

INFORMACJA BURMISTRZA MAKOWA PODHALAŃSKIEGO

o zgłoszonych żądaniach wynikających z art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 oraz wydanych decyzjach,
o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzona za okres 01.01.2022 r. do 20.12.2022 r.

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 t.j.) regulują kwestie związane z wzajemnymi rozliczeniami pomiędzy gminą a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, w związku ze zmianą wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą.

Art. 37 pkt 8 powołanej wyżej ustawy obliguje Burmistrza do przedstawiania okresowo – odpowiednio do potrzeb lecz co najmniej raz w roku na sesji rady gminy informacji o zgłoszonych żądaniach o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 oraz wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7.

Ww. przepisy stanowią:

Art. 36. ust. 1 - Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art.37¹ ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Zgodnie z ust. 1a - Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:

- 1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
- 3) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

Zgodnie z ust.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.

Zgodnie z ust. 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.

Zgodnie z ust. 5 w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

Art. 36 ust. 4 stanowi, że 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. Zgodnie z **art. 37 ust. 6** opłata o której mowa powyżej ustalana jest w drodze decyzji bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego.

Z kolei **art. 37 ust. 7** daje właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem możliwość żądania od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W okresie objętym niniejszą informacją do Urzędu Miejskiego w Makowie Podhalańskim wpłynęły 362 umowy notarialne, z czego:

- 292 umowy nie dotyczące naliczenia opłaty planistycznej. Były to umowy darowizny, umowy podziału majątku wspólnego i działu spadków, umowy zniesienia współwłasności oraz umowy sprzedaży dla miejscowości dla których upłynął okres 5 lat od uchwalenia planu;
- 70 umów branych pod uwagę pod kątem naliczenia opłaty planistycznej. Były to umowy sprzedaży i zamiany dla miejscowości Białka, Kojaszówka i Juszczyń.

Ilość żądań zgłoszonych w trybie art. 36 ust. 1-3:

W omawianym okresie nie wystąpiły sytuacje wymagające prowadzenia postępowania prowadzonego w trybie art. 36 ust. 1-3.

Ilość postępowań prowadzonych w trybie art. 36 ust. 5:

W omawianym okresie nie wystąpiły sytuacje wymagające prowadzenia postępowania o zwrot odszkodowania lub opłaty planistycznej.

Ilość decyzji wydanych w trybie art. 37 ust. 6 w związku z art. 36 ust. 4:

W omawiany okresie prowadzono 15 postępowań w sprawie ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z czego 7 stanowiło kontynuację postępowań wszczętych w 2021 roku a 8 wszczęto w bieżącym roku. Wszystkie postępowania zostały zakończone wydaniem decyzji administracyjnej.

Ustalona w wyniku powyższych działań łączna kwota opłaty (na dzień sporządzenia informacji) wynosi: **48.338,40 zł.**

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Kwota opłaty [zł]
1	Białka	857/4	0,0283	771,00
2	Białka	877/6	0,2215	3.315,90
3	Białka	1837 1845/1	0,0802 0,1142	4.029,90
4	Białka	8728	0,5765	8.647,50
5	Kojaszówka	744/13	0,0567	966,30
6	Juszczyń	3008/2	0,1425	1.547,40
7	Kojaszówka	305	0,1467	2.328,00
8	Kojaszówka	737/36 737/38	0,0688 0,1409	1.421,70
9	Białka	4184	0,1086	1.002,00
10	Kojaszówka	8/2	0,0636	555,00
11	Juszczyń	996	0,1270	3.143,10
12	Białka	1814 1812/1	0,1338 0,0639	3.375,90 1.441,50

13	Kojszówka	648/2	0,2016	6.979,20
14	Białka	2256/7 2262/1	0,0562 0,1880	7.743,60
15	Białka	1815/1	0,0554	1.070,40
				48.338,40

Ilość decyzji wydanych w trybie art. 37 ust. 7 ustawy:

W omawianym okresie prowadzono 2 postępowania w sprawie o ustaleniu wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **przed** zbyciem nieruchomości, z czego 2 zostały zakończone wydaniem decyzji administracyjnej. Ustalona w wyniku powyższych działań łączna kwota opłaty (na dzień sporządzenia informacji) wynosi: **3.496,50 zł.**

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Kwota opłaty [zł]
1	Juszczyn	3044	0,1083	1.676,40
2	Juszczyn	1977	0,0942	1.820,10
				3.496,50

Maków Podhalański, dnia 21.12.2022 r.