



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 07.02.2019 r.

PN 6725.7.1.2019.DJ

INFORMACJA

Prezydenta Miasta Żyrardowa

URZĄD MIASTA ŻYRARDOWA
BIURO RADY MIASTA ŻYRARDOWA

o zgłoszonych roszczeniach i wydanych decyzjach

w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

za 2018 rok

14.02.191.
Podpis: I. Nalej

Zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018 r., poz 1945 t.j. z późn. zm.) 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 2018 r. do 31 grudnia 2018 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 2018 r.

W 2018 r. do Prezydenta Miasta nie wpłynął wnioski o wypłatę odszkodowania za poniesioną szkodę oraz nie wpłynęły wnioski o wykupienie nieruchomości lub jej części :

II. Informacja o wydanych w 2018 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, wysokości 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 2018 r.

W 2018 r. Prezydent Miasta prowadził 14 postępowań administracyjnych w tym:

Tabela Nr 1

lp	Rodzaj postępowania	Ilość postępowań	Naliczona opłata lub wartość z wykonanych operatów
1	postępowanie w trybie art. 36 ust.7 na żądanie właściciela tj. o ustaleniu wysokości opłaty przed zbyciem nieruchomości	0	0
2	postępowania zakończone ostateczną decyzją o ustaleniu i obowiązku zapłaty opłaty wszczęte po sprzedaży nieruchomości	10	30031,20
3	Postępowanie zakończone decyzją o umorzeniu postępowania	3	0
4	postępowanie nie zakończone (sprawa w toku) – wniesione odwołania	1	3249,00
	Razem	14	33280,2

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
1	Uchwała XXXVIII/257/2017 z dnia 26.01.2017 r. ul. Chmielna	1	30 %
2	Uchwała XIII/78/15 z dnia 21.09.2015 r. ul. Żytnia	11	30 %
3	Uchwała XXXV/278/13 z dnia 29.08.2013 r. ul. Nowy Świat	1	30 %
4	Uchwała VI/32/15 z dnia 26.02.2015 r. ul. Daleka	1	30 %
	RAZEM	14	

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 aktów	668
Ilość wszczętych postępowań	14

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

Analiza aktów notarialnych wykazała, że większość transakcji dotyczyła:

- nieruchomości położonych na terenach nie objętych miejscowym planem zagospodarowania,
- nieruchomości, których funkcje w nowym i poprzednio obowiązującym planie są tożsame

- nieruchomości położonych na obszarach gdzie plan obowiązuje dłużej niż 5 lat
- umów nieodpłatnych - darowizny, zniesienia współwłasności, podziału majątku itp.
- sprzedaż lokali mieszkalnych

W tabeli nr 4 przedstawiono dla porównania dane za ostatnie 3 lata

Tabela nr 4

	2016 r.	2017 r.	2018 r.
Ilość przesłanych wypisów aktów notarialnych (szt.)	422	549	668
Ilość wszczętych postępowań administracyjnych (szt.)	15	9	14
Wysokość naliczonych opłat planistycznych (zł)	59.556,25	24.697,50	33.280,20
Wypłata odszkodowania za poniesioną szkodę lub cena wykupionych nieruchomości lub ich części : (zł)	0	0	0

Z zestawienia danych za lata 2016-2018 wynika, że od 2016 r. mamy do czynienia ze wzmożonym ruchem w zakresie obrotu nieruchomościami na terenie miasta Żyrardowa. Najwięcej transakcji na obszarach rynku objętymi nowymi planami zagospodarowania odnotowuje się na terenach wzdłuż ul. Żytniej (Uchwała XVI/78/15 z dnia 21.08.2015 r.). Na pozostałych obszarach przyjęte nowe plany spowodowały tylko pojedyncze przypadki transakcji sprzedaży.

