

Informacja Prezydenta Miasta Jaworzna za rok 2016 dotycząca renty planistycznej oraz roszczeń w związku z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Realizując plan pracy Rady Miejskiej na 2017 rok na podstawie art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z dnia 13 maja 2016 r., Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) przedstawiam niniejszą informację za rok 2016.

Informacja odnosi się do zgłoszonych w 2016 r. żądań, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydanych w 2016 r. decyzji dotyczących jednorazowych opłat ustalonych w trybie art. 36 ust. 4 i 37 ust. 7 tej ustawy.

1. W 2016 r. wpłynęły dwa wnioski z żądaniem do Gminy o wypłatę odszkodowania w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioski nie zostały uwzględnione. W pierwszym przypadku powodem odrzucenia był brak przesłanek świadczących o zaistnieniu rzeczywistej szkody związanej z ograniczeniem lub uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. W drugim przypadku wniosek o wypłatę odszkodowania związanego z obniżeniem wartości nieruchomości został złożony po ustawowo określonym terminie (art. 37 ust. 3 w/w ustawy) i nie spełniał wymagań w zakresie zbycia przedmiotowej nieruchomości.
2. W 2016 r. nie wystąpił obowiązek zwrotu odszkodowania za poniesioną szkodę oraz zwrotu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.
3. W 2016 r. wydano jedną decyzję na podstawie art. 36 ust. 4 w/w ustawy na kwotę 10 945,00 zł. Decyzja została uchylona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach.
4. W 2016 r. wydano jedną decyzję na podstawie art. 37 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na kwotę 14 968,20 zł.

Prezydent Miasta Jaworzna
Paweł Silbert



Dla przybliżenia problematyki roszczeń i renty planistycznej podaje się treść w/w artykułów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 36 [Roszczenia odszkodowawcze właściciela]

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, 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.

4. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo 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.

4a. Opłaty, o której mowa w ust. 4, nie pobiera się w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2016 r. poz. 277) albo przepisów w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania "Renty strukturalne" objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 wydanych na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (Dz.U. z 2013 r. poz. 173, z 2015 r. poz. 349 oraz z 2016 r. poz. 337). W przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio.

5. W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

Art. 37 [Obniżenie lub wzrost wartości nieruchomości]

1. Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

2. (uchylony)

3. 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.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4.

5. Notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości, w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu.

6. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 5.



Jaworzno
źródło energii

7. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.

8. Wójt, burmistrz albo 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.

9. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

10. Spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne.

11. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Jaworzno, 6 lutego 2017 r.

Opracował Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury
Urzędu Miejskiego w Jaworznie - Teobald Jałyński