



SENAT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

# **Zapis stenograficzny** **(1716)**

Wspólne posiedzenie  
Komisji Gospodarki Narodowej (253.),  
Komisji Ustawodawczej (328.)  
oraz Komisji Samorządu Terytorialnego  
i Administracji Państwowej (191.)  
w dniu 3 sierpnia 2010 r.

VII kadencja

Porządek obrad:

1. Pierwsze czytanie projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (druk senacki nr 918).

*(Początek posiedzenia o godzinie 20 minut 06)*

*(Posiedzeniu przewodniczy zastępca przewodniczącego Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej Janusz Sepioł)*

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Dobry wieczór. Witam państwa na wspólnym posiedzeniu trzech połączonych komisji: gospodarki, samorządu i ustawodawczej.

Witam pana ministra Dziekońskiego i przedstawicieli pozostałych resortów, wszystkich gości.

Może poproszę pana senatora Kieresa o przedstawienie projektu zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bardzo proszę, Panie Senatorze.

**Senator Leon Kieres:**

Dziękuję.

Panie Przewodniczący! Panie i Panowie!

Rzecz dotyczy wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 9 lutego 2010 r., w którym to wyroku Trybunał odniósł się do art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Trybunał Konstytucyjny w wymienionym przeze mnie wyroku odniósł się w gruncie rzeczy do konstytucyjnej zasady równego traktowania wobec prawa, uznając, że ta zasada, mająca charakter, jak powiedziałem, konstytucyjny, nie może być z jednej strony fetyszem, a więc dopuszcza możliwość różnicowania sytuacji adresatów aktów prawnych, ale z drugiej strony wskazał, że różnicowanie sytuacji adresatów aktów prawnych musi mieć uzasadnienie obiektywne i nie może wynikać zwłaszcza z zawinionych błędów czy też niedopełnienia obowiązku przez administrację publiczną.

Rzecz dotyczy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i tak zwanej renty planistycznej, czyli opłaty za wzrost wartości nieruchomości będący efektem przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze, na którym nieruchomość jest położona. Adresatami tego rozwiązania są właściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczysti.

Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchylila poprzednio obowiązującą ustawę z jednoczesnym wskazaniem, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte przed dniem 1 stycznia 1995 r. i obowiązujące w dniu 11 lipca 2003 r. – to znaczy w dniu wejścia w życie ustawy z 27 marca 2003 r. – miały zachować swoją ważność do czasu przyjęcia nowych planów,

---

jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r. Powiem językiem nie prawniczym, a kolokwialnym: ustawa z 2003 r. nałożyła na rady gmin obowiązek uchwalenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do 31 grudnia 2003 r. Tak się jednak zdarzyło, że wiele podstawowych jednostek samorządu terytorialnego tego obowiązku nie wykonało, co oznacza, że uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego straciły swoją ważność 31 grudnia 2003 r.

Na czym polega problem? Trybunał odniósł się do sytuacji właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości. Ci, którzy zbywali nieruchomości pod rządami starej ustawy lub planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie starej ustawy, płacili rentę planistyczną, czyli opłatę na rzecz gminy, nazywaną właśnie rentą planistyczną. Ta opłata była i jest dochodem własnym gminy i ona dzisiaj nie może przekraczać 30% wzrostu wartości nieruchomości – wzrostu, podkreślam, wynikającego z uchwalonego dla danego obszaru, na którym nieruchomość się znajduje, planu zagospodarowania przestrzennego. Otóż nieuchwalenie nowych planów zagospodarowania przestrzennego sprawiło, że poprzednio obowiązujące plany straciły ważność i trzeba było uchwalić nowe plany zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie nowych planów zagospodarowania przestrzennego dla danych obszarów i nieruchomości na tych obszarach sprawiło, że te nieruchomości były objęte nową opłatą, rentą planistyczną, niekiedy powtórnie, mimo że na przykład właściciel lub użytkownik wieczysty faktycznie nie zmieniał przeznaczenia tej nieruchomości – były to albo jakieś nieużytki, albo nieruchomości rolne. W ten sposób dochodziło do sytuacji, że w wyniku zawinięcia gmin, ze strony gmin, właściciel lub użytkownik wieczysty zmuszony był płacić nową opłatę, tę rentę planistyczną, mimo że, jak powiedziałem, bez jego winy doszło do tej właśnie sytuacji. Najpierw była uchwała, właściciel płacił opłatę, uchwała wygasła, więc uchwalono nowy plan, i wtedy ponownie trzeba było płacić tę opłatę, chociaż, jak powiedziałem, nieuchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło bez jego winy.

