

WPP.6723.1.2020.RP/BS-P

Sosnowiec, 20.04.2020 r.

Pani
Wanda Olko
Przewodnicząca
Komisji Budżetowej

ZASTĘPCA PREZYDENTA PREZYDENT
mgr inż. arch. Jacek... Świerżowski
17.04.2020
20.04.20
MIEJSKI

W związku z problematyką posiedzenia Komisji Budżetowej Rady Miejskiej w Sosnowcu w kwietniu 2020 roku, przedstawiam materiały na posiedzenie Komisji 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) – dalej *upzp*.

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 przepisów art. 36 ust. 1 - 3 i ust. 5 ustawy, które mówią:

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.
- 1a. (...)
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.*
4. (...)
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, 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 (...) 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 2019.

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

Zgodnie z informacją Wydziału Gospodarki Nieruchomościami przekazaną w piśmie WGN.I.6822.2012.LM.JO.AK.PC z dnia 20 stycznia 2020 r., w czasie 2019 roku:

- w dniu 26 listopada 2019 r. wpłynął wniosek od osób fizycznych o wypłatę odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości położonej w rejonie ul. Klimontowskiej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 5000 (obecnie działki od 5000/1 do 5000/16) obręb 0010 Sosnowiec. Właściciele domagają się wypłaty kwoty **949 312,00 zł.**

Zgłoszone roszczenia wynikają z podjęcia uchwały Nr 218/XXI/2015 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 października 2015 roku w sprawie *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru położonego w rejonie ul. gen. Władysława Andersa.*

W ocenie WPP, wystąpienie z roszczeniami może być zasadne jedynie w ograniczonym zakresie, wymaga jednak przygotowania rzetelnego wniosku, odwołującego się do aktualnego stanu prawnego nieruchomości, powołania się na właściwą podstawę prawną przy zgłaszaniu roszczeń oraz opracowania profesjonalnych operatów szacunkowych, wykazujących różnice wartości poszczególnych nieruchomości.

Stanowisko WPP, wraz z obszernymi wyjaśnieniami dotyczącymi sprawy, zostało przedstawione na posiedzeniu kolegium Kierownictwa w dniu 6 lutego 2020 roku, a następnie, w piśmie z dnia 21 lutego 2020 roku skierowanym do pełnomocnika składających wnioski o odszkodowanie, oddalono złożony wniosek;

- w 2019 roku przez BRP prowadzona była nadal sprawa z powództwa osób fizycznych, które w pozwie z dnia 27 września 2019 roku domagają się nabycia przez Gminę Sosnowiec działek położonych w rejonie ulic: Krętej i Wawel, o numerach: 1288, 1293/1, 1293/2, 1295/1, 1295/2, 1291/1/ 12912/2, 1301, 1302, 1304 obręb 0011 Sosnowiec za kwotę **1 200 000,00 zł** wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienia od dnia 10 grudnia 2017 r;

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 2019 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 2019 roku:

- a) w związku z art. 37 ust. 6 przeprowadzono 5 postępowań administracyjnych w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty – tzw. „renty planistycznej”, dla nieruchomości położonych w pobliżu ulic: Krzysztofa Kamila Baczyńskiego, Kresowej i G. Daimlera, Kukułek oraz Wygody. Dla wszystkich zbytych nieruchomości sporządzono operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości przed i po zbyciu, jednak w żadnym z operatów nie wykazano wzrostu wartości nieruchomości, każde z postępowań zostało zakończone decyzją o umorzeniu postępowania, a decyzje o pobraniu jednorazowej opłaty nie zostały wydane,
- b) w związku z przepisem art. 37 ust. 7 nie prowadzono żadnego postępowania administracyjnego.

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.3150.19.2020.IM z dnia 20 stycznia 2020 r., w czasie 2019 roku nie wpłynęły do Gminy żadne należności z tytułu naliczenia „renty planistycznej”.

W księgach rachunkowych przypisana jest jedna decyzja Prezydenta Miasta Sosnowca Nr 170 z dnia 15.12.2011 r., która do dzisiaj nie została uregulowana (w dniu 7 września 2017 roku został wystawiony tytuł wykonawczy i przekazany do Wydziału Podatków Referat Egzekucji Administracyjnej w celu wyegzekwowania należności).

4. Dane dotyczące wykupu działek.

Niezależnie od powyższego, Wydział Inwestycji Miejskich w piśmie WIM-V.7012.1.2020.KB z dnia 6 lutego 2020 roku przedstawił zestawienie nieruchomości nabytych w czasie 2019 roku.

Zgodnie z przedstawioną informacją, na podstawie Decyzji Prezydenta Miasta Sosnowca Nr 1/18/RD z dnia 18 lipca 2018 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, dla inwestycji „Budowa dróg łączących ul. T. Lenartowicza – klasy Z z ul. Wiejską – klasy L w Sosnowcu wraz z odwodnieniem i przebudową infrastruktury technicznej” Gmina Sosnowiec nabyła 34 działki położone w rejonie ul. L. Szenwalda oraz 7 działek położonych w rejonie ul. Wiejskiej, przy czym wypłacono odszkodowania - na podstawie wydanych decyzji - za 18 działek na łączną kwotę: 70 612,00 zł.

