

Uchwalenie planu miejscowego, zmieniającego przeznaczenie nieruchomości, wykorzystywanej dotąd na cele mieszkaniowe, bez zrealizowania wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązku wskazania terminu tymczasowego zagospodarowania terenu powoduje, iż brak jest podstawy prawnej do ograniczenia przysługującego właścicielom tej nieruchomości prawa własności, w szczególności poprzez uniemożliwienie dokonania modernizacji obiektów mieszkalnych, poprzez np. ich rozbudowę czy też nadbudowę.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 11 u.p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, co do których następuje zmiana sposobu zagospodarowania. Ratio legis tego przepisu polega na zabezpieczeniu praw właścicieli nieruchomości. Unormowanie to ma ich uchronić przed niepewnością co do terminu zmiany sposobu zagospodarowania terenu, pozwolić na zaplanowanie sposobu korzystania z nieruchomości. Tak jest w szczególności w przypadku domów mieszkalnych, które w związku z uchwaleniem planu miejscowego podlegać mają rozbiorce. Dla właścicieli tych nieruchomości niezwykle istotne jest uzyskanie jasnej informacji do kiedy możliwe będzie użytkowanie takich budynków w dotychczasowy sposób i zaplanowanie dalszych zamierzeń, zabezpieczenie swoich (i ewentualnie innych lokatorów) potrzeb mieszkaniowych. Powyższy przepis ma również ochronić przed przeciągającymi się procesami inwestycyjnymi, odwlekaniem inwestycji, czy wręcz bezpodstawną rezygnacją z tych inwestycji.

Brak określenia terminu tymczasowego zagospodarowania terenu może powodować, że właściciele nieruchomości będą "w nieskończoność" ograniczani w wykonywaniu przysługującego im prawa własności, np. poprzez uniemożliwienie im przeprowadzenia modernizacji obiektów mieszkalnych, które w istocie będą musieli zamieszkiwać jeszcze przez wiele lat.

W ramach władztwa planistycznego właściwe organy kształtują sposób wykonywania prawa własności na danym terenie biorąc pod uwagę m.in. potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 1 pkt 9 u.p.z.p.). Dopuszczalne jest zatem w ramach tego władztwa ograniczenie praw właścicielskich, w związku z planowanym nowym przeznaczeniem terenu mieszkalnego na teren pod drogę publiczną. Niemniej każdorazowo istotne jest zrównoważanie pomiędzy interesem publicznym a poszanowaniem praw jednostki i to nie tylko przez organy uchwalające plany miejscowe, ale także przez organy stosujące zawarte w nich zapisy. niedopuszczalna jest sytuacja, gdy nadmiernie ogranicza się uprawnienia właściciela terenu przeznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod inwestycję celu publicznego, która ma zostać zrealizowana w bliżej nieokreślonej przyszłości. Takie długotrwałe "zamrożenie" możliwości korzystania z prawa własności i niepewności, co do wdrożenia postanowień planu stanowi nadmierne ograniczenie indywidualnych praw jednostki. Dlatego też przy wykładni przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w tym ustaleń uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy mieć na względzie maksymalną ochronę uprawnień właścicielskich.

*Źródło: CBOSA*