

Istebna, dnia 18 marca 2025 r.

**Informacja Wójta Gminy Istebna
dotycząca realizacji art. 37 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
za okres od 08.03.2024 r. do 18.03.2025 r.**

Skutkiem uchwalenia miejscowego planu może być wzrost wartości nieruchomości lub jej obniżenie. W przypadku obniżenia wartości lub ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania lub wykupu nieruchomości lub jej części. Jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące, 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 (art. 36 ust. 1-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)). Opłata ta jest ustalana na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym określa się wartość nieruchomości zbywanej przed uchwaleniem nowego planu miejscowego oraz po jego uchwaleniu.

Zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku – na sesji rady gminy informacje o zgłoszonych żądaniach, o dokonaniu wykupu, wypłaceniu odszkodowania lub zamiany i wydanych decyzjach administracyjnych ustalających wysokość opłaty planistycznej w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Na informacje te składają się dane o wpływach z tytułu opłaty planistycznej, a także ewentualnych żądaniach zgłoszonych w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego.

W omawianym okresie wpłynęło jedno żądanie dotyczące wypłaty odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą. Żądanie wpłynęło 22.12.2024r. Sprawa ta jest analizowana. Ustawa wskazuje termin 6-ciu miesięcy na wykonanie obowiązku wynikającego z rozszczeń. Rozstrzygnięcie zostanie przedstawione w kolejnej informacji Wójta na temat opłat planistycznych.

W okresie od 08.03.2024 r. do 18.03.2025 r. nie stwierdzono nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego. Wobec powyższego nie prowadzono postępowań w tym zakresie.

W okresie od 08.03.2024 r. do 18.03.2025 r. wpłynęło jedno żądanie, o którym mowa w art. 37 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „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.” (opłaty planistycznej). Na podstawie złożonego wniosku Wójt Gminy Istebna powołał w charakterze biegłego rzeczoznawcę majątkowego, który w operacie szacunkowym określił wartość rynkową nieruchomości uwzględniając przeznaczenie przed zmianą planu oraz po zmianie planu. Po otrzymaniu aktu notarialnego świadczącego o zbyciu nieruchomości zostanie wszczęte postępowanie w celu obciążenia opłatą sprzedającego.

W analizowanym okresie tj. od 08.03.2024 r. do 18.03.2025 r. zawarto dwie umowy z rzeczoznawcą majątkowym wyłonionym w drodze zapytania ofertowego w celu określenia, czy wartości zbywanych działek objętych planami miejscowymi, dla których nie minęło 5 lat od dnia, w którym stały się obowiązujące, wzrosły na skutek uchwalenia tego planu. Na podstawie tych umów sporządzono 16 opinii stwierdzających, że nie doszło do wzrostu wartości nieruchomości oraz 4 operaty, na podstawie których ustalono wysokość opłaty planistycznej w drodze decyzji. Wydano następujące decyzje:

Tab. 1. Spis decyzji o ustalenie opłaty planistycznej za okres od 08.03.2024 r. do 18.03.2025 r.

Lp.	Nr sprawy	Data wydania decyzji	Położenie działki [obręb]	Stawka procentowa opłaty planistycznej	Wysokość opłaty planistycznej ustalonej decyzją	Uwagi
1.	RI.6725.1.2024	15.01.2025	Koniaków	30%	2.815,00 zł	Opłata wpłynęła na rachunek bankowy UG Istebna dnia 29.01.2025 r.
2.	RI.6725.9.2024	04.03.2025	Koniaków	30%	3.360,00 zł	Opłata wpłynęła na rachunek bankowy UG Istebna dnia 14.03.2025 r.
3.	RI.6725.17.2024	03.03.2025	Koniaków	30%	9.090,00 zł	Opłata nie wpłynęła na rachunek bankowy UG Istebna. Termin płatności mija dnia 26.03.2025r.
4.	RI.6725.20.2024	26.02.2025	Koniaków	30%	8.190,00 zł	Opłata wpłynęła na rachunek bankowy UG Istebna dnia 12.03.2024 r.
Łączne wpływy					14.365,00 zł opłaty zaksięgowane	9.090,00 zł opłata nieuregulowana

Podpisano przez
Wójta Gminy Istebna
Stanisław Legierski

Sporządziła: Daria Łysek, inspektor w Referacie GP