

Burmistrz Łomianek

Małgorzata Żebrowska-Piotrak



ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki

tel. 22 768 63 01, faks 22 768 63 02

sekretariat@lomianki.pl

www.lomianki.pl



Łomianki, dnia 04 lutego 2021 r.

Informacja o zgłoszonych żądaniach wynikających z ograniczenia bądź uniemożliwienia korzystania z nieruchomości lub obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planów miejscowych oraz informacja dotycząca wydanych decyzji w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą.

Zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2020. 293 z późn. zm.) wójt, burmistrz, 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 i wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 6 i 7.

I. Informacja o wydanych w 2020 r. decyzjach o ustaleniu jednorazowych opłat w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą.

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

„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.”

Dalej art. 37 ust 6 i 7 wyżej przywołanej 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 notarialnego, o którym mowa w ust. 5.

7. 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.”

Zgodnie z art. 37 ust.4 opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, może być nałożona w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Z wyżej wymienionych przepisów oraz art. 36 ust. 4 tejże ustawy wynika, że wystąpienie jednocześnie dwóch okoliczności:

- I. wzrost wartości nieruchomości jako następstwo uchwalonego lub zmienionego planu zagospodarowania przestrzennego,
- II. zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego planu, nakłada na gminę obowiązek obciążenia właściciela opłatą planistyczną.

Decyzje w przedmiocie ustalenia opłaty planistycznej, o której mowa w art. 37 ust 6.

Lp.	MPZP	Ilość decyzji	Opłaty
1	Obszaru osiedla Dąbrowa Leśna- etap I	5	30 538,8 zł
2	Obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne- etap I	9	227 780,7 zł

3	Obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków- etap II	2	15 127,8 zł
4	Obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski	1	11 181,3 zł
5	Obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków	1	9 903,6 zł
6	SUMA	18	294 532,2 zł

W roku 2020 wszczęto łącznie 36 postępowań administracyjnych.

Decyzje w przedmiocie ustalenia opłaty planistycznej, o której mowa w art. 37 ust 7.

Lp.	MPZP	Ilość decyzji	Opłaty
1	Dziekanów Polski Południowy-Zachód	2	254 548,8 zł
2	Dziekanów Polski Północny-Wschód	1	9 645 zł
3	SUMA	3	264 193,8 zł

Z uwagi na brak przesłanki zbycia, decyzja wydana na podstawie art. 37 ust 7 ustawy ma jedynie charakter informacyjny.

II. Informacja o roszczeniach na podstawie art. 36 ust 1-3 i ust. 5 ustawy.

Art. 36 ustawy 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 zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) 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.

Zgodnie z art. 37 ust. 9 „Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.”

Dane za rok 2020

Do Wydziału Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego wpłynęły łącznie 4 wnioski w trybie art. 36 ust 1 pkt. 1. i 1 wniosek w trybie art. 36 ust 1 pkt. 2.

Odszkodowanie na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1

- Wniosek nr 1 dotyczy odszkodowania w wysokości 1 446 280 zł, obecnie sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, IV Wydział Cywilny.
- Wniosek nr 2 dotyczy odszkodowania w wysokości 7 611 300 zł, organ uznał za bezzasadny.
- Wnioski nr 3 i 4 nie zawierają sprecyzowanej kwoty odszkodowania. Organ wezwał wnioskodawców o przedłożenie dokumentacji wykazującej zasadność roszczenia.

Wykup nieruchomości na podstawie art. 36 ust 1 pkt. 2.

- Organ stwierdził brak podstaw do wykupu nieruchomości na podstawie art. 36 ust. 1.

NACZELNIK
Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami
i Zagospodarowania Przestrzennego
Piotr Kowalski



