

Konstytutów Łódzki, dn. 28.09.2017 r.

GPN.6725.25.09-17

DECYZJA Nr 25 / 09-17

Na podstawie art. 36 ust. 4, w związku z art. 37 ust. 1, 4 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. 2017 r. poz. 1257) oraz Uchwały nr XXXIV / 378 / 09 Rady Miejskiej w Konstytutowie Łódzkim z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Konstytutowa Łódzkiego (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 28 lutego 2009 roku, Nr 36, poz. 404),

Burmistrz Konstytutowa Łódzkiego

u s t a l a

opłatę w wysokości (słownie: złotych) do uiszczenia przez byłego właściciela nieruchomości: _____), w imieniu i na rzecz której działła _____ w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbyciem nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni _____ ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach ewidencyjnych _____ w obrębie _____, położonej w Konstytutowie Łódzkim przy _____

UZASADNIENIE

W związku ze zbyciem przez _____ (obecnie _____ – umowa sprzedaży – akt notarialny Rep. A nr _____ : dnia _____ : nieruchomości gruntowej położonej w Konstytutowie Łódzkim przy ul. _____ : oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach ewidencyjnych _____ i w obrębie _____ o łącznej powierzchni _____ i, w dniu 7 lipca 2010 roku (pismo znak GPN.6725.25-w/09/10) zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Konstytutowa Łódzkiego, obejmującego swym zasięgiem m. in. całą powierzchnię działek nr _____ o czym Zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 8 lipca 2010 roku, znak GPN. 6725.25-zaw./09/10, zawiadomiono stronę.

W celu prawidłowego naliczenia opłaty planistycznej wykonanie wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej zlecono uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu.

Burmistrz Konstytutowa Łódzkiego, po otrzymaniu operatu szacunkowego sporządzonego dnia 30 kwietnia 2014 r., przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego _____, zawiadomieniem z dnia 9 czerwca 2014 roku, znak GPN.6725.25-ter./09/14, wyznaczył stronie siedmiodniowy termin do wglądu w akta sprawy i wypowiedzenia się w zakresie zebranego materiału dowodowego. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do operatu.

Rzeczoznawca majątkowy dnia 4 listopada 2016 r. zaktualizowała operat szacunkowy podtrzymując jednocześnie swoje stanowisko w sprawie.

Organ pismem z dnia 6 lutego 2017 r., znak GPN.6725.25.t.09-17, zawiadomił stronę o możliwości ponownego wglądu w akta sprawy w związku z przedłożeniem przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego oraz wyznaczył siedmiodniowy termin do wypowiedzenia się w zakresie zebranego materiału dowodowego.

W następstwie otrzymanego zawiadomienia w dniu 24 lutego 2017 r. odbyło się spotkanie z udziałem m.in. _____ oraz rzeczoznawcy majątkowej - _____

Strona postępowania przedstawiła swoje uwagi do operatu wskazując, że w momencie wejścia w życie planu przedmiotowy teren nie był uzbrojony oraz nie posiadał dostępu do urządzonej drogi dojazdowej. Ponadto część działek przyjętych do porównań odbiega w znacznym stopniu powierzchnią w stosunku do przedmiotowych nieruchomości (w aktach sprawy protokół ze spotkania).

Rzeczoznawca majątkowa zobowiązała się jeszcze raz przeanalizować operat szacunkowy. W dniu 22 marca 2017 roku _____ przedłożyła korektę operatu uwzględniając zgłoszone uwagi.

Organ pismem z dnia 5 kwietnia 2017 r., znak GPN.6725.28.t3.09-17, zawiadomił stronę o możliwości ponownego wglądu w akta sprawy w związku z przedłożeniem przez rzeczoznawcę korekty operatu szacunkowego. Dnia 13.04.2017 r. strona otrzymała kserokopię operatu szacunkowego.

W dniu 9 czerwca 2017 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego ponownie odbyło się spotkanie z udziałem m.in. przedstawicieli strony postępowania oraz rzeczoznawcy majątkowej - _____

Strona postępowania przedstawiła swoje uwagi w zakresie poziomu cen w latach 2007 – 2009 (tendencja spadkowa) opierając się na danych Głównego Urzędu Statystycznego.

_____ po przeanalizowaniu poziomu cen w latach 2007 – 2009 nie stwierdziła tendencji spadkowej w zakresie transakcji dotyczących budownictwa usługowego. W związku z powyższym nie miała podstaw do korekty operatu szacunkowego.

