

**Protokół nr 20/20**  
**z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej,**  
**Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego**  
**Rady Miejskiej w Szubinie**

24 listopada 2020 r.

24 listopada 2020 roku w godz. od 15:30 do 16:15 odbyło się posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Szubinie pod przewodnictwem pana **Marka Gajewskiego**.

W związku z obecną sytuacją epidemiczną posiedzenie komisji odbyło się **w trybie zdalnym**.

Członkowie komisji zostali poinformowani o posiedzeniu mailowo przez pracownika biura rady.

W posiedzeniu uczestniczyli członkowie komisji w składzie:

1. Gajewski Marek - Przewodniczący komisji
2. Borowiak Radosław
3. Danielewski Roman
4. Kasprzak Remigiusz
5. Michalak Artur
6. Rejment Maciej.

Na podstawie obecności zdalnej (logowanie radnych) Przewodniczący komisji stwierdził / ~~nie stwierdził~~\* quorum członków komisji wymagane do opiniowania projektów uchwał Rady Miejskiej.

Ponadto za pośrednictwem komunikatora internetowego na posiedzeniu komisji obecny był pan **Mariusz Piotrkowski** – Burmistrz Szubina.

**Tematy posiedzenia:**

1. Informacja Burmistrza Szubina o wydanych decyzjach dotyczących naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości oraz odszkodowaniach i wykupach nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego za okres od 01.10.2019 r. do 30.09.2020 r.
2. Omówienie materiałów na sesję z zakresu działalności komisji.
3. Sprawy bieżące.

Przewodniczący komisji pan **Marek Gajewski** przywitał wszystkich serdecznie i przedstawił porządek posiedzenia. Porządek posiedzenia został / ~~nie został~~\* przyjęty bez zastrzeżeń. ~~Zastrzeżenia stanowią załącznik nr ..... do protokołu.~~

Przewodniczący przedstawił protokół nr 19/20 z poprzedniego posiedzenia komisji.  
Protokół przyjęto bez uwag / z uwagami\*. Uwagi stanowią załącznik nr... do protokołu.

### **Omawiane tematy posiedzenia:**

W pierwszej kolejności komisja zajęła się omówieniem **informacji Burmistrza Szubina o wydanych decyzjach dotyczących naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości oraz odszkodowaniach i wykupach nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego za okres od 01.10.2019 r. do 30.09.2020 r.**

Burmistrz przypomniał, że art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada na niego obowiązek przedstawienia okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku – na sesji rady gminy informacji o zgłoszonych żądaniach w sprawach odszkodowań za poniesioną szkodę, wykupienia nieruchomości, odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz pobranych jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanych uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą.

Zgodnie z ustawowym obowiązkiem, kompleksową informację członkowie komisji otrzymali wcześniej, tym samym mieli możliwość zapoznania się z nią i przeanalizowania.

Uwag radnych do ww. informacji nie było. Stanowi ona załącznik do protokołu komisji.

W dalszej części posiedzenia omówiono projekty uchwał z zakresu działalności komisji. Były to projekty uchwał dot. aktualizacji Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta i Gminy Szubin na lata 2013-2028 oraz nadania nazwy drodze wewnętrznej, położonej w miejscowości Wąsosz, gmina Szubin.

Komisja nie wniosła uwag do ww. projektów.

Wyniki głosowania komisji nad projektami ww. uchwał znajdują się w dalszej części protokołu.

### **Sprawy bieżące i wnioski wysunięte przez Komisję.**

| <b>Lp.</b> | <b>Treść wniosku / sprawy</b> | <b>Uwagi</b> |
|------------|-------------------------------|--------------|
| 1.         | -----                         |              |
| 2.         |                               |              |
| 3.         |                               |              |

### Głosowanie w sprawie opinii nad projektami uchwał.

| Lp. | Tytuł projektu uchwały  | Głosowanie |         |               |
|-----|---|------------|---------|---------------|
|     |   | za         | przeciw | wstrzymał się |
| 1.  | w sprawie aktualizacji Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta i Gminy Szubin na lata 2013-2028. (projekt_1) | 6          | -       | -             |
| 2.  | w sprawie nadania nazwy drodze wewnętrznej, położonej w miejscowości Wąsosz, gmina Szubin. (projekt_2)  | 6          | -       | -             |
| 3.  | -----   |            |         |               |

