

INFORMACJA

z realizacji art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
za rok 2018.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 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 przesłać wypis z tego aktu notarialnego Prezydentowi Miasta.

W roku 2018 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 Adama Mickiewicza zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr XLI/500/13 z dnia 24.10.2013 r. - opublikowany 28.11.2013 r. - naliczanie opłaty planistycznej obowiązuje od 27.12.2013 r. do 26.12.2018 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar położony w rejonie ulic: Paderewskiego, Złotej, Zduńskiej i Orzeszkowej zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr LI/625/14 z dnia 26.06.2014 r. - opublikowany 06.08.2014 r. - naliczanie opłaty planistycznej obowiązuje od 07.10.2014 r. do 06.10.2019 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar położony w rejonie ulicy Karsznickiej, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr IX/69/15 z dnia 19.06.2015 r. - opublikowany 31.07.2015 r. - naliczanie opłaty planistycznej obowiązuje od 15.08.2015 r. do 14.08.2020 r.

Z dokumentacji prowadzonej przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami wynika, iż w 2018 r. wpłynęło do tut. Urzędu 491 aktów notarialnych.

Analiza danych z aktów notarialnych wyłoniła jedną transakcję kwalifikującą się do rozpoznania w myśl wyżej cytowanej ustawy. Zgodnie z opinią szacunkową wykonaną w toku postępowania administracyjnego, dla rozpatrywanej nieruchomości nie nastąpił wzrost wartości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego i postępowanie w tej sprawie umorzono.

W 2018 roku zakończono sprawę wszczętą na podstawie aktu notarialnego z 2017 roku. W wyniku postępowania administracyjnego ustalono jednorazową opłatę planistyczną w wysokości 1.480,50 zł.

W 2018 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 03 czerwca 2019 roku

PREZYDENT MIASTA

Konrad Pokora

GLÓWNY SPECJALISTA

Agnieszka Palma

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Donata Szmiel
DYREKTOR BIURA
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI