



PREZYDENT MIASTA ŻYRARDOWA

Pl. Jana Pawła II Nr 1 96-300 Żyrardów tel: 46 858-15-00 fax: 46 858-15-11
www.zyrardow.pl, www.bip.zyrardow.pl

Żyrardów, dnia 18.02.2016 r

PN 6725.17.2017.DJ

INFORMACJA

Prezydenta Miasta Żyrardowa

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA
BIURO RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Wpłynęło dnia: 18.01.17

Nr akt:

Ust. zarządczków:

Podpis: 1. Maly

o zgłoszonych roszczeniach i wydanych decyzjach

w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778) Prezydent Miasta przedstawia okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku – na sesji Rady Miasta 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.

Realizując obowiązek ustawowy Prezydent Miasta Żyrardowa składa informację za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

I. Informacja o roszczeniach na podstawie art. 36 ust. 1-3 i ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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, zastrzeżeniem ust., 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.”

Terminy przedawnienia roszczeń z art.36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi:

- 1) 5 lat - w przypadku roszczenia z art. 36 ust. 3, tj. roszczenia o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia, gdy uprawniony nie skorzystał z roszczenia określonego w art. 36 ust. 1 pkt 2, tj. wykup gruntu lub wypłata odszkodowania (podstawa art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
- 2) 10 lat – w przypadku roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 1 lub 2, tj. żądania odszkodowania za rzeczywistą szkodę albo wykup nieruchomości lub jej części (podstawa - art. 117 i 118 k.c.)

W przypadku zgłoszenia roszczenia gmina winna je realizować (jeżeli jest zasadne) w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią (art. 37 ust. 9 ustawy). W przypadku opóźnienia, uprawnionemu przysługują odsetki ustawowe.

W przypadku stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę podlega zwrotowi na rzecz gminy –(art. 36 ust. 5).

Dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

W 2016 r. do Prezydenta Miasta wpłynął :

- 1 wniosek w trybie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wykup działek położonych przy ul. Gen. Leopolda Okulickiego i Józefa Procniera o łącznej pow. 1,1838 ha za łączną cenę 1.430.000,-zł.

Wnioskodawcy powoływali się na fakt, że Rada Miasta Żyrardowa Uchwałą z dnia 25 października 2012 r. Nr XXVIII/207/12 uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta. Zgodnie z zapisem planu, nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 4 ZL- las – istniejące tereny o charakterze leśnym do zagospodarowania jako lasy z możliwością przekształcenia w park leśny. Zdaniem wnioskodawcy określone w planie przeznaczenie uniemożliwia takie korzystanie z nieruchomości, które było prawnie możliwe i dopuszczalne do chwili wejścia w życie planu.

Po analizie formalno – prawnej całości materiału Prezydent Miasta uznał, że żądanie wnioskodawcy jest nieuzasadnione, gdyż wymaganie tego żądania nie spełnia warunków określonych w art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego utrzymało dotychczasowe użytkowanie terenu i nie doprowadziło do zmiany przeznaczenia terenu w stosunku do jego faktycznego wykorzystania w okresie poprzedzającym jego przyjęcie, nie pozbawiło właściciela nieruchomości możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

Z uwagi na fakt, że spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne właściciele wystąpili do sądu z wnioskiem o przeprowadzenie próby ugodowej. Na posiedzeniu w czerwcu 2016 r. ugoda nie została zawarta.

II. Informacja o wydanych w 2016 r. decyzjach jednorazowych opłat w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą

Art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi:

„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 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”

Dalej art. 37 ust.6 i 7 wyżej powołanej ustawy stanowi:

„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, o którym mowa w ust. 5.

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

Terminy przedawnienia roszczeń z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi:

- 5 lat – od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

W 2016 r. Prezydent Miasta prowadził 16 postępowań administracyjnych w tym:

Tabela Nr 1

lp	Rodzaj postępowania	Ilość postępowań	Naliczona opłata
1	postępowanie w trybie art. 36 ust.7 na żądanie właściciela tj. o ustaleniu wysokości opłaty przed zbyciem nieruchomości - zakończone ostateczną decyzją. Do dnia dzisiejszego nie powstał obowiązek płatniczy, gdyż właściciel nie zbył przedmiotowej nieruchomości.	1	3.812,18
2	postępowania zakończone ostateczną decyzją o ustaleniu i obowiązku zapłaty opłaty wszczęte po sprzedaży nieruchomości	14	55.744,07
3	postępowanie nie zakończone (sprawa w toku)	1	0
	Razem	16	59.556,25

W poniższej Tabeli Nr 2 przedstawiono informacje o prowadzonych postępowaniach w przedmiocie ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej w rozbiciu na tereny objęte odrębnymi planami miejscowymi.