Trybunał Konstytucyjny w związku z tym stwierdził, że ten stan nierówności właścicieli lub użytkowników wieczystych wobec prawa musi być zniesiony. I dlatego zaproponowaliśmy zrównanie właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości w związku z uchwaleniem nowych planów zagospodarowania przestrzennego w wyniku utraty ważności starych planów zagospodarowania przestrzennego w brzmieniu państwu przedłożonym. Mianowicie uchwalenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego ma skutkować nie ponoszeniem przez właścicieli lub użytkowników wieczystych obowiązku wpłaty opłaty od całej wartości wzrostu wartości nieruchomości do tych 30%, tylko różnicy... podstawą wniesienia tej opłaty musi być wzrost wartości nieruchomości, który to wzrost stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego według wcześniejszego planu.

Co to oznacza? Nic nie płacisz, jeżeli nowy plan zagospodarowania przestrzennego nie podniósł wartości twojej nieruchomości ponad wartość określoną w starym planie zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli nowy plan zagospodarowania przestrzennego podniósł wartość twojej nieruchomości, to nie płacisz od całej wysokości wzrostu wartości nieruchomości, tylko od różnicy między nową wartością nieruchomości a starą, tą ustaloną w starym planie zagospodarowania przestrzennego.

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

*(Rozmowy na sali)*

*(Senator Jadwiga Rotnicka: A jak na niekorzyść?)*

W jakim sensie na niekorzyść?

*(Głosy z sali: Jak staniało... jak się wartość obniży.)*

To oczywiście wtedy się nie płaci, bo nie ma różnicy.

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

No właśnie, tutaj są propozycje poprawek uwzględniających tę sugestię, którą pani senator Rotnicka wskazała, ale ja nie będę już o nich mówił. To tyle z mojej strony. Dziękuję.

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Czy pan minister chciałby zabrać głos w tej sprawie?

**Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury  
Olgierd Dziekoński:**

Panowie Przewodniczący! Wysoka Komisjo!

Ten problem jest znany ministerstwu, ministerstwo w tej sprawie również przygotowało pewne propozycje ustawowe, ale dzięki inicjatywie Senatu te propozycje, mam nadzieję, staną się zbędne.

W tej sprawie – również na wniosek przewodniczącego komisji – została skierowana opinia w stosunku do przedłożonego projektu. Opinia ta wskazuje na celowość rozwiązania, które zostało zaproponowane przez Senat, zwracając jednak uwagę na pewien problem, który, wydaje się, wart jest rozważenia. Otóż w okresie tego interregnum planistycznego, że tak to określe, może nastąpić taka sytuacja, że wartość nieruchomości będzie większa niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu wykorzystania po utracie mocy tego planu. Na przykład może się okazać, że dla jakiegoś terenu została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i w wyniku wydania tej decyzji wartość nieruchomości – chodzi o faktyczny sposób jej użytkowania – faktycznie jest nieco wyższa, niż przewidziano w starym planie. To jest pierwsza kwestia. Wydaje się, że ta kwestia powinna być uwzględniona w tej propozycji legislacyjnej.

