

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

Włocławek, 5 kwietnia 2019 r.

GMK.N.6725.1.2019

SEKRETARIA
Przewodniczącego Rady Miasta
Włocławek

11. 04. 2019

Dot. wpl. Nr

6561/04/2019

UMD - 468543

Kom. Budżetu

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Stanisław Wawrzonkoski

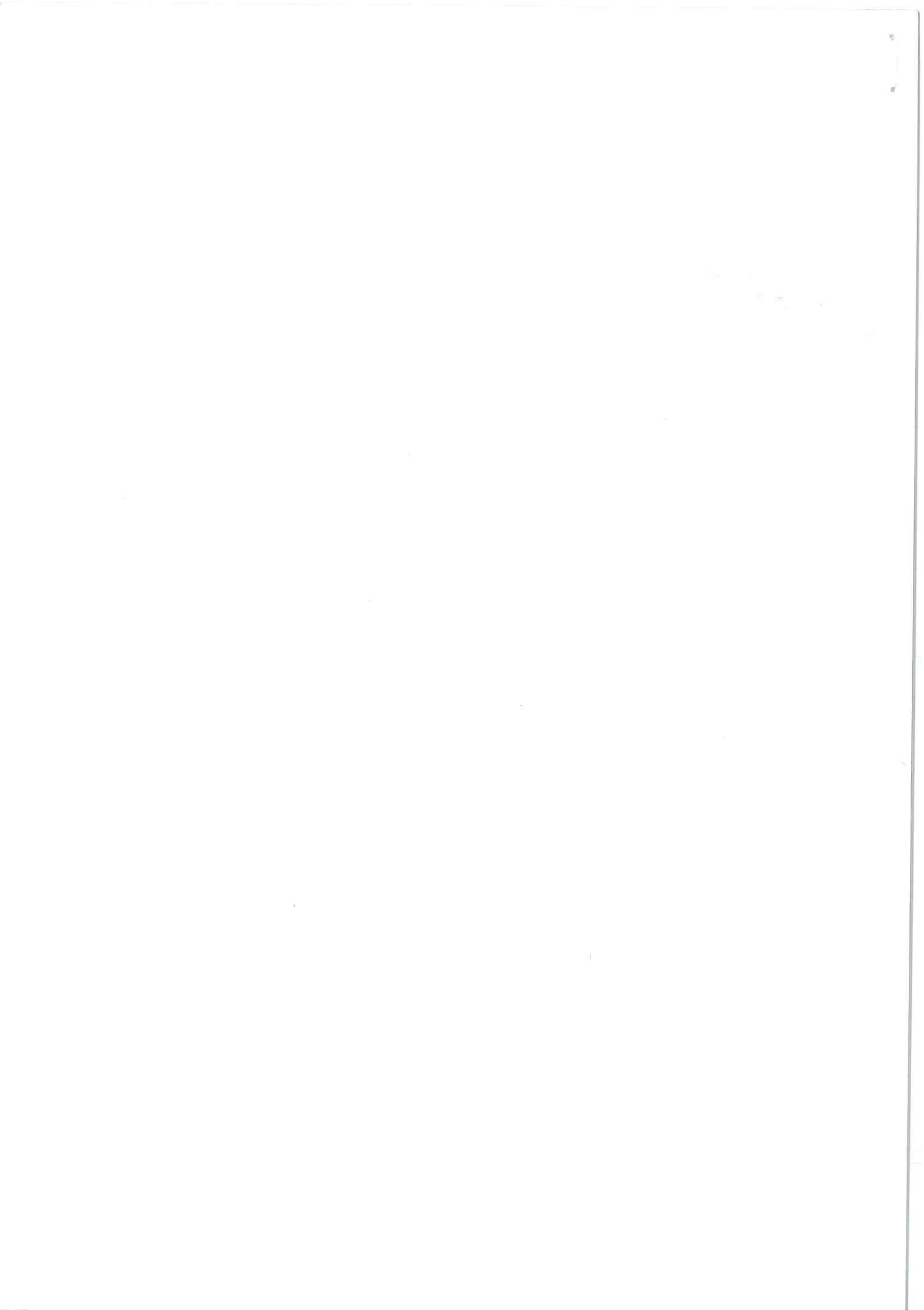
Na podstawie art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), przedkładam informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 i wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7 ww. ustawy – za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

Pan
Stanisław Wawrzonkoski
Przewodniczący
Rady Miasta Włocławek

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA
dr Marek Woźniakowski

UMD 468543



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 2018 r., poz. 1945 ze zm.)

za okres od dnia 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) 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 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 zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 37¹, żądać od gminy:

- 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 2018 r. wpłynęło 9 wniosków z żądaniami określonymi w art. 36 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2 wnioski o wykup nieruchomości – nie zostały uwzględnione. Powodem odmowy był brak przesłanek świadczących o zaistnieniu rzeczywistej szkody związanej z ograniczeniem lub uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

2 wnioski o wykup nieruchomości - tzw. "resztówki", które po podziale zgodnie z art. 98 nie nadają się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele oraz do samodzielnego zagospodarowania. Powodem odmowy był brak zaplanowanych środków finansowych na ten cel w uchwale budżetowej. Wskazane działki mogą być przedmiotem sprzedaży w obrocie wolnorynkowym lub sprzedaży np. na uzupełnienie sąsiedniej działki.

2 wnioski o wykup nieruchomości, które w części są przeznaczone na cel publiczny np. pod drogę.

Zaproponowano wnioskodawcom wszczęcie postępowania podziałowego, **zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.)** 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.

3 wnioski o wykup nieruchomości - zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego brak możliwości zabudowy.

Powodem odmowy był fakt, 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.

II. Informacja o wydanych decyzjach o ustaleniu jednorazowych opłat w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą (art. 37 ust. 6 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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 te nieruchomości, 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 2018 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 2018 r., poz. 1945 ze zm.).

Analiza 801 aktów notarialnych przesłanych przez kancelarie notarialne.

Przeanalizowane akty notarialne	801
Akty notarialne bez kwalifikacji do ustalenia opłaty	568
Akty notarialne zakwalifikowane do dalszej analizy	233

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 informację na jakie cele w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona nieruchomość oraz na jakie cele przeznaczona była nieruchomość 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 2018 r. poz., 1945 ze zm.).

Analiza **801 wypisów aktów notarialnych** przesłanych przez Notariuszy wykazała, że **568 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% itp. Do **233 aktów notarialnych** Wydział Urbanistyki i Architektury przekazał materiały planistyczne obejmujące wypisy i wyrisy z obowiązujących planów miejscowych wraz ze stawkami procentowymi służącymi naliczeniu opłaty planistycznej oraz wyrysami i wypisami z poprzednio obowiązujących planów miejscowych. Wydział Gospodarowania Mieniem Komunalnym po skompletowaniu wszystkich dokumentów skierował 233 sprawy 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. 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.**

Po dokonanych, w ostatnich latach, zmianach przepisów prawnych tylko w nielicznych przypadkach można ustalić opłatę planistyczną. W większości spraw stwierdzono bowiem, iż funkcje przewidziane w nowym i poprzednio obowiązującym planie są jednakowe.

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 majątkowych małżeńskich.

III. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 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.

PREZYDENT MIASTA

dr Marek Wojtkowski