



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 22 października 2018 r.

Poz. 4455

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.365.2018 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 18 października 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn.zm.), stwierdzam nieważność uchwały Rady Miejskiej w Elblągu nr XXXVI/778/2018 z dnia 13 września 2018 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 90/38 obręb 12 przy ulicy Stoczniowej w Elblągu.

#### Uzasadnienie

Uchwałą wskazaną na wstępie, która wraz z dokumentacją prac planistycznych, wpłynęła do tutejszego organu w dniu 20 września br. Rada Miejska w Elblągu, powołując jako podstawę art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn.zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 90/38 obręb 12 przy ulicy Stoczniowej w Elblągu, o powierzchni 1,8 ha.

W treści § 10 ust. 7 pkt 3) uchwały, określając zasady kształtowania zabudowy obszaru elementarnego oznaczonego symbolem PU, objętego opracowaniem planu, Rada postanowiła, że maksymalną wysokość nowej zabudowy, ustala się - do dwóch kondygnacji nadziemnych.

W ocenie organu nadzoru określenie maksymalnej wysokości zabudowy, jedynie poprzez liczbę kondygnacji nadziemnych, jest niewystarczające, narusza zasady sporządzania planu miejscowego poprzez niewypełnienie dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z powołanym przepisem, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, **maksymalną wysokość zabudowy**, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Określenie maksymalnej wysokości zabudowy poprzez ustalenie dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych, nie precyzuje faktycznego pionowego wymiaru zabudowy. Dopuszczalną maksymalną wysokość zabudowy i tym samym gabaryty projektowanych obiektów budowlanych, winno się zatem określać jednostkami miary, tym bardziej, że zabudowę stanowią oprócz budynków, także inne obiekty budowlane, w tym takie, które nie są ukształtowane w formie kondygnacji.

Jak wskazał NSA w wyroku z dnia 2 kwietnia 2015 r., sygn.: II OSK 2196/13, pojęcie zabudowy oznacza obiekty budowlane, którymi są budynki, budowle bądź obiekty małej architektury wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Zastosowanie parametru ilości kondygnacji, nie jest możliwe przy ustalaniu wysokości obiektów budowlanych, niebędących budynkami.

Mając na uwadze powyższe, rozstrzygnięto jak w sentencji.

**Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.**

WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI  
Artur Chojecki