

PREZYDENT
MIASTA WŁOCŁAWEK
Zielony Rynek 11/13
87-800 WŁOCŁAWEK

Włocławek, 11 marca 2022 r.

GMK.N.6725.1.2022

Komisje Gospodarki Miejskiej i Ochrony Środowiska

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Pan
Piotr Kowal
Przewodniczący
Rady Miasta Włocławek



Piotr Kowal

Na podstawie art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503.), przedkładam informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 i wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7 ww. ustawy – za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Z poważaniem

M. Wojtkowski
PREZYDENT MIASTA
dr Marek Wojtkowski



29

INFORMACJA

PREZYDENTA MIASTA WŁOCŁAWEK

dotycząca realizacji art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503.)

za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503.) Prezydent Miasta przedstawia okresowo odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku, na sesji rady gminy informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 i wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7.

I. Informacja o roszczeniach na podstawie art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Artykuł 36 ww. ustawy stanowi:

„1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.”

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.”

Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3 można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

W przypadku stwierdzenia nieważności uchwały rady miasta w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę podlega zwrotowi odpowiedni na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości (art. 36 ust. 5).

W okresie od stycznia do grudnia 2021 r. wpłynęło 12 wniosków z żądaniami określonymi w art. 36 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- 1 wniosek o wykup nieruchomości został rozpatrzony pozytywnie,
- 11 wniosków nie zostało uwzględnionych.

1. wniosek o wykup nieruchomości - rozpatrzony pozytywnie

- **ulica Falbanka, dz. nr 1/11 KM 74/2**, działka zajęta pod drogę - ulicę Falbanka.
Zgodnie z decyzją podziałową z dnia 25 czerwca 2019 r. nr G.6831.11.2019 ww. działka wykorzystywana jest pod pas drogowy, z przeznaczeniem pod drogę – ulicę Falbanka.
Gmina Miasto Włocławek nabyła prawo własności ww. nieruchomości, zajętej pod pas drogowy.

2. **wniosek o wykup nieruchomości - nie został uwzględniony.**

- **ulica Szyszkowa, dz.nr 7/8 (KM 03 Michelin), droga wewnętrzna.**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka przeznaczona jest na uzupełnienie pasów drogowych ulic Szyszkowej i Mielęcińskiej.

Przebudowa bądź rozbudowa ulicy Szyszkowej stanowiącej obecnie drogę wewnętrzną nie jest obecnie planowana.

Poinformowano wnioskodawcę, że nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną i z uwagi na brak środków w budżecie miasta, sprawa może być rozważana w latach następnych w zależności od ilości dostępnych środków.

3. **3 wnioski o wykup nieruchomości, nie zostały uwzględnione.**

- **ulica Cisowa, dz. nr 54/25 (obręb Michelin KM 12)**, przeznaczona w studium jako „ulice lokalne i dojazdowe” (L), stanowi drogę wewnętrzną, w części będącą własnością wielu osób fizycznych i Spółki,
- **ulica Wysoka 1, Kapitulna 26, dz. nr 19/4 (Włocławek KM 40)**, w części tj. 74 % przeznaczona pod zielen publiczną, w części tj. 26 % pod drogę publiczną ulicę Kapitulną. W projekcie planu miejscowego przewiduje się przeznaczenie działki 19/4 na realizację celów publicznych, jako teren zieleni publicznej,
- **ulica Dobrzyńska 70a, dz.nr 2/20 (Włocławek KM 21)**, w planie miejscowym przeznaczona pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne wraz z zielenią ochroną skarpy wiślanej, część działki przeznaczona na cel publiczny, tj. na poszerzenie ulicy Dobrzyńskiej oraz poszerzenie Alei Księdza Jerzego Popiełuszki.

Przedmiotowe działki położone są w obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek.

W trzech przypadkach poinformowano wnioskodawców, iż nieruchomości te położone są w obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek. Wnioski mogą być przedmiotem ewentualnych rozważań po uchwaleniu planu miejscowego.

4. **wniosek o nieodpłatne przejęcie nieruchomości:**

- **ulica Toruńska, dz. nr 8/20 (Włocławek KM 26)**, stanowiąca wewnętrzną drogę dojazdową do nowo wydzielonych działek, nie stanowi celu publicznego.

Przedmiotowa działka stanowi drogę wewnętrzną do nowo wydzielonych działek, brak jest interesu publicznego w odniesieniu do komunikacji zbiorowej i infrastruktury technicznej. Z punktu widzenia potrzeb infrastruktury drogowej ww. działka nie stanowi terenu niezbędnego do funkcjonowania obszaru miejskiego.