Mając na uwadze całość, opisanego powyżej, postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej, w związku ze zbyciem działek o numerach ewidencyjnych _____ (obręb _____) położonych w Konstancinowie Łódzkim przy ul. _____, Burmistrz Konstancinowa Łódzkiego zdecydował o naliczeniu opłaty planistycznej.

Przedmiotowe działki powstały w wyniku podziału działki nr ewid. _____ i (obręb _____) po wejściu w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym poprzednio **planie ogólnym** zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancinowa Łódzkiego, zatwierdzonym Uchwałą nr XVIII / 117 / 92 Rady Miejskiej w Konstancinowie Łódzkim z dnia 28 lutego 1992 roku (Dz. Urzędowy Woj. Łódzkiego z dnia 01 czerwca 1992 r. Nr 6, poz. 99) przedmiotowa nieruchomość – działki o numerach ewidencyjnych _____ – znajdowały się we fragmencie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B69RP**, dla którego w rubryce *przeznaczenie terenu obowiązującym był zapis: tereny upraw polowych i ogrodniczych*.

Plan ogólny utracił ważność z dniem 31.12.2003 r.

W okresie od 01 stycznia 2004 r. do 30 marca 2009 r., tj. do dnia wejścia w życie nowego planu, miała miejsce tzw. **luka planistyczna**. W tym przedziale czasowym w celu określenia wartości nieruchomości należy brać pod uwagę faktyczny sposób jej wykorzystania.

W okresie luki planistycznej nie została wydana żadna decyzja ustalająca warunki zabudowy ani inna decyzja, która zmieniałaby przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości.

Faktyczny sposób wykorzystania przedmiotowej nieruchomości przed uchwaleniem nowego planu to *tereny rolne*.

- *przeznaczenie podstawowe* – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, usługi z zakresu obsługi komunikacji (stacja paliw), usługi handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000m²; usługi publiczne – usługi z zakresu szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo - wychowawczych i obiektów sportowych,
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające* – mała architektura, parkingi, wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, place manewrowe, wiaty na wózki sklepowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 tejże ustawy opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości można żądać w terminie 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące.

Jak wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073):

oraz

3

nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.

Organ oceniając przedłożony Operat szacunkowy stwierdza, że został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rzecznik majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym, z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej oraz metody porównywania parami. Operat zawiera elementy wymagane dla operatu szacunkowego oraz uwzględnia wszelkie elementy mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości tj. położenie, uzbrojenie, warunki inwestycyjne. Zawiera również dokładny opis nieruchomości podobnych, przyjętych do porównania.

Daty istotne dla potrzeb wyceny określone zostały w następujący sposób:

- operat szacunkowy sporządzono 22 marca 2017 roku (operat stanowi korektę operatu szacunkowego z dnia 4 listopada 2016 roku),
- wartość rynkową przedmiotu wyceny określono na dzień zbycia przedmiotowej nieruchomości tj. _____ roku,
- stan przedmiotu wyceny określono i uwzględniono na dzień wejścia w życie planu miejscowego tj. 31 marca 2009 roku,
- wizję lokalną szacowanej nieruchomości przeprowadzono w dniu 25 października 2016 roku.

Według wyjaśnień zawartych w operacie szacunkowym data stanu nieruchomości może być określona na potrzeby wyceny wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skoro zarówno odszkodowanie jak i opłata, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są uzasadnione wyłącznie wtedy, gdy są następstwem odpowiednio obniżenia lub wzrostu wartości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, to stan nieruchomości nie może obejmować innych czynników, które mogłyby wpływać na zmianę wartości nieruchomości, takich jak dokonanie nakładów na nieruchomości lub dokonanie jej podziału. Skoro uwzględnieniu mają podlegać wyłącznie skutki uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany, to wyłączną datą stanu, która wyprzedza i pomija ewentualne skutki nakładów, podziału lub innych działań, jest data wejścia w życie planu lub jego zmiany.

Wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy:

- A. wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego – _____ zł
oraz
- B. wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem planu miejscowego, w tym przypadku przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie ogólnym uchwalonego przed dniem 1 stycznia 1995 roku, które jest tożsame z faktycznym sposobem wykorzystania nieruchomości po utracie mocy tego planu – _____ zł.

Biorąc powyższe pod uwagę wzrost wartości nieruchomości spowodowany zmianą jej przeznaczenia w nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wynosi:

co przy zastosowaniu stawki renty planistycznej określonej w planie na 20 % daje kwotę opłaty w wysokości:

zł.

