Zakaz lokowania stacji paliw, czyli o braku prymatu własności

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 30, listopad 2019 13:26
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 1340

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu rozpatrzył skargę na uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podstawowym zarzutem skargi było naruszenie prawa własności poprzez ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego podstawowego przeznaczenia nieruchomości jako strefy aktywności gospodarczej, z wyłączeniem możliwości jej zabudowy stacją paliw, pomimo braku takich ograniczeń w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sąd nie przychylił się do skargi. Dlaczego?

WSA wskazał w pierwszej kolejności, że wprawdzie uprawnienia w zakresie władztwa planistycznego nie są dowolne, gdyż w art. 1 ust. 2 ustawy planistycznej określone zostały wartości, które powinny zostać uwzględnione w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niemniej jednak podkreślić trzeba, że ustawodawca nie przyznał w tym względzie pierwszeństwa prawu własności, stawiając je na równi z innymi wartościami, które powinny być w działaniach gminy wyważone, stosownie do realizowanych celów. Oznacza to w ocenie Sądu, że możliwe jest dokonanie w planie miejscowym zmiany przeznaczenia terenu wbrew woli jego właściciela, jeśli jest to konieczne z punktu widzenia kształtowania polityki przestrzennej i realizacji wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy planistycznej, takich jak chociażby wymagania ładu przestrzennego czy potrzeby interesu publicznego. Ingerencja w prawo własności jest dopuszczalna, gdy pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. To właśnie zachowanie proporcjonalności ma kluczowe znaczenie dla oceny, czy określone rozstrzygnięcie nie wykracza poza granice władztwa planistycznego.

WSA przypomniał, że określone obszary gminy mogą mieć jednak określone przeznaczenie w planie miejscowym, jeśli jest ono zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Stosownie bowiem do art. 9 ust. 4 ustawy planistycznej ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a w myśl art. 20 ust. 1 ww. ustawy rada gmin uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Przyjąć zatem należy według Sądu, że ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów przyjętych w studium, które bezwzględnie wiążą przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan będzie naruszał ustalenia studium wtedy, gdy przeznaczenie i funkcję poszczególnych terenów określi w sposób odmienny. Jak przypomniał Wojewódzki Sąd, uwzględnić jednak należy, że studium jest aktem określającym jedynie kierunki polityki przestrzennej gminy. Stąd też stopień związania planów zależy w dużym stopniu od brzmienia ustaleń studium, które nie muszą być przeniesione wprost do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

WSA podkreślił również, iż na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzasadnia tylko interes publiczny, ale także tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Stąd też Sąd zgodził się z organem co do tego, że inwestycja dotycząc budowy stacji paliw płynnych, w której w skład inwestycji wchodzi: budynek stacji, podziemne zbiorniki magazynowe paliw płynnych, gazu płynnego, odmierzacze paliw płynnych i gazu płynnego, instalacje technologiczne, w tym urządzenia do magazynowania i załadunku paliw płynnych, instalacje wod.-kan., gazu i energetyczne, utwardzone podjazdy i parkingi dla samochodów osobowych i ciężarowych, zadaszenie, słupy reklamowe i informacyjne, myjnie dla samochodów osobowych i ciężarowych niewątpliwie stanowi potencjalną przyczynę konfliktu przestrzennego, co uzasadniało wprowadzenie ograniczenia w zakresie lokalizacji takiej inwestycji w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto w ocenie Sądu

Phoca PDF

przeciwko budowie przemawiały także m.in.: obniżenie wartości rynkowej mieszkań, zwiększenie hałasu i natężenia ruchu, hałas nocny. WSA zauważył również, że zabudowa znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, mającej na celu ochronę charakterystycznych cech osiedla domków jednorodzinnych. Wobec powyższego według Sądu przyjęte rozwiązania w planie miejscowym nie zostały przyjęte w sposób dowolny, lecz wyważony, uwzględniający istniejące uwarunkowania, lokalne potrzeby i możliwości.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 5 listopada 2019 r., II SA/Op 323/19

Źródło: CBOSA

Phoca PDF