

INFORMACJA
z realizacji art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
za rok 2014.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) 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 miejscowych albo 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 bardziej lub mniej atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów. Zwiększenie wartości nieruchomości, będące skutkiem uchwalenia 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 miejscowego planu zagospodarowania albo jego zmianą oraz od określenia w tym planie procentowego wskaźnika, który nie może być wyższy niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Informacja o tym wskaźniku, określanym również jako stawka procentowa opłaty, tak jak cały plan miejscowy lub jego zmiany podawana jest każdorazowo do wiadomości podczas publicznego wykładania projektu planu (przed jego zatwierdzeniem) do wglądu.

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 zmiany 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 aktu notarialnego Prezydentowi Miasta.

W roku 2014 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: Kanałowej, Moniuszki i Lipowej, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr XXX/322/08 z dnia 18.12. 2008 r.
2. 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.

3. 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: ulic: Łaskiej i Królewskiej, zatwierdzona Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr LX/604/10 z dnia 28.10.2010 r.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

W 2014 r. do Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Zduńska Wola wpłynęło 468 aktów notarialnych.

Analiza zarejestrowanych aktów notarialnych wyłoniła 9 transakcji kwalifikujących się do rozpoznania w myśl cytowanej na wstępie ustawy.

W 2014 roku wzięto pod uwagę także 2 sprawy wszczęte na podstawie aktów notarialnych z 2013 roku, co daje ogólną liczbę 11 aktów notarialnych rozpatrywanych w ubiegłym roku.

Na ogólną liczbę 11 aktów notarialnych, składają się następujące transakcje:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| - umowy sprzedaży | - 6 transakcji |
| - umowy darowizny | - 4 transakcje |
| umowy o dział spadku | |
| i zniesienie współwłasności | - 1 transakcja |

i tak w kontekście powyższego:

- w 2 przypadkach, gdzie w planie miejscowym, wskazanym w punkcie 7, została ustalona stawka procentowa stanowiąca podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, wydano 2 decyzje administracyjne na kwotę łączną **3.629,- zł.**

- w 6 przypadkach - brak było przesłanek do ustalenia opłaty.
Transakcje dotyczyły: umów darowizny (4 transakcje), umów sprzedaży (2 transakcje), w tym w 1 przypadku w planie nie została ustalona stawka procentowa wzrostu wartości, w 1 przypadku transakcja dotyczyła wtórnej sprzedaży nieruchomości.
- w 3 przypadkach, w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego została ustalona stawka procentowa, jednak sprzedaż, w 2 przypadkach, dotyczyła lokali mieszkalnych i zmiana planu nie spowodowała podwyższenia wartości nieruchomości (przed zmianą planu jak i w nowym planie działka stanowiła tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej). W takich przypadkach zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9.02.2010 roku, sygn P58/08, tożsamość przeznaczenia terenu w planie obecnie obowiązującym i tym którego moc wygasła wyklucza możliwość ustalenia opłaty planistycznej. W 1 przypadku, gdzie doszło do działu spadku i zniesienia współwłasności, a zniesienie współwłasności odbyło się bez spłat i dopłat, również wykluczona jest możliwość ustalenia opłaty planistycznej (wyrok WSA w Gliwicach z dnia 2307.2009 r. sygn. II SA/GI 1326/08).

W 2014 roku do Urzędu Miasta Zduńska Wola nie wpłynął żaden wniosek dotyczący roszczeń z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą.

Zduńska Wola, dnia 26.05.2015 r.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Niedźwiecki

Z up. PREZYDENTA MIASTA
inż. Ewa Olszyk
DYREKTOR BIURA
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Paweł Jegier