

Tereny usługowo-produkcyjne a zgodność projektu z planem

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 01, grudzień 2019 13:25

Bartłomiej Zydel

Odśloni: 3563

W sprawie, w której podstawowy problem stanowiło tytułowe zagadnienie wypowiedział się niedawno Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu. Co powiedział Sąd?

W omawianej sprawie działka inwestora chcącego wybudować market położona była na obszarze oznaczonym w miejscowym planie symbolem „Up” – tereny usługowo-produkcyjne, który to zapis w ocenie organów administracji architektoniczno-budowlanej wykluczał budowę obiektów wyłącznie usługowych (a planowany market miałby właśnie taki charakter). Organy zwracały uwagę na to, że usługi są realizowane jedynie na terenach do tego przeznaczonych i oznaczonych symbolem „U”, tj. usługi. W ich ocenie na terenie oznaczonym symbolem „Up” wg planu nie jest możliwa inwestycja wyłącznie usługowa, z pominięciem działalności produkcyjnej. Wówczas, gdyby pominąć kwestie „produkcyjną”, według organów nie byłaby zachowana podstawowa funkcja terenu przewidziana przez plan miejscowy.

Sąd przypomniał, że jak słusznie podnosi się w orzecznictwie, interpretacja planu nie może być nadmiernie restrykcyjna dla właścicieli nieruchomości, ale nie może z drugiej strony prowadzić do obejścia ograniczeń w nim zawartych. W przypadku nieprecyzyjnych czy zbyt ogólnych postanowień planu nie można ich interpretować zawężająco – i to w taki sposób, że wykładnia ta prowadzi do zakazu zabudowy, przy możliwym spełnieniu innych parametrów, gdy postanowienia planu o takim zakazie zabudowy wyraźnie nie stanowią. Przy interpretacji postanowień planów miejscowych nie znajduje zastosowania reguła, że dozwolone jest tylko to, co prawo wyraźnie przewiduje, jak wskazał NSA w wyroku z 15 stycznia 1997r. (sygn. akt III SA/534/96). Taka restrykcyjna wykładnia postanowień planów prowadziłyby do błędnych, wręcz absurdalnych wniosków, a nadto jest niezgodna z zasadą wynikającą z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy planistycznej. Równocześnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 tej ustawy wynika wprost, że szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa się w planie obowiązkowo. Skoro zakazu zabudowy usługowej w przedmiotowym planie na działkach położonych terenie oznaczonych symbolem „Up” uchwałodawca wyraźnie nie wskazał, to zdaniem Sądu z innych ogólnych i nieprecyzyjnych postanowień planu takiego zakazu nie można wyinterpretować.

Wojewódzki Sąd podkreślił, że ocena zgodności planowanej inwestycji z postanowieniami planu musi być kompleksowa i ma obejmować całość projektu budowlanego w kontekście zarówno zapisów planu, jak i zgodności z przepisami architektoniczno-budowlanymi.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 7 listopada 2019 r., II SA/Po 441/19

Źródło: [CBOSA](#)