****Stanowisko**

**Zarządu Śląskiego Związku Gmin i Powiatów**

**z dnia 14 września 2018 r.**

w sprawie: **konieczności wprowadzenia zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w ustawie o gospodarce nieruchomościami**

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) lub jego zmiany korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, bądź wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja roszczeń może także nastąpić w drodze zaoferowania nieruchomości zamiennej (zgodnie z art. 36 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Właściciel lub użytkownik wieczysty, który nie skorzystał z przepisów art. 36 ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może - w przypadku gdy nieruchomość jest zbywana, a na skutek uchwalenia mpzp lub jego zmiany wartość nieruchomości uległa obniżeniu – wystąpić w stosunku do gminy z żądaniem odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Problem braku zdefiniowania „przeznaczenia nieruchomości” rodzi dla gmin daleko idące konsekwencje finansowe, związane z szacowaniem nieruchomości w celu określenia odszkodowania. W szczególności trudność stanowią postanowienia art. 154 ust. 2 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na ich podstawie rzeczoznawcy majątkowi szacują należne odszkodowanie na podstawie dokumentów, które nie stanowią o przeznaczeniu nieruchomości, tj. na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt).

Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że czas uzyskania decyzji o wzizt jest niewspółmiernie krótszy od procedury uchwalenia mpzp i pozwala na wystąpienie z wnioskiem i uzyskanie decyzji o wzizt nawet po przystąpieniu przez gminę do opracowania mpzp. Jednocześnie w stosunku do określonej nieruchomości z wnioskiem o wydanie decyzji o wzizt może się zwrócić wiele osób, przy czym każda może wnieść o wydanie decyzji na ustalenie innego sposobu zagospodarowania. Jeżeli tylko analiza ciągłości funkcji wypadnie pozytywnie, to mamy do czynienia z sytuacją, że dla danej nieruchomości istnieje wiele sposobów zagospodarowania.   
W sytuacji gdyby decyzja o wzizt ustalała przeznaczenie nieruchomości – oznaczałoby to, że nieruchomość ma wiele przeznaczeń – co byłoby absurdem. Należy także pamiętać, że częstokroć inwestorzy występują z wnioskiem i uzyskują na podstawie analizy ciągłości funkcji decyzję wzizt na hipotetyczne przedsięwzięcia, które nie mają nic wspólnego z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości. Należy przy tym stwierdzić, że możliwy kierunek zagospodarowania nieruchomości absolutnie nie może przesądzać o przeznaczeniu nieruchomości, a tym bardziej stanowić podstawy do wyszacowania wysokości odszkodowania.

O ile art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jasno precyzuje, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje zarówno:

1. ustalenie przeznaczenia terenu,
2. rozmieszczenie inwestycji celu publicznego
3. określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu,

o tyle zgodnie z art. 4. ust 2. tej ustawy w drodze decyzji o warunkach zabudowy   
i zagospodarowania terenu określa się jedynie sposób zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.

Podobnie jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest również w przypadku studium uwarunkowań i zagospodarowania terenu, które w świetle art 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest aktem prawa miejscowego oraz jego postanowienia kierowane są do organów gminy i są dla nich wiążące przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego podstawy do roszczeń, o których mowa powyżej nie może stanowić:

- ani studium uwarunkowań i zagospodarowania terenu, które ma jedynie charakter aktu kierownictwa wewnętrznego gminy, służy koordynacji prac planistycznych i wyznacza kierunki dla planowania przestrzennego i nie rozstrzyga o przeznaczeniu nieruchomości,

- ani decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż w drodze tej decyzji nie następuje ustalenie przeznaczenia terenu, a jedynie określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.

Skoro więc przeznaczenie nieruchomości można ustalić wyłącznie na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to nie ma przesłanek, aby określenie wysokości odszkodowania odbywało się na podstawie art. 154 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o brzmieniu „*W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.* ...”

W związku z powyższym w ocenie Zarządu Związku niezbędne jest:

1. ustawowe zdefiniowanie pojęcia „przeznaczenie nieruchomości” poprzez określenie, że przeznaczenie nieruchomości określa mpzp lub faktyczny sposób użytkowania nieruchomości,
2. dokonanie zmian w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących szacowania nieruchomości poprzez:
   1. zmianę treści ust. 2 tegoż art. na następującą: „W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.”
   2. wykreślenie ust. 3 tegoż artykułu.