I druga kwestia, która była przed chwilą przedmiotem zapytania, to jest kwestia obniżenia wartości. Otóż może być również taka sytuacja, że nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spowoduje obniżenie wartości nieruchomości w stosunku do poprzedniego planu, który istniał. Wówczas, zgodnie z ustawowymi regułami zawartymi w art. 36 i 37, właścicielowi takiej nieruchomości przysługuje odszkodowanie w wysokości odpowiedniej różnicy pomiędzy tymi dwoma wartościami.

Wydaje się, że w trakcie rozważania propozycji, którą przedłożył pan senator Kieres, warto rozważyć również uwagi w tej sprawie zgłoszone ze strony Ministerstwa Infrastruktury. Dziękuję bardzo.

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Czy przedstawiciel Biura Legislacyjnego mógłby wyrazić swoją opinię?

**Ekspert do spraw Legislacji  
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu  
Katarzyna Konieczko:**

Katarzyna Konieczko, Biuro Legislacyjne.

My oczywiście zgadzamy się z uwagami Ministerstwa Infrastruktury. Częściowo, jeśli chodzi właśnie o zapytanie pani senator, uwagi te pojawiły się również w opinii Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa. I w związku z tym jak najbardziej uważamy, że takie uzupełnienie tego projektu, doprecyzowanie, byłoby celowe. Dziękuję.

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Czy pan senator Kieres mógłby wskazać, jaki casus spowodował w ogóle wyrok Trybunału, co to był za przypadek i na czym polegał?

*(Brak nagrania)*

**Senator Leon Kieres:**

...Nie ma tego w sentencji wyroku, ale tych kazusów było wiele, to znaczy wiele gmin nie wykonało obowiązku – to nie był jednostkowy przypadek, pani mece-nas to wie – uchwalenia do 31 grudnia 2003 r. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Co to oznaczało? Że stare plany straciły ważność, nie było nowych, później, po... bo gdyby uchwalono do 31 grudnia...

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Takiego przypadku nie rozważajmy. 80% terytorium kraju...

*(Senator Leon Kieres: Tak.)*

...znalazło się wtedy bez planów. No, przyznaję, że ja ciągle tę sytuację nie bardzo rozumiem. Renta planistyczna jest płacona wtedy, kiedy jakaś nieruchomość jest przedmiotem obrotu.

*(Senator Leon Kieres: Tak jest.)*

Czyli był właściciel, powstał plan, właściciel działkę sprzedał z zyskiem, bo plan wskazał, na przykład, że jest to teren budowlany, w związku z czym właściciel musiał uiścić jakąś opłatę. A teraz mamy do czynienia z nowym właścicielem. Plan przestał istnieć. Po paru latach powstaje nowy plan, w którym ten teren przeznacza się na coś całkiem innego. I żeby w ogóle zaszła potrzeba płacenia renty planistycznej, nowy właściciel musi to sprzedać. To po co się w ogóle odwoływać do starego planu? Jaki to ma sens? Może to w ogóle będzie bardzo...

**Senator Leon Kieres:**

Panie Przewodniczący, proszę pamiętać, że rentę planistyczną wnosi się w okresie pięciu lat od wejścia w życie nowo uchwalonego planu zagospodarowania miejscowego lub jego zmienionej wersji. Po pięciu latach tego rodzaju obowiązek ustaje. Gdyby do 31 grudnia zmieniono stare plany zagospodarowania przestrzennego – uchwalone o wiele wcześniej, nieraz przed dziesięcioma laty, nie pięciu, jeśli się

uwzględni datę 31 grudnia 2003 r. – to zbycie takiej nieruchomości nawet nie podlegałoby obowiązkowi wniesienia tej renty planistycznej. Czym skutkowało zaniechanie tego obowiązku? Utratą ważności starego planu zagospodarowania przestrzennego i przyjęciem obowiązku uchwalenia nowego planu. I ten pięcioletni okres zaczynał się liczyć od początku. Nie z własnej winy właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości zostali obciążeni obowiązkiem wnoszenia tej opłaty, czyli renty planistycznej, tylko dlatego, że gminy zaniedbały obowiązek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie wiem, czy pan minister podziela ten pogląd.

