



MINISTER INFRASTRUKTURY

Warszawa, dnia 2 sierpnia 2010 r.

BP-11p-0702-2/10
L.dz.: BP/10/01408

**Pan
Piotr Zientarski**

**Przewodniczący Komisji
Ustawodawczej
Senatu Rzeczypospolitej Polskiej**

Odpowiadając na pismo z dnia 13 lipca 2010r. znak: BPS/KU-034/918/12/10 w sprawie podjęcia prac przez Komisję Ustawodawczą Senatu RP w zakresie *projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (druk senacki nr 918), które mają na celu wykonanie obowiązku dostosowania prawa do orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r. (sygn. Akt: P 58/08), uprzejmie informuję, że w Ministerstwie Infrastruktury prowadzone są obecnie prace nad projektem ustawy o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, które mają na celu m. in. uwzględnienie w/w wyroku. Przedstawiam również następującą opinię dotyczącą w/w propozycji Senatu RP.

Zaproponowany Przez Senat RP projekt ustawy o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* odnosi się do problemu wskazanego przez Trybunał Konstytucyjny. Możliwa jest jednak sytuacja gdy po dacie utraty mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie art. 87 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wartość nieruchomości wzrosła, np. w wyniku wydania decyzji administracyjnej. W szczególnym przypadku wartość nieruchomości określona na podstawie faktycznego użytkowania terenu może być wyższa niż określona na podstawie planu miejscowego, który utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3. Przypadek taki nie był przedmiotem rozważań Trybunału Konstytucyjnego, jednakże wydaje się celowa analiza takiej sytuacji przy zgłaszaniu propozycji legislacyjnych. Uwzględniając powyższe gmina przy ustalaniu wysokości „renty planistycznej” powinna porównywać wartość nieruchomości określoną na dzień utraty mocy planu miejscowego (na podstawie art. 87 ust. 3) oraz wartość nieruchomości określoną na podstawie faktycznego użytkowania terenu w okresie przed uchwaleniem aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego. Za podstawę naliczenia „renty planistycznej” należałoby wtedy wybrać wartość wyższą – bardziej korzystną z punktu widzenia właściciela nieruchomości. Nie można także wykluczyć sytuacji w której wartość nieruchomości w planie który utracił moc była wyższa niż w planie nowo uchwalonym. W takim przypadku właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo żądania odszkodowania. W celu uwzględnienia takiego stanu faktycznego zasadnym wydaje się być zastąpienie słów „wzrost wartości” słowami „obniżenie oraz wzrost wartości”.

W związku z powyższym Ministerstwo Infrastruktury proponuje rozważenie nowego brzmienia art. 87 ust. 3a, które uwzględni w/w stany faktyczne.

„3a. Jeżeli uchwalenie planu miejscowego następuje w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalany przed dniem 1 stycznia 1995 r. przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości, określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu wykorzystywania, po utracie mocy tego planu. W takim przypadku obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego na podstawie planu, który utracił moc na podstawie ust. 3.”.

Z upoważnienia
Z upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY
Olgierty Dziękoński
Podsekretarz Stanu

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

Proponowany przez Komisję Ustawodawczą Senatu RP projekt *ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (druk senacki nr 918) nie będzie powodował skutków finansowych dla budżetu państwa. Może natomiast przyczynić się do spadku dochodów gmin z tytułu opłaty planistycznej. Wysokość tej opłaty wylicza się na dzień sprzedaży nieruchomości. Stanowi ona do 30% różnicy między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu, a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed jego uchwaleniem albo zmianą lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Po wejściu w życie w/w projektu ustawy wartość nieruchomości liczona na dzień przed uchwalaniem planu może być większa niż dotychczas, co spowoduje spadek różnicy w wartości i w efekcie zmniejszenie wysokości opłaty planistycznej.

Ponadto należy zauważyć, że strony postępowania administracyjnego mogą złożyć wniosek o jego wznowienie w przypadku gdy Trybunał Konstytucyjny orzekł o niezgodności aktu normatywnego z Konstytucją, umową międzynarodową lub z ustawą, na podstawie którego została wydana decyzja administracyjna (art. 145a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 Kodeks postępowania administracyjnego). Wniosek ten można wnieść w terminie jednego miesiąca od dnia wejścia w życie się orzeczenia Trybunału. Powyższa uwaga odnosi się do skutków wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Projekt ustawy nie reguluje tej sprawy, jednak można domniemywać, że indywidualne wnioski o wznowienie postępowania administracyjnego dotyczącego naliczenia opłaty planistycznej mogą skutkować obowiązkiem zwrotu przez gminę części wcześniej pobranej opłaty.