

INFORMACJA

z realizacji art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
za rok 2020.

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 2020 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 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. (43)**
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar położony w rejonie ulicy Fabrycznej, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Zduńska Wola nr V/77/19z 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)**
3. 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)**
4. 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)**

Z dokumentacji prowadzonej przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami wynika, iż w 2020 r. wpłynęły do tut. Urzędu 583 akty notarialne.

Analiza danych z aktów notarialnych wyłoniła 5 transakcji kwalifikujących się do rozpoznania w myśl wyżej cytowanej ustawy.

W przypadku dwóch z nich, odstąpiono od wydania decyzji administracyjnej ze względu na formę zbycia nieruchomości - darowizna na rzecz osób bliskich (ul. Tkacka 21 dz. 179, 5MN, 10% - plan miejscowy wskazany w pkt. 3; udz. 1/49 w dz. 9/5,10/1, 15KS, 10% - plan miejscowy wskazany w pkt. 4).

Pozostałe trzy transakcje spełniają przesłanki do naliczenia opłaty planistycznej i miały miejsce w rejonie obowiązywania ustaleń plany miejscowego wskazanego w pkt. 3 (ul. Mickiewicza 28, dz. 346, 5MN -10%; Plac Wolności 2; udz. 56/192 w dz. 386/1 i 386/2, 19U-MS- 10%; Plac Wolności 4, udz. 33312/258048 w dz. 384, 19U-MS- 10%, 13M-U - 15%).

W przypadku dwóch z nich operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego nie wykazały wzrostu wartości nieruchomości w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ul. Mickiewicza 28 i Pl. Wolności 4). Tym samym odstąpiono od wszczęcia postępowania wobec Pl. Wolności 2, gdyż spodziewany wzrost wartości nieruchomości nie następuje na terenach, których

przeznaczenia nie zmieniło się, pomimo ustalenia w planie miejscowym stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

W 2020 roku wpłynął jeden wniosek o ustalenie opłaty planistycznej na podstawie art. 37 ust. 7 wyżej cytowanej ustawy - przed jej zbyciem.

W planie miejscowym wskazanym w punkcie 3, została ustalona stawka procentowa stanowiąca podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, wynosząca 20%. Zgodnie z opinią szacunkową wykonaną w toku postępowania administracyjnego, dla rozpatrywanej nieruchomości nastąpił wzrost wartości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego. W wyniku postępowania administracyjnego ustalono jednorazową opłatę planistyczną w wysokości 1.040,00 zł.

W 2020 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 07 czerwca 2021 roku

PREZYDENT MIASTA

Konrad Pokora