Poprawianie prawa ze szkodą dla gmin?

Kategoria: Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego
Opublikowano: poniedziałek, 31, styczeń 2011 00:00
Grzegorz P. Kubalski
Odsłony: 2608

W dniu 9 lutego 2010 roku Trybunał Konstytucyjny orzekł o niekonstytucyjności przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi się do faktycznego sposobu wykorzystywania owej nieruchomości przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w sytuacji, gdy jej przeznaczenie zostało w tym planie określone tak samo jak w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 roku. W celu dostosowania systemu prawa polskiego do wskazanego wyroku Senat skierował na ścieżkę legislacyjną projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (druk sejmowy nr 3610). Uchwalenie tego projektu może stanowić istotne obciążenie finansowe dla gmin.

Z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wiąże się potencjalnie konieczność uiszczenia przez właścicieli nieruchomości renty planistycznej (w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu) i zapłaty właścicielom odszkodowania przez gminę (w przypadku spadku wartości nieruchomości). W obecnym stanie prawnym na obszarach, gdzie nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ów wzrost i spadek wartości są liczone jako różnica wartości gruntu o przeznaczeniu wynikającym z nowego planu i faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Przedłożona ustawa wprowadza tu istotną zmianę – jeśli bowiem wartość terenu przy uwzględnieniu przeznaczenia z planu zagospodarowania, który utracił moc po dniu 31 grudnia 2003 roku jest wyższa niż wartość wynikająca z faktycznego wykorzystania nieruchomości to wzrost i spadek wartości jest liczony względem tej pierwszej. Regulacja ta nie jest ograniczona czasowo – przykładowo: jeśli za pięć lat gmina uchwali miejscowy plan zagospodarowania utrzymujący obecną funkcję rolniczą terenu, a w planie wygasłym z dniem 31 grudnia 2003 roku teren ten miał dopuszczoną zabudowę – gmina będzie musiała wypłacić odszkodowanie, pomimo że przez 12 lat na terenie tym nic nie można było budować i plan jedynie sankcjonuje ten stan!

Dodać należy, że zmiana ta jest wprowadzana bez żadnej analizy skutków finansowych. Trudno jest bowiem uznać za takie zdania: „Z drugiej strony nie da się wykluczyć wzrostu wydatków na odszkodowania, jakie mogą przysługiwać uprawnionym wobec obniżenia się wartości nieruchomości, ocenianego już według kryteriów określonych na mocy projektowanej ustawy”.

Na najbliższe posiedzenie Zespołu ds. Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej oraz Środowiska skierowany został projekt stanowiska Rządu wobec przedmiotowego projektu ustawy. Rząd wskazuje na brak analizy skutków finansowych proponowanych zmian i jednocześnie proponuje, by zmiany ograniczyć wyłącznie do obliczania wzrostu wartości nieruchomości (na potrzeby ustalania wysokości opłaty adiacenckiej).

Propozycja Rady Ministrów jest niezbędnym minimum zabezpieczającym interesy gmin.

Phoca PDF