

Rolny charakter gruntów to za mało dla prostego przeznaczenia pod zieleń w planie miejscowym

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 28, styczeń 2021 15:57

Bartłomiej Zydel

Odłony: 2007

Tytułowa teza wynika z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, który stwierdził nieważność części uchwały Rady Gminy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak tezę tę uzasadnił Sąd?

Przede wszystkim wskazał, że w omawianej sprawie w okolicy znajduje się zabudowa mieszkaniowa, zaś na samej działce Skarżących istnieje budynek gospodarczy – a organ miał wiedzę o planach inwestycyjnych właścicieli działki, którą zamierzał w części przeznaczyć na tereny zieleni z zakazem lokalizowania zabudowy. W tej sytuacji w ocenie WSA działanie takie winno być szczegółowo uzasadnione, bowiem dochodzi do znacznego ograniczenia uprawnień właścicielskich i takiej zmiany przeznaczenia terenu, która wpływa na dotychczas przysługującą właścicielom swobodę zagospodarowania gruntu. Konieczne jest zatem wykazanie, że takie ustalenia planistyczne zostały poprzedzone analizą i rozważeniem zarówno interesu publicznego, jak i interesów prywatnych właścicieli – podkreślił Sąd.

Takiej analizy jednak nie przeprowadzono, co oznaczało według WSA, że wprowadzając zapisy bez zachowania zasady proporcjonalności, organ uchwałodawczy gminy przekroczył granice przyznanego mu władztwa planistycznego. Jak zaznaczył Sąd, ani w zaskarżonej uchwale, ani w pozostałych materiałach planistycznych nie wyjaśniono w sposób przekonujący, jakie szczególnie ważne interesy publiczne stały za ustaleniem dla działki Skarżących przeznaczenia pod zieleń urządzoną z zakazem lokalizacji zabudowy; nie wyjaśniono także, dlaczego nie było możliwe przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową, czy chociażby pozostawienie rolnego przeznaczenia, skoro organ powołuje się na fakt, iż grunty te stanowią użytki rolne.

Wojewódzki Sąd zaznaczył, że kwestionowane ustalenia planu nie tylko wprowadzały określone zakazy w zabudowie, ale także powodowały, iż dotychczas prywatny teren zyskuje zupełnie inny charakter (publiczny) – przez co tym bardziej ustalenie takiego przeznaczenia, w kontekście planów inwestycyjnych właścicieli terenu, winno zostać poprzedzone wyważeniem interesów prywatnych z interesem publicznym, który przemawia za przeznaczeniem określonego, prywatnego terenu pod przestrzeń ogólnodostępną.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 5 stycznia 2021 r., II SA/Gd 204/20

Źródło: [CBOSA](#)