

INFORMACJA
z realizacji art. 36 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
za rok 2013.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz o wypłaconych odszkodowaniach z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem 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 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 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 zmiany 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-iu 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 wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, określającej wartości dla potrzeb ustalenia danej opłaty. O fakcie zbycia nieruchomości Prezydent Miasta jest informowany każdorazowo przez notariusza, który jest obowiązany w terminie 7-iu dni od dnia sporządzenia umowy zbycia nieruchomości – przesłać wypis z tego aktu notarialnego Prezydentowi Miasta.

W roku 2013 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 położonego w rejonie ulic: Konwaliowej, Łaskiej i Łódzkiej, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr XVII/ 199/08 z dnia 29. 02. 2008 r.



2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar położone w rejonie ulic: Łódzkiej, Spacerowej, Zielonej i Szkolnej zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr IX/75/11 z dnia 26.05.2011 r.

8. 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.

9. 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.

Z dokumentacji prowadzonej przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami wynika, iż w 2013 r. wpłynęło do tut. Urzędu 414 aktów notarialnych.

Analiza danych aktów wyłoniła 8 transakcji, kwalifikujących się do rozpoznania w myśl wyżej cytowanej ustawy.

Na ogólną liczbę 8 aktów notarialnych, składają się następujące transakcje:

- | | |
|-------------------|----------------|
| - umowy sprzedaży | - 4 transakcje |
| - umowy darowizny | - 3 transakcje |
| - umowy zamiany | - 1 transakcja |

i tak w kontekście powyższego:

w 2 przypadkach, gdzie w planie miejscowym, wskazanym w punkcie 8, został ustalony procentowy wzrost wartości nieruchomości, rozpoczęto procedurę zmierzającą do wszczęcia postępowania administracyjnego (transakcje były zawierane w listopadzie 2013 r.),

w pozostałych 6 przypadkach, gdzie transakcje dotyczyły: umów darowizny (3 transakcje), umów sprzedaży (2 transakcje w tym: w 1 przypadku w planie nie ustalono stawki procentowej wzrostu wartości oraz w 1 przypadku transakcja dotyczyła wtórnej sprzedaży nieruchomości), oraz umowy zamiany (w planie nie została ustalona stawka procentowa wzrostu wartości) - brak było przesłanek do ustalenia opłaty.

W 2013 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 zmianą planu.

Zduńska Wola, dnia 2014-06-10

z up. PREZYDENTA MIASTA
Ewa Olczyk
inż. Ewa Olczyk
DYREKTOR BIURA
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Piotr Niedźwiecki
PREZYDENT MIASTA
Piotr Niedźwiecki

Paweł Jegier
Zastępca Prezydenta Miasta
Paweł Jegier

INSPEKTOR
Halina Zelerowicz
Halina Zelerowicz