

## Interpretacja planu zagospodarowania przestrzennego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 01, lipiec 2022 12:00

Bernadeta Skóbel

Odśloni: 2979

---

WSA w Olsztynie: Skoro, jak wynika z postanowień planu, lokalny prawodawca dopuszcza (a więc nie czyni obowiązkowym) sytuowanie "przeznaczenia dopuszczalnego" (funkcji usługowej) na parterze budynku, co nie narusza i nie zakłóca podstawowej funkcji (mieszkaniowej) określonej dla terenu 3MWnUK, to tym bardziej możliwe jest sytuowanie na parterze budynku funkcji podstawowej jaką stanowi zabudowa mieszkaniowa. Tym samym nadinterpretacją organów jest stwierdzenie, że na parterze budynku nie może wystąpić funkcja mieszkaniowa.

W sprawie wójt odmówił wydania zaświadczenia o zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedsięwzięcia polegającego na zmianie sposobu użytkowania lokalu usługowego na lokal mieszkalny. Sprawa ostatecznie trafiła do sądu administracyjnego, który przyznał rację stronie. Sąd odwołując się do treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazał, że planie w tym w § 5.1.1. ustalono dla terenu 3MWnUK warunki szczegółowe o treści: "Teren projektowanej zabudowy wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi na parterze, o wysokości budynków do czterech kondygnacji naziemnych łącznie z użytkowym poddaszem (...). Dopuszcza się sytuowanie usług nieuciążliwych (rzemiosło nieuciążliwe, handel, gastronomia z preferencją usług stanowiących codzienną obsługę mieszkańców) w parterze budynku. Funkcja usługowa jako uzupełniająca, nieuciążliwa nie zakłócająca funkcji podstawowej. Funkcją podstawową stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (...)". Ponadto, z § 3 ust. 3 pkt 3 i 4 planu wynika, że "przeznaczenie podstawowe terenu to takie, które przeważa na danym terenie", a przez "przeznaczenie dopuszczalne należy rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe nie naruszając podstawowej funkcji określonej dla danego terenu".

Odnosząc się do powyższych postanowień planu Sąd zauważył, że wszelkie wynikające z planu miejscowego ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności muszą być interpretowane zgodnie z zasadami wykładni wyjątków, a zatem nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej co w tym przypadku znajduje swój wyraz w zasadzie in dubio pro libertate. Innymi słowy, wszelka rozszerzająca wykładnia planu miejscowego na niekorzyść właścicieli nieruchomości byłaby sprzeczna z konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności i stanowiłaby naruszenie ustaleń tego planu (por. S. Zwolak, Wykładnia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ST 2020, nr 5, s. 44-53, wraz z podanym tam orzecnictwem).

Reasumując Sąd stwierdził, że nadinterpretacją organów było stwierdzenie, że na parterze budynku nie może wystąpić funkcja mieszkaniowa.

*Wyrok WSA w Olsztynie z 23 czerwca 2022 r. sygn. II SA/Ol 259/22. Wyrok jest nieprawomocny.*

Źródło: [orzeczenia.nsa.gov.pl](https://orzeczenia.nsa.gov.pl)