

PREZYDENT MIASTA KROSNA

INFORMACJA

O ZGŁOSZONYCH W 2023 ROKU ŻĄDANIACH Z TYTUŁU
OBNIŻENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI
WSKUTEK UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ O WYDANYCH DECYZJACH W SPRAWIE
USTALENIA RENTY PLANISTYCZNEJ

Krosno, grudzień 2023 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku – na sesji rady gminy informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 i ust. 5 i wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 6 i 7. Roszczenia odszkodowawcze, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Opłata planistyczna może być naliczana jeśli transakcja zbycia nieruchomości nastąpi w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

I. Informacja o roszczeniach na podstawie art. 36 ust 1-3 i ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 36 ust 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Przepisu ust.1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust.1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:

- 1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
- 3) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

Realizacja roszczeń, o których mowa w ust.1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

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 praw, o których mowa w ust.1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.”

W okresie od 1 grudnia 2022 r. do 1 grudnia 2023 r.:

- **nie wpłynął żaden wniosek dotyczący obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1-3.**

Art. 36 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.”

W okresie od 1 grudnia 2022 r. do 1 grudnia 2023 r.

- **nie stwierdzono nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, która mogłaby skutkować zwrotem odszkodowania lub opłaty planistycznej.**

II. Informacja o wydanych w 2023 r. decyzjach o naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany wydanych stosownie do art. 37 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty **zbywa** tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.” Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego.

W okresie od 1 grudnia 2022 r. do 1 grudnia 2023 r.:

- **zostało przekazanych 229 aktów notarialnych** - wszystkie zostały przeanalizowane pod kątem ewentualnego naliczenia renty planistycznej;
- **wydano 9 decyzji**; kwota wymagalnych należności ustalona w drodze decyzji wydanych w związku ze zbyciem nieruchomości wyniosła : **28 796,70 zł.**

Zgodnie z art. 36 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, **przed jej zbyciem** może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.”

W okresie od 1 grudnia 2022 r. do 1 grudnia 2023 r.:

- **wpłynęły 2 wnioski** dotyczące ustalenia w drodze decyzji wysokości opłaty planistycznej przed zbyciem nieruchomości, na podstawie których wszczęto 2 postępowania w trybie art. 37 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- **wydano 1 decyzję**; wstępna kwota ustalona w drodze decyzji, wydanej przed zbyciem nieruchomości wyniosła: **3 660,00 zł** (ustalona w trybie art. 37 ust.7 opłata planistyczna ma charakter wstępny i nie powoduje obowiązku zapłaty wskazanej w decyzji kwoty; po sprzedaży nieruchomości konieczne będzie przeprowadzenie postępowania w trybie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).