

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Burmistrz 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 ww. ustawy.

I. Informacja o roszczeniach na podstawie art. 36 ust. 1-3 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Art. 36 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) stanowi:

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 lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem 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.*
- 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.*
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.*
6. *W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.*

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. do Urzędu Miejskiego w Dębnie nie wpłynął żaden wniosek dotyczący obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1-3.

II. Informacja o wydanych w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. decyzjach o ustaleniu jednorazowych opłat w związku z uchwaleniem miejscowego planu albo jego zmianą.

Art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. stanowi:

4. *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.*

Dalej art. 37 ust 6-7 wyżej przywołanej ustawy stanowi:

6. *Wójt, burmistrz albo 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 wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.*

Roszczenie o ustaleniu ww. opłaty zwanej rentą lub opłatą planistyczną obowiązuje w terminie 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan albo jego zmiana stały się obowiązujące.

W 2024 roku przeanalizowano 469 transakcji (aktów notarialnych) odnośnie naliczenia opłaty planistycznej. Poprzez analizę transakcji na obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wszczęto jedno postępowanie z urzędu, które zakończyło się naliczeniem opłaty.

Wykaz wydanych ostatecznych decyzji na podstawie art. 37 ust. 6:

Lp.	Nazwa miejscowego planu	Wysokość opłaty
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dębno w rejonie ul. Poziomkowej - uchwała nr LXXVI/580/2023 Rady Miejskiej Dębna z dnia 25 października 2023 roku /Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 31 października 2023 roku pozycja 5596/.	50476,80 zł.
RAZEM		50476,80 zł.

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. nie prowadzono postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty planistycznej, o której mowa w art. 37 ust. 7.

Wnioski:

Uzyskanie dochodów z jednorazowych opłat uzależnione jest od:

- wielkości obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- wprowadzenia w uchwalanych lub zmienianych miejscowych planach, funkcji powodujących wzrost wartości nieruchomości,
- wysokości stawki procentowej opłaty określonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- liczby zbywanych nieruchomości na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- spełnienia przesłanek pobierania jednorazowej opłaty (wzrostu wartości),
- orzecznictwa sądów administracyjnych w zakresie interpretacji przepisów dotyczących ustalenia opłaty,
- liczby odwołań od wydanych decyzji,
- terminów rozpatrywania odwołań przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze Szczecinie,
- terminów rozpatrywania skarg przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie,
- skuteczną egzekucję wymagalnych należności.

Analiza aktów notarialnych wykazuje, że zdecydowana większość transakcji dotyczy nieruchomości lokalowych lub takich, na których brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz takich nieruchomości, których funkcje przewidziane w nowych i poprzednio obowiązującym planie są jednakowe. Ponadto w wielu przypadkach podstawą zagospodarowania nieruchomości, przed wejściem w życie planu, były decyzje o warunkach zabudowy.