

## Zmiana finansowych skutków uchwalenia planów miejscowych



Maciej J. Nowak

dr, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, Zakład Prawa i Gospodarki Nieruchomościami, radca prawny, maciej.nowak@zut.edu.pl

Problemy związane z finansowymi skutkami uchwalenia planów miejscowych zauważalne są od dawna. Można odnotować pewne niewielkie próby ich naprawy. Najlepszym tego przykładem jest ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne. Jedną z wprowadzonych przez nią nowelizacji (zawarta w art. 497 ustawy) dotyczy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawodawca rozszerzył ograniczenia związane z możliwością dochodzenia odszkodowania od gminy na inne przypadki. W art. 36 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadził sytuację, w której treść planu miejscowego "nie stanowi samodzielnego ustalenia społeczno - gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego." W ramach tego rodzaju przypadków ustawodawca wyodrębnił:

- inne sytuacje, gdy jakiś organ (nie wójt/ burmistrz/ prezydent miasta) wydał przed uchwaleniem planu miejscowego decyzję ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego dla danego przedsięwzięcia
- przypadek, kiedy na terenie objętym planem miejscowym wprowadzane są zakazy lub ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w ustawach lub aktach wydanych na podstawie tych ustaw.

O ile samo pojęcie "przeznaczenia" terenu nie pozostawia zbyt dużych wątpliwości, o tyle można się zastanawiać, co konkretnie ustawodawca miał na myśli pisząc o "społeczno - gospodarczym" przeznaczeniu. Wydaje się, że był to (nie do końca potrzebny) ozdobnik zastosowany przez ustawodawcę o pojęcie "społeczno - gospodarczego przeznaczenia" nie różni się od występującego wcześniej (np. w ramach zakresu planu miejscowego) pojęcia samego "przeznaczenia". Samodzielne ustalenie przeznaczenia przez organy gminy będzie miało miejsce we wszystkich przypadkach nieokreślonych wprost w art. 36 ust. 1a. Z kolei określenie sposobu korzystania z terenu należy sprowadzić przede wszystkim do określenia w planie miejscowym warunków zagospodarowania, w tym zabudowy takiego terenu.

Przesłanka dotycząca ograniczeń wprowadzanych przez inne akty została sformułowana w bardzo szeroki sposób. Zapewne bez problemu można za-

wrzyć w niej kilka aktów prawnych, np. ustawę o ochronie przyrody i wydawane na jej podstawie akty dla poszczególnych form ochrony przyrody. Ale otwarte pozostaje pytanie, gdzie występuje granica. Z brzmienia ustawy wynika, że nie chodzi tutaj o akty pozaustawowe, które nie mają swojej podstawy w regulacjach ustawowych. Zgodnie z intencją ustawodawcy tendencja powinna być taka, żeby możliwie ograniczyć roszczenia odszkodowawcze przysługujące właścicielom nieruchomości. Trzeba tu uznać, że wszelkie wątpliwości należy wyjaśniać w takim kierunku, aby roszczenie odszkodowawcze było wyłączone.

Zmieniono również ust. 11 oraz dodano ust. 12 art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Regulacja ta skierowana jest w znaczącym stopniu do rzeczoznawców majątkowych, ale również istotną będzie dla organów jednostek samorządu terytorialnego. W ust. 11 określono podstawy określania wartości nieruchomości w analizowanych przypadkach. W sytuacji, gdy wskutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych planem niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu faktycznym użytkowaniem - wartość nieruchomości określa się wyłącznie na podstawie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia planu dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych. Jeżeli natomiast jest uchwalana zmiana planu miejscowego, to wartość nieruchomości i zmiany będą określane wyłącznie na podstawie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego ze zmienianego lub uchylanego planu. Takie brzmienie przepisu, zwłaszcza w sytuacjach, kiedy plan miejscowy obejmuje tereny wcześniej planem nieobjęte, również może być rozumiane jako podstawa dla ograniczenia możliwych roszczeń właścicieli nieruchomości. Chodzi tu bowiem o "faktyczne użytkowanie terenu i gruntu", a nie o potencjalne korzystanie z terenu, które przed wejściem w życie omawianych przepisów wielokrotnie było również brane pod uwagę. Można więc na tej podstawie ograniczać inne roszczenia oparte na "potencjalnej" możliwości korzystania z danego terenu.