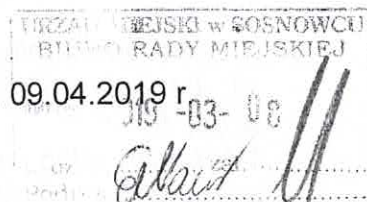


WPP.6723.1.2019.RP/BS-P

PREZYDENT
ARKADUSZ CIECINSKI
12.04.19

Sosnowiec, 09.04.2019 r.



Pan
Mateusz Bochenek
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sosnowcu

W związku z tematem sesji Rady Miejskiej w Sosnowcu w dniu 15 kwietnia 2019 roku przedstawiam materiały obejmujące temat:

Informacja o skutkach finansowych spowodowanych uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym aktem prawnym regulującym działania z zakresu planowania przestrzennego i gospodarki przestrzennej jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

Przepisy tej ustawy nakazują monitorowanie zachodzących w gminie skutków finansowych, wynikających z uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Treść art. 37 ust. 8 ustawy nakłada na prezydenta miasta obowiązek przedstawienia: *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, i wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7.*

Możliwość zgłoszenia żądania wynika z art. 36 ust. 1- 3 i ust. 5 ustawy, który mówi:

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.*
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.*

O monitorowanych decyzjach w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty mówi art. 37 ust. 6 i ust. 7 ustawy, który brzmi:

6. (...) prezydent miasta ustala opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w drodze decyzji, bezwzględnie 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 (...) prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Pobranie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynika z art. 36 ust. 4 ustawy, który stanowi:

4. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo 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.

Poniżej przedstawiam informacje dotyczące okresu obejmującego cały rok 2018.

1. Dane dotyczące zgłoszonych żądań, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5.

Zgodnie z informacją Wydziału Gospodarki Nieruchomościami przekazaną w piśmie WGN.II.6822.2018.LM.JO.AK.PC z dnia 10.01.2019 r., w czasie 2018 roku:

- w dniu 26 stycznia 2018 r. wpłynął jeden wniosek od osób fizycznych o wykup nieruchomości położonej przy ul. Krętej 7 oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 1297 obręb 0011 Sosnowiec; zgłoszone roszczenie związane jest z realizacją ustaleń *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru w rejonie Parku Sieleckiego*, przyjętego uchwałą Nr 623/L/2017 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 22 czerwca 2017 r. Wnioskodawcy zgłosili roszczenie o wypłatę odszkodowania w kwocie 300 000,00 zł. Zdaniem WPP wysokość odszkodowania wymaga weryfikacji, a w opinii Biura Radców Prawnych tut. Urzędu żądanie wnioskodawców jest nieuzasadnione. W związku z powyższym, wypłata odszkodowania nie została zrealizowana w 2018 roku.

2. Dane dotyczące wydanych decyzji, o których mowa w art. 37 ust. 6 i ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ciągu 2018 roku:

- a) na podstawie art. 37 ust. 6 wszczęto 6 postępowań administracyjnych w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty – tzw. „renty planistycznej”, dla nieruchomości położonych w pobliżu ulic: Krzysztofa Kamila Baczyńskiego, Kresowej i G. Daimlera, Północnej, Kukułek oraz gen. S. Grota - Roweckiego, jednak żadne z postępowań nie zostało zakończone wydaniem decyzji w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty
- b) na podstawie art. 37 ust. 7 wszczęto jedno postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty – tzw. „renty planistycznej”, dla nieruchomości położonej w pobliżu ul. Kukułek, postępowanie to nie zostało zakończone wydaniem decyzji w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty.

3. Dane dotyczące pobranych opłat należnych z tytułu ustalenia jednorazowej opłaty - tzw. „renty planistycznej” (art. 36 ust. 4 ustawy) oraz zwróconych w wyniku zmiany wydanych uprzednio decyzji.

Zgodnie z informacją Wydziału Finansowego przekazaną w piśmie WFN-II.3150.17.2019.IM z dnia 18 stycznia 2019 r., w czasie 2018 roku nie wpłynęły do Gminy

4. Dane dotyczące wykupu działek.

Niezależnie od powyższego, Wydział Inwestycji Miejskich w piśmie WIM-V.7012.51.2.2019.KB z dnia 19 lutego 2019 roku przekazał informację, że w czasie 2018 roku:

- a) na podstawie Decyzji Prezydenta Miasta Sosnowca Nr 1/17/RD z dnia 05.10.2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania pod nazwą: Przebudowa ul. Kukułek w Sosnowcu, droga klasy L, kategoria drogi - droga gminna, Gmina Sosnowiec nabyła 7 nieruchomości, dla których wydana została decyzja orzekająca wysokość odszkodowania na łączną kwotę: 57 105,00 zł;
nieruchomości te, zakupione pod opisaną wyżej inwestycję spełniają jednocześnie ustalenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru położonego w rejonie ul. gen. Wł. Andersa* przyjętego uchwałą Nr 218/XXI/2015 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 października 2015 roku oraz *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru położonego w rejonie ul. gen. Mariusza Zaruskiego* przyjętego uchwałą Nr 821/XXI/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 22 lutego 2018 roku;
- b) na podstawie aktu notarialnego - umowy sprzedaży nabyto nieruchomość gruntową złożoną z dwóch działek, położoną przy ul. *gen. M. Zaruskiego*, za łączną kwotę 93 000,00 zł;
nieruchomość ta, zakupiona pod inwestycję drogową, spełnia jednocześnie ustalenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru „Srodula - Park”* przyjętego uchwałą Nr 548/XLIII/2017 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 28 lutego 2017 roku;

