

Kiedy można umieścić reklamę na budynku

Aby przyjąć, że na danym terenie niedopuszczalne jest umieszczanie tablic reklamowych na budynkach, taki zakaz musiałby zostać wyraźnie określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez zawarcie w nim zapisu o zakazie lokalizacji tego typu reklam. Brak zakazu lokalizacji reklam w danej jednostce planistycznej świadczy natomiast co do zasady o możliwości umieszczenia na danym terenie urządzenia reklamowego.

Tak uznał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z 9 grudnia 2015 r., II SA/Gd 571/15.

Prezydent miasta wniósł sprzeciw do zgłoszenia M.R. dotyczącego zamiaru przystąpienia do wykonania robót budowlanych, polegających na zainstalowaniu podświetlanej tablicy reklamowej o wymiarach 290x100 cm na ścianie budynku. Wyjaśnił, że planowana inwestycja jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie objętym zgłoszeniem (uchwała Rady Miejskiej z 16 grudnia 2009 r.). Zgodnie bowiem z punktem 05 karty terenu nr 04 (§ 18 ww. uchwały) określającym zasady umieszczania nośników reklamowych dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją pod warunkiem, że ich powierzchnia nie jest większa niż 4 mkw.

W odwołaniu od decyzji M.R. wniósł o jej uchylenie, twierdząc, że z przywołanego w decyzji zapisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wynika, że zakazane jest umieszczanie reklam na ścianach budynków. Skoro plan miejscowy zabrania jedynie umieszczania reklam wolno stojących o powierzchni przekraczającej 4 mkw., to przyjąć należy, że umieszczenie reklamy na ścianie budynku jest dozwolone.

Wojewoda utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Wyjaśnił, że gdyby miasto przewidywało na omawianym terenie możliwość zamieszczenia reklam na ścianach budynku, to w zapisach planu znalazłaby się taka informacja. Jeśli plan miejscowy dopuszcza co najwyżej lokalizowanie tablic reklamowych wolno stojących przy ścianie budynku, to nie ma możliwości przyjęcia zgłoszenia wobec zamierzeń budowlanych, które są sprzeczne z tymi postanowieniami.

M.R. wniósł skargę do WSA w Gdańsku. W jej uzasadnieniu stwierdził, że o ile miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miałby wprowadzać ograniczenia wolności zagospodarowania nieruchomości, zakaz musiałby zostać wyartykułowany wprost. Z treści uchwały Rady Miejskiej z 16 grudnia 2009 r. wynika jedynie, jakie parametry winny posiadać tablice reklamowe wolno stojące na terenie objętym zgłoszeniem. Plan nie zawiera natomiast jakichkolwiek ustaleń dotyczących innych rodzajów reklam, w tym zakazu umieszczania reklam na budynkach. Dodał, że teren objęty zgłoszeniem przeznaczony jest w planie m.in. na działalność usługową, a każdy usługodawca będzie chciał poinformować swoich potencjalnych klientów o fakcie prowadzenia działalności w danym miejscu. Dlatego umieszczenia tablicy reklamowej nie można uznać za sprzeczne z przeznaczeniem terenu objętego zgłoszeniem. Skoro jednocześnie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wynika zakaz umieszczania reklam na ścianie budynku, stanowisko organów uznać należy za bezpodstawne.

Sąd uznał skargę za zasadną.

—Anna Głowska

Komentarz eksperta

Anna Głowska, [radca prawny Warszawa Rödl & Partner](#)

Analizując zagadnienie będące przedmiotem komentowanego wyroku, rozpocząć należy od wskazania na art. 31 ust. 3 konstytucji, zgodnie z którym ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw (w tym z prawa własności) mogą być ustanawiane tylko w ustawie. Z tego wynika, że prawo własności nie ma charakteru absolutnego i może doznawać pewnych ograniczeń. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) brak jest generalnego zakazu umieszczania reklam na budynkach. Ogólną zasadą natomiast jest, że każdy ma prawo w granicach określonych w ustawach do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza prawem chronionego interesu publicznego lub osób trzecich (art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.). Uprawniony do nieruchomości może zatem zagospodarować ją dowolnie, w

zakresie obowiązującego prawodawstwa. Możliwe jest jednak ustanowienie konkretnych zakazów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 6 ust. 1 u.p.z.p.). Ponieważ stanowią one ograniczenie korzystania z prawa własności, muszą być sformułowane wprost i nie mogą być domniemywane. Ich obowiązywanie nie może być zależne od interpretacji organu administracji (wyrok NSA z 6 lutego 2014 r., II OSK 2132/12).

Dlatego też aby przyjąć, że na danym terenie niedopuszczalne jest umieszczanie tablic reklamowych na budynkach, taki zakaz musiałby zostać wyraźnie określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez zawarcie w nim zapisu o zakazie lokalizacji tego typu reklam. Zatem o ile miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miałby wprowadzać ograniczenia tej wolności, taki zakaz musiałby zostać wyartykułowany wprost (wyrok WSA w Krakowie z 21 września 2011 r., II SA/Kr 827/11).

W stanie faktycznym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący dla terenu, na którym inwestor planował zamieszczenie tablicy reklamowej na ścianie budynku, nie przewidywał wyraźnego zakazu instalowania reklam świetlnych (tablic reklamowych) na ścianach budynków. Wprowadzono jedynie regulację dotyczącą reklam wolno stojących, ustalając, że reklama tego typu może zostać zlokalizowana przy ścianie budynku, musi stanowić kompozycję z jego elewacją, a jej powierzchnia nie może być większa niż 4 mkw. Nie budzi wątpliwości, że jeżeli rada miejska chciała w uchwale z 16 grudnia 2009 r. ustalić dla danego terenu zakaz lokalizowania czy też umieszczania określonego rodzaju nośników reklamowych, to musiała to zrobić poprzez wprowadzenie w tej uchwale jasnego zapisu o takim zakazie, czego nie uczyniła. Choć w ramach władztwa planistycznego gminy mieści się uprawnienie do stanowienia określonych nakazów wynikających z przepisów, to na organie stanowiącym gminy ciąży obowiązek wyraźnego sformułowania zakazu. Organy wyinterpretowały z przepisów planu miejscowego zakaz, który nie został wprost sformułowany. Słusznie zatem sąd uznał, że plan miejscowy nie sprzeciwia się lokalizacji tego typu nośników reklamowych na danym terenie. Sprzeciw organu nie był zatem zasadny.

Źródło: http://www.archiwum.rp.pl/arttykul/1302069-Kiedy-mozna-umiescic-reklame-na-budynku.html#.V2qeS_5f3Dc