### Omówione informacje/analizy/sprawozdania itp.

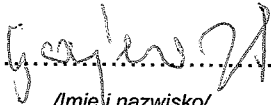
| Lp. | Tytuł  | przyjęto | nie przyjęto |
|-----|--|----------|--------------|
| 1.  | Informacja Burmistrza Szubina o wydanych decyzjach dotyczących naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości oraz odszkodowaniach i wykupach nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego za okres od 01.10.2019 r. do 30.09.2020 r. | x        |              |
| 2.  | -----  |          |              |

Po wyczerpaniu porządku posiedzenia przewodniczący komisji podziękował wszystkim za obecność i zakończył spotkanie.

Na tym posiedzenie komisji oraz protokół zakończono.

Protokół sporządził radny **Marek Gajewski**.

Przewodniczący Komisji

.....  
  
/imię i nazwisko/

\* niepotrzebne skreślić

**Wykaz załączników do protokołu**

| <b>L.p.</b> | <b>Nazwa załącznika</b>  |
|-------------|--|
| 1.          | Informacja Burmistrza Szubina o wydanych decyzjach dotyczących naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości oraz odszkodowaniach i wykupach nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego za okres od 01.10.2019 r. do 30.09.2020 r. |
| 2.          | -----  |

# Informacja Burmistrza Szubina

o wydanych decyzjach dotyczących naliczenia jednorazowej opłaty  
z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości oraz  
odszkodowaniach i wykupach nieruchomości w związku  
z uchwaleniem planu miejscowego

za okres od 01.10.2019 r. do 30.09.2020 r.

Artykuł 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) nakłada na burmistrza obowiązek przedstawienia okresowo - odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku - na sesji rady gminy informacji o zgłoszonych żądaniach, w sprawach: odszkodowań za poniesioną szkodę, wykupienia nieruchomości, odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz pobranych jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanych uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą. Ponadto niniejsza informacja zawiera dane dotyczące złożonych wniosków właścicieli nieruchomości, którzy przed zbyciem, chcą znać wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla swojej działki.

Powyższe zagadnienie jest konsekwencją uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu mogą wpływać pozytywnie lub negatywnie na możliwość korzystania z nieruchomości, a także na jej wartość, mogą też powodować roszczenia odszkodowawcze.

Przywołana na wstępie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa jakie elementy obowiązkowo winny się znaleźć w planie miejscowym. Jednym z nich jest ustalenie wysokości stawki procentowej, która stanowi podstawę do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Plan miejscowy niesie ze sobą zmianę w przeznaczeniu terenów. Zmiany takie, w przeważającej części przypadków, zwiększają wartość rynkową nieruchomości.

Prawodawca zapewnił możliwość odzyskania przez gminy części zainwestowanych środków pieniężnych w uchwaleniu planów miejscowych, poprzez mechanizm zwany potocznie „rentą planistyczną”. Opłata ta wiąże się z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub 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. Renta planistyczna obliczana jest jako różnica pomiędzy wartością nieruchomości wskazanej przed uchwaleniem planu, a wartością określoną po zatwierdzeniu planu. Następnie ta różnica jest przemnażana przez stawkę procentową wskazaną w części tekstowej planu i wyliczona na dzień sprzedaży nieruchomości. W większości planów miejscowych stawki procentowe zapisane w planach miejscowych z terenu Gminy

Szubin dla terenów do realizacji celów niepublicznych ustalone zostały na poziomie 30%. Z kolei dla terenów, które przeznaczone są do realizacji celów publicznych ustalono stawkę na poziomie 0%.