Decyzja po uzyskaniu waloru ostateczności będzie podlegała wykonaniu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Opłatę należy wnieść do kasy Urzędu Miejskiego w Konstancynowie Łódzkim przy ulicy Zgierskiej 2, albo na rachunek Gminy Konstancynów Łódzki prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Aleksandrowie Łódzkim Oddział w Konstancynowie Łódzkim Nr 58 8780 0007 0000 0316 1007 0152.

Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w szczególności art. 37 ust. 3 i 4 w stosunku do opłat planistycznych, o których mowa w art. 36 ust. 4, obliuguje Burmistrza do ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.



BURMISTRZ
[Signature]
mgr inż. Henryk Bryszcz
(podpis Burmistrza)

Pouczenie

Od decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej nr 86, za pośrednictwem Burmistrza Konstancynowa Łódzkiego, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji stronom.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Otrzymują:

1.

2. a/a

BURMISTRZ
KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO
95-050 Konstancynów Łódzki
ul. Żglierska 2

Konstancynów Łódzki, dn. 28.09.2017 r.

GPN.6725.27.09-17

DECYZJA Nr 27 / 09-17

Na podstawie art. 36 ust. 4, w związku z art. 37 ust. 1, 4 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. 2017 r. poz. 1257) oraz Uchwały nr XXXIV / 378 / 09 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Konstancynowa Łódzkiego (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 28 lutego 2009 roku, Nr 36, poz. 404),

Burmistrz Konstancynowa Łódzkiego

u s t a l a

opłatę w wysokości zł (słownie: złotych) do
uiszczenia przez był właścicieli nieruchomości:
w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz
zbyciem nieruchomości gruntowej
o powierzchni łącznej m², oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze
ewidencyjnym w obrębie , położonej w Konstancynowie Łódzkim przy ul.

UZASADNIENIE

W związku ze zbyciem przez
o - akt notarialny Rep. A z dnia r.
nieruchomości gruntowej położonej w Konstancynowie Łódzkim przy ul. oznaczonej
w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym w obrębie
o powierzchni m², w dniu 10 lutego 2014 roku (pismo znak GPN.6725.27-w/09/14) zostało
wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty
planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Konstancynowa
Łódzkiego, obejmującego swym zasięgiem m. in. całą powierzchnię działki nr o czym
Zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 12 lutego 2014 roku, znak GPN.6725.27-
zaw./09/14, zawiadomiono stronę.

W celu prawidłowego naliczenia opłaty planistycznej wykonanie wyceny
przedmiotowej nieruchomości gruntowej zlecono uprawnionemu rzeczoznawcy
majątkowemu.

Burmistrz Konstancynowa Łódzkiego, po otrzymaniu operatu szacunkowego
sporządzonego dnia 30 kwietnia 2014 r., przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego
, zawiadomieniem z dnia 09 czerwca 2014 roku, znak
GPN.6725.27-ter./09/14, wyznaczył stronie siedmiodniowy termin do wypowiedzenia się w
zakresie zebranego materiału dowodowego.

W dniu 1 lipca 2014 r.

– Pełnomocnik

stawił się w siedzibie Urzędu celem zapoznania się ze sporządzoną wyceną, na którego prośbę i koszt wykonano kserokopię wyciągu z operatu.

W dniu 4 lipca 2014 r. do Kancelarii Urzędu wpłynęło pismo strony postępowania z prośbą o ponowne sporządzenie operatu szacunkowego oraz uwagami do operatu i przedstawionej w nim wyceny nieruchomości. Pismo zostało przekazane rzeczoznawcy w celu zapoznania się i odniesienia do przedstawionych w nim uwag.

Rzeczoznawczyni majątkowa dnia 4 listopada 2016 r. zaktualizowała operat szacunkowy podtrzymując jednocześnie swoje stanowisko w sprawie a co za tym idzie prawidłowość sporządzonego operatu.

Organ pismem z dnia 6 lutego 2017 r., znak GPN.6725.27.t.09-17, zawiadomił stronę o możliwości ponownego wglądu w akta sprawy w związku z przedłożeniem przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego oraz wyznaczył siedmiodniowy termin do wypowiedzenia się w zakresie zebranego materiału dowodowego.

Do dnia wydania decyzji strona postępowania nie przedłożyła żadnych uwag do operatu.