Z 18 działek (za które wypłacono odszkodowanie) zakupionych pod opisaną wyżej inwestycję, 15 spełnia jednocześnie ustalenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru „Zagórze - Wschód”* przyjętego uchwałą Nr 838/XLVIII/06 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 stycznia 2006 roku. Wypłacone odszkodowania za 15 działek wyniosły 39 259,00 zł.

ŁĄCZNIE W 2019 ROKU

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

- **WPŁYWY** wynikające z pobrania „renty planistycznej” - **0,00 zł.**
- **WYDATKI** wynikające z wykupu nieruchomości związanych z realizacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - **39 259,00 zł.**

Załącznik:

- mapa Sosnowca: skutki finansowe - spowodowane uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - **w 2019 roku**

NAZELNIK WYDZIAŁU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

[Podpis]
mgr inż. arch. Anna Kłoszewska-Wanik

SEKR_PPU_PISMA\SEKR2020\BSP\BRMIK.Budż_skutki f.019_.2 doc

NAZELNIK WYDZIAŁU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

[Podpis]
mgr inż. arch. Anna Kłoszewska-Wanik

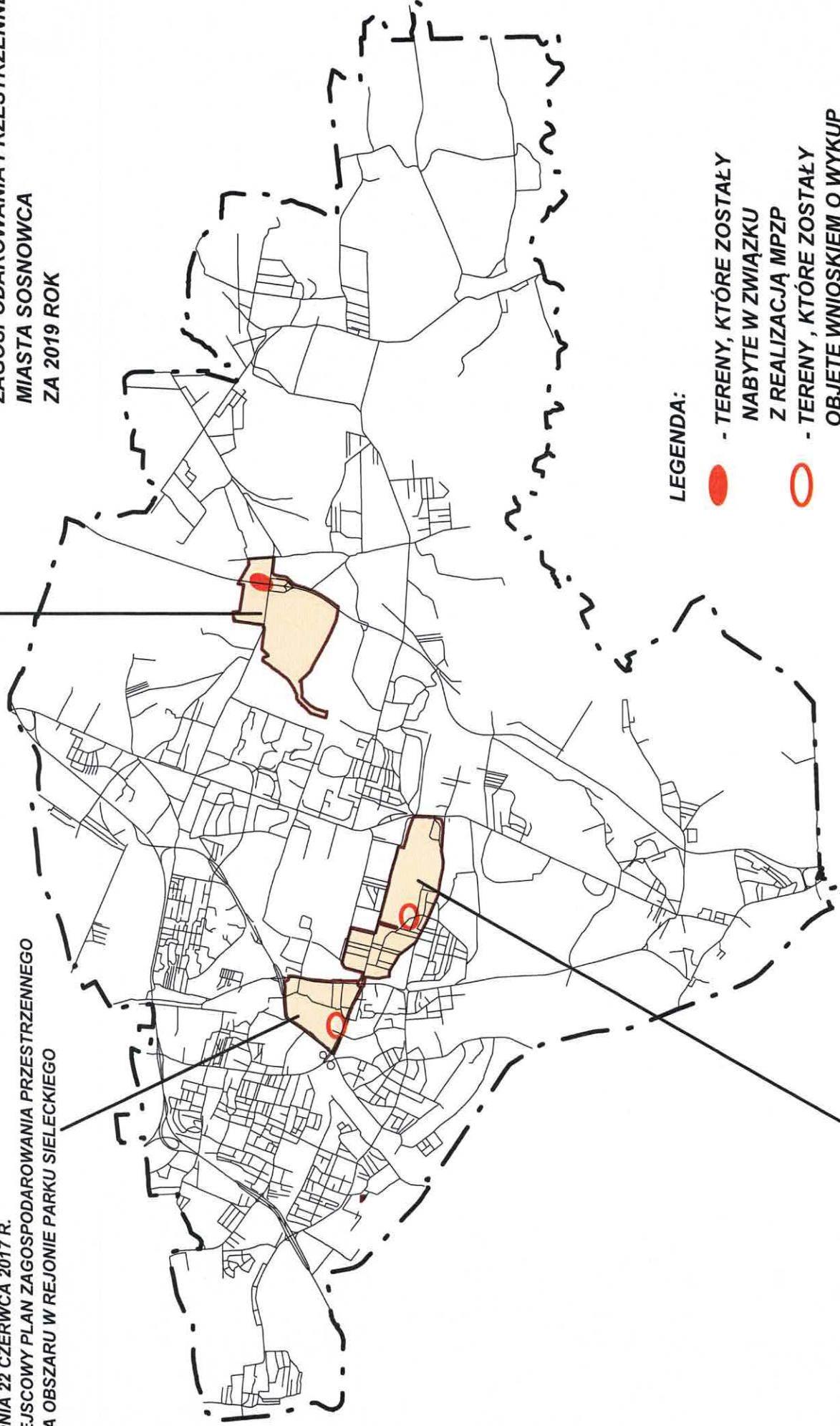
UCHWAŁA NR 838/XL/VIII/06 RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU
Z DNIA 26 STYCZNIA 2006 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU "ZAGÓRZE-WSCHÓD"

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

SKUTKI FINANSOWE
SPROWODOWANE UCHWALONYMI
MIEJSCOWYMI PLANAMI
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SOSNOWCA
ZA 2019 ROK



LEGENDA:

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

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

■ - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

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