

INFORMACJA

z realizacji art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
za rok 2021.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami), Prezydent Miasta przedkłada Radzie Miasta informację z realizacji art. 36 wyżej cytowanej ustawy w przedmiocie wydanych decyzji w sprawach o ustalenie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem uchwalenia bądź zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz o wypłaconych odszkodowaniach z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają przeznaczenie poszczególnych terenów i w sposób szczególny wpływają na wartość rynkową nieruchomości objętych tymi planami. Nieruchomość zyskuje lub traci na wartości, jeżeli w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, jej przeznaczenie inwestycyjne okaże się być bardziej lub mniej atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów. Zwiększenie wartości nieruchomości będące skutkiem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, uprawnia Prezydenta Miasta do pobrania od właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu jednorazowej opłaty planistycznej, która stanowi dochód gminy.

Wysokość jednorazowej opłaty zależna jest od kwoty, o jaką wzrosła wartość nieruchomości w związku z uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz od określenia w tym planie procentowego wskaźnika, który nie może być wyższy niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Informacja o tym wskaźniku, tak jak cały plan miejscowy lub jego zmiana podawana jest każdorazowo do publicznej wiadomości podczas wykładania projektu planu do wglądu - przed jego zatwierdzeniem.

Ustalenie jednorazowej opłaty może nastąpić na wniosek właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości przed jej zbyciem, bądź z urzędu - gdy doszło już do zbycia nieruchomości bez uprzedniego ustalenia opłaty.

Wszczęcie postępowania w powyższej sprawie następuje, gdy właściciel bądź użytkownik wieczysty zbył nieruchomość przed upływem 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące.

Opłatę planistyczną ustala Prezydent Miasta w formie decyzji administracyjnej, na podstawie wartości nieruchomości określonych w operacie szacunkowym z wyceny nieruchomości, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, dla potrzeb ustalenia przedmiotowej opłaty.

O fakcie zbycia nieruchomości Prezydent Miasta jest informowany każdorazowo przez notariusza, który jest obowiązany w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy zbycia nieruchomości przesać wypis z tego aktu notarialnego Prezydentowi Miasta.

W roku 2021 na terenie Miasta Zduńska Wola obowiązywały następujące plany miejscowe, dla których należało realizować art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przedmiocie wzrostu bądź obniżenia wartości nieruchomości:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar położony w rejonie ulicy Fabrycznej, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr V/77/19z dnia 24.01.2019 r. - opublikowany 14.02.2019 r. - naliczanie opłaty planistycznej obowiązuje od 01.03.2019 r. **do 29.02.2024 r. (45)**
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar położony w rejonie ulic: Kościelnej, Mickiewicza, Tkackiej, Sieradzkiej i Placu Wolności, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr XIX/347/20 z dnia 20.02.2020r. - opublikowany 14.04.2020 r. - naliczanie opłaty planistycznej obowiązuje od 29.04.2020 r. **do 28.04.2025 r. (38)**
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar położony w rejonie ulic: Łódzkiej, Jana Kilińskiego, Zielonej, Fabrycznej i Juliusza, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr XVIII/331/20 z dnia 30.01.2020 r. - opublikowany 25.03.2020 r. - naliczanie opłaty planistycznej obowiązuje od 09.04.2020 r. **do 08.04.2025 r. (41)**
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Stefana Żeromskiego, Jana Kilińskiego i Łaskiej zatwierdzony uchwałą nr XXX/526/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 21 stycznia 2021 r., opublikowany 01.03.2021 r. – opłata planistyczna obowiązuje od 16.04.2021 r. **do 15.04.2026 r.(47)**
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Spacerowej i Długiej zatwierdzony uchwałą nr XXX/527/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 21 stycznia 2021 r., opublikowany 04.03.2021 r. - opłata planistyczna obowiązuje od 19.04.2021 r. **do 18.04.2026 r. (48)**
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Andrzeja Struga i Łódzkiej, zatwierdzony uchwałą nr XXXIX/674/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 30 września 2021 r., opublikowany 19.11.2021 r. - opłata planistyczna obowiązuje od 04.12.2021 r. **do 03.12.2026 r. (40a)**
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Królewskiej, Zielonej, Przejazd i Stefana Żeromskiego, zatwierdzony uchwałą nr XLII/719/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 25 listopada 2021 r., opublikowany 03.01.2022 r. - opłata planistyczna obowiązuje od 18.01.2022r. **do 17.01.2027 r. (51)**

Z dokumentacji prowadzonej przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami wynika, iż w 2021 r. wpłynęły do tut. Urzędu 634 akty notarialne.

Analiza danych z aktów notarialnych wyłoniła 6 transakcji kwalifikujących się do rozpoznania w myśl wyżej cytowanej ustawy.

W przypadku jednej z nich odstąpiono od wydania decyzji administracyjnej ze względu na formę zbycia nieruchomości - darowizna na rzecz osoby bliskiej (dz. 393/2, 19U-MS, 10% - plan miejscowy wskazany w pkt 2).

Pozostałe pięć transakcji spełniło przesłanki do naliczenia opłaty planistycznej i miały miejsce: w rejonie obowiązywania ustaleń planu miejscowego wskazanego w pkt. 2 (dz. nr 386/1 i 386/2 - 3 transakcje dot. udziałów w nieruchomości, 19U-MS -10% i dz. nr 384 - 1 transakcja dot. udziału w nieruchomości, 19U-MS -10%) oraz 1 transakcja w rejonie obowiązywania ustaleń planu miejscowego wskazanego w pkt. 4 (dz. 134/5, 3U-M -30%).

W przypadku czterech z nich odstąpiono od wszczęcia postępowania, gdyż spodziewany wzrost wartości nieruchomości nie następuje na terenach, których przeznaczenia nie zmieniło się, pomimo ustalenia w planie miejscowym stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

W planie miejscowym wskazanym w punkcie 4, została ustalona stawka procentowa stanowiąca podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, wynosząca 30%. Procedura zmierzająca do wydania decyzji o naliczeniu opłaty planistycznej jeszcze się nie zakończyła. Przewidywany termin wydania decyzji - do 31 sierpnia 2022 r.

W 2021 roku wpłynął jeden wniosek o ustalenie opłaty planistycznej na podstawie art. 37 ust. 7 wyżej cytowanej ustawy - przed jej zbyciem.

W 2021 roku do Urzędu Miasta Zduńska Wola nie wpłynął żaden wniosek dotyczący roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zduńska Wola, dnia 06 czerwca 2022 roku

PREZYDENT MIASTA
Konrad Pokora

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Paweł Szewczyk

GLÓWNY SPECJALISTA

Agnieszka Palma

DYREKTOR BIURA
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Dorota Szmiel