

WÓJT GMINY LUDWIN

INFORMACJA

O ZGŁOSZONYCH ŻĄDANIACH WYNIKAJĄCYCH Z OGRANICZENIA BĄDŹ UNIEMOŻLIWIENIA KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI LUB Z TYTUŁU OBNIŻENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM LUB ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ WYDANYCH DECYZJACH W SPRAWIE USTALENIA JEDNORAZOWEJ OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM LUB ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

*Zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.) zwana dalej: ustawą, 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 oraz o wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 6 i 7.*

I. Informacja o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy

Art. 36 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 stał się niemożliwe lub istotnie ograniczone, **właściciel** albo użytkownik wieczysty nieruchomości **może, żądać** od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa **odszkodowania** za poniesioną rzeczywistą szkodę albo **wykupienia nieruchomości** lub jej części.*

1a. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:

1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
2) decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
3) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

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**.*

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.

W okresie od stycznia do grudnia 2022 roku do Wójta Gminy Ludwin nie wpłynął żaden wniosek dotyczący roszczeń opisanych powyżej.

II. Informacja o wydanych decyzjach, o których mowa w art. 36 ust. 6 i 7 ustawy.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy 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...”. W art. 37 ust. 6 i ust. 7 ustawy wskazano, że „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. 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.” Roszczenie o ustalenie ww. opłaty — zwanej rentą lub opłatą planistyczną — obowiązuje w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Akty notarialne wpływające do Urzędu Miejskiego w Giżycku są na bieżąco sprawdzane i analizowane pod kątem możliwości wszczęcia postępowania w sprawie naliczenia renty planistycznej. Aby transakcja zbycia nieruchomości została zakwalifikowana do dalszego procedowania w ramach postępowania administracyjnego muszą zostać spełnione jednocześnie dwa warunki ustawowe:

1. nieruchomość została zbyta w terminie do 5 lat od dnia, w którym zaczął obowiązywać miejscowy plan bądź jego zmiana,
2. wskutek uchwalenia bądź zmiany planu nastąpił wzrost wartości nieruchomości.

Ustalenie wzrostu wartości nieruchomości dokonywane jest w oparciu o przepisy art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, przez powołanego przez organ rzeczoznawcę majątkowego, któremu w ramach postępowania administracyjnego przysługuje status biegłego.

W ciągu 2022 roku wszczęto łącznie 8 postępowań administracyjnych dotyczących ustalenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w tym:
- 7 postępowań wszczęto z urzędu, a 1 zainicjował wniosek właściciela nieruchomości działający na podstawie art. 37 ust. 7 ustawy.

Wydane decyzje o ustaleniu opłaty planistycznej /operat/	6
Umorzenie postępowania na podstawie opinii rzeczoznawcy o braku wzrostu wartości	1
Decyzja na wniosek właściciela /brak zbycia nieruchomości/	1

W tabeli nr 1 przedstawiono informacje dotyczące wydanych w 2022 roku decyzji na podstawie art. 37 ust. 6 w Zw. art. 36 ust. 4 dot. ustalenia wysokości opłaty planistycznej.

W tabeli nr 2 przedstawiono informacje dotyczące wydanych w 2022 roku decyzji na podstawie art. 37 ust. 7 w zw. art. 36 ust. 4 dot. ustalenia wysokości opłaty planistycznej.

Tabela nr 1. Decyzje wydane na podstawie art. 37 ust. 6

L.p.	Miejscowy plan	Liczba decyzji		Wysokość opłaty
		o ustaleniu opłaty planistycznej	o umorzeniu postępowania*	
1.	Uchwała Rady Gminy Ludwin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin (obręb Dratów-Kolonia) Nr XXXIII/197/2018 z dnia 22 marca 2018r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z dnia 19 kwietnia 2018r. poz. 1883)	0	1	0 zł
2.	Uchwała Rady Gminy Ludwin w sprawie uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin Nr IV/38/2019 z dnia 14 marca 2019r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 17 kwietnia 2019r. poz. 2572)	6	0	34 880,42 zł
3.	Uchwałę Nr XIII/105/2020 Rady Gminy Ludwin z dnia 16 kwietnia 2020r. zmieniającą uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jeziora Piaseczno (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 29 kwietnia 2020r. poz. 2476).	0	0	0 zł
4.	Uchwała Nr XXXII/232/2022 Rady Gminy Ludwin z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jeziora Piaseczno – etap I (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 października 2022r. poz. 4764).	0	0	0 zł
RAZEM		6	1	34 880,42 zł

* decyzje o umorzeniu postępowania administracyjnego wydawano w przypadku stwierdzenia przez powołanego biegłego rzeczoznawcę majątkowego braku wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela nr 2. Decyzje wydane na podstawie art. 37 ust. 7

L.p.	Miejscowy plan	Liczba decyzji	Wysokość opłaty
1.	Uchwała Rady Gminy Ludwin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin (obręb Dratów-Kolonia) Nr XXXIII/197/2018 z dnia 22 marca 2018r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z dnia 19 kwietnia 2018r. poz. 1883)	1	16 990,00 zł

Decyzja o ustaleniu wysokości opłaty planistycznej została wydana na wniosek właściciela nieruchomości, ale w związku z brakiem zbycia nieruchomości, nie została naliczona do zapłaty.

Wojt
Andrzej Chabros