

Z art. 2 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach.

Natomiast art. 4 ust. 1 tejże ustawy wprost wskazuje, że zadaniem własnym gminy jest ustalanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Przepisy te stanowią podstawę do kształtowania jednego z istotnych uprawnień organów gminy, jakim jest władztwo planistyczne.

Władztwo planistyczne stanowi kompetencję gminy do samodzielnego i zgodnego z jej interesami oraz zapewnieniem ładu przestrzennego kształtowania polityki przestrzennej. Obejmuje ono samodzielne ustalenie przez radę gminy przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określanie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Uchwalając plan miejscowy najczęściej następuje wyważanie interesów: prywatnego i publicznego, co nieuchronnie prowadzi do powstawania konfliktów interesów indywidualnych z interesem publicznym. W zakres władztwa planistycznego wchodzi również, z mocy art. 6 ust. 1 ustawy, ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości.

Koncepcja władztwa planistycznego oznacza, że w niektórych przypadkach ustalenia planu mogą ingerować w interesy prywatne w sposób odbierany przez nich jako niekorzystny, natomiast nie musi z tym być powiązane przekroczenie granic władztwa planistycznego. Sam fakt wprowadzenia ograniczeń w zakresie wykonywania prawa własności postanowieniami planu nie świadczy jeszcze o jego wadliwości. Wadliwe byłoby natomiast ograniczenie tego prawa w ramach sytuacji opisywanej jako nadużycie przez gminę władztwa planistycznego, będącej skutkiem wprowadzenia ograniczeń nieproporcjonalnych lub niezasadnych, wynikających z niewłaściwego wyważenia proporcji pomiędzy interesem publicznym a prywatnym.

Określając, w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, przeznaczenie terenu, organy gminy muszą rozważyć wszystkie wchodzące w grę interesy, a powstające sytuacje konfliktowe rozstrzygać zgodnie z obowiązującym prawem. O przekroczeniu władztwa planistycznego można mówić wówczas, gdy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. W istotę bowiem władztwa planistycznego gminy włączone jest uprawnienie, polegające na legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. W ramach realizacji tego uprawnienia gmina zobowiązana jest do kierowania się interesem publicznym oraz odpowiednim jego wyważeniem w odniesieniu do interesu prywatnego, przy jednoczesnym uwzględnieniu zasady niedyskryminacji, proporcjonalności i racjonalnego postępowania w perspektywie oddziaływania na prawo własności.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 21 lipca 2021 r. II SA/Gd 786/20

Źródło: orzeczenia.nsa.gov.pl