Poinformowano wnioskodawców, że przedmiotowa nieruchomość nie jest przeznaczona na cel publiczny, ww. działka stanowi drogę wewnętrzną i drogę dojazdową do nowo wydzielonych działek, stąd też brak jest podstaw do nabycia jej do zasobu Gminy Miasto Włocławek.

5. **3 wnioski o wykup nieruchomości** – nie zostały uwzględnione. Powodem odmowy był fakt, iż przedmiotowe nieruchomości nie były przeznaczone w planie miejscowym na cel publiczny.
- **ulica Krzemowa, dz. nr 42/23 i 42/36 (obręb Rybnica)**, w m.p.z.p. nie ma wyznaczonej drogi publicznej ulicy Krzemowej, drogę wewnętrzną stanowią tylko dwie działki, będące współwłasnością wielu osób fizycznych,
 - **ulica Ogrodowa, dz. nr 6/24 (Włocławek KM 25)**, plan miejscowy nie obowiązuje. Teren ten nie jest również objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu. W studium obszar mieszkalnictwa z dominującym budownictwem jednorodzinny,
 - **ulica Toruńska 134a, dz. nr 1/1 (Włocławek KM 26)**. W studium obszar mieszkalnictwa z dominującym budownictwem jednorodzinny.

W trzech przypadkach poinformowano wnioskodawców, że przedmiotowe nieruchomości nie są przeznaczone na cel publiczny, stąd też brak jest podstaw do nabycia ich do zasobu Gminy Miasto Włocławek.

6. **1 wniosek o wykup nieruchomości**, w części przeznaczonej na cel publiczny pod drogę.
- **ulica Zielna, dz. nr 30/13 (Włocławek KM 113)**, częściowo zajęta pod drogę publiczną ulicę Polną (na odcinku od ulicy Barskiej do ulicy Zielnej) i posiada przeznaczenie: teren ulicy publicznej zbiorczej.

Zaproponowano wnioskodawcy wszczęcie postępowania podziałowego, **zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899.)**

Warunkiem wypłaty odszkodowania jest dokonanie na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego podziału ww. nieruchomości zgodnie z miejscowym planem, który określi powierzchnię nieruchomości przejętej pod drogę.

Za działki gruntu, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem”.

7. **2 wnioski o wykup lub zamianę nieruchomości**, przeznaczonej na cel publiczny pod drogę główną publiczną.
- **ulica Dziewińska 29a, działka numer 143/1 oraz działka 143/2 położona przy ulicy Broniewskiego 3 (Włocławek KM 77)**.

Przedmiotowe działki przeznaczone są pod budowę drogi pn. Budowa trasy średnicowej. Ww. zadanie inwestycyjne podzielone zostało na cztery etapy. I etap od ul. Toruńskiej, obejmujące odcinek od ulicy Toruńskiej do ul. Promiennej. Wniosek obejmuje odcinek od ulicy Kaliskiej do ulicy Wiejskiej.

Z uzyskanych informacji wynika, że budowa odcinka od ulicy Kruszyńskiej do ulicy Kapitulnej oraz wykup nieruchomości w ramach zadania inwestycyjnego zostanie dokonany w latach późniejszych.

Do czasu zrealizowania inwestycji korzystanie właścicieli z nieruchomości nie jest ograniczone, właściciel może pobierać pożytki i inne dochody z nieruchomości, jak również w tych samych granicach może rozporządzać nieruchomością.

Na wniosek wnioskodawców w latach 1999 r. do 2008 r. toczyło się postępowanie o zwrot ww. nieruchomości. Ostatecznie w 2008 r. nastąpił zwrot ww. nieruchomości na rzecz byłych właścicieli.

Według uzyskanej informacji, wnioskodawcy nie wnosili żadnych uwag do sporządzanego planu miejscowego.

Poinformowano wnioskodawców, że jeżeli korzystanie z nieruchomości może być kontynuowane przez właściciela, roszczenie nie przysługuje. Powodem odmowy był brak przesłanek świadczących o zaistnieniu rzeczywistej szkody związanej z ograniczeniem lub uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

W związku z odmową wykupu ww. nieruchomości właściciel złożył pozew do Sądu przeciwko Gminie Miasto Włocławek.

- **ulica Okrężna, dz. nr 73/6, 73/9 (Włocławek KM 84), 2/11, 2/13 (Włocławek KM 83)**, zajęta pod drogę publiczną ulicę Polną (na odcinku od ulicy Barskiej do ulicy Zielnej) o przeznaczeniu teren ulicy publicznej zbiorczej.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowe działki przeznaczone są na cel publiczny jako droga główna publiczna.

