

INFORMACJA
BURMISTRZA PRUSZCZA GDAŃSKIEGO
DLA RADY MIASTA PRUSZCZ GDAŃSKI
VIII KADENCJI w latach 2018-2023

**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 2018.**

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 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:

„1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informuję, że w 2018 roku w celu analizy pod kątem wzrostu wartości nieruchomości i określenia wysokości opłaty planistycznej, zarejestrowanych zostało 788 pozycji, aktów notarialnych, (od nr PR.6725.1/1/2018 do nr PR.6725.1/788/2018), które wpłynęły do tut. Urzędu i zostały przekazane do Referatu Planowania i Rozwoju.

W wyniku wewnętrznej weryfikacji przeprowadzonej w Referacie Planowania i Rozwoju, skierowanych zostało 9 aktów notarialnych (w tym jeden z 2017 roku) do szczegółowej analizy przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy określił możliwość wystąpienia wzrostu wartości nieruchomości w 6 analizowanych przypadkach.

Sporządzonych zostało 12 szczegółowych operatów szacunkowych, z których 4 wykazały wzrost wartości nieruchomości, w związku z czym przeprowadzono postępowania administracyjne i wydano decyzje ustalające wysokość opłaty planistycznej:

- 1) decyzja nr PR.6725.5.4.2018 z dnia 15 marca 2018 roku w związku ze wzrostem wartości i zbyciem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 280 obręb nr 9

- opłata należna na rzecz Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański wyniosła 1880,40 zł (słownie: jeden tysiąc osiemset osiemdziesiąt złotych 40/100);
- 2) decyzja nr PR.6725.6.5.2018 z dnia 29 czerwca 2018 roku w związku ze wzrostem wartości i zbyciem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 33 obręb nr 5 - opłata należna na rzecz Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański wyniosła 42.660,00 zł (słownie: czterdzieści dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt złotych 00/100) - od decyzji odwołano się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, w związku z czym przekazano akta sprawy do tego organu;
- 3) decyzja nr PR.6725.7.2.2018 z dnia 1 października 2018 roku w związku ze wzrostem wartości i zbyciem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 60/24 obręb nr 17 - opłata należna na rzecz Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański wyniosła 450,00 zł (słownie: czterysta pięćdziesiąt złotych 00/100);
- 4) decyzja nr PR.6725.8.3.2018 z dnia 6 listopada 2018 roku w związku ze wzrostem wartości i zbyciem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 4/9 obręb nr 6 - opłata należna na rzecz Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański wyniosła 139.410,00 zł (słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta dziesięć złotych 00/100).

W wyniku odwołania się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku od decyzji nr PR.6725.1.370.4.2017 z dnia 30 października 2017 r. wydanej w związku ze wzrostem wartości i zbyciem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 58/5, 58/6 obręb nr 17 - prowadzone jest postępowanie administracyjne, w toku którego wydano decyzję nr PR.6725.1.370.10.2017 z dnia 06 czerwca 2018 roku - opłata należna na rzecz Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański wyniosła 7.509,30 zł (słownie: siedem tysięcy pięćset dziewięć złotych 30/100). Od decyzji tej również odwołano się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, które skierowało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Ponadto zgodnie z art. 37 ust. 7 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzono postępowania administracyjne o ustaleniu opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, na wniosek ich właścicieli przed planowanym zbyciem, zakończone decyzjami:

- 1) nr PR.6725.2.4.2018 z dnia 05 marca 2018 roku umarzającą postępowanie w części dotyczącej wydania decyzji o ustaleniu opłaty planistycznej dla udziałów w działkach nr 274, 225 obręb 9 w Pruszczu Gdańskim;

- 2) nr PR.6725.2.5.2018 z dnia 05 marca 2018 roku o ustaleniu opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości działki nr 246 obręb 9 położonej w Pruszczu Gdańskim;
- 3) nr PR.6725.4.4.2018 z dnia 29 marca 2018 roku o ustaleniu opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oznaczonej jako działki nr 25/44, 25/45 obręb 5 w Pruszczu Gdańskim 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 06 lutego 2019 r.