

INFORMACJA

z realizacji art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
za rok 2023.

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 2023 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/77/19 z 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)**

8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Karsznickiej, Narciarskiej, Marzenińskiej, Sportowej, Maratońskiej i Turystycznej, zatwierdzony uchwałą nr XLIX/805/22 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 28 kwietnia 2022 r., opublikowany 31.05.2022 r. - opłata planistyczna obowiązuje od 15.06.2022r. do 14.06.2027 r. **(31)**
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Łódzkiej, Jarosława Dąbrowskiego, Szpitalnej i Królewskiej, zatwierdzony uchwałą nr LV/875/22 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 22 września 2022 r., opublikowany 17.10.2022 r. - opłata planistyczna obowiązuje od 01.11.2022r. do **31.10.2027 r. (55)**
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Wiosennej i Stanisława Staszica, zatwierdzony uchwałą nr LIX/910/22 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 24 listopada 2022 r., opublikowany 04.01.2023 r. - opłata planistyczna obowiązuje od **19.01.2023 r. do 18.01.2028 r. (50)**.
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: św. Maksymiliana Marii Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich, Stefana Żółtickiego i Piwnej, zatwierdzony uchwałą nr LXI/932/22 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 21 grudnia 2022 r., opublikowany 23.01.2023 r. - opłata planistyczna obowiązuje od **07.02.2023 r. do 06.02.2028 r. (53)**.
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Przemysłowej i Szadkowskiej, zatwierdzony uchwałą nr LXVII/973/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 23 marca 2023 r., opublikowany 17.04.2023 r. - opłata planistyczna obowiązuje od **02.05.2023 r. do 01.05.2028 r. (57) BRĄK OPŁĄTY PLANISTYCZNEJ.**
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Paprockiej, Karola Szymanowskiego i Leopolda Staffa, zatwierdzony uchwałą nr LXXV/1077/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 26 października 2023 r., opublikowany 23.11.2023r. - opłata planistyczna obowiązuje od **08.12.2023 r. do 07.12.2028 r. (56)**
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Wileńskiej, Łódzkiej i Getta Żydowskiego, zatwierdzony uchwałą nr LXXV/1076/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 26 października 2023 r., opublikowany 30.11.2023 r. - opłata planistyczna obowiązuje od **15.12.2023 r. do 14.12.2028 r. (54)**

Z dokumentacji prowadzonej przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami wynika, iż w 2023 r. wpłynęły do tut. Urzędu **656** aktów notarialnych.

Analiza danych z aktów notarialnych wyłoniła **7** transakcji kwalifikujących się do rozpoznania w myśl wyżej cytowanej ustawy.

W przypadku czterech z nich odstąpiono od wydania decyzji administracyjnej ze względu na formę nieekwiwalentnego zbycia nieruchomości, tj. darowizny lub zniesienia współwłasności bez dopłat a zatem braku przysporzenia majątkowego zbywców.

Pozostałe trzy transakcje nie spełniły przesłanek do naliczenia opłaty planistycznej. W przypadku dwóch z nich odstąpiono od wszczęcia postępowania, gdyż zlecone operaty szacunkowe wykazały, że spodziewany wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił na terenach, których przeznaczenie w planie miejscowym nie zmieniło się w stosunku do sposobu użytkowania nieruchomości przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, pomimo ustalenia w planie miejscowym stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (art. 87 ust 3a w/w ustawy).

W przypadku jednej transakcji odstąpiono od wydania decyzji, ponieważ wzrost wartości nieruchomości nie następuje na terenach, których przeznaczenie w zmienionym planie miejscowym nie zmieniło się w stosunku do ustaleń planu miejscowego obowiązującego przed dniem wejścia w życie ustaleń zmiany planu miejscowego, pomimo ustalenia w planie miejscowym stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

W 2023 roku zakończono sprawę wszczętą na podstawie aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości w 2022 roku. Zgodnie z opinią szacunkową wykonaną w toku postępowania administracyjnego, dla rozpatrywanej nieruchomości nie nastąpił wzrost wartości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego i wydano decyzję o umorzeniu postępowania.

W 2023 roku kontynuowano postępowanie w stosunku do nieruchomości zbytej w 2021 roku, dla której zgodnie z opinią szacunkową wykonaną w toku postępowania administracyjnego, nastąpił wzrost wartości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego i wyniku postępowania administracyjnego ustalono jednorazową opłatę planistyczną w wysokości 161.068,00 zł. Strona wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu od decyzji naliczającej opłatę, decyzję uchylono i przekazano do ponownego rozpatrzenia. W toku postępowania administracyjnego ustalono jednorazową opłatę planistyczną w wysokości 88.244,00 zł. i wydano drugą decyzję w tej sprawie, od której strona także wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu. Decyzję utrzymano w mocy, jednak strona wniosła sprzeciw do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi. Termin zakończenia postępowania jest nieokreślony.

W 2023 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 2024 roku