

## Informacja o wydanych decyzjach, ustalających opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W myśl art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 i art. 37 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.): jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą planu zagospodarowania przestrzennego:

- wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość Wójt Gminy pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości
- 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.
- wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa powyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Informację o wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7 i zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 w wyżej wymienionej ustawie, Wójt Gminy przedstawia co najmniej raz w roku na sesji Rady Gminy.

Od określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na jakie cele inwestycyjne nieruchomość może być wykorzystana, zależy jej wartość rynkowa. Jeżeli zatem w wyniku uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany, przeznaczenie inwestycyjne nieruchomości okaże się być atrakcyjniejsze niż dotychczas, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, to zgodnie z art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) naliczona i pobierana jest jednorazowa opłata, tzw. renta planistyczna – określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości zbywanej nieruchomości.

Opłata ta jest dochodem własnym gminy, jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Postępowanie o ustalenie opłaty (renty planistycznej) można wszcząć w terminie 5-ciu lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozy, uchwalonym Uchwałą Nr XXXV/263/2006 Rady Gminy Kozy z dnia 29 czerwca 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ( Dz. Urz. Woj. śląskiego z dnia 25 lipca 2006r Nr 86 poz. 2441), ustalono następujące stawki procentowe:

- 1) dla nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolami:
  - Zo – tereny zieleni, otwartych pełniących funkcję ekologiczną,
  - Zw - ciągi ekologiczne dolin rzecznych (potoków),
  - ZL - tereny zieleni, zadrzewień i zakrzewień o charakterze leśnym,
  - Zw/ ZL - ochrona dolin rzecznych, potoków i zieleni o charakterze leśnym i przyrodniczym,

ZLp - zalesienia,

Zc – zachowanie i rozbudowa istniejącego cmentarza,

ZPK/PE – obszar po powierzchniowej eksploatacji kopalin (nieczynny kamieniołom)  
położony na terenie Parku Krajobrazowego Beskidu Małego,

ZR – rekultywacja w ramach odnowy systemu zieleni śródpolnej,

R – uprawy polowe i ogrodnicze,

RP – rolnicza przestrzeń produkcyjna,

Wz – lokalizacja urządzeń technicznych gospodarki wodnej (ujęcia wody pitnej, zbiorniki wodne)

oraz na terenach komunikacji wymienionych w § 6 (oznaczonych kolejno od K1GP2/2 do KDtl i KK) - 0 %,

- 2) dla pozostałych terenów za wyjątkiem części nieruchomości gruntowych w strefach ochronnych linii energetycznych 110 kV i 220 kV oraz wodociągu magistralnego - 25%.

Do dnia 20 października 2010r. zostało wszczętych 9 postępowań w sprawie naliczenia opłaty planistycznej, z czego 5 zakończonych zostało wydaniem decyzji – na łączną kwotę - 18 812,00 zł.

Ogółem od dnia wejścia w życie miejscowego planu tj. od sierpnia 2006r. do końca 2009r. wydano 106 decyzji naliczających jednorazową opłatę, na łączną kwotę: 548 404,00zł. Do 60 wydanych decyzji złożone zostały pisemne wnioski, o rozłożenie należnej opłaty na raty.

Z tytułu art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 wyżej wymienionej ustawy złożono 2 wnioski o wypłatę odszkodowania. Po zebraniu materiału dowodowego jeden wniosek uznano za bezzasadny, natomiast drugi z tytułu uniemożliwienia korzystania z części nieruchomości w sposób dotychczasowy zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem został uznany za uzasadniony - właścicielom przedmiotowej nieruchomości zostanie wypłacone odszkodowanie w kwocie 13 500,00zł.

Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 9 lutego 2010 r. (sygn. akt P 58/08, Dz. U. nr 24, poz. 125) w sprawie naliczanie renty planistycznej, na wniosek zainteresowanych stron wszczęto ponownie trzy postępowania.

Do tej pory w sytuacji, gdy przed uchwaleniem nowego planu zagospodarowania nie obowiązywał plan stary, związany z uchwaleniem planu wzrost wartości nieruchomości oznaczał różnicę pomiędzy wartością szacowaną z uwzględnieniem przeznaczenia w planie nowym a wartością szacowaną z uwzględnieniem sposobu faktycznego wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem planu.

W wyroku tym Trybunał uznał, że gmina, która z opóźnieniem uchwaliła nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, gdyż stary utracił moc obowiązującą, nie może pobierać opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Zakaz naliczania renty planistycznej obowiązuje wówczas, gdy gmina nie zmieniła w nowym planie w istocie przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowywania.

Po ponownym rozpatrzeniu, mając na uwadze Wyrok Trybunału Konstytucyjnego, zwrócono wpłaconą na rzecz Gminy opłatę planistyczną w łącznej wysokości – 6 692,00 zł.

  
WOJT  
Edward KUČKA