

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 wyżej powołanej ustawy.

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.

Dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.:

- 1) Złożono do rozpatrzenia w trybie art. 36 ww. ustawy – 9 wniosków;
- 2) Odmowa wykupu nieruchomości bądź wypłaty odszkodowania - 2 wnioski;
- 3) Liczba wniosków jeszcze nierozpatrzonych (w toku) – 6 wniosków;
- 4) Liczba wniosków nierozpoznanych z powodu braku uzupełnienia – 1 wniosek;
- 5) Na wartość roszczeń proponowanych przez wnioskujących w 2022 r. składa się szacunkowa wartość żądań dotyczących odszkodowań - ok. 21,1 mln zł;
- 6) W 2022 r. odmownie rozpatrzono również 6 wniosków złożonych w II połowie 2021 r. - szacunkowa wartość zgłoszonych w nich żądań wykupu wynosiła ok. 11,3 mln zł, a zgłoszonych żądań zapłaty odszkodowania – ok. 13,3 mln zł.

W 2022 roku prawomocnie zakończono 2 sprawy sądowe:

- 1) w 1 sprawie o wykup nieruchomości oddalono powództwo na kwotę 129 892,00 zł;
- 2) w 1 sprawie o wykup zawarto ugodę regulującą wykup za kwotę główną 404 267,00 zł, odsetki w wysokości 27 600,00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego strony powodowej w wysokości 5 400,00 zł.

Ponadto, na dzień 31.12.2022 r. suma wszystkich żądań w sprawach sądowych w toku wyniosła ok. 148 mln zł (wzrost z ok. 128,5 mln zł na dzień 31.12.2021 r). W wyniku wytoczonych powództw kwota roszczeń z pozwów w sprawach w toku wzrosła rok do roku o ok. 19,5 mln zł.

II. Informacja o wydanych w roku 2022 decyzjach o ustaleniu jednorazowych opłat w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą.

Decyzje w przedmiocie ustalenia opłaty planistycznej:

mpzp	decyzje	opłata
Rejon ulicy Gościnniej	2	789 221,10 zł
Junikowo - Północ	2	63 615,46 zł
Podolany - Południe	1	1 357 999,50 zł
Rejon dawnego folwarku Głuszyna	1	18 781,20 zł
Rejon ul. abpa W. Dymka i ul. Szwajcarskiej	1	224 867,10 zł
Podolany Południe – część A	1	146 172,30 zł
Suma:	8	2 600 656,66 zł

Od dwóch decyzji wniesione zostały odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu. SKO w Poznaniu w 2022 r. utrzymało w mocy jedną decyzję o ustaleniu opłaty w wysokości 1 357 999,50 zł oraz uchyliło jedną decyzję o ustaleniu opłaty w wysokości 224 867,10 zł i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w 2022 r. prawomocnie oddalił jedną skargę na decyzję SKO w Poznaniu o utrzymaniu w mocy decyzji z 2021 r. o ustaleniu opłaty w wysokości 395 352,60 zł.

Naczelny Sąd Administracyjny od 2021 r. rozpatruje jedną skargę kasacyjną (decyzja o ustaleniu opłaty w wysokości 26 901,00 zł).

Dochody budżetowe:

Dochody budżetowe uzyskane w 2022 r., na podstawie ostatecznych i prawomocnych decyzji, wyniosły **850 707,30 zł**.

Wpływy budżetowe z opłat w latach ubiegłych:

2021	344 031,60 zł
2020	485 409,90 zł
2019	51 845,10 zł
2018	7 309,20 zł
2017	422 039,80 zł
2016	234 440,70 zł
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:	8 393 853,93 zł

Analiza transakcji nieruchomościami:

Wszczęcie postępowań z urzędu i wydanie decyzji poprzedza analiza transakcji na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W 2022 r.:

Przeanalizowano transakcji:	3602
Wszczęto postępowań administracyjnych:	10

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,
- wysokości stawki procentowej opłaty określonej w planie miejscowym,
- liczby zbywanych nieruchomości na obszarach objętych planami,
- spełnienia przesłanek pobrania jednorazowej opłaty (wzrost wartości),
- 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 oraz Naczelnny Sąd Administracyjny w Warszawie,
- skutecznej egzekucji wymagalnych należności.

Analiza aktów notarialnych wykazuje, że zdecydowana większość transakcji dotyczy nieruchomości lokalowych lub takich, 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, co może powodować wzrost wartości nieruchomości, ale nie może stanowić podstawy do ustalenia opłaty planistycznej.