Zaproponowano wnioskodawcy, Agencji Mienia Wojskowego rozważenie możliwości przekazania ww. nieruchomości na rzecz Gminy Miasto Włocławek nieodpłatnie w formie darowizny.

II. Informacja o wydanych decyzjach o ustaleniu jednorazowych opłat w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą.

Artykuł 36 ust. 4 ww. ustawy stanowi "Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości".

Stosownie do art. 37 ust. 6 ustawy prezydent miasta ustala opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w drodze decyzji bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego stanowiącego umowę zbycia nieruchomości.

W okresie od stycznia do grudnia 2021 r. **nie została wydana żadna decyzja ustalająca opłatę** w trybie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503.).

Analiza 773 aktów notarialnych przesłanych przez kancelarie notarialne.

Przeanalizowane akty notarialne	773
Akty notarialne bez kwalifikacji do ustalenia opłaty	475
Akty notarialne zakwalifikowane do dalszej analizy	298

Rejestr aktów notarialnych przesłanych przez Kancelarie Notarialne w danym roku kalendarzowym prowadzi Wydział Gospodarowania Mieniem Komunalnym. Po wprowadzeniu przedmiotowych wypisów aktów notarialnych do rejestru następuje analiza tych umów i rozpoczęcie procedury, tj. wykazy aktów notarialnych sukcesywnie przekazywane są do Wydziału Urbanistyki i Architektury w celu dokonania weryfikacji i wskazania, do których spraw niezbędne będzie wszczęcie postępowania mającego na celu naliczenie opłaty planistycznej. W przypadku wskazania, że istnieją przesłanki do wszczęcia postępowania w sprawie naliczenia jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, Wydział Urbanistyki i Architektury przekazuje do Wydziału Gospodarowania Mieniem Komunalnym informację na jakie cele w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania

przestrzennego jest przeznaczona nieruchomości oraz na jakie cele przeznaczona była nieruchomości w poprzednio obowiązującym planie, a także podaje stawki procentowe służące naliczaniu opłaty planistycznej dla danej nieruchomości.

Po otrzymaniu zweryfikowanego wykazu aktów notarialnych wraz z materiałami planistycznymi, Wydział Gospodarowania Mieniem Komunalnym kompletuje wszystkie niezbędne dokumenty i przygotowuje zlecenie do rzeczoznawcy majątkowego w celu dokonania analizy zasadności wszczęcia procedury w sprawie ustalenia opłaty planistycznej z tyt. zbycia nieruchomości w związku z art. 36 pkt 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503.).

Analiza **773 wypisów aktów notarialnych** przesłanych przez Notariuszy wykazała, że **475 aktów notarialnych** nie kwalifikuje się do naliczenia opłaty planistycznej. Dla większości planów miejscowych minął okres, w którym zbycie nieruchomości powoduje naliczenie opłaty planistycznej, tj. 5 lat lub brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo stawka procentowa ustalona jest w wysokości 0%. Do **298 aktów notarialnych** Wydział Urbanistyki i Architektury przekazał materiały planistyczne. Wydział Gospodarowania Mieniem Komunalnym po skompletowaniu wszystkich dokumentów skierował 298 spraw do szczegółowej analizy rzeczoznawcy majątkowemu.

Rzeczoznawca majątkowy we wszystkich sprawach wykazał, iż wszczęcie procedury w sprawie ustalenia opłaty planistycznej z tytułu zbycia nieruchomości nie jest uzasadnione, ponieważ wartość nieruchomości po zmianie planu nie wzrosła lub wzrosła tak niewiele, że wszczęcie procedury w sprawie ustalenia opłaty jest nieuzasadnione. Funkcje przewidziane w nowym i poprzednio obowiązującym planie są jednakowe, w związku z tym zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **nie spowodowała wzrostu wartości nieruchomości, w związku z czym nie wydano decyzji o ustaleniu opłaty planistycznej.**

Ponad 90% analizowanych wypisów aktów notarialnych dotyczyło:

- darowizn,
- podziału majątku wspólnego,
- zniesienia współwłasności,
- dożywocia,
- umów przedwstępnych,
- obrotu lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, którym przysługuje udział w gruncie,
- nieruchomości, których funkcja w planie nie zmieniła się,
- przekształceń wynikających z prawa spółdzielczego,
- zbycia przez Gminę Miasto Włocławek,
- kolejnego zbycia nieruchomości w czasie obowiązywania planu,
- umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności,
- umów przenoszących własność nieruchomości,
- umów majątkowych małżeńskich.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. nie wydano żadnej decyzji o ustaleniu opłaty w trybie art. 36 ust. 7 (na żądanie właściciela, przed zbyciem nieruchomości), ponieważ żądanie takie nie zostało zgłoszone.

