

INFORMACJA
BURMISTRZA PRUSZCZA GDAŃSKIEGO
DLA RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI
VI KADENCJI w latach 2010-2014

**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 2013.**

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2012.647 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz.U.2012.647 z późn. zm.) informuję, że w 2013 r., w celu analizy wzrostu wartości nieruchomości związanej z postępowaniem administracyjnym z tytułu określenia wysokości opłaty planistycznej, zarejestrowanych zostało 543 pozycji, aktów notarialnych, które wpłynęły do tut. Urzędu i zostały przekazane do Referatu Planowania i Rozwoju (od nr RPO3120/1/2013 do RPO3120/543/2013).

W wyniku wewnętrznej analizy aktów notarialnych przez Referat Planowania i Rozwoju skierowane zostały 4 akty notarialne do szczegółowej analizy przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy wykazał możliwość wystąpienia opłaty planistycznej w 3 analizowanych przypadkach. Sporządzone szczegółowe operaty szacunkowe nie wykazały natomiast wzrostu wartości nieruchomości w żadnym z badanych aktów notarialnych w związku z czym nie wydano decyzji o ustaleniu opłaty planistycznej.

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 Pruszcza Gdańskiego, w sprawozdaniu z bieżącej pracy Referatu Planowania i Rozwoju.

Pruszcz Gdański, dnia 25 marca 2014 r.

KUJAWSKO-POMORSKI
REFERAT PLANOWANIA I ROZWOJU
Miejski Urząd Gminy

BURMISTRZ

Janusz Wróbel