prawa i może mieć jedynie charakter informacyjny, po drugie zaś, z tego powodu, że projektant planu, działając w bardzo różnych warunkach lokalnych powinien każdorazowo określić taką definicję, która będzie odpowiednia dla specyfiki danego terenu. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że nie ma obowiązku prawnego nadawania określonym wyrazom takiego samego znaczenia, jakie zostało im nadane w innych aktach prawnych, a zatem istnieje możliwość występowania różnych definicji pojęcia „wysokość zabudowy”. Przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należałoby określić wyraźnie cele, jakie mają być osiągnięte lub do jakich należy dążyć(...) takie cele, jak zrównoważony rozwój, ład przestrzenny czy dbałość o porządek urbanistyczny i architektoniczny, nie powinny podlegać dyskusji. A zatem należałoby się spodziewać właściwego czy wręcz dokładnego określenia wysokości zabudowy jako jednego z parametrów definiującego zabudowę, a w konsekwencji przestrzeń w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Poniżej definicja „wysokość budynku” na przestrzeni od 1994 r. do 2017 r.:

1) **Dz.U.95.10.46**

1998.04.29 zm.Dz.U.1997.132.878

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA
z dnia 14 grudnia 1994 r.
w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
(Dz. U. z dnia 8 lutego 1995 r.)**

§ 7. Wysokość budynku lub jego części jest liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych.

2) Dz.U.02.75.690

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY
z dnia 12 kwietnia 2002 r.**

**w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
(Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.)**

§ 6. Wysokość budynku lub jego części, służąca do określenia wymagań technicznych i użytkowych, o których mowa w rozporządzeniu, liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia.

§ 7. Wysokość budynku lub jego części, służąca do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych.

3) Dz.U.04.109.1156

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY¹⁾
z dnia 7 kwietnia 2004 r.**

**zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać
budynki i ich usytuowanie
(Dz. U. z dnia 12 maja 2004 r.)**

3) § 6 otrzymuje brzmienie:

"§ 6. Wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia.";

4) uchyla się § 7;

4) Dz.U.09.56.461

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY
z dnia 12 marca 2009 r.**

**zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać
budynki i ich usytuowanie
(Dz. U. z dnia 7 kwietnia 2009 r.)**

2) § 6 otrzymuje brzmienie:

"§ 6. Wysokość budynku, służąca do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub

konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.”;

5) **Dz. U. z dnia 18 września 2015 r. Poz. 1422**

**OBWIESZCZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU
z dnia 17 lipca 2015 r.**

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

„§ 6. Wysokość budynku, służącą do **przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia**, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.”,

Powyższe definicje „wysokości budynku” w istotny sposób różnicują sposób mierzenia wysokości budynku,

przecież to nie to samo:

- mierzenie wysokości „od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej”

co:

- „wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższego położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych.”

Z powyższych rozważań widać, że jeżeli planista chce kształtować przestrzeń w zamierzony sposób, niezależnie od zmieniających się poglądów na definicje różnych pojęć winien precyzyjnie określać parametry możliwej do zrealizowania na danym obszarze zabudowy, aby nie dochodziło później do zmiany planu bez zmiany planu tylko z powodu zmiany użytej w przepisach odrębnych definicji, których to zmian nie można przewidzieć.

Podsumowując:

- pojęcie dotyczące ustalenia planistycznego „**wysokość zabudowy**” jest użyte wyłącznie na potrzeby miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego i jako takie wypełnia odpowiednio swoją rolę, opisuje element przestrzeni, który jest istotny z punktu widzenia jego obserwatora –

natomiast pojęcie „**wysokość budynku**” - określone w rozporządzeniu, jak podkreślono w tym przepisie - **dla potrzeb tego rozporządzenia** normalizuje parametry budynku i wymagania, **służące do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia**, np: wysokość budynków w zależności od ich kategorii (niski/wysoki), wysokość i szerokość schodów w zależności od tego - czy jest to budynek mieszkalny jednorodzinny/wielorodzinny), wysokość balustrady, odległości od granicy działki budowlanej i od innych budynków, konieczność zastosowania w budynku windy itp.

Definicja „wysokości budynku” podlega okresowym zmianom, wraz ze zmianami zapisów rozporządzenia, a **każda zmiana tej definicji powoduje „zmianę planu bez zmiany planu”, czyli bez przeprowadzenia procedury określonej w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.**

Budynek projektowany na podstawie ustaleń planu, musi spełniać warunki w nim ustalone kształtujące przestrzeń, ale także warunki określone (m. in.) w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury dotyczącym „Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” obowiązującym w dacie wystąpienia o pozwolenie na budowę.

Przykładem zmieniających się definicji i wymagań ustawowych niech będzie choćby stosowanie pojęcia „wysokości elewacji frontowej budynku”, które ma zastosowanie w decyzjach administracyjnych zastępujących miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenach gdzie tych planów nie uchwalono, przy jednocześnie obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w którym w § 4 punkt 6 użyte zostało pojęcie wysokości zabudowy, jako jeden ze standardowych parametrów kształtujących zabudowę

Dz.U.03.164.1587 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 19 września 2003 r.)

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: (...)

- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i **wysokości projektowanej zabudowy** oraz geometrii dachu;

Jednocześnie opublikowane zostało poniższe Rozporządzenie Ministra Infrastruktury:

Dz.U.03.164.1588 ROZPORZĄDZENIE **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 (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;
- 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). (...)

§ 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.

2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

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

Z ustaleń zawartych w obu rozporządzeniach wynika jednoznacznie, że na potrzeby decyzji administracyjnej wydawanej w sytuacji bezplanistycznej (decyzja o warunkach zabudowy) stosuje się parametr wysokości budynku określany poprzez „wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej”, choć równolegle obowiązuje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie

warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które w swojej treści zawiera definicję „wysokości budynku”. W planach miejscowych zgodnie z cytowanym powyżej Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury należy określać „wysokość zabudowy” (nadal nigdzie nie zdefiniowaną!), po cóż więc tak różne definicje i określenia parametrów kształtujących zabudowę? Jedyne wytłumaczenie jest zastosowanie ich w różnych dokumentach, czyli na potrzeby kształtowania wysokości zabudowy – odpowiednie jej zidentyfikowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a na potrzeby realizacji poszczególnych elementów tego zagospodarowania, czyli budynków przepisy Ustawy Prawo budowlane, dla którego aktem wykonawczym jest rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Każde z tych rozporządzeń było aktem wykonawczym do innej ustawy i wobec powyższego nie można stawiać między nimi znaku równości w ich stosowaniu. Wobec powyższego zasadne było/jest zdefiniowanie na potrzeby miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego pojęcia „wysokości zabudowy”.

Podsumowując zauważyć też należy, że zgodnie z treścią uzasadnienia do Wyroku IISA/Sz 446/13 – Wyrok WSA w Szczecinie „orzecznictwo ukształtowane na tle tego przepisu /rozporządzenia/w zakresie w jakim przyjmowało niedopuszczalność definiowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wysokości zabudowy poprzez definiowanie wysokości budynku straciło na aktualności.” Zatem uznano, że dopuszcza się formułowanie pojęć stosownie do lokalnych potrzeb, a istniejące nie muszą oznaczać wyczerpania potrzeb całego systemu prawnego.

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Stefania Biernat