W Tabeli Nr 5 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 1.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

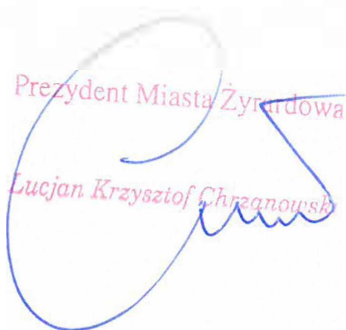
Prezydent Miasta Żyrardowa

 Lucjan Krzysztof Chrzanowski

TABELA NR 5

lp	adres	Pow.	Uchwała Rady Miasta	Stawka %	Wysokość naliczonej opłaty	Uwagi	Funkcja przed zmianą planu	Funkcja po zmianie planu
1	ul. Nowy Świat	2252	XXXV/278/2013 z 23.08.2013	30%	0	Decyzja wydana w 2018 r. Naliczona opłata 20881,50 zł Decyzja uchylona w SKO i umorzone postępowanie	Teren usług produkcyjnych U,UP, ZP	Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej UM, KX
2	ul. Żytnia	1250	XIII/78/15 z 21.09.2015	30%	0	Umorzenie z uwagi na brak wzrostu wartości. Przebiegająca linia napowietrzna uniemożliwia zabudowę działki. Decyzja z 2018r.	Brak planu, poprzednio teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu Teren w strefie 110 KV
3	ul. Żytnia	2109	XIII/78/15 z 21.09.2015	30%	0	Umorzenie z uwagi na brak wzrostu wartości. Przebiegająca linia napowietrzna uniemożliwia zabudowę działki. Decyzja z 2018r.	Brak planu, poprzednio teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu Teren w strefie 110 KV
4	ul. Żytnia	1000	XIII/78/15 z 21.09.2015	30%	3816,00	Decyzja wydana w 2018 r. Wniesione odwołanie. Decyzja utrzymana w mocy przez SKO	Brak planu, poprzednio teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
5	ul. Żytnia	925	XIII/78/15 z 21.09.2015	30%	3266,10	Decyzja z 2018 r. Decyzja ostateczna	Brak planu, poprzednio teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
6	ul. Żytnia	918	XIII/78/15 z 21.09.2015	30%	2564,10	Decyzja z 2018 r. Decyzja ostateczna	Brak planu, poprzednio teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
7	ul. Żytnia	2123	XIII/78/15 z 21.09.2015	30%	4120,80	Decyzja z 2018 r. Decyzja ostateczna	Brak planu, poprzednio teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
8	ul. Żytnia	901	XIII/78/15 z 21.09.2015	30%	3249,00	Decyzja wydana w 2018 r. Wniesione odwołanie. Sprawa w SKO	Brak planu, poprzednio teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
9	ul. Żytnia	889	XIII/78/15 z 21.09.2015	30%	3107,10	Decyzja wydana w 2018 r. Wniesione odwołanie. Decyzja utrzymana w mocy przez SKO	Brak planu, poprzednio teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
10	ul. Żytnia	815	XIII/78/15 z 21.09.2015	30%	3056,40	Decyzja z 2018 r. Decyzja ostateczna	Brak planu, poprzednio teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
11	ul. Żytnia	925	XIII/78/15 z 21.09.2015	30%	3468,90	Decyzja z 2018 r. Decyzja ostateczna	Brak planu, poprzednio teren zieleni i upraw rolnych ZP(R)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu

12	ul. Żytnia	992	XIII/78/15 z 21.09.2015	30%	3720,00	Decyzja z 2018 r. Decyzja ostateczna	Brak planu, poprzednio teren zieleni i upraw rolnych ZP(R	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
13	ul. Daleka	721	VI/32/15 z 26.02.2015	30 %	2509,80	Decyzja z 2018 r. Decyzja ostateczna	Teren ciągów ekologicznych 5 RE,EE	mieszkaniowej jednorodzinnej MNu i 9Z teren zieleni
14	ul. Chmielna	1136	XXXVIII/257/17 z 26.01.2017	30 %	402,00	Decyzja z 2018 r. Decyzja ostateczna	Brak planu, decyzja o warunkach zabudowy	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNu
Razem:		16956			33280,2			

Prezydent Miasta Żyrardowa

Krzysztof Chrzaniowski