

Prezydent Miasta Poznania

- Kan P.I.
- pp. reali.
- serie

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA POZNANIA
Grzegorz Ganowicz

Or-II.0002.1.2017

Poznań, 17 stycznia 2017 r.

170117-1686

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT			01
WPLYNEŁO DNIA	17 STY. 2017	WPLYNEŁO DNIA	op.
L. dz. - 1686		zał. 1	
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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze 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 2016 r.

Z wyrazami szacunku

wz. PREZYDENTA MIASTA

Mariusz Wiśniewski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 2016 r.:**

- 1) Złożono do rozpatrzenia w trybie art. 36 ww. ustawy – **13 wniosków.**
- 2) Odmowa wykupu nieruchomości bądź wypłaty odszkodowania - **11 wniosków.**
- 3) Liczba wniosków jeszcze nie rozpatrzonych (w toku) – **2 wnioski.**
- 4) Na wartość roszczeń proponowanych przez wnioskujących w 2016 r. składa się:
wartość roszczeń dotyczących wykupu - 12 281 544,00 zł
wartość roszczeń dotyczących odszkodowań - 10 803 962,00 zł.

W 2016 roku prawomocnie zakończono pięć spraw sądowych.

W 3 sprawach zasądzone wykup (łączna wartość wykupu 28 mln. zł.).

W 2 sprawach oddalono powództwo.

II. Informacja o wydanych w 2016 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:

„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.”

Informacja o wydanych w roku 2016 decyzjach o ustaleniu jednorazowych opłat w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą

Decyzje w przedmiocie ustalenia opłaty planistycznej:

mpzp	decyzje	opłaty
Północno-Zachodni Klin Zieleni w Poznaniu - część G Kiekrz Zachód	1	44 535,90 zł
Spławie - rejon ulicy Chrzanowskiej	1	155 615,00 zł
ul.: abpa W. Dymka i Szwajcarskiej	1	224 867,10 zł
Michałowó - Bobrownicka	1	59 052,00 zł
Łącznie	4	484 070,00 zł

W dwóch przypadkach decyzje stały się ostateczna, a w dwóch wniesiono odwołania.

Uzyskane w 2016 r. wpływy na podstawie decyzji ostatecznych: **234 440,70 zł**

Wpływy budżetowe z opłat w latach ubiegłych:

2015	220 982,10 zł
2014	123 013,20 zł
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:	6 848 777,63 zł

Rozpatrywanie odwołań i skarg

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu:

- utrzymało w mocy 3 decyzje wydane w latach 2014-2015,
- nierozpatrzyło dotąd 5 odwołań od decyzji wydanych w latach 2015-2016.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu oddalił 1 skargę na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu o utrzymaniu w mocy decyzji o ustaleniu opłaty z 2015 r.

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

Przeanalizowano transakcji:	1160
Wszczęto postępowań administracyjnych:	1

Wnioski

Uzyskanie dochodów z jednorazowych opłat uzależnione jest od:

- wielkości obszarów objętych planami miejscowymi zagospodarowania przestrzennego,
- wprowadzania w uchwalanych lub zmienianych planach miejscowych funkcji powodujących wzrost wartości nieruchomości,