Mając na uwadze całość, opisanego powyżej, postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej, w związku ze zbyciem działki o numerze ewidencyjnym (obręb) położonej w Konstancynie Łódzkiej przy ul. , Burmistrz Konstancyna Łódzkiego zdecydował o naliczeniu opłaty planistycznej.

W obowiązującym poprzednio **planie ogólnym** zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancyna Łódzkiego, zatwierdzonym Uchwałą nr XVIII / 117 / 92 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkiej z dnia 28 lutego 1992 roku (Dz. Urzędowy Woj. Łódzkiego z dnia 01 czerwca 1992 r. Nr 6, poz. 99) przedmiotowa nieruchomość – działka o numerze ewidencyjnym – znajdowała się we fragmencie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B69RP**, dla którego w rubryce *przeznaczenie terenu obowiązującym był zapis: tereny upraw polowych i ogrodniczych*.

Plan ogólny utracił ważność z dniem 31.12.2003 r.

W okresie od 01 stycznia 2004 r. do 30 marca 2009 r., tj. do dnia wejścia w życie nowego planu, miała miejsce tzw. **luka planistyczna**. W tym przedziale czasowym w celu określenia wartości nieruchomości należy brać pod uwagę faktyczny sposób jej wykorzystania.

Działka o numerze ewid. (obręb) powstała w wyniku podziału działki nr ewid. (obręb).

W okresie luki planistycznej nie została wydana żadna decyzja ustalająca warunki zabudowy ani inna decyzja, która zmieniłaby przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości.

Zapisy w akcie notarialnym Rep. A nr z dnia roku oraz wypis z rejestru gruntów zawierający dane według stanu na dzień 30.03.2009 r. dokumentują, że nieruchomość (działka przed podziałem nr ewid.) stanowiła grunt rolny oznaczony symbolami RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, RV, dr, W.

Faktyczny sposób wykorzystania przedmiotowej nieruchomości przed uchwaleniem planu to *tereny rolne*.

Dnia 31 marca 2009 roku wszedł w życie **nowy** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XXXIV / 378 / 09 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkiej z dnia 19 lutego 2009 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 28 lutego 2009 r. Nr 36, poz. 404. Zgodnie z jego zapisami działka o numerze ewidencyjnym położona jest w terenie oznaczonym na rysunku symbolem **1U**, dla którego plan ustalił:

- *przeznaczenie podstawowe* – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, usługi z zakresu obsługi komunikacji (stacja paliw), usługi handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000m²; usługi publiczne – usługi z zakresu szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo - wychowawczych i obiektów sportowych,
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające* – mała architektura, parkingi, wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, place manewrowe, wiaty na wózki sklepowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) „*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*”.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 tejże ustawy opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości można żądać w terminie 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące.

Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim Uchwałą nr XXXIV / 378 / 09 z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustaliła (§ 27, ust. 1, pkt 2) uchwały) wysokość stawki procentowej powstałej na skutek uchwalenia planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na 20 %.

Jak wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073):

art. 37 ust. 1 (...) *wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. (...) 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 przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem,*
oraz

art. 87 ust. 3a. (...) *przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.*

Organ oceniając przedłożony Operat szacunkowy stwierdza, że został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym, z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej oraz metody porównywania parami. Operat zawiera elementy wymagane dla operatu szacunkowego oraz uwzględnia wszelkie elementy mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości tj. położenie,

uzbrojenie, warunki inwestycyjne. Zawiera również dokładny opis nieruchomości podobnych, przyjętych do porównania.

Daty istotne dla potrzeb wyceny określone zostały w następujący sposób:

- operat szacunkowy sporządzono 4 listopada 2016 roku,
- wartość rynkową przedmiotu wyceny określono na dzień zbycia przedmiotowej nieruchomości tj. _____ roku,
- stan przedmiotu wyceny określono i uwzględniono na dzień wejścia w życie planu miejscowego tj. 31 marca 2009 roku,
- wizję lokalną szacowanej nieruchomości przeprowadzono w dniu 25 października 2016 roku.

Według wyjaśnień zawartych w operacie szacunkowym data stanu nieruchomości może być określona na potrzeby wyceny wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skoro zarówno odszkodowanie jak i opłata, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są uzasadnione wyłącznie wtedy, gdy są następstwem odpowiednio obniżenia lub wzrostu wartości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, to stan nieruchomości nie może obejmować innych czynników, które mogłyby wpływać na zmianę wartości nieruchomości, takich jak dokonanie nakładów na nieruchomości lub dokonanie jej podziału. Skoro uwzględnieniu mają podlegać wyłącznie skutki uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany, to wyłączną datą stanu, która wyprzedza i pomija ewentualne skutki nakładów, podziału lub innych działań, jest data wejścia w życie planu lub jego zmiany.

Wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy:

- A. wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego – _____ zł
oraz
- B. wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem planu miejscowego, w tym przypadku przy uwzględnieniu faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości po utracie mocy planu ogólnego uchwalonego przed dniem 1 stycznia 1995 roku – _____ zł.

Biorąc powyższe pod uwagę wzrost wartości nieruchomości spowodowany zmianą jej przeznaczenia w nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wynosi:

zł – _____ zł = _____ zł

co przy zastosowaniu stawki renty planistycznej określonej w planie na 20 % daje kwotę opłaty w wysokości:

zł x 20% = _____ zł.

Decyzja po uzyskaniu waloru ostateczności będzie podlegała wykonaniu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Opłatę należy wnieść do kasy Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim przy ulicy Zgierskiej 2, albo na rachunek Gminy Konstantynów Łódzki prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Aleksandrowie Łódzkim Oddział w Konstantynowie Łódzkim Nr 58 8780 0007 0000 0316 1007 0152.

Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w szczególności art. 37 ust. 3 i 4 w stosunku do opłat planistycznych, o których mowa w art. 36 ust. 4, obliuguje

Burmistrza do ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej.
Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.



BURMISTRZ
Henryk Krzyszcz...
...Henryk Krzyszcz...
(podpis Burmistrza)

Pouczenie

Od decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej nr 86, za pośrednictwem Burmistrza Konstancja Łódzkiego, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji stronom.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Otrzymują:

1.

2. a / a

Do wiadomości:

1. Referat Księgowości Urzędu Miejskiego w Konstancji Łódzkiej, w miejscu

BURMISTRZ
KONSTANTYNOWA ŁÓDZKIEGO
95-050 Konstytutów Łódzki
ul. Zglerska 2

Konstytutów Łódzki, dn. 28.09.2017 r.

GPN.6725.28.09-17

DECYZJA Nr 28 / 09-17

Na podstawie art. 36 ust. 4, w związku z art. 37 ust. 1, 4 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. 2017 r. poz. 1257) oraz Uchwały nr XXXIV / 378 / 09 Rady Miejskiej w Konstytutowie Łódzki z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Konstytutowa Łódzkiego (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 28 lutego 2009 roku, Nr 36, poz. 404),

Burmistrz Konstytutowa Łódzkiego

u s t a l a

opłatę w wysokości zł (słownie: *złoty*) do uiszczenia przez był właściciel nieruchomości:
I w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbyciem nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach ewidencyjnych w obrębie , położonej w Konstytutowie Łódzki przy ul.

UZASADNIENIE

W związku ze zbyciem przez - akt notarialny Rep. A nr z dnia r. nieruchomości gruntowej położonej w Konstytutowie Łódzki przy ul. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach ewidencyjnych obrębie o łącznej powierzchni ha, w dniu 10 lutego 2014 roku (pismo znak GPN.6725.28-w/09/14) zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Konstytutowa Łódzkiego, obejmującego swym zasięgiem m. in. całe powierzchnie działek nr o czym Zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 12 lutego 2014 roku, znak GPN. 6725.28-zaw./09/14, zawiadomiono stronę.

W celu prawidłowego naliczenia opłaty planistycznej wykonanie wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej zlecono uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu.

Dnia 29 sierpnia 2014 r. - uprawniony rzeczoznawca majątkowy sporządziła operat szacunkowy dotyczący przedmiotowej nieruchomości, który został zaktualizowany dnia 4 listopada 2016 r.

Zawiadomieniem z dnia 6 lutego 2017 r., znak GPN.6725.28.t.09-17, Organ zawiadomił stronę o możliwości wglądu w akta sprawy.

W następstwie otrzymanego zawiadomienia w dniu 24 lutego 2017 r. odbyło się spotkanie z udziałem m.in. przedstawicieli strony postępowania oraz rzeczoznawcy majątkowej -

Strona postępowania przedstawiła swoje uwagi do operatu wskazując, że w momencie wejścia w życie planu przedmiotowy teren nie był uzbrojony oraz nie posiadał dostępu do urządzonej drogi dojazdowej. Ponadto część działek przyjętych do porównań odbiega w znacznym stopniu powierzchnią w stosunku do przedmiotowych nieruchomości (w aktach sprawy protokół ze spotkania).

