

Art. 35 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego należy interpretować systemowo przy uwzględnieniu nie tylko unormowań techniczno-budowlanych, ale też pozostałych przepisów ustawy, w tym art. 34 ust. 3 pkt 1, który stanowi, że projekt budowlany powinien zawierać projekt zagospodarowania działki obejmujący określenie na aktualnej mapie granic działki oraz usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia, układu komunikacyjnego i układu zieleni, ze wskazaniem m.in. wzajemnych odległości pomiędzy planowanym przez inwestora przedsięwzięciem budowlanym a ewentualnie projektowaną zabudową na nieruchomości sąsiedniej.

To oznacza, że w tym zakresie organ architektoniczno-budowlany musi zbadać przyjęte rozwiązania projektowe. Właściwy organ nie może ingerować w zawartość merytoryczną projektu budowlanego, a jego ocenie pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi podlega tylko projekt zagospodarowania działki lub terenu. Organ ma obowiązek sprawdzenia, czy projekt zagospodarowania terenu przewidzianego pod inwestycję uwzględnia istniejące lub projektowane zagospodarowanie działek znajdujących się w obszarze oddziaływania planowanego obiektu, tak aby spełniony został wymóg wyważenia interesów wszystkich uprawnionych stron, z zachowaniem konstytucyjnej zasady równości wobec prawa. Organ rozstrzygający o pozwoleniu na budowę, obowiązany jest ocenić, na podstawie części opisowej projektu i rysunków projektu, czy dojdzie do poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących "przesłaniania i zacięcia" określonych w § 13, § 57 i § 60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projektowana zabudowa winna bowiem spełniać wymogi oświetlenia i nasłonecznienia tzw. "linijki słońca" zawarte w § 13 i § 57 rozporządzenia, określone dla budynku projektowanego i istniejącej zabudowy w sąsiedztwie. Obowiązkiem właściwego organu jest nie tylko zbadanie, czy osoby uprawnione uczestniczyły w przygotowaniu projektu, lecz także, czy rzeczywiście załączone rysunki mogą posłużyć dla oceny oświetlenia i nasłonecznienia sąsiednich, istniejących budynków, a nadto dokonać stosownych obliczeń, które ewentualne twierdzenia inwestora pozwalają aprobować, bądź merytorycznie zakwestionować.

Niezbędnym warunkiem prawidłowego ustalenia odległości budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów, umożliwiającej naturalne oświetlenie tych pomieszczeń, jest precyzyjne, jednoznaczne wyznaczenie w płaszczyźnie poziomej kąta 60°, z usytuowaniem jego wierzchołka w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, a następnie zbadanie, czy między ramionami tak wyznaczonego kąta, w odległości mniejszej niż wysokość przesłonięcia, nie znajduje się obiekt przesłaniający. Przepis § 13 rozporządzenia może mieć zastosowanie tylko do istniejącej zabudowy. Wynika to wprost z treści tego przepisu, który umożliwia przeprowadzenie konkretnych obliczeń w odniesieniu do konkretnie istniejącego okna zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi. Bez tego koniecznego elementu nie można zatem wyznaczyć odległości projektowanego budynku od "innego budynku". W judykaturze wyrażono również pogląd, że takie stanowisko nie wyłącza jednak konieczności dokonania przez organ architektoniczno-budowlany oceny wpływu planowanej inwestycji pod kątem możliwego jej zagospodarowania z punktu widzenia art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego. Regulacja § 13 rozporządzenia, dotycząca ustalania odległości projektowanego budynku od innych obiektów istniejących w sąsiedztwie, może być odpowiednio stosowana w przypadkach, gdy na przyległych nieruchomościach planowana jest zabudowa wymagająca uwzględnienia z uwagi na ochronę interesów osób trzecich. Analiza przesłaniania sporządzana w toku postępowania administracyjnego stanowi dowód w sprawie, w której ją sporządzono i podlega ocenie organów jak każdy dowód zgromadzony w danej sprawie. Organu administracji nie obciąża dowód powołania biegłego dla wyjaśnienia kwestii przesłaniania. Jeśli zaistniałyby wątpliwości odnośnie

"Linijka słońca" w ocenie NSA

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 11, luty 2021 19:25

Monika Małowiecka

Odsłony: 2614

określonych kwestii w tym przedmiocie, to wówczas organ może zwrócić się do inwestora o uzupełnienie analizy, bądź sporządzenie analizy obejmującej wyjaśnienie kwestii wskazanych przez organ.

Wyrok NSA z dnia 17 lipca 2020 r., sygn. akt: II OSK 398/20