

Informacja dla Radnych Rady Miejskiej w Krotoszynie

Informacja o zgłoszonych żądaniach dotyczących odszkodowań i wykupów w związku z uchwaleniem planu miejscowego oraz wydanych decyzjach o opłacie planistycznej na podstawie art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) za rok 2024.

Zgodnie z art. 37 ust. 8 Burmistrz przedstawia okresowo, tj. 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 oraz wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 6 i 7.

Na podstawie art. 36 ust. 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”*

W związku z powyższym informuję, że w roku 2024 nie została wydana żadna decyzja o naliczeniu opłaty zgodnie z art. 37 ust. 6 i 7 ww. ustawy (tj. opłata planistyczna).

Odnosnie ewentualnych odszkodowań lub wykupów na podstawie art. 36 ust. 1 oraz 3 i ust. 5 ww. ustawy, tj.:

- ust. 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 lub istotnie ograniczone właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, 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”

lub:

- ust. 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”,*

- ust. 5: *„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”,*
informuję, że w roku 2024 nie wystąpiła taka sytuacja.

Dodatkowo wskazujemy, że uzyskanie dochodów z jednorazowej opłaty (opłaty planistycznej) uzależnione jest m.in. od:

- wprowadzenia w uchwalanych lub zmienianych planach miejscowych funkcji terenu powodujących wzrost wartości nieruchomości,

- wysokości stawki procentowej opłaty określonej w planie miejscowym.
- liczby zbywanych nieruchomości na obszarach objętych planami miejscowymi.

Jak już zauważono w poprzednich latach dla terenów, na których obowiązują plany miejscowe podział i sprzedaż gruntów pod zabudowę ma miejsce zazwyczaj dopiero po upływie 5 lat od daty wejścia w życie niniejszych dokumentów. Jest to związane z możliwością uniknięcia tej opłaty w przypadku, gdy sprzedaż nieruchomości wydzielonej na podstawie planu nastąpi w terminie (min.) 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące, zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po upływie 5 lat mija możliwość naliczenia przez Burmistrza opłaty planistycznej.

Nie jest to wyjątkowa sytuacja tylko w naszej Gminie, ale bardzo często wykorzystywany sposób w całym kraju na uniknięcie naliczenia opłaty planistycznej.

Niechęć do płacenia tej opłaty jest większa niż świadomość potencjalnych korzyści wynikających z możliwości sprzedaży i zagospodarowania terenu.

Można również zauważyć, że większość transakcji dotyczy nieruchomości, których funkcje przewidziane w nowym i poprzednio obowiązującym planie są jednakowe i w związku z tym nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

Ponadto w świetle aktualnych przepisów, tj. art. 87 ust.3 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *„Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej użytkowania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.”* co dodatkowo ma wpływ na określenie wartości nieruchomości przy ewentualnej sprzedaży.

Bardzo często się zdarza, że podstawą zagospodarowania nieruchomości, przed wejściem w życie planu miejscowego, była decyzja o ustaleniu warunków zabudowy, na podstawie której nie nalicza się opłaty planistycznej.

a/a

*Burmistrz
/-/ Natalia Robakowska*