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

**Senator Marek Trzeciński:**

Panie Przewodniczący, senator Iwan zapytał, czy mam jasność w tej sprawie. Przyznaję, że nie do końca, i dlatego chciałbym zapytać, czy ja dobrze rozumiem. Wyobraźmy sobie taką sytuację, że wartość nieruchomości w 2003 r., przed wygaśnięciem planu, wynosiła 100 tysięcy zł. Po czterech czy pięciu latach opracowano nowy plan i wartość tej działki wyniosła już 150 tysięcy zł. Ale ta wartość niekoniecznie zmieniła się na skutek pojawienia się nowego planu, ponieważ dzień czy miesiąc przed uchwaleniem – należy przyjąć, że mogą być takie sytuacje – ta działka była warta również 150 tysięcy, bo zaszły zmiany na rynku. Właściwie nie jest możliwe ustalenie, że zmiana wartości po tych trzech, pięciu czy sześciu latach – czyli po tym okresie, jaki minął od momentu wygaśnięcia jednego, do momentu uchwalenia drugiego planu – wynika z pojawienia się nowego planu. Tak że...

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

*(Głos z sali: Trzeba udowodnić, że zmiana planów wpłynęła na wartość nieruchomości, i w tym cały problem.)*

No właśnie. A więc wydaje się... Projekt ustawy, który rozpatrujemy, mówi o porównywaniu dwóch wartości: wartości z dnia, kiedy obowiązywał stary plan, i wartości w dniu, kiedy pojawił się nowy plan, a więc porównujemy dwie ceny, które się różnią wcale nie z powodu uchwalenia nowego planu albo niekoniecznie z powodu uchwalenia nowego planu, ale zmiany sytuacji rynkowej, bo okres pięcioletni to jest...

*(Głos z sali: Długi okres.)*

W tak długim okresie może nastąpić całkowita zmiana sytuacji, dlatego wydaje się, że gminie ta opłata się nie należy, bo do zmiany wartości nie przyczyniło się działanie gminy.

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Panie Ministrze, proszę.

**Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury  
Olgierd Dziekoński:**

Wysoka Komisjo!

W tej kwestii Trybunał Konstytucyjny działał w związku z pytaniem prawnym skierowanym przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie. Chodziło o kon-

kretną sprawę konkretnej działki w miejscowości Alwernia, gdzie burmistrz po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po okresie, w którym na tym terenie nie obowiązywał żaden plan miejscowy, wyznaczył, w drodze decyzji, tak zwaną opłatę planistyczną właścicielom nieruchomości, którzy tę nieruchomość nabyli. Właściciele odwołali się od tej decyzji burmistrza do samorządowego kolegium odwoławczego, a samorządowe kolegium odwoławcze potwierdziło punkt widzenia burmistrza. Wówczas właściciele odwołali się do wojewódzkiego sądu administracyjnego, który uznał w tej sytuacji za celowe zadanie pytania prawnego do Trybunału Konstytucyjnego. I Trybunał Konstytucyjny, po analizie całej tej sytuacji, stanął na stanowisku, że w związku z tym, o czym zresztą już mówił pan senator Kieres, że ustawa z 2003 r. zakładała domniemanie konieczności – takie było sformułowanie w ustawie – sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed wejściem w życie ustawy, skoro gmina nie dopełniła tego obowiązku, to właściciel nieruchomości nie może być z tego tytułu poszkodowany, bo inni właściciele nieruchomości w innych, podobnych sytuacjach, nie ponosiliby z tego tytułu obciążeń. Ja mogę powiedzieć szczegółowo, jak to się dzieje. Rzecznawca majątkowy, dokonując oceny wartości nieruchomości po uchwaleniu nowego planu, po okresie tego interregnum planistycznego, bada wartość nieruchomości w odniesieniu do przeznaczenia terenu, jaki panuje na działce, lub faktycznego jej wykorzystania – tu znów odwołuję się do języka ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu. Ponieważ w tym przypadku uznano, że faktyczne wykorzystanie, a był to grunt rolny... Przed uchwaleniem tego planu, uznano, że fakt uchwalenia planu miejscowego spowodował na tyle znaczący wzrost wartości nieruchomości, że można było od tego wzrostu wartości odliczyć tę opłatę w wysokości do 30%. Można jednak powiedzieć, że gdyby gmina uchwaliła to samo przeznaczenie terenu, które było w poprzednim planie miejscowym, tym, który został uchylony ustawą, to wówczas nie byłoby żadnego wzrostu ani spadku wartości nieruchomości, ponieważ on był już, że tak powiem, planem faktycznie obowiązującym. A zatem Trybunał Konstytucyjny stanął na stanowisku, że skoro gmina nie dochowała należytej staranności w kontynuowaniu obowiązku planistycznego, to wówczas nie można z tego tytułu doprowadzić do szkody po stronie obywatela nabywającego tę nieruchomość, bo znalazłby się on w zróżnicowanej sytuacji prawnej.

