

INFORMACJA
BURMISTRZA PRUSZCZA GDAŃSKIEGO
DLA RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI
VII KADENCJI w latach 2014-2018

**o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 oraz
wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7 ustawy
z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
za rok 2014.**

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 - tekst jednolity) regulują kwestie związane z wzajemnymi rozliczeniami pomiędzy gminą a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, w związku ze zmianą wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Art. 36 wyżej wspomnianej ustawy stanowi, że: „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

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

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.”

Art. 36 ust. 4 ustawy mówi, że: „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.”

Zgodnie z art. 37 ustawy, wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Przepis ten stosuje się odpowiednio do opłat planistycznych, o których mowa w art. 36 ust. 4.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę planistyczną w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego.

Art. 37 ust. 7 daje właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, możliwość poznania wysokości opłaty planistycznej przed zbyciem nieruchomości. Burmistrz albo prezydent miasta jest zobowiązany, na żądanie strony zainteresowanej, ustalić w drodze decyzji wysokość opłaty planistycznej.

Zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 - tekst jednolity) informuję, że w 2014 r., w celu analizy wzrostu wartości nieruchomości związanej z postępowaniem administracyjnym z tytułu określenia wysokości opłaty planistycznej, zarejestrowanych zostało 689 pozycji, aktów notarialnych, które wpłynęły do tut. Urzędu i zostały przekazane do Referatu Planowania i Rozwoju (od nr PR.6725.2/1/2014 do nr PR.6725.2/689/2014).

W wyniku wewnętrznej weryfikacji przeprowadzonej przez Referat Planowania i Rozwoju, skierowanych zostało 5 aktów notarialnych do szczegółowej analizy przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy określił możliwość wystąpienia opłaty planistycznej we wszystkich analizowanych przypadkach. Sporządzone szczegółowe operaty szacunkowe wykazały wzrost wartości dla dwóch nieruchomości. Wydano decyzje ustalające wysokość opłaty planistycznej:

- 1) decyzja nr PR.6725.2.109.3.2014 z dnia 4 czerwca 2014 r. w związku ze zbyciem prawa użytkowania wieczystego działki nr 5/5 obręb 12 i własności budynku znajdującego się na tej działce - opłata należna na rzecz Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański wyniosła 5513,70 zł (słownie: pięć tysięcy pięćset trzynaście złotych 70/100),

2) decyzja nr PR.6725.2.427.3.2014 z dnia 27 października 2014 r. w związku ze zbyciem działki nr 24/75 obręb 13 – opłata należna na rzecz Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański wyniosła 857,40 zł (słownie: osiemset pięćdziesiąt siedem złotych 40/100).

Ponadto na wniosek właściciela nieruchomości oznaczonej jako działki nr 3/17, 3/18, 3/19, 3/20, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24 obręb 9, położone w Pruszczu Gdańskim przeprowadzono postępowanie administracyjne przed planowanym ich zbyciem, zgodnie z art. 37 ust. 7 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wydano decyzję nr PR.6725.6.2.2014 z dnia 24 kwietnia 2014 r. o umorzeniu postępowania administracyjnego, gdyż sporządzony w jego toku operat szacunkowy nie wykazał wzrostu wartości przedmiotowych nieruchomości w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Informacje związane z prowadzoną ewidencją dotyczącą analizy aktów notarialnych oraz wydawanych decyzji na podstawie art. 36 ust. 4 oraz art. 37 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiane są w informacji Burmistrza Pruszcza Gdańskiego o pracy między sesjami Rady Miasta Pruszcz Gdański, w sprawozdaniu z bieżącej pracy Referatu Planowania i Rozwoju.

BURMISTRZ

Janusz Wróbel

Pruszcz Gdański, dnia 15 kwietnia 2015 r.