ŁĄCZNIE W 2018 ROKU

skutki finansowe spowodowane uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, o których mówi art. 36 i 37 ustawy, wyniosły:

- WPLYWY wynikające z pobrania „renty planistycznej” - 0,00 zł,
- WYDATKI wynikające z wykupu nieruchomości związanych z realizacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - 150 105,00 zł,

Załącznik:

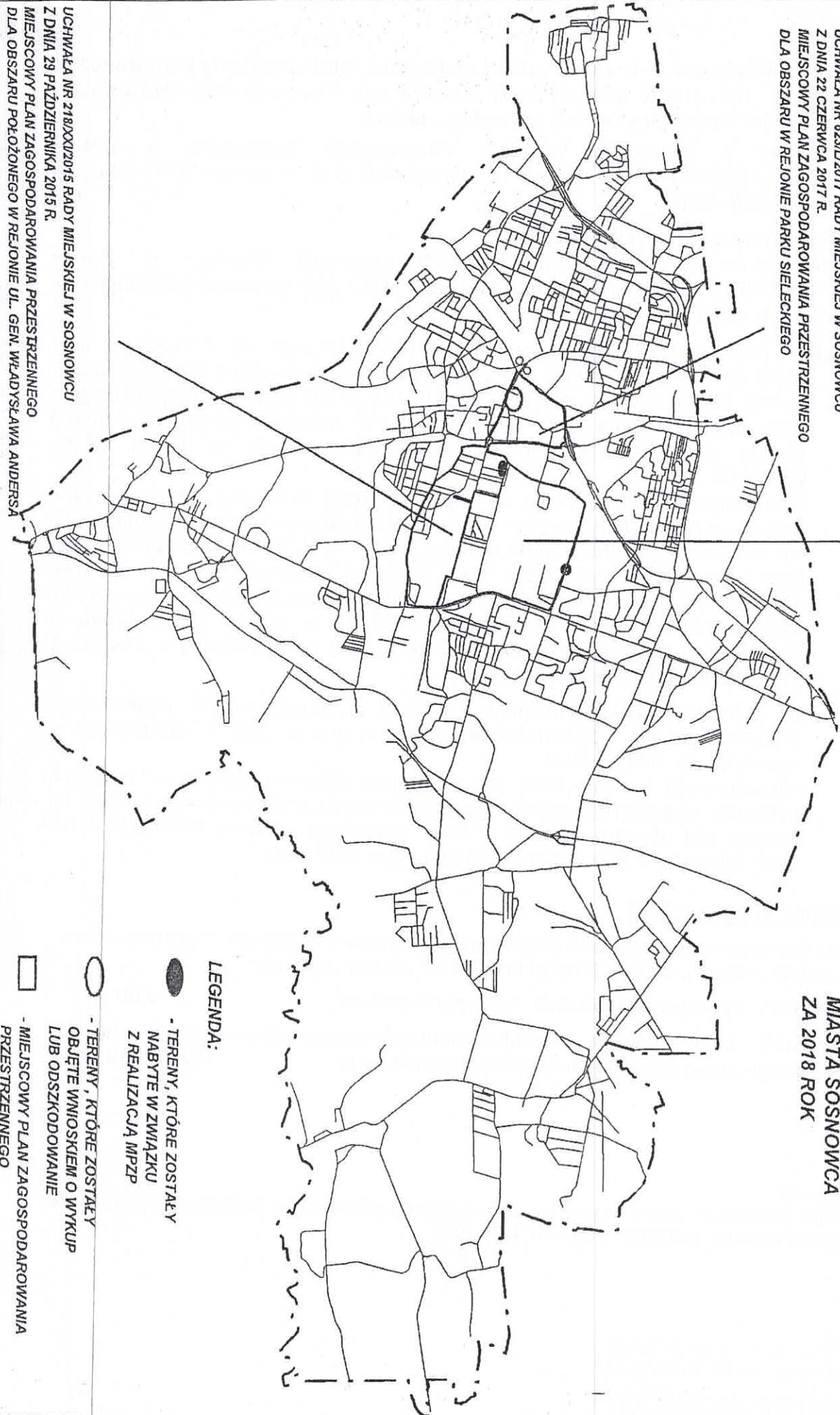
- mapa Sosnowca: skutki finansowe - spowodowane uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - w 2018 roku

UCHWAŁA NR 821/LDX/2018 RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU
Z DNIA 23 LUTEGO 2018 R.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU W REJONIE UL. GEN. MARIUSZA ZARUSKIEGO

SKUTKI FINANSOWE
SPWODOWANE UCHWAŁONYMI
MIEJSCOWYMI PLANAMI
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SOSNOWCA
ZA 2018 ROK

UCHWAŁA NR 623/L/2017 RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU
Z DNIA 22 CZERWCA 2017 R.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU W REJONIE PARKU SIELECKIEGO

UCHWAŁA NR 218/XXI/2015 RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2015 R.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. GEN. WŁADYSŁAWA ANDERSA



LEGENDA:

● - TERENY, KTÓRE ZOSTAŁY
NABYTE W ZWIĄZKU
Z REALIZACJĄ MPZP

○ - TERENY, KTÓRE ZOSTAŁY
OBJĘTE WNIOSEM O WYKUP
LUB ODSZKODOWANIE

□ - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO