

Galeria Tesco: opinia

Piotr Guział, radny m.st. Warszawy złożył interpelację nr 2391. Dostał odpowiedź, którą w całości publikujemy.

OPINIA DOTYCZĄCA SPADKU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WYNIKU ZMIANY USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

Opinia dotyczy ewentualnego spadku wartości nieruchomości (obiekt handlowy TESCO), składającej się z czterech działek ewidencyjnych (6/1, 7/1, 39/2, 52/2 z obrębu 11113), o łącznej powierzchni wynoszącej 39 932 m².

Spadek wartości w/w nieruchomości, może nastąpić w wyniku proponowanych zmian zapisów w obowiązującym m.p.z.p. obszar Ursynów Południe-Kabaty, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/1090/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 8 lipca 2010r., dla terenu oznaczonego w planie symbolem: 14U(UC)(KDs).

Gmina ustawowo jest uprawniona i zobowiązana do kształtowania ładu przestrzennego i prowadzenia polityki przestrzennej na swoim terenie, poprzez m.in. opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy jest podstawowym narzędziem regulacji zagospodarowania przestrzennego, jest on aktem prawa miejscowego, wobec tego zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenu, zagospodarowania i warunków zabudowy, stanowiące bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji budowlanych oraz wywłaszczania nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego. Skutki prawne uchwalenia planu miejscowego są znaczące zarówno dla gminy, jak i dla właścicieli nieruchomości oraz inwestorów.

Celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z potrzebami społecznymi, w celu realizacji zadań gospodarczych, ochrony środowiska, dóbr kultury itp..

Zdarza się, że zapisy miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego ograniczają sposób korzystania z nieruchomości, dlatego ustawodawca wprowadził zapisy umożliwiające otrzymanie rekompensaty za poniesione straty. Dochodzenie roszczeń może nastąpić w oparciu o art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W takim przypadku, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, jeśli w wyniku uchwalenia miejscowego planu lub jego zmiany korzystanie z nieruchomości (lub jej części) w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Zgodnie z dominującą linią orzecznictwa przez pojęcie „niemożliwe bądź istotnie ograniczone korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem” i „rzeczywista szkoda”, rozumie się ograniczenie możliwości zagospodarowania terenu w dotychczasowy sposób, w tym określony