

Informacja o wydanych decyzjach w sprawie ustalenia jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz odszkodowaniach w związku z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za okres od I. 2023 do X. 2025.

Powierzchnia objęta miejscowymi planami dla miasta Ustroń wynosi ogółem około 969 ha. Oznacza to, że około 16 % powierzchni miasta w granicach administracyjnych, objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W ostatnich latach (czyli mniej więcej od 2022 do chwili obecnej), w mieście Ustroń uchwalono siedem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie MPZP może wiązać się z ryzykiem odszkodowania (dla właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości), lub pobraniem przez gminę tzw. opłaty planistycznej („renty planistycznej”) w zw. ze wzrostem wartości nieruchomości.

Mechanizmy odszkodowań i opłat planistycznych reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości („szkoda planistyczna”).

- Zgodnie z art. 36 ust.1 u.p.z.p., jeśli w związku z uchwaleniem lub zmianą MPZP korzystanie z nieruchomości (lub jej części), w dotychczasowy sposób albo zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem staje się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać:
 - odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo
 - wykupu nieruchomości albo jej części przez gminę.
- Istnieje również możliwość zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej (art. 36 ust. 2 u.p.z.p.).
- Jeśli nie skorzystano z możliwości wykupu ani nieruchomości zamiennej, a właściciel (lub użytkownik wieczysty) sprzedaje nieruchomość, to może domagać się odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.
- Termin zgłaszania roszczeń z tytułu szkody planistycznej wynosi **5 lat** od dnia, w którym plan miejscowy (lub jego zmiana) stał się obowiązujący.

2. Wzrost wartości nieruchomości, opłata planistyczna („renta planistyczna”).

- Jeżeli w wyniku uchwalenia (lub zmiany) MPZP wartość nieruchomości **wzrosła**, a właściciel lub użytkownik wieczysty ją zbywa, gmina może pobrać jednorazową opłatę planistyczną.

- Zgodnie z art. 36 ust. 4 u.p.z.p., wysokość tej opłaty jest określona w planie miejscowym w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, **ale nie może przekroczyć 30%** tego wzrostu.

Zasady określające ustalenie obniżenia lub wzrostu wartości nieruchomości w zw. z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego opisuje art. 37 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„1. Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu:

- 1) przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu;
- 2) faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu”.

W celu oceny czy miał miejsce wzrost czy też obniżenie wartości przedmiotowej nieruchomości kluczowe jest sporządzenie operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

3. Informacja o wydanych decyzjach w sprawie ustalenia jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za lata I.2023 – X.2025.

Wydano 1 decyzję z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Lp.	Data wydania decyzji, rok (sygn. sprawy)	Uchwała, dot. MPZP (obowiązujący MPZP na danym terenie)	Podstawa prawna wydania decyzji	Ustalenia decyzji
1.	Decyzja z dnia 28.02.2023 r. (sygn. sprawy AGG.6724.1.000056.2022.MW)	Uchwała nr XXXIX/587/2022 Rady Miasta Ustroń z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Ustroniu w granicach następujących ulic : Jana Wantuły, Pod Skarpą, Partyzantów, 3 Maja, Parkowej, zachodniej granicy rzeki Wisły, Akacyjowej, Katowickiej	art.37 ust.1 oraz ust.7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	1.Wydano decyzję ustalającą jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 39.150,00 zł, w zw. z wejściem w życie MPZP na danym terenie.

4. W latach 2023 - 2025 Burmistrz Miasta Burmistrz Ustroń prowadził 6 postępowań (do chwili obecnej - jedno w toku), w sprawie ustalenia odszkodowania lub jego braku w zw. z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W toku prowadzonych postępowań nie stwierdzono obniżenia wartości wnioskowanej nieruchomości i tym samym nie wypłacono żadnych odszkodowań z tego tytułu.


BURMISTRZ MIASTA
Paweł Sitefek