



INFORMACJA BURMISTRZA
o zgłoszonych roszczeniach z tytułu obniżenia wartości
nieruchomości oraz naliczenia opłat z tytułu wzrostu wartości
nieruchomości
w związku z uchwaleniem planów miejscowych
lub ich zmianą za okres
od dnia 02.01.2021 roku do dnia 31.12.2021 roku.

Art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami) zobowiązuje Burmistrza do przedstawienia okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku – na Sesji Rady Miejskiej 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. ustawy.

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 od Gminy żądać odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części (art. 36 ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Natomiast jeśli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, Burmistrz pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 4).

Na terenie Gminy Kozenice obowiązuje 38 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Najdłużej obowiązującym aktem są częściowe zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozenice dla części sołectw Nowiny, Kociołki, Chinów, Wólka Tyrzyńska, Janików uchwalone Uchwałą Rady Miasta i Gminy Kozenice nr III/27/98 z dnia 17 grudnia 1998r. Ostatnim uchwalonym aktem jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Janików Folwark, zatwierdzony Uchwałą nr XXXIV/405/2021 Rady Miejskiej w Kozenicach z dnia 31 marca 2021 r. Stawki procentowe jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości ustala Rada Miejska w uchwałach o zatwierdzeniu lub zmianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przeważnie stawka procentowa wynosi 20%.

Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3 oraz opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Zgodnie z art. 37 ust. 5, notariusz w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przestać Burmistrzowi wypis z tego aktu.

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego przed jej zbyciem może żądać od Burmistrza ustalenia w drodze decyzji wysokości tej opłaty (art. 37 ust. 7).

W razie stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miejskiej w sprawie planu miejscowego w części lub w całości, odszkodowanie albo opłata, o których mowa powyżej podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz Gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości (art. 36 ust. 5). W roku 2021 nie stwierdzono nieważności uchwał o których mowa.

Obniżenie wartości nieruchomości na skutek działań planistycznych gminy reguluje art. 36 ust. 3 i art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiąc, że jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. W związku z uchwaleniem bądź zmianą planów miejscowych na terenie Gminy Kozienice z tytułu obniżenia wartości nieruchomości za okres styczeń 2021 r. – grudzień 2021 r. nie wydano żadnej decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 36 ust. 1-3.

Burmistrz Gminy Kozienice w okresie styczeń 2021 r. – grudzień 2021 r. nie wydał żadnej decyzji ustalającej wysokość odszkodowania związanej z uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu przestrzennego w związku z czym Gmina Kozienice nie uzyskała przychodów z tego tytułu.

Na podstawie art. 37 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w omawianym okresie do Urzędu Miejskiego w Kozienicach wpłynęło 351 wypisów z aktów notarialnych.

Dla żadnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego nie wydano decyzji oraz nie ustalono jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tzw. „rentę planistyczną”.

Do ustalenia opłaty planistycznej muszą być spełnione następujące warunki:

- wzrost wartości nieruchomości wynikający z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany,
- zmiana funkcji (przeznaczenia) działki gruntu w miejscowym planie,
- określenie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości w planie miejscowym bądź jego zmianie,
- zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego bądź jego zmianie,
- wydanie przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta decyzji o ustaleniu opłaty planistycznej.

Gmina Kozienice nie uzyskała dochodu własnego z naliczenia ww. jednorazowej opłaty za 2021 r.

Dla 351 wypisów z aktów notarialnych przesłanych do tutejszego Urzędu w omawianym okresie nie naliczono opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmianą ponieważ:

- dla 82 wypisów z aktów notarialnych brak jest obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- dla 121 wypisów z aktów notarialnych upłynął okres 5 lat od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- 69 wypisów z aktów notarialnych dotyczy darowizny na osobę bliską,
- 67 wypisów z aktów notarialnych dotyczy sprzedaży lokali mieszkalnych,
- 5 wypisów z aktów notarialnych dotyczy sprzedaży lokali, gdzie grunt był oddany w użytkowanie wieczyste,
- dla 105 wypisów z aktu notarialnego sprzedawany grunt nie zmienił przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 4 wypisy z aktów notarialnych dotyczyły działu spadku,
- 3 wypisy z aktu stanowiły poświadczenie dziedziczenia.



BURMISTRZ GMINY KOZIENICE
mgr Piotr Kozłowski