Ten mechanizm w praktyce, po przyjęciu tej zmiany ustawowej, będzie funkcjonował w sposób następujący: jeżeli gmina uchwali miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze, na którym poprzednio był plan o takim samym przeznaczeniu jak przed rokiem 2003, to wówczas rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę w trakcie wyceny nieruchomości sposób użytkowania, przeznaczenie terenu – mówię językiem ustawy o gospodarce nieruchomościami – będzie się posiłkował tym przeznaczeniem terenu, które było poprzednio, przed 2003 rokiem. I będzie to przeznaczenie terenu przenosił na dzisiejsze ceny, które są stosowane w obrocie dla tego rodzaju nieruchomości na terenie takim samym przeznaczeniu. Rzecznawca będzie badał, czy w związku z uchwaleniem nowego planu wartość nieruchomości będzie się różniła od tego przeznaczenia, które jest dzisiaj czy które potencjalnie byłoby dzisiaj, czy też nie. Jeżeli się okaże, że się różni... Bo może się na przykład okazać, że miejscowy plan nieco to przeznaczenie zmodyfikował, usprawnił, ulepszył bądź też pogorszył, no może być tak, że poprzednio teren był przeznaczony na cele budownictwa mieszkaniowego, a obecnie teren będzie przeznaczony na teren zieleni parkowej



i w związku z tym jego wartość spadnie. I wtedy właścicielowi gruntu będzie przysługiwać odszkodowanie.

Taki jest mechanizm, taki jest tak naprawdę sens wyroku Trybunału Konstytucyjnego, a w związku z tym wyrokiem – propozycji poprawki Senatu.

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Rozumiem. Czyli z powodu ustaleń zawartych w starym planie teren miał pewną wartość, a jak plan wygasł, to wartość spadła. Potem jest nowy plan, który zakłada to samo użytkowanie, i nie ma powodu, żeby z tego tytułu właściciel ponosił ponowną opłatę. No, tak teoretycznie wygląda to dobrze, tylko że tu chodzi tak naprawdę o płacenie tej renty w sytuacji sprzedaży nieruchomości, prawda? A więc jeśli w świetle starego planu ta nieruchomość miała jakąś tam wartość i została sprzedana, to słusznie naliczono rentę. Zapłacił ją stary właściciel. I teraz nowy właściciel nagle znalazł się w takiej sytuacji, że nieruchomość straciła wartość, bo plan zniknął...

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

Ale wszedł nowy plan, nieruchomość zyskała i teraz ten nowy właściciel powinien zapłacić.

*(Głosy z sali: Nie, nie.)*

**Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury  
Olgierd Dziekoński:**

Można, Panie Przewodniczący?

Otóż mówimy o właścicielu, który nabył tę nieruchomość po uchwaleniu nowego planu.

