

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 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku**

styczeń 2025 r.

1. Wprowadzenie

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024r., 1130 ze zmianami), 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 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. zbadano w aspekcie zaistnienia przesłanek do naliczenia opłaty planistycznej, **165 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 1 lub art. 36 ust. 2 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzono wnioski właściciela nieruchomości o wypłatę odszkodowania lub zaoferowanie nieruchomości zamiennej, w zamian za nieruchomości gruntową, położoną w Elblągu przy ul. Cisowej 2 o pow. 0,1377 ha, w związku z tym, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwia korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedla Dąbrowa część I w Elblągu”, nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe oraz w niewielkim fragmencie na stanowi tereny dróg wewnętrznych oraz pasów technicznych.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego oraz utrwalonym orzecznictwem, o odszkodowania w tym trybie, może ubiegać się jedynie osoba będąca właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, w chwili wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany. Wniosek nie został rozpatrzony pozytywnie w związku z tym, że z roszczeniem wystąpił podmiot, nie będący właścicielem nieruchomości w chwili uchwalenia planu.

Aktualnie, toczą się dwa postępowania, na wniosek stron, o wypłatę odszkodowania w związku z tym, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, spowodowało przeznaczenie nieruchomości pod drogi.

Dotyczy to nieruchomości położonej w Elblągu przy ul. Płk. Stanisława Dąbka, o pow. 0,0260 ha oraz nieruchomości położonej w Elblągu przy ul. Pszenicznej o pow. 0,0394 ha.

Ponadto zakończyło się 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. Sąd Apelacyjny w Gdańsku, zobowiązał Gminę do złożenia oświadczenia, o nabyciu od stron postępowania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości za zapłatą ceny w kwocie 143.000 zł. Gmina Miasto Elbląg złożyła stosowne oświadczenie i w związku z tym postępowanie zostało zakończone.

W 2024 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.