Dla ustalenia opłaty z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niezbędne jest zatem łączne wystąpienie trzech przesłanek, tj.:

- wzrost wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmiany,
- wskazanie w planie miejscowym bądź jego zmianie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę do ustalenia wysokości renty planistycznej,
- zbycia nieruchomości przez dotychczasowego właściciela przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego planu miejscowego bądź dokonanej w nim zmiany (przy czym pod pojęciem „zbycie nieruchomości” należy rozumieć zarówno zbycie całej nieruchomości, jak i jej części, a także zbycie udziału w prawie własności nieruchomości).

Po zawarciu umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości, notariusz w ciągu 7 dni od dnia sporządzenia umowy jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu.

Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. **Takich sytuacji w analizowanym okresie nie odnotowano.**

Dodatkowo ustawodawca dał możliwość właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem, żądania ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty (renty planistycznej). **W omawianym czasie nie było także takich przypadków.**

Renta planistyczna pobierana jest od właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości tylko raz, w momencie jej zbycia. Jest to opłata jednorazowa i nie ma prawnych możliwości naliczenia jej ponownie dla określonej nieruchomości, a sprzedawanej kilkakrotnie. Należy pamiętać, iż renta planistyczna może być pobierana tylko i wyłącznie w okresie pięciu lat od dnia wejścia w życie zapisów planu miejscowego. Naliczenie opłaty z tytułu wzrostu wartości dla zbytej nieruchomości po upływie pięciu lat jest niedopuszczalne.

Ustalenie wysokości odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości i wysokości opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dokonywane jest według zasad dotyczących wyceny nieruchomości przewidzianych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podstawą określenia wartości renty planistycznej jest operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę. Gmina ponosi pełne koszty sporządzenia operatu szacunkowego. Na wysokość renty planistycznej wpływają takie cechy rynkowe nieruchomości jak: lokalizacja, uzbrojenie, sąsiedztwo, dojazd, powierzchnia i utrudnienia. Ponadto każda cecha jest odpowiednio skorygowana i otrzymuje także swoją wagę.

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 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.

Realizacja powyższych roszczeń, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany, roszczenia wygasają. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie. W badanym okresie czasowym nie było zgłaszanych takich żądań.

W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady miejskiej w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie lub opłata z tytułu wzrostu wartości podlega zwrotowi, odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości. Od 1 października 2019 do 30 września 2020 r. nie stwierdzono nieważności uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego w całości lub części, w związku z czym opisane powyżej możliwe zwroty odszkodowań i opłat nie miały miejsca.

W analizowanym okresie wydanych zostało 65 decyzji administracyjnych związanych z rentą planistyczną. Wszystkie decyzje dotyczyły umorzenia postępowania, ze względu na:

1. nieodpłatne zbycie nieruchomości (umowa darowizny lub dożywocia);
2. przeznaczenie podobne jak w poprzednio obowiązującym planie miejscowym lub w starym nieobowiązującym planie ogólnym miasta i gminy Szubin,
3. dla analizowanego terenu zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy lub działki były zabudowane budynkiem powstałym przed uchwaleniem planu miejscowego..

Obecnie Burmistrz Szubina prowadzi kilkanaście postępowań w sprawie naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z lat 2014-2020.

W analizowanym okresie na konto urzędu, z tytułu tzw. renty planistycznej, nie wpłynęła żadna kwota.

Zaległości wynikłe z nieuregulowania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z lat poprzednich na koniec września 2020 r. wyniosły 41.977,31 zł. Osoby, które do tej pory nie dokonały wpłat wynikających z naliczenia renty planistycznej były upomniane. Po bezskutecznym upomnieniu, w stosunku do tych osób, wszczęte zostały postępowania egzekucyjne w administracji. Dodatkowo informuję że wobec osób, które nie zapłaciły żądanej kwoty zostały dokonane wpisy w ich księgach wieczystych i obciążono ich nieruchomości. Obciążona została jedna księga wieczysta na kwotę 42.180,69 zł. W kwocie tej mieści się zarówno wspomniana zaległość jak i koszty postępowania egzekucyjnego.

BURMISTRZ  
  
Mariusz Piotrkowski

Informację przygotował Inspektor w Zespole ds. Planowania Przestrzennego:

Bogumił Wesołowski

Szubin, dnia 21.10.2020 r.