Rzeczoznawca majątkowa zobowiązała się jeszcze raz przeanalizować operat szacunkowy. W dniu 22 marca 2017 roku przedłożyła korektę operatu uwzględniając zgłoszone uwagi.

Organ pismem z dnia 5 kwietnia 2017 r., znak GPN.6725.28.t.09-17, zawiadomił stronę o możliwości ponownego wglądu w akta sprawy w związku z przedłożeniem przez rzeczoznawcę korekty operatu szacunkowego. Dnia 13.04.2017 r. strona otrzymała kserokopię operatu szacunkowego.

W dniu 9 czerwca 2017 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego ponownie odbyło się spotkanie z udziałem m.in. przedstawicieli strony postępowania oraz rzeczoznawcy majątkowej -

Strona postępowania przedstawiła swoje uwagi w zakresie poziomu cen w latach 2007 – 2009 (tendencja spadkowa) opierając się na danych Głównego Urzędu Statystycznego.

po przeanalizowaniu poziomu cen w latach 2007 – 2009 nie stwierdziła tendencji spadkowej w zakresie transakcji dotyczących budownictwa usługowego. W związku z powyższym nie miała podstaw do korekty operatu szacunkowego.

Mając na uwadze całość, opisanego powyżej, postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej, w związku ze zbyciem działek o numerach ewidencyjnych (obręb) położonych w Konstancinowie Łódzkim przy ul. „Burmistrz Konstancinowa” Łódzkiego zdecydował o naliczeniu opłaty planistycznej.

Przedmiotowe działki powstały w wyniku podziału działki nr ewid. (obręb) po wejściu w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym poprzednio **planie ogólnym** zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancinowa Łódzkiego, zatwierdzonym Uchwałą nr XVIII / 117 / 92 Rady Miejskiej w Konstancinowie Łódzkim z dnia 28 lutego 1992 roku (Dz. Urzędowy Woj. Łódzkiego z dnia 01 czerwca 1992 r. Nr 6, poz. 99) przeznaczenie przedmiotowych nieruchomości było następujące:

- część działek nr - *Ośrodek produkcyjny Rolniczej Spółdzielni Wytwórczej „Srebrna Dąbrówka”* – symbol **B67RPO**,
- część działki nr - *teren upraw ogrodnich z dopuszczeniem zabudowy* – symbol **B66RO**,
- część działek nr oraz działka nr - *tereny upraw polowych i ogrodnich* – symbol **B69RP**.

Plan ogólny utracił ważność z dniem 31.12.2003 r.

W okresie od 01 stycznia 2004 r. do 30 marca 2009 r., tj. do dnia wejścia w życie nowego planu, miała miejsce tzw. luka planistyczna. W tym przedziale czasowym w celu określenia wartości nieruchomości należy brać pod uwagę faktyczny sposób jej wykorzystania.

W okresie luki planistycznej nie została wydana żadna decyzja ustalająca warunki zabudowy ani inna decyzja, która zmieniałaby przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości.

Zapisy w akcie notarialnym Rep. A nr z dnia roku oraz wypis z rejestru gruntów zawierający dane według stanu na dzień 30.03.2009 r. dokumentują, że nieruchomość (działka przed podziałem nr ewid. stanowiła grunt rolny z

zabudowaniami

oznaczony symbolami

RIIIa, RIIb, RIVa, RIVb, RV, dr, W.

Faktyczny sposób wykorzystania przedmiotowej nieruchomości przed uchwaleniem planu był zgodny z przeznaczeniem terenu w starym planie.

Dnia 31 marca 2009 roku wszedł w życie **nowy** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XXXIV / 378 / 09 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 19 lutego 2009 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 28 lutego 2009 r. Nr 36, poz. 404. Zgodnie z jego zapisami działki o numerach ewidencyjnych położone były w terenie oznaczonym na rysunku symbolem **1U**, dla którego plan ustalił:

- *przeznaczenie podstawowe* – tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne, usługi z zakresu obsługi komunikacji (stacja paliw), usługi handlowe o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000m²; usługi publiczne – usługi z zakresu szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo - wychowawczych i obiektów sportowych,
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające* – mała architektura, parkingi, wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, place manewrowe, wiaty na wózki sklepowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) *„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”*. Zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 tejże ustawy opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości można żądać w terminie 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące.

Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim Uchwałą nr XXXIV / 378 / 09 z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustaliła (§ 27, ust. 1, pkt 2) uchwały) wysokość stawki procentowej powstałej na skutek uchwalenia planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na 20 %.

Jak wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073):

art. 37 ust. 1 (...) *wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. (...) 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 przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem,*

oraz

art. 87 ust. 3a. (...) *przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa*

Decyzja po uzyskaniu waloru ostateczności będzie podlegała wykonaniu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Opłatę należy wnieść do kasy Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim przy ulicy Zgierskiej 2, albo na rachunek Gminy Konstantynów Łódzki prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Aleksandrowie Łódzkim Oddział w Konstantynowie Łódzkim Nr 58 8780 0007 0000 0316 1007 0152.

Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w szczególności art. 37 ust. 3 i 4 w stosunku do opłat planistycznych, o których mowa w art. 36 ust. 4, obliuguje Burmistrza do ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.



(pieczęć urzędowa)

BURMISTRZ
mgr inż. Henryk Brzyszczyński
(podpis Burmistrza)

Pouczenie

Od decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej nr 86, za pośrednictwem Burmistrza Konstantynowa Łódzkiego, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji stronom.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Otrzymują:

1.

2. a/a

Konstantynów Łódzki, dn. 28.09.2017 r.

DECYZJA Nr 2 / 10-17

Na podstawie art. 36 ust. 4, w związku z art. 37 ust. 1, 4 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. 2017 r. poz. 1257) oraz Uchwały nr XXXIV / 378 / 09 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Konstantynowa Łódzkiego (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 28 lutego 2009 roku, Nr 36, poz. 404),

Burmistrz Konstantynowa Łódzkiego

ustala

opłatę w wysokości zł (słownie: złote) do uszczerbku przez był właściciel nieruchomości:
w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbyciem (nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ha, położonych w obrębie oznaczonych jako działki o numerach ewidencyjnych: o powierzchni łącznej ha, o powierzchni ha, o powierzchni oraz udział części w działce o powierzchni ha położonych w rejonie ul. w Konstancynie Łódzkiej.

UZASADNIENIE

W związku ze zbyciem przez P
- akt notarialny Rep. A nr dnia r.
nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ha, położonych w obrębie
oznaczonych jako działki o numerach ewidencyjnych: o powierzchni
łącznej ha, o powierzchni ha, i o powierzchn. ha oraz udział
części w działce o powierzchni ha położonych w rejonie ul.
w Konstancynie Łódzkiej, w dniu 10 lutego 2014 roku (pismo znak
GPN.6725.2-w/10/14) zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie
ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w
związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części
miasta Konstancyna Łódzkiego, obejmującego swym zasięgiem m. in. całe powierzchnie
działek nr o czym Zawiadomieniem o wszczęciu postępowania
z dnia 12 lutego 2014 roku, znak GPN.6725.2-zaw./10/14, zawiadomiono stronę.

W celu prawidłowego naliczenia opłaty planistycznej wykonanie wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej zlecono uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu.

Dnia 29 sierpnia 2014 r. – uprawniony rzeczoznawca majątkowy sporządziła operat szacunkowy dotyczący przedmiotowej nieruchomości, który został zaktualizowany dnia 4 listopada 2016 r.

Zawiadomieniem z dnia 6 lutego 2017 r., znak GPN.6725.2.10-17, Organ zawiadomił stronę o możliwości wglądu w akta sprawy.

W następstwie otrzymanego zawiadomienia w dniu 24 lutego 2017 r. odbyło się spotkanie z udziałem m.in. przedstawicieli strony postępowania oraz rzeczoznawcy majątkowej -

Strona postępowania przedstawiła swoje uwagi do operatu wskazując, że w momencie wejścia w życie planu przedmiotowy teren nie był uzbrojony oraz nie posiadał dostępu do urządzonej drogi dojazdowej. Ponadto do porównań został przyjęty zbyt szeroki zakres czasowy transakcji. Według strony postępowania należy wykluczyć transakcje z lat 2011 i 2012 oraz pozostawić przedział czasowy 2009 – 2010 (w aktach sprawy protokół ze spotkania).

Rzeczoznawca majątkowa zobowiązała się jeszcze raz przeanalizować operat szacunkowy. W dniu 22 marca 2017 roku przedłożyła korektę operatu uwzględniając zgłoszone uwagi.