*(Głos z sali: Tak jest.)*

*(Brak nagrania)*

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Problem polega na tym, że... Ja rozumiem, że chodzi o to, żeby za ten sam teren nie trzeba było płacić dwa razy. Tylko że to inny podmiot będzie płacił.

*(Głos z sali: Ale to się płaci jednorazowo.)*

**Ekspert do spraw Legislacji  
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu  
Katarzyna Konieczko:**

Jeśli można, Panie Senatorze...

Trybunał orzekał w związku z zasadą równości i oczywiście, tak jak pan senator mówi, dany właściciel nie płaci renty planistycznej dwa razy. Ale Trybunał uznał, że jak mamy dwóch właścicieli, z których jeden mieszka w gminie Alwernia i, niestety, traci na tym, że gmina Alwernia nie kontynuowała polityki planistycznej, a drugi mieszka w innym mieście, gdzie gmina prawidłowo kontynuowała swoją politykę planistyczną i on na tym nie stracił, to w przypadku, gdy ten w Alwerni traci, sytuacja tych dwóch właścicieli jest różna, chociaż to kryterium relewantne jest tutaj to samo – mają te same cechy, dokonują zbycia nieruchomości, więc to jest w ich sytuacji podobne. Tyle że jeden

z nich musi ponieść opłatę na rzecz gminy, mimo iż ta nie dopełniła pewnych obowiązków, a drugi nie musi, chociaż ich sytuacja, jak mówię, jest podobna.

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Okay, dobrze, czyli mamy sytuację, w której nie następuje obrót przy starym planie. Porównujemy sytuacje dwóch właścicieli – w jednym miejscu, gdzie była ciągłość planistyczna, i w drugim miejscu, gdzie nie było ciągłości planistycznej. I tam, gdzie była ciągłość planistyczna...

*(Senator Leon Kieres: Wartość nieruchomości jest constans, stała.)*

*(Głosy z sali: Tak jest.)*

Tak, a tu nastąpiło wahnięcie.

**Senator Leon Kieres:**

Taka sytuacja miejsce, kiedy nie zastąpiono starego planu zagospodarowania przestrzennego nowym w okresie przejściowym i wartość nieruchomości spadła, a ponowne uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomość, doprowadziło do wzrostu wartości tej nieruchomości. Wówczas zbywając tę nieruchomość, właściciel musi zapłacić rentę planistyczną.

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Dobrze, to jest zrozumiałe.

Panie Senatorze, proszę.

**Senator Marek Trzcíński:**

Panie Przewodniczący, ale to by działało, gdyby nie było rynku, gdyby była stała, stabilna sytuacja rynkowa.

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Nie, nie, tu się zakłada ogólny wzrost cen...

*(Głos z sali: Niekoniecznie...)*

Ale rzeczoznawca rozpoznaje konkretną nieruchomość w kontekście ustaleń planu. To znaczy, wykonuje się taką operację, że ceny traktujemy jako stałe, i tylko sprawdzamy, czy plan coś zmienił, czy nie zmienił. Oczywiście ceny wszystkie rosną, a rzeczoznawca musi się dobrze nagłowić, na ile sam plan podniósł wartość. No, to jest trochę abrakadabra, nie do stwierdzenia, ale tak jest.

**Senator Leon Kieres:**

Zwracam uwagę panu senatorowi Trzcíńskiemu, że – na co też pan zwraca uwagę i pani senator Rotnicka – że uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego może doprowadzić do spadku wartości nieruchomości. Wówczas nadal obowiązuje

art. 37 ust. 1 zdanie pierwsze. Mianowicie on oczywiście nie płaci renty planistycznej, natomiast może domagać się od gminy odszkodowania w wyniku zmniejszenia wartości tej nieruchomości, co się ustala na dzień sprzedaży nieruchomości.

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Wystarczy, że sąsiedztwo zrobi się bardzo nieatrakcyjne i wartość nieruchomości w wyniku planu spadnie.

Dobrze. Czy do tekstu, który rozpatrujemy są jakieś uwagi i poprawki? Ktoś chce zgłosić? Biuro Legislacyjne coś proponuje, tak?

