

INFORMACJA
z realizacji art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
za rok 2015.

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 2015 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 miasta Zduńska Wola dla terenu obejmującego rejon ulic: Łódzkiej, Dąbrowskiego, Szpitalnej i Królewskiej, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr XLVIII/458/10 z dnia 25.03.2010 r. - do 30.05.2015 r.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Królewskiej, Żeromskiego, Kilińskiego i Łaskiej dla części terenu w rejonie ulic: Łaskiej i Królewskiej, zatwierdzona Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr LX/604/10 z dnia 28.10.2010 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar położony w rejonie ulic: Piotra Skargi, Spółdzielczej, Bolesława Leśmiana, Kombatantów i Partyzantów, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr IV/17/10 z dnia 23.12.2010 r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Juliusza, Fabrycznej, Dąbrowskiego, Żeromskiego, Królewskiej, Łaskiej i Placu Wolności zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr VII/51/11 z dnia 31.03.2011 r.
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Łódzkiej, Spacerowej, Zielonej i Szkolnej zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr IX/75/11 z dnia 26.05.2011 r.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar położony w rejonie ulic: Juliusza, Placu Wolności i Getta Żydowskiego zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr XXV/295/12 z dnia 28.06.2012 r.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

Z dokumentacji prowadzonej przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami wynika, iż w 2015 r. wpłynęło do tut. Urzędu 418 aktów notarialnych.

Analiza danych aktów wyłoniła 2 transakcje kwalifikujące się do rozpoznania w myśl wyżej cytowanej ustawy. Są to dwie umowy sprzedaży.

W kontekście powyższego:

- w pierwszym przypadku, w planie miejscowym wskazanym w punkcie 6 została ustalona stawka procentowa stanowiąca podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości

nieruchomości oraz został wykazany w operacie szacunkowym wykonanym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wzrost wartości nieruchomości z ww. tytułu. Z tego względu została wydana decyzja administracyjna o ustaleniu jednorazowej opłaty na kwotę 803,65 zł, - w drugim przypadku, w planie miejscowym wskazanym w punkcie 8 została ustalona stawka procentowa stanowiąca podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, jednak postępowanie administracyjne zostało umorzone jako bezprzedmiotowe z uwagi na niestwierdzenie w opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, wzrostu wartości nieruchomości.

Obie decyzje: o ustaleniu jednorazowej opłaty oraz o umorzeniu postępowania wydano w 2016 roku.

W 2015 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 16 maja 2016 roku

PREZYDENT MIASTA

Piotr Niedźwiecki

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Beata Turlakiewicz

Z up. PREZYDENTA MIASTA

inż. Ewa Olszyska
DYREKTOR BIURA
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

GLÓWNY SPECJALISTA

Agnieszka Palma