Organ pismem z dnia 5 kwietnia 2017 r., znak GPN.6725.2.t2.10-17, zawiadomił stronę o możliwości ponownego wglądu w akta sprawy w związku z przedłożeniem przez rzeczoznawcę korekty operatu szacunkowego. Dnia 13.04.2017 r. strona otrzymała kserokopię operatu szacunkowego.

W dniu 9 czerwca 2017 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego ponownie odbyło się spotkanie z udziałem m.in. przedstawicieli strony postępowania oraz rzeczoznawcy majątkowej -

Strona postępowania przedstawiła swoje uwagi w zakresie poziomu cen w latach 2007 – 2009 (tendencja spadkowa) opierając się na danych Głównego Urzędu Statystycznego (w aktach sprawy notatka ze spotkania).

po przeanalizowaniu poziomu cen w przedziale czasowym 2007 – 2011 stwierdziła, że w latach 2009 – 2010 zanotowano spadek cen w zakresie transakcji dotyczących budownictwa mieszkaniowego. W związku z powyższym dnia 20 lipca 2017 r. przedłożyła korektę operatu szacunkowego.

Pismem z dnia 24 lipca 2017 r., znak GPN.6725.2.t3.10-17, strona postępowania została zawiadomiona o możliwości wglądu w akta sprawy natomiast dnia 27 lipca 2017 r. otrzymała kopię przedmiotowego operatu.

Do dnia wydania decyzji strona postępowania nie przedłożyła żadnych uwag do operatu.

Mając na uwadze całość, opisanego powyżej, postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej, w związku ze zbiciem nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ha, położonych w obrębie oznaczonych jako działki o numerach ewidencyjnych: o powierzchni łącznej ha, o powierzchni ha, o powierzchni ha oraz udział części w działce o powierzchni ha położonych w rejonie ul. w Konstancynie Łódzkiej, Burmistrz Konstancyna Łódzkiego zdecydował o naliczeniu opłaty planistycznej.

Przedmiotowe działki powstały w wyniku podziału działki nr ewid. (obręb) po wejściu w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym poprzednio **planie ogólnym** zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancyna Łódzkiego, zatwierdzonym Uchwałą nr XVIII / 117 / 92 Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkiej z dnia 28 lutego 1992 roku (Dz. Urzędowy Woj. Łódzkiego z dnia 01 czerwca 1992 r. Nr 6, poz. 99) przeznaczenie przedmiotowych nieruchomości było następujące:

- działki nr : } położone były na terenie *upraw polowych i ogrodniczych* – symbol **B69RP**,
- działka nr } położona była na terenie *mieszkalnictwa rodzinnego o niskiej intensywności zabudowy* – symbol **B68MNMR**.

Plan ogólny utracił ważność z dniem 31.12.2003 r.

W okresie od 01 stycznia 2004 r. do 30 marca 2009 r., tj. do dnia wejścia w życie nowego planu, miała miejsce tzw. **luka planistyczna**. W tym przedziale czasowym w celu określenia wartości nieruchomości należy brać pod uwagę faktyczny sposób jej wykorzystania.

W okresie luki planistycznej nie została wydana żadna decyzja ustalająca warunki zabudowy ani inna decyzja, która zmieniałaby przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości.

Zapisy w akcie notarialnym Rep. A nr _____ z dnia _____ roku oraz wypis z rejestru gruntów zawierający dane według stanu na dzień 30.03.2009 r. dokumentują, że nieruchomość (działka przed podziałem nr ewid. _____) stanowiła grunt rolny oznaczony symbolami RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, RV, dr, W.

Faktyczny sposób wykorzystania przedmiotowej nieruchomości przed uchwaleniem nowego planu to *tereny rolne*.

Dnia 31 marca 2009 roku wszedł w życie **nowy** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XXXIV / 378 / 09 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 19 lutego 2009 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 28 lutego 2009 r. Nr 36. poz. 404. Zgodnie z jego zapisami działki o numerach ewidencyjnych _____ posiadają następujące przeznaczenie:

- działka nr _____ położona jest na terenie *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* – symbol **2MW** i **4 MW** z ustaleniami:
 - przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane w parterze budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30 % całkowitej powierzchni zabudowy, wolnostojące budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, drogi wewnętrzne, lokalne zbiorniki retencyjne, zbiorniki powierzchniowe, boiska i urządzenia sportowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków.
- część działki nr _____ przeznaczona jest na *strefę zieleni urządzonej*,
- działki nr _____ położone są na terenie *zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* – symbol **1MN** z ustaleniami:
 - przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, mieszