

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przed dniem 1 stycznia 1995 roku

Zgodnie z artykułem 87 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015, poz. 199 z późn. zm.) ("Ustawa"): „Obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 roku.” Jeśli natomiast plan miejscowy uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 roku został zmieniony już po tej dacie, przy czym przed dniem 31 grudnia 2003 roku, a dla danego obszaru nie uchwalono nowego planu, czy plan miejscowy w zakresie objętym uchwałą go zmieniającą pozostaje w mocy? Ten pozornie jakby się mogło wydawać niezbyt aktualny aspekt może nastroczać trudności, zwłaszcza na gruncie praktycznym, w niejednym procesie inwestycyjnym prowadzonym na terenie Polski.

Zacytowany przepis, którego wykładnia w zasadzie nie rodzi większych problemów interpretacyjnych, ani też żaden inny przepis Ustawy nie reguluje kwestii zmiany planów miejscowych uchwalonych przed dniem 1 stycznia 1995 roku, ani też nie odnosi się do kwestii ich obowiązywania. Wobec braku wyraźnej regulacji w tym zakresie, zagadnienie stało się przedmiotem analizy sądów administracyjnych, których linia orzecznicza, na chwilę obecną, jest dość utrwalona. W orzecznictwie przyjęto, bowiem, że jeżeli z uchwały dokonującej zmiany planu miejscowego uchwalonego przed dniem 1 stycznia 1995 roku wynika, że ma ona na tyle samodzielny charakter i może funkcjonować w obrocie prawnym niezależnie od pierwotnego planu miejscowego, tj. może w sposób kompleksowy określać przeznaczenie i zagospodarowanie terenu, to należy uznać, że dana nowelizacja planu zachowuje moc obowiązującą również po dniu 1 stycznia 2004 roku, czyli wywołuje właściwe dla planu miejscowego skutki prawne, również po wygaśnięciu planu, który uległ zmianie. Za takim stanowiskiem opowiedziały się m.in. Wojewódzkie Sądy Administracyjne w Krakowie, Gliwicach i Łodzi, odpowiednio w wyrokach z 10 marca 2008 roku, sygn. akt: II SA/Kr 218/06, z 9 lipca 2009 roku, sygn. akt: II SA/GL 318/09 oraz z 5 lutego 2010 roku, sygn. akt: II SA/Łd 1088/2009. W powyższym duchu wypowiedział się również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 31 maja 2010 roku, sygn. akt: I OSK 1077/09.

Wśród kryteriów, które jak wynika m.in. z orzecznictwa, należy wziąć pod uwa-

gę przy ocenie samodzielności i odrębności charakteru danej zmiany planu uchwalonego przed dniem 1 stycznia 1995 roku, można m.in. wymienić:

określenie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, w sposób pozwalający na zastosowanie zmiany planu bez potrzeby nawiązywania bądź odnoszenia się w jej treści do zmienianego planu miejscowego; zamieszczenie w uchwale zmieniającej części tekstowej, określającej sposób przeznaczenia określonego obszaru oraz części graficznej odnoszącej się do fragmentu zmienianego planu zawierającej linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach; nadanie jednolitego brzmienia ustaleniom szczegółowym objętym zmianą planu odnoszącym się do poszczególnych jednostek planistycznych, tj. terenów o różnym przeznaczeniu.

Oczywiście, nie należy zapominać, że zasadniczym kryterium decydującym o zachowaniu mocy obowiązującej uchwał o zmianie planów miejscowych uchwalonych przed dniem 1 stycznia 1995 roku, jest prawidłowość ich przyjęcia zgodnie z zasadami przewidzianymi w przepisach Ustawy.

Utrata mocy prawnej planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed dniem 1 stycznia 1995 roku skutkuje tym, że jeśli nie uchwalono nowych planów, od 1 stycznia 2004 roku zagospodarowanie terenów nimi objętych jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy, a w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego – po uzyskaniu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W świetle

ugruntowanego orzecznictwa sądów administracyjnych, jeśli dany plan był w międzyczasie, tj. po dniu 1 stycznia 1995 roku zmieniony, a nowy plan nie został uchwalony, to późniejsza uchwała zmieniająca samodzielnie wywołuje skutki prawne, tj. określa zasady zagospodarowania terenu w oparciu, o które należy planować inwestycje, pod warunkiem, że ma samodzielny i odrębny charakter. Ten całkiem oczywisty w teorii skutek, może niekiedy okazać się dość problematyczny w praktyce zwłaszcza, jeśli gmina nie potwierdziła mocy obowiązującej takiego zmienionego planu w żadnym oficjalnym dokumencie. Może się więc zdarzyć, że inwestor chcąc realizować inwestycję nie będzie wiedział czy powinien wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy czy, w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego- o decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego czy też jego inwestycja powinna być zrealizowana według ładu przestrzennego ustalonego uchwałą zmieniającą plan miejscowy. Powyższe jest o tyle istotne, że wydanie jednej z powyżej wskazanych decyzji, w przypadku obowiązywania na danym terenie planu miejscowego skutkuje ich nieważnością.

Oczywiście w przypadku kwestionowania stanowiska organu administracji, w zakresie czy obszar, na którym ma być zrealizowana inwestycja, nie jest bądź jest, objęty planem miejscowym, bowiem zmiana planu obowiązującego na tym terenie do 1 stycznia 1995 roku, nie jest bądź jest, wystarczająco samodzielna, aby stanowić akt stanowiący o ładzie przestrzennym, inwestorowi przysługują środki prawne, w tym m.in. skarga do sądu administracyjnego, a następnie Naczelnego Sądu Administracyjnego, których rozpoznanie powinno rozstrzygnąć sporną kwestię. Powyższe jednak nie pozostaje bez wpływu na wydłużenie całego procesu, co zazwyczaj nie jest na rękę planującym i prowadzącym daną inwestycję.

Warto, więc jeszcze przed planowaniem inwestycji zadbać o uzyskanie od organów gminnych aktualnego wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź odpowiednio zaświadczenia o braku obowiązującego planu dla danego obszaru, aby w możliwie jak największym stopniu zminimalizować ryzyko późniejszych nieścisłości.

Katarzyna Sasiak

Adwokat

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.