

PREZYDENT MIASTA KROSNA

INFORMACJA

***O ZGŁOSZONYCH W 2017 r. ŻĄDANIACH Z TYTUŁU
OBNIŻENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI
WSKUTEK UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ WYDANYCH DECYZJACH W SPRAWIE
USTALENIA RENTY PLANISTYCZNEJ.***

Krosno, grudzień 2017 r.

Zgodnie art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) wójt, burmistrz albo 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.

Stosownie do powyższego przedstawiam informację o zgłoszonych w 2017 r. żądaniach z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany oraz wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ww. ustawy, 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 lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja powyższych roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust 1 i 2, na podstawie art. 36 ust. 3 ww. ustawy może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Wykaz zgłoszonych w 2017 r. żądań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany zamieszczono w tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej informacji.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 powyższej ustawy 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.

Rzeczoznawca wycenia wartość działki przed uchwaleniem planu i jej wartość po uchwaleniu planu. Następnie ustala się opłatę planistyczną zgodnie z zapisami uchwalonych planów miejscowych w wysokości maksymalnie 30% różnicy pomiędzy tymi wartościami.

Wykaz wydanych w 2017 r. decyzji oraz prowadzonych postępowań w sprawie ustalenia opłaty planistycznej zamieszczono w tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej informacji.

Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami przekazuje do Wydziału Planowania Przestrzennego i Budownictwa akty notarialne dotyczące zbycia nieruchomości.

W roku 2017 r. zostało przekazanych z Wydziału Geodezji 239 akty notarialne – wszystkie 239 aktów notarialnych zostało przeanalizowanych pod kątem ewentualnego naliczenia renty planistycznej.

W przypadku braku możliwości naliczenia renty planistycznej do aktu notarialnego dołącza się odpowiednio informację o :

- braku wzrostu wartości nieruchomości (takie samo przeznaczenie działki w starym i nowym planie),
- upływie terminu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiany stały się obowiązujące,
- położeniu nieruchomości poza terenem obowiązującego planu,
- odstąpieniu od naliczania renty w związku z kosztami sporządzenia operatu przekraczającymi wysokość ewentualnej renty planistycznej, koszt operatu uzależniony jest między innymi od ilości wycenianych działek .

do Informacji Prezydenta Miasta Krosna o zgłoszonych w 2017 r. żądaniach z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych decyzjach w sprawie ustalenia renty planistycznej.

Wykaz zgłoszonych w 2017 r. żądań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

W 2017r. do Wydziału Planowania Przestrzennego i Budownictwa nie wpłynęły wnioski dot. obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Kontynuowano postępowanie znak: U.6725.70.2014.E z wniosku Maria Feruś- Kusiak dot. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę – tabela poniżej.

L. p.	Własność /Wnioskodawca	Obowiązujący MPZP	Nr ewid. działki	Pow. działki	Uwagi	Wyjaśnienie
1.	Osoba fizyczna Krosno	„Stare Miasto1”	2478/3, 2478/4, 2478/8, 2478/9	0,2028 ha	Działki o nr ewid. 2478/3 i 2478/4 występują w terenie zabudowy usługowej. Działka o nr ewid. 2478/8 występuje w części w terenie z podstawowym przeznaczeniem pod parking oraz w części w terenie zabudowy usługowej. Działka o nr ewid. 2478/9 leży w terenie z podstawowym przeznaczeniem pod parking.	Wnioskodawczyni zwróciła się o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę. W przeprowadzonym postępowaniu wykazano, że uchwalenie MPZP „Stare Miasto 1” nie spowodowało powstania rzeczywistej szkody na przedmiotowych nieruchomościach.

Przeciwko Gminie Miasto Krosno z powództwa Marii Feruś- Kusiak toczyło się od 2015r. postępowanie w Sądzie Rejonowym w Krośnie sygnatura akt I C 628/15 o zapłatę odszkodowania w kwocie 40 542,00 zł za rzeczywistą szkodę, o której mowa w art.36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r. poz. 1073 z późn.zm.) odnośnie działek: 2478/3, 2478/4, 2478/8, 2478/9 – obręb Śródmieście.

W dniu 31 stycznia 2017r. Sąd Rejonowy w Krośnie Wydział I Cywilny wydał wyrok w sprawie - Sygn. akt. I C 628/15 z powództwa Marii Feruś- Kusiak przeciwko Gminie Miasto Krosno o zapłatę kwoty 40 542,00 zł.

Tym wyrokiem zasądził od pozwanej Gminy Miasto Krosno na rzecz powódki Marii Feruś -Kusiak kwotę 25 390,00 zł, w pozostałym zakresie powództwo oddalił, oraz zasądził od pozwanej Gminy Miasto Krosno na rzecz powódki kwotę 4 581,60 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W związku z tym, iż zarówno strona pozwana jak i strona powodowa nie wniosły apelacji, **wyrok stał się prawomocny w dniu 9 marca 2017r.**

Koszty procesu w wysokości 4 581, 00 zł zostały pokryte z budżetu zadaniowego Biura Prawnego.

Załącznik nr 2

do Informacji Prezydenta Miasta Krosna o zgłoszonych w 2017 r. żądaniach z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych decyzjach w sprawie ustalenia renty planistycznej.

Wykaz wydanych w 2017 r. decyzji oraz prowadzonych postępowań w sprawie ustalenia opłaty planistycznej.

L.p.	Obowiązujący MPZP	Nr ewid. działki	Pow. działki	Uwagi	Etap postępowania
1.	„Krościenko XI”	3200/1	5,2036 ha	Działka występuje w ok. 80% w terenie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w pozostałej części w terenie dróg publicznych, w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz fragmentarycznie w terenie zieleni izolacyjnej.	Decyzja wydana dnia: 29.09.2017r. - odwołanie od przedmiotowej decyzji (akta sprawy w SKO)
2.	„Krościenko XI”	3200/4	0,9227 ha	Działka występuje w ok. 85% w terenie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w pozostałej części w terenie dróg publicznych oraz w terenie zieleni izolacyjnej.	Decyzja wydana dnia: 29.09.2017r. - odwołanie od przedmiotowej decyzji (akta sprawy w SKO)

3.	„Krościenko XI”	3200/5	3,4998 ha	Działka występuje w ok. 85% w terenie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w pozostałej części w terenie dróg publicznych oraz w terenie zieleni izolacyjnej.	Decyzja wydana dnia: 29.09.2017r. - odwołanie od przedmiotowej decyzji (akta sprawy w SKO)
4.	„Białobrzegi VI”	479/2	0,4789 ha	Działka występuje w terenie rozmieszczenia obiektów produkcyjnych i usług	Wydano decyzję w sprawie ustalenia renty planistycznej przed zbyciem nieruchomości – decyzja umarzająca prowadzone postępowanie (decyzja wydana na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego)

w.z. PREZYDENTA MIASTA

 Tomasz Soliński
 Zastępca Prezydenta