

Miejskie działki mają zostać odrolnione

Wszystkie działki położone na terenie miast mają być z mocy prawa odrolnione – zakłada projekt zmian w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym przygotowany przez Ministerstwo Budownictwa. Gminy będą miały obowiązek pobierania renty planistycznej, jeśli w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość działki, a właściciel sprzeda ją przed upływem pięciu lat. ■

Nie będzie działek rolnych w mieście

- ZMIANA PRAWA Plany zagospodarowania w ciągu siedmiu miesięcy
- Tereny należące do PKP będą objęte planami zagospodarowania przestrzennego
- Gminy będą pobierać 25-proc. rentę planistyczną od wzrostu wartości działki

ARKADIUSZ JARASZEK
arkadiusz.jaraszek@infor.pl

Dzisiaj Rada Ministrów ma się zająć projektem zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

– Projekt pozwoli na przyspieszenie uchwalania planów, a w konsekwencji powinien zatrzymać szybki wzrost cen gruntów i mieszkań – mówi Andrzej Aumiller, minister budownictwa, autor projektu.

Uproszczenie procedur

Projekt zakłada uproszczenie procedury sporządzania planu miejscowego. W procesie uzgadniania warunków zagospodarowania terenu mogliby uczestniczyć tylko: wnioskodawca, właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcą nieruchomości. Właściciele działek nie będą mogli zgłaszać wniosków do planu zagospodarowania we wstępnym stadium jego uchwalania.

– Uproszczenia spowodują skrócenie procedury uchwalania planów z 12 do 7 miesięcy – zapowiada Andrzej Aumiller.

Zdaniem ekspertów nie wpłynie to jednak w sposób znaczący na zwiększenie się liczby miejscowych planów.

– Z uproszczeń skorzystają tylko te gminy, którym już teraz zależy na uchwaleniu planów. Jeżeli jednak gmina nie chce lub nie ma pieniędzy na uchwalanie planów, to uproszczenia procedur nic nie zmienią – twierdzi Jeremi Mordasewicz, prezydent PKPP Lewiatan.

Jacek Bielecki, dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich dodaje, że z tego względu projekt powinien przewidywać mechanizmy, które zmuszałyby gminy do uchwalania planów.

– Jeżeli takich mechanizmów nie będzie, to nieznacznie zwiększy się powierzchnia gruntów objętych planami – dodaje Jacek Bielecki.

Wojewoda sporządzi plan

Projekt nowelizacji ustawy ma także ułatwić realizację ponadgminnych inwestycji celu publicznego. Jeżeli gminy nie

będą uchwały planu zagospodarowania przestrzennego, to wojewoda na ich koszt będzie mógł wprowadzić plan wydany przez siebie zastępczym zarządzeniem.

Rozwiązanie to krytykowane jest jednak przez ekspertów.

– Pomysł, aby w procesie uchwalania planów wojewodowie zastępowali organy gminy, może wbrew założeniom resortu budownictwa przyczynić się do wydłużenia procedury uchwalania planu – tłumaczy prof. Hubert Izdebski z UW. Wyjaśnia on, że wojewoda nie ma aparatu urzędników przygotowanych do uchwalania planów. Dlatego będzie musiał zamawiać plany w prywatnych firmach, a to wymaga ogłoszenia przetargu, który przedłuża procedurę.

Dochody z renty planistycznej

W celu zapewnienia gminom dodatkowych środków finansowych na uchwalanie większej ilości planów ministerstwo budownictwa chce, aby obowiązkowo było płacenie tzw. renty planistycznej w wysokości 25 proc. wzrostu wartości nieruchomości. Zgodnie z obecnymi przepisami gminy mają dowolność w pobieraniu tej opłaty i samodzielnie mogą kształtować jej wysokość. Projekt nowelizacji przewiduje, że renta planistyczna byłaby uiszczana przez osobę, która w terminie pięciu lat od uchwalenia planu sprzeda nieruchomość.

– Jeżeli wartość działki zwiększyła się poprzez działanie gminy, która musiała ponieść koszty uchwalenia planu, to osoba, która w ten sposób się wzbogaciła, musi ponieść przynajmniej część tych kosztów – mówi Andrzej Aumiller.

Z takim stanowiskiem zgadzają się również eksperci.

– Wprowadzenie obowiązku pobierania renty planistycznej sprawi, że samorządy uzyskają dodatkowe środki, co powinno dodatkowo zachęcić je do uchwalania planów – mówi Jacek Bielecki.

Projekt nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowa-

niu przestrzennym przewiduje również odrolnienie z mocy prawa wszystkich gruntów położonych w granicach administracyjnych miast. Zdaniem resortu budownictwa rozwiązanie to w sposób znaczny przyczyni się do wzrostu powierzchni gruntów, które mogą być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, a to z kolei powinno wpłynąć na zahamowanie wzrostu cen gruntów i mieszkań. Ekspersi oceniają, że co do zasady pomysł ten jest dobry, jednak w niektórych przypadkach może przyczynić się do powstania wielu sporów.

– Przykładem może być warszawski Wilanów, w którego skład wchodzi tereny typowe dla wsi i mimo to, że znajdują się one w granicach administracyjnych miast, ich właściciele mogą nie zgadzać się na zmianę przeznaczenia ich gruntów – mówi prof. Izdebski.

