

## Podwyższenie terenu zamiast obniżenia budynku

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 07, lipiec 2018 12:10

Bernadeta Skóbel

Odsłony: 3067

---

Nie jest realnym obniżeniem wysokości budynku przez podwyższenie poziomu terenu przed wejściem do budynku, pozorujące dostosowanie wysokości obiektu do wymaganej. Wyrok WSA w Białymstoku z 17 maja 2018 r. sygn. II SA/Bk 111/18.

W uzasadnieniu wyroku sąd odwołując się do okoliczności sprawy wskazał, że parametr wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku jako nieprzekraczający 11 metrów, określony został przy przyjęciu rzędnej terenu przed wejściem do budynku o wielkości 135,65 (co wynika z załącznika graficznego decyzji o warunkach zabudowy, do której nawiązał organ nadzoru budowlanego nakładając obowiązek obniżenia wysokości budynku), co wprost oznacza, iż od takiej rzędnej terenu należało sprawdzać wysokość budynku również po wykonaniu przez inwestora nałożonych czynności naprawczych. Tymczasem pomiar wysokości budynku był dokonywany przy podniesionej przez inwestora rzędnej terenu przed wejściem do budynku do wielkości 136,60, co wynika z rysunku projektu budowlanego zamiennego, sporządzonego dla potrzeb postępowania w sprawie samowolnej zmiany sposobu użytkowania. Rzeczywiste obniżenie wysokości budynku zatem nie nastąpiło.

Sąd wskazał, że określenie poziomu terenu zawsze stanowi jeden z elementów zagospodarowania działki lub terenu w projekcie budowlanym i na każdorazowe podwyższenie terenu przy realizacji inwestycji w oparciu o projekt budowlany, co do zasady konieczne jest uzyskanie nowego pozwolenia (zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego). W przypadku podlegającym kontroli, pierwotna rzędna terenu przed wejściem do budynku, była parametrem wyjściowym dla oceny granicznej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku i z tych przyczyn dokonana przez inwestora zmiana wielkości rzędnej nie mogła być zbagatelizowana przez organ nadzoru budowlanego.

Wyrok jest nieprawomocny.

*Źródło:* [CBOSA](#)