Tabela Nr 2

lp	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Ilość decyzji	Stawka procentowa	Wysokość opłat
1	Uchwała VI/32/15 z dnia 26.02.2015 r. ul. Daleka	1	30 %	2.176,20-
2	Uchwała XIII/78/15 z dnia 21.09.2015 r. ul. Żytnia	14	30 %	57.380,05
3	Uchwała XXXV/278/13 z dnia 29.08.2013 ul. Okrzei	1	30 %	Postępowanie nie zakończone
4	RAZEM	16		59.556,25

Uzyskane w 2016 r. wpływy na podstawie ostatecznych decyzji: **55.744,07,- zł**

Uzyskanie dochodów z jednorazowych opłat uzależnione jest głównie od :

- wielkości obszarów objętych planami miejscowymi zagospodarowania przestrzennego,

- wprowadzania w uchwalanych lub zmienianych planach miejscowych funkcji powodujących wzrost wartości nieruchomości,
- wysokości stawki procentowej opłaty określonej w planie miejscowym,
- liczby zbywanych nieruchomości na obszarach objętych planami,
- spełnienie przesłanek pobrania jednorazowej opłaty ustalonej w planie

Wydanie decyzji poprzedzono analizą wypisów aktów notarialnych, przesłanych przez Notariuszy na podstawie art. 37 ust. 5 ustawy w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy.

Tabela nr 3

	Szt.
Ilość przesłanych wypisów	422
Ilość wszczętych postępowań	15

Po dokonanych, w ostatnich latach, zmianach przepisów prawnych oraz w związku z orzecznictwem sądów administracyjnych, tylko w nielicznych przypadkach można obecnie ustalić opłatę planistyczną.

Analiza aktów notarialnych wykazała, że większość transakcji dotyczyła:

- nieruchomości, których funkcje w nowym i poprzednio obowiązującym planie są jednakowe
- nieruchomości położonych na obszarach z obowiązującym planem dłużej niż 5 lat
- umów nieodpłatnych - darowizny, zniesienia współwłasności, podziału majątku
- sprzedaż lokali mieszkalnych

W Tabeli Nr 4 przedstawiono szczegółowe zestawienie prowadzonych postępowań w sprawie wydania decyzji ustalających wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą w okresie od 1.01.2016 do 31.12.2016 r.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Lucjan Krzysztof Chrzaniowski
Zastępca Prezydenta

Informację przygotowała:

Danuta Jaworska

TABELA NR 4

lp	adres	Pow.	Uchwała Rady Miasta	Wzrost wartości	Stawka procentowa	Wysokość opłaty	Funkcja przed zmianą planu	Funkcja po zmianie planu
1	ul. Żytunia	1000	XIII/78/15 z 21.09.2015	12707,28	30%	3812,18	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
2	ul. Daleka	729	VI/32/15 z 2.06.2015	7254	30%	2176,20	Ciagi ekologiczne RE	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
3	ul. Żytunia	2001	XIII/78/15 z 21.09.2015	25452,72	30%	7635,82	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
4	ul. Żytunia	2000	XIII/78/15 z 21.09.2015	25440	30%	7632,00	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
5	ul. Żytunia	999	XIII/78/15 z 21.09.2015	12707,28	30%	3812,18	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
6	ul. Żytunia	1406	XIII/78/15 z 21.09.2015	17884,32	30%	5365,30	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
7	ul. Żytunia	1004	XIII/78/15 z 21.09.2015	12770,88	30%	3831,26	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
8	ul. Żytunia	800	XIII/78/15 z 21.09.2015	10176	30%	3052,80	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
9	ul. Żytunia	1000	XIII/78/15 z 21.09.2015	11910	30%	3573,00	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
10	ul. Żytunia	800	XIII/78/15 z 21.09.2015	9528	30%	2858,40	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
11	ul. Żytunia	800	XIII/78/15 z 21.09.2015	9528	30%	2858,40	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
12	ul. Okrzei	5200	XXXV/278/13 9.08.2013		30%	0,00	Tereny przemysłu P	Teren zabudowy usługowej U
13	ul. Żytunia	1000	XIII/78/15 z 21.09.2015	11910	30%	3573,00	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
14	ul. Żytunia	900	XIII/78/15 z 21.09.2015	10719	30%	3215,70	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
15	ul. Żytunia	795	XIII/78/15 z 21.09.2015	10112,4	30%	3033,72	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
16	ul. Żytunia	875	XIII/78/15 z 21.09.2015	10421	30%	3126,30	Teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
Razem:		21309				59.556,25		

GŁÓWNY SPECJALISTA
W Wydziale

[Podpis]
Dziękuję