

PREZYDENT MIASTA ELBLĄG

INFORMACJA

**o zgłoszonych żądaniach i wydanych decyzjach
w sprawie opłaty planistycznej
wynikających z uchwalenia lub zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku**

marzec 2024 r.

1. Wprowadzenie

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn.zm.), 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, jest to tzw. ***opłata planistyczna***.

Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Warunkiem pobrania jednorazowej opłaty, jest zbycie przez właściciela albo użytkownika wieczystego, w drodze czynności prawnej w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące, nieruchomości której wartość wzrosła, na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy tym przez zbycie, stosownie do definicji zawartej w art. 4 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie prawa własności, albo przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Zgodnie z orzecnictwem, opłaty nie pobiera się, jeżeli nieruchomość została darowana osobie bliskiej.

Stosownie do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 09 lutego 2010 r., opłaty nie pobiera się również w przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zostało określone tak samo, jak w planie uchwalonym przed 01 stycznia 1995 r., który utracił moc z końcem 2003 roku.

Wysokość pobieranej opłaty ustalana jest na podstawie wartości nieruchomości, określonej w operacie szacunkowym, sporządzonym dla tego celu przez rzeczoznawcę majątkowego.

Obniżenie oraz wzrost wartości, 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.

Na podstawie art. 37 ust. 5 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta, wypis tego aktu.

Wszczęcie postępowania administracyjnego następuje w takich przypadkach z urzędu.

Na podstawie art. 37 ust. 7 ustawy, również właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła, w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem, może żądać od organu ustalenia w drodze decyzji wysokości takiej opłaty.

Skutkiem finansowym uchwalenia lub zmiany planu miejscowego jest nie tylko możliwość pobrania opłaty planistycznej, ale również realizacja roszczeń. Zgodnie bowiem z art. 36 ust. 1 powołanej ustawy, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub 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 żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja tych roszczeń może nastąpić w drodze zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej.

Ustawodawca w art. 37 ust. 8 powołanej ustawy, nałożył na organ wykonawczy gminy, obowiązek przedstawiania okresowo, co najmniej raz w roku, na sesji rady gminy, informacji o zgłoszonych żądaniach i wydanych decyzjach, o których mowa w art. 36 i 37 ustawy.

2. Opłata planistyczna

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. zbadano w aspekcie zaistnienia przesłanek do naliczenia opłaty planistycznej, **103 wypisy aktów notarialnych** dot. zbycia nieruchomości gruntowych, przesłanych przez notariuszy.

W wyniku analizy ww. umów, nie stwierdzono przesłanek do wszczęcia z urzędu postępowań w sprawie naliczenia opłaty planistycznej.

Realizacja roszczeń wynikających z art. 36 ustawy

Na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzono żądanie właściciela nieruchomości o wykup prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w Elblągu przy ul. Fromborskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 454 o pow. 0,3365 ha. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu, nieruchomość położona jest w jednostce planistycznej 02.KDG 2/2 +T – tereny komunikacyjne. Żądanie właściciela zrealizowano w drodze zamiany gruntów pomiędzy Gminą Miasto Elbląg a właścicielem nieruchomości gruntowej. Gmina Miasto Elbląg przeniosła na rzecz właściciela prawo własności działki

nr 456/2 o pow. 0,6648 ha, położonej w Elblągu przy ul. Fromborskiej. W wyniku negocjacji ustalono cenę nabycia przez Gminę Miasto Elbląg nieruchomości przy ul. Fromborskiej w wysokości 498.002,40 zł brutto. Wartość nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Elbląg określona została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 1.755.000,00 zł, do której doliczony został podatek VAT w wysokości 23%, razem 2.158.650,00 zł brutto.

Ponadto, rozpatrzono wniosek złożony w 2021 r., z żądaniem wykupu przez Gminę Miasto Elbląg, nieruchomości gruntowej, położonej w Elblągu przy ul. Jarosława Iwaszkiewicza, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, w obrębie 26, jako działka nr 53/1 o pow. 0,0620 ha, przeznaczonej w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dzielnicy mieszkaniowej Modrzewina-Północ w Elblągu pod drogę publiczną. Przekazano właścicielowi w ramach odszkodowania, w związku z przysługującym roszczeniem o wykup nieruchomości gruntowej – nieruchomość zamienną o pow. 0,0359 ha, stanowiącą własność Gminy Miasto Elbląg, przeznaczoną w ww. planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową.

Aktualnie toczy się jedno postępowanie sądowe o uwzględnienie roszczenia na wniosek strony, o wykup nieruchomości gruntowej, położonej w Elblągu przy ul. Piaskowej, który wpłynął do tut. organu w 2020 roku.

W 2023 roku, nie wpłynął żaden wniosek o wypłatę odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego.

3. Podsumowanie i wnioski

Przy ustalaniu istnienia przesłanek do ustalenia opłaty planistycznej, niezbędne jest stwierdzenie, że w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, doszło do wzrostu wartości nieruchomości.

Zmianę wartości rynkowej nieruchomości, wynikającą z uchwalenia bądź zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, można wykazać poprzez porównanie wartości rynkowej nieruchomości, oszacowanej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, z jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu. Stan nieruchomości w obu przypadkach przyjmuje się na dzień wejścia w życie uchwalonego lub zmienionego planu.

Właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości położonych na obszarach, na których opracowano plan miejscowy lub zmianę planu, mają świadomość skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planu. Dlatego też odstępują od zamiaru sprzedaży nieruchomości, do czasu upływu 5 letniego okresu od uchwalenia lub zmiany planów miejscowych, czego odzwierciedleniem są analizowane wypisy aktów notarialnych.