

Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną w sprawie dotyczącej zmiany pozwolenia na budowę ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Spór dotyczył zgodności projektu zamiennego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności liczby kondygnacji oraz wysokości budynków.

Sądy administracyjne uznały, że sztuczne nasypy wokół budynków nie mogą stanowić podstawy do uznania kondygnacji za podziemną. W efekcie przyjęto, że po wprowadzonych zmianach budynki posiadały sześć kondygnacji nadziemnych i przekraczały dopuszczalną w planie miejscowym wysokość.

Sprawa rozpoczęła się w marcu 2019 r., gdy starosta udzielił pozwolenia na budowę ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o pięciu kondygnacjach nadziemnych. W październiku 2019 r. pozwolenie przeniesiono na nowego inwestora.

W 2020 r., na jego wniosek, starosta zmienił pozwolenie na budowę i zatwierdził projekt budowlany zamienny. Zmiany obejmowały zaprojektowanie dodatkowej, szóstej kondygnacji w każdym z ośmiu budynków, usypanie mas ziemnych przy części elewacji oraz dodatkowe schody zewnętrzne.

Wojewoda Pomorski stwierdził nieważność decyzji zatwierdzającej projekt zamienny, wskazując na jego niezgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzję tę utrzymał w mocy Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego. Po wprowadzonych zmianach budynki miały sześć kondygnacji nadziemnych, podczas gdy plan miejscowy dopuszczał maksymalnie pięć. Wysokość budynków wynosiła 17,40 m, przy dopuszczalnej wysokości do 15,50 m.

Inwestor wskazywał, że ze względu na zaprojektowane masy ziemne przy części elewacji pierwsza kondygnacja powinna zostać uznana za podziemną, a wysokość budynków nie przekracza 15,50 m.

Wyrokiem z 27 lipca 2022 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę na decyzję GINB. Następnie Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 22 lipca 2025 r. oddalił skargę kasacyjną od tego rozstrzygnięcia.

NSA wskazał, że sztuczne nasypy wokół budynków, polegające na celowym podwyższeniu poziomu terenu bezpośrednio przy budynkach, nie mogą świadczyć o uznaniu kondygnacji za podziemną. W ocenie sądu prawidłowo przyjęto, że budynki mają sześć kondygnacji nadziemnych, co jest niezgodne z ustaleniami planu miejscowego dopuszczającego maksymalnie pięć.

Sąd odniósł się również do sposobu mierzenia wysokości budynku. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej.

W zamiennym projekcie budowlanym wskazano, że wysokość budynków mierzona od wejścia do klatek schodowych wynosi 15,44 m. NSA zgodził się jednak z oceną GINB i Wojewody Pomorskiego, że pierwszą kondygnacją nadziemną jest kondygnacja garażowa posiadająca wejście do budynku. W rezultacie wysokość budynków wynosiła 17,40 m, co przekraczało dopuszczalną w planie miejscowym maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 15,50 m.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowiły przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12

NSA o sztucznym kształtowaniu terenu przy ocenie kondygnacji i wysokości budynku

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 19, marzec 2026 08:47

Ewelina Kocemba

Odsłony: 680

kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w szczególności § 3 pkt 17 oraz § 6.

Źródło: GUNB