

„Zaznaczenia wymaga, że wykładnia językowa zwrotu >>przedłużenie<< użytego w § 7 ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wskazuje, że chodzi o kontynuację istniejącej wysokości zabudowy na działkach sąsiednich. Jako działki sąsiednie, w rozumieniu tego przepisu, należy zatem uznać działki zabudowane położone możliwie najbliżej nieruchomości, wobec której mają być ustalone warunki zabudowy. Pojęcie >>działka sąsiednia<< użyte w § 7 ust. 1 rozporządzenia ma bowiem odmienną treść normatywną od zwrotu >>obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać<<, jak i od wyrażenia >>obszar analizowany<< (por. wyrok NSA z dnia 16 maja 2019 r., sygn. akt II OSK 1660/17)” – to teza z niedawnego wyroku WSA w Poznaniu. Jakie wątki poruszył Sąd w uzasadnieniu?

W omawianej sprawie organ I instancji podał, że w najbliższym otoczeniu inwestycji dominuje zabudowa 2-kondygnacyjna z dachami skośnymi, posiadająca wysokość do kalenicy w przedziale 7 - 9 m. Budynki gospodarcze są parterowe o wysokości do ok. 5 m. Jednakże zdaniem Sądu nie wskazano, których konkretnie działek te stwierdzenia dotyczą – zatem nie było wiadomo, jak wysokie zabudowania występują na działkach przy granicy inwestycji, a w konsekwencji nie sposób było ustalić, czy wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej tworzy uskok, co uzasadniałoby wyznaczenie tego parametru w oparciu o średnią występującą w obszarze analizowanym. WSA podkreślił, że w przypadku ewentualnego odstępstwa, odstępstwo to musi znajdować uzasadnienie w sporządzonej analizie urbanistycznej, w szczególności przy uwzględnieniu tego, że planowana inwestycja ma powstać w głębi działki, w oddaleniu od tej drogi, tak jak posadowiony jest również budynek na działce skarżącego.

Ponadto Sąd zaznaczył, że czym innym jest wysokość budynku, a czym innym wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki. Elewacja jest to zewnętrzna powierzchnia ściany budynku (lico budynku), gzyms to element architektoniczny w postaci poziomej listwy wystającej przed lico muru, zaś attyka to górny element budynku w postaci ścianki, względnie balustrady osłaniającej dach. W konsekwencji w ocenie Sądu w przypadku budynków o dachu stromym, maksymalną wysokość budynku niewątpliwie wyznaczać będzie najwyższa część dachu utworzona na przecięciu połaci dachowych (czyli kalenica), lecz wielkość ta nie zawsze tożsama będzie z parametrem o jakim mowa w § 7 ust. 1 rozporządzenia, to jest z górną krawędzią elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki. Jak zauważył WSA prawodawca nie definiuje pojęcia wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, jednakże odwołując się do zasad wykładni językowej należy przyjąć, iż pojęcie to oznacza odległość od najwyższego widocznego punktu w budynku do średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Zdaniem Sądu wielkość ta tożsama zatem będzie z wysokością obiektu w kalenicy jedynie w sytuacji, gdy frontową elewacją budynku będzie ściana szczytowa (por. wyrok NSA z dnia 4 września 2015 r., sygn. akt II OSK 710/15).

Jak wskazał WSA, z analizy urbanistycznej powinno jednoznacznie wynikać, jaką wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki mają budynki na działkach znajdujących się w obszarze analizowanym, w tym w szczególności na działkach bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 12 sierpnia 2021 r., II SA/Po 537/20*

*Źródło: CBOSA*