



**KANCELARIA  
SENATU**

BIURO LEGISLACYJNE

Warszawa, 6 grudnia 2022 r.

## **Opinia do ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**(druk nr 866)**

### **I. Cel i przedmiot ustawy**

Ustawa dostosowuje system prawa do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 22 maja 2019 r. (sygn. akt SK 22/16). Trybunał Konstytucyjny orzekł w nim, że art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozumiany w ten sposób, że pozwala na ustalenie mniej korzystnego przeznaczenia nieruchomości niż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 87 przewidziała, że obowiązujące w dniu jej wejścia w życie (11 lipca 2003 r.), a uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.

Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja tych roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z powyższych praw, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 37 ust. 1, 2 i 3).

Natomiast, jeśli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości (art. 37 ust. 4).

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r., zachowały moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r. W odniesieniu do gmin lub ich części, dla których rada gminy nie ustaliła nowych planów powstała tzw. luka planistyczna, trwająca do czasu ustalenia nowego planu miejscowego.

W sytuacjach, w których nieruchomość została objęta luką planistyczną, pojawiły się wątpliwości dotyczące:

- 1) odszkodowania wypłacanego w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, jeżeli korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone (co często oznacza, że wartość nieruchomości zmalała),
- 2) opłaty, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła.

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego dotyczy stanu faktycznego, w którym wystąpiła luka czasowa między wygaśnięciem starego planu a uchwaleniem nowego, jednak wartość nieruchomości zmalała porównując nowy plan ze starym. Gmina odmawia wówczas odszkodowania lub wypłaca je mniejsze, twierdząc, że co prawda wartość nieruchomości zmalała porównując plan nowy ze starym, ale wartość nieruchomości, oceniając sposób jej wykorzystywania, była niższa niż wartość wynikająca ze starego planu

Doszło zatem do zróżnicowania wysokości odszkodowania między właścicielami nieruchomości w gminach, w których nie wystąpiła luka planistyczna - tu właściciel może żądać odszkodowania równego różnicy między wartością nieruchomości w starym i nowym

planie, a właścicielami w gminach, w których luka miała miejsce - tu właściciel nieruchomości mógł żądać odszkodowania równego różnicy między wartością nieruchomości wynikającą z faktycznego sposobu jej wykorzystywania a wartością wynikającą z nowego planu.

Zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Trybunał stwierdził, że własność nieruchomości objętej luką planistyczną oraz nieruchomości objętej nowym planem zagospodarowania przestrzennego, bez luki planistycznej, należą do tej samej kategorii praw podmiotowych, a co za tym idzie sytuacja prawna właścicieli nieruchomości nie może być różnicowana.

Wejście ustawy w życie spowoduje, że w gminach (na obszarach) z luką planistyczną odszkodowanie będzie równe różnicy między starym i nowym planem, podobnie jak w gminach bez luki planistycznej.

## **II. Przebieg prac legislacyjnych**

Projekt ustawy został wniesiony przez Senat w dniu 28 kwietnia 2022 r. (druk sejmowy nr 2322).

Pierwsze czytanie miało miejsce w Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. Projekt ustawy nie był przedmiotem poprawek.

Za przyjęciem ustawy głosowało 392 posłów, przy 1 głosie przeciw i 48 głosach wstrzymujących się.

Ustawa nie budzi zastrzeżeń legislacyjnych.

*Maciej Telec*

*Główny legislator*