Grunt PKP będą objęte planami

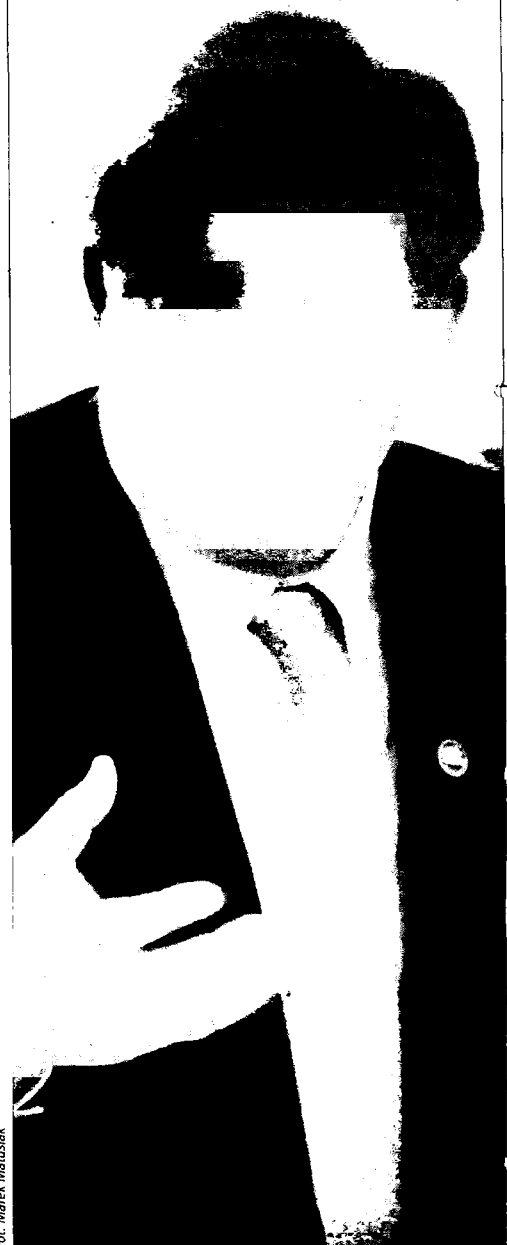
Grunt należący do PKP, a położony w granicach administracyjnych miast, będą obejmowane miejscowymi planami zagospodarowania terenu. Dzięki temu ma zwiększyć się powierzchnia gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Przedstawiciele PKP wskazują jednak, że jeżeli kolej nie będzie miała realnego wpływu na uchwalanie takiego planu i przeznaczenie należących do niej gruntów, to może powstać wiele konfliktów na linii PKP – samorząd.

– Gmina może przeznaczyć grunt należący do PKP pod budownictwo mieszkalne, a PKP może zaplanować na tym samym terenie inwestycje kolejowe – mówi Michał Wrzosek, rzecznik prasowy PKP.

Dodaje on, że w takiej sytuacji PKP mogłoby zrealizować swoją inwestycję dopiero po dokonaniu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co wymaga przeprowadzenia długotrwałej procedury. Jeśli obie strony nie dojdą do porozumienia, to może zdarzyć się, że atrakcyjny grunt stanie się nieużytkiem. ■

Pisaliśmy o tym

- Brak planów nie grozi sankcją – GP nr 247/06
- Samorządowcy: nie stać nas na uchwalanie planów – GP nr 247/06



Fot. Marek Matysiak

ANDRZEJ AUMILLER, minister budownictwa, mówi, że planowane zmiany nie rozwiążą wszystkich problemów, dlatego przygotowywany jest projekt nowej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

Konsekwencje zmian w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym dla:

➔ URZĘDNIKÓW

- 1 Będą rozpatrywali mniej wniosków właścicieli działek do zmian w planie zagospodarowania przestrzennego
- 2 Zwiększą się dochody gminy w wyniku pobierania renty planistycznej (25 proc. wzrostu wartości nieruchomości)
- 3 Wojewodowie będą mogli na koszt gminy wprowadzać plany potrzebne do realizacji międzygminnych inwestycji celu publicznego

➔ WŁAŚCICIELI DZIAŁEK

- 1 Będą mieli mniejszy wpływ na uchwalanie planów, ich wnioski będą rozpoznawane dopiero w końcowym etapie ich uchwalania
- 2 Jeśli sprzedadzą działkę w terminie 5 lat od uchwalenia planu, będą musieli zapłacić rentę planistyczną
- 3 Działki rolne położone na terenie miast zostaną odrolnione z mocy prawa, właściciele nie będą musieli składać odrębnych wniosków

➔ DEWELOPERÓW

- 1 Odrobinie gruntów oraz uchwalanie planów zagospodarowania dla gruntów należących do PKP spowoduje, że zwiększy się powierzchnia gruntów przeznaczona pod budownictwo

1 ZE STRONY BIZNESU

Zdaniem deweloperów zmiany zaproponowane przez Ministerstwo Budownictwa nie przyczynią się do powstawania nowych planów. Nie zwiększy się więc znacząco liczba gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Przewidują oni, że ceny gruntów nie zatrzymają się na obecnym poziomie. W tym roku mogą wzrosnąć nawet o 20 proc., co spowoduje również wzrost ceny mieszkań.