

Interpretacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 30, sierpień 2019 15:29

Bernadeta Skóbel

Odłony: 8014

Przepisy planu miejscowego należy tak interpretować, aby jego zapisy tworzyły spójną oraz logiczną systemową całość. Wyrok WSA w Warszawie z 11 czerwca 2019 r. sygn. VII SA/Wa 2869/18.

Sąd odwołując się do orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz stanowiska doktryny wskazał, że zgodnie z zasadą "złotego środka", odzwierciedlającą najlepiej istotę konstytucyjnej ochrony prawa własności, postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie powinny być interpretowane w sposób nadmiernie ograniczający prawa właściciela, ani w sposób nadmiernie rozszerzający istniejące ograniczenia praw właścicielskich, tak aby nie naruszało to istoty prawa własności (wyrok NSA z 2 lutego 2006 r. sygn. akt II OSK 490/05). Nie można odmówić pozwolenia na budowę z powodu braku precyzji czy niejasności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do ustalenia znaczenia przepisów planu mogą służyć nie tylko argumenty językowe, ale również celowościowe i systemowe (por. A. Ostrowska (w:) Prawo budowlane. Komentarz po redakcją A. Glinieckiego, wyd. 3, Warszawa 2016, s. 508).

W sprawie organ odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na przebudowie budynku jednorodzinny i ogrodzenia oraz budowie garażu w miejscu zdegradowanego garażu. Analizując przedłożoną dokumentację projektową organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdził, iż zamierzenie inwestycyjne, to w istocie rozbudowa przedmiotowego budynku, co jest niezgodne z ustaleniami § 9 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Organ odwoławczy podtrzymał tę decyzję.

W uzasadnieniu skargi skarżąca wskazała, że inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego niezależnie od tego, czy przyjmie się, że garaż jest wbudowany w bryłę budynku mieszkalnego (tym samym podlegającym rozbudowie), czy garaż stanowi odrębny obiekt budowlany. Sąd przyznał jej rację.

W analizowanym w sprawie planie Sąd stwierdził, że dopuszcza on zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę. Nawet, przy przyjęciu, że inwestycja zawiera elementy rozbudowy (że garaż nie jest odrębny względem budynku mieszkalnego), to i tak jej realizacja jest dopuszczalna w świetle planu miejscowego. W § 9 ust. 1 pkt 1 plan miejscowy posługuje się dwoma pojęciami: "przebudowy" i "modernizacji". Pojęcie przebudowy nie jest tożsame z rozbudową lub nadbudową, ale z innych przyczyn niż wskazane w uzasadnieniu decyzji. Organ, utożsamia przebudowę w rozumieniu planu miejscowego z przebudową z art. 3 pkt 7a Prawa budowlanego, której definicja została wprowadzona do ustawy dopiero w dniu 26 września 2005 r. (na podstawie art. 1 pkt 1 b ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2005 r., Nr 163, poz.1364).

Przy definiowaniu pojęcia "modernizacji" Wojewoda [...], poprzestał na definicji słownikowej (z braku definicji legalnej). Pominął jednak całokształt postanowień planu miejscowego (wykładnię systemową, która powinna uzupełniać wykładnię językową, szczególnie, gdy wykładnia językowa prowadzi do ograniczenia praw jednostki). Przy dokonaniu wykładni systemowej, pojęcie modernizacji zawarte w planie, można odnosić zarówno do rozbudowy, jak i do nadbudowy. Plan miejscowy posługuje się pojęciem nadbudowy i rozbudowy tylko w § 31. Ustala w nim obowiązek realizacji parkingów podziemnych (lub naziemnych na terenie własnej lokalizacji) dla wszystkich nowych inwestycji lokalizowanych na terenie objętym planem. Od obowiązku tego można odstąpić w przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejącego obiektu, przy czym powierzchnia rozbudowy nie może przekraczać 15% powierzchni. Zatem organ planistyczny przewidział możliwość rozbudowy (do 15 proc.) i nadbudowy, jednak pojęciami tymi nie posługiwał się konsekwentnie.

Interpretacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 30, sierpień 2019 15:29

Bernadeta Skóbel

Odsłony: 8014

Sąd wskazał, że przy przyjęciu, że budynek mieszkalny z garażem wbudowanym w jego bryłę, stanowi jedność, powiększenie garażu wymagałoby rozbiórki całego budynku, nawet jeżeli tylko garaż jest zdegradowany. Gdyby uznać, że inwestycja wiąże się ze zmianą istotnych parametrów budynku mieszkalnego traktowanego łącznie z garażem, to i tak pozostaje zgodna z planem miejscowym.

Odmienna interpretacja prowadzi do wniosków sprzecznych z prawem i logiką. Inwestycja tym bardziej jest zgodna z planem przy uznaniu, że garaż stanowi odrębny od budynku mieszkalnego obiekt budowlany. Garaż może podlegać samodzielnej wymianie (a nie tylko - wymianie wraz z budynkiem mieszkalnym). W planie mowa jest o wymianie zabudowy zdegradowanej, bez doprecyzowania, czy ma to dotyczyć całej zabudowy znajdującej się na działce. Inna interpretacja postanowień planu prowadziła do zmuszania inwestora do prowadzenia rażąco nieadekwatnych prac w stosunku do pożądanej skali polepszenia parametrów użytkowych.

Źródło: [CBOSA](#)