– Kom. P.P.
– Bp. rada

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA POZNANIA
Grzegorz Ganowicz

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0002.18.2015
02.0315 – 870

Poznań, 27 lutego 2015 r.

URZĄD MIASTA POZNANIA
BIURO RADY MIASTA
SEKRETARIAT 01
WPŁYNĘŁO DNIA 02 MAR. 2015 WPŁYNĘŁO DNIA
L. dz. _____ zał. – 870
znak spr. _____

Pan
Grzegorz Ganowicz
Przewodniczący
Rady Miasta Poznania

Szanowny Panie Przewodniczący,

na podstawie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012.647 t.j. z późn. zm.), przedkładam Informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, i wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.

Z wyrazami szacunku

Jacek Jaśkowiak

Zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), 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.
Realizując obowiązek ustawowy składam poniższą informację:

I. Informacja o roszczeniach na podstawie art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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, z zastrzeżeniem ust. 2, 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."

Termin 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 1 lub 2, tj. wykup gruntu lub wypłata odszkodowania (*vide* art. 37 u.p.z.p.),
2) 10 lat – w przypadku roszczenia z art. 36 ust. 1 pkt 1 lub 2, tj. żądania odszkodowania za rzeczywistą szkodę albo żądania wykupu nieruchomości lub jej części (*vide* art. 117 i 118 k.c.).

W przypadku zgłoszenia roszczenia gmina winna je zrealizować (jeśli jest zasadne) w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej (art. 37. ust. 9 ww. 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 2014 r.:

1) Brak zwrotu odszkodowań za poniesioną rzeczywistą szkodę.
2) Żaden wniosek nie dotyczył żądania określonego w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3) Złożono do rozpatrzenia w trybie art. 36 ww. ustawy – 19 wniosków.
4) Odmowa wykupu nieruchomości bądź wypłaty odszkodowania - 19 wniosków.
5) Liczba wniosków jeszcze nie rozpatrzonych (w toku) – rozpatrzono wszystkie wnioski z 2014 r.
6) W 4 sprawach strony wystąpiły przeciwko Miastu Poznań z pozwem do sądu – podstawą prawną złożenia pozwu jest art. 37 ust.10 ww. u.p.z.p.
7) Na wartość roszczeń proponowanych przez wnioskujących w 2014 r. składa się:
   - wartość roszczeń dotyczących wykupu - 21.724.146,00 zł,
   - wartość roszczeń dotyczących odszkodowań - 41.202.029,54 zł.

II. <u>Informacja o wydanych w 2014 r. decyzjach o ustaleniu jednorazowych opłat w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą</u>

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 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."

Decyzje w przedmiocie ustalenia opłaty planistycznej:

mpzp	decyzje	opłaty
„Naramowice - ul. Karpia -Sielawy"	2	366 678,75 zł
„Część Północna Południowo-Zachodni Klin Zieleni D"	1	60 070,80 zł
„Morasko-Radojewo-Umultowo" - rejon ulic: Hodowlanej i Szklarniowej	1	7 309,20 zł
„Północno-Zachodni Klin Zieleni w Poznaniu - część G Kiekrz Zachód"	1	7 129,80 zł

Uzyskane wpływy na podstawie decyzji ostatecznych: 123.013,20 zł

Wpływy budżetowe z opłat w latach ubiegłych:

2013	67 566,47 zł
2012	26 361,60 zł
2011	1 484 310,00 zł
2010	670 800,00 zł
2009	4 202 832,82 zł
2008	52 911,44 zł
Łącznie:	6 504.782,33 zł

Wydanie decyzji poprzedzono analizą transakcji na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Przeanalizowano transakcji:	1369
Wszczęto postępowań administracyjnych:	7

Wnioski

Uzyskanie dochodów z jednorazowych opłat uzależnione jest od:

- wielkości obszarów objętych planami miejscowymi zagospodarowani 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,
- spełnienia przesłanek pobrania jednorazowej opłaty ustalonej w planie,
- orzecznictwa sądów administracyjnych w zakresie interpretacji przepisów dotyczących ustalania opłat,
- liczby odwołań od wydanych decyzji,
- terminów rozpatrywania odwołań przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu,
- terminów rozpatrywania skarg przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu,
- skutecznej egzekucji wymagalnych należności.

Analiza aktów notarialnych wykazała, że większość transakcji dotyczy nieruchomości, których funkcje przewidziane w nowym i poprzednio obowiązującym planie są jednakowe. Ponadto, w wielu przypadkach podstawą zagospodarowania nieruchomości, przed wejściem w życie planu, była decyzja o warunkach zabudowy.

Po dokonanych, w ostatnich latach, zmianach przepisów prawnych tylko w nielicznych przypadkach można obecnie ustalić opłatę planistyczną.