*(Wypowiedzi w tle nagrania)*

Czekamy na ochotników, którzy ewentualnie się pod tym podpiszą.

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

*(Głosy z sali: Pan przewodniczący...)*

No, ja muszę to najpierw usłyszeć.

**Ekspert do spraw Legislacji  
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu  
Katarzyna Konieczko:**

Proponujemy poprawkę, która, po pierwsze, doprecyzuje brzmienie proponowanego przepisu, po drugie, uwzględni to, o czym mówiła pani senator, i po trzecie, uwzględni sytuację, o której mowa w opinii Ministerstwa Infrastruktury. Chodzi mianowicie o sytuację, gdy uwzględnienie tego kryterium faktycznego wykorzystywania nieruchomości będzie korzystniejsze z punktu widzenia właściciela niż kryterium przeznaczenia nieruchomości w poprzednim, tym wygasłym planie.

Poprawka ta brzmi następująco: „Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest wyższa niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej 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 ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.”.

Krótko mówiąc...

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Wydaje mi się, że to jest zrozumiałe. Jest tylko jedna sprawa, która mnie niesłychanie niepokoi. Bo żeby to wszystko robić, trzeba sięgać do planów, które nie obowiązują. Ja już widzę, jak administracja będzie w stanie znaleźć odpowiednie plany i właściwe zapisy w tych planach, które zostały uchwalone przed 1995 rokiem. To

rozwiązanie, moim zdaniem, przywołuje do porządku prawnego plany, które już nie obowiązują.

**Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury  
Olgierd Dziekoński:**

Panie Przewodniczący! Wysoka Komisjo!

Otóż obecna ustawa z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera również odniesienie do starych, wygasłych już planów. Otóż w przypadku ustalania warunków zabudowy dla inwestycji na terenach, które w poprzednich planach były przeznaczone na cele przemysłowe, nie stosuje się zasady tak zwanego dobrego sąsiedztwa. Oznacza to w praktyce, że gminy, już w chwili wejścia w życie tej ustawy, powinny te stare plany zarchiwizować chociażby z tego względu, że aby wydając decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na przedsięwzięcia inwestycji przemysłowych – które byłyby realizowane na terenach przeznaczonych w starych planach, już uchylonych ustawą, na cele przemysłowe – nie stosować pewnych wymogów wynikających z art. 61. Taki jest sens już istniejącego art. 87, o ile dobrze pamiętam...

*(Głos z sali: Życie po życiu.)*

Tak, to jest trochę takie życie po życiu starych planów.

*(Rozmowy na sali)*

**Zastępca Przewodniczącego Janusz Sepioł:**

Czy ktoś z panów senatorów chciałby jeszcze się ustosunkować do tej poprawki czy zgłosić jakieś uwagi? Nie widzę chętnych.

Ja tę poprawkę przejmuję i jestem gotów ją zgłosić.

Czy ktoś miałby jeszcze jakieś uwagi?

Ponieważ nie widzę zgłoszeń, poddaję pod głosowanie poprawkę nadającą nowe brzmienie art. 1, bo, jak rozumiem, art. 2 projektu tej ustawy zostawiamy w spokoju.

Kto z państwa senatorów jest za? (17)

Kto z państwa senatorów jest przeciw? (0)

Kto się wstrzymał? (0)

Jednogłośnie za.

Czy ktoś chciałby być sprawozdawcą? Może pan senator Kieres?

*(Głos z sali: No nie, nie męczcie Kieresa.)*

*(Wypowiedź poza mikrofonem)*

Dziękuję, Panie Senatorze.

Dziękuję państwu.

*(Koniec posiedzenia o godzinie 20 minut 41)*



Kancelaria Senatu

Opracowanie i publikacja:

Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów

Druk: Biuro Informatyki, Dział Edycji i Poligrafii

Nakład: 7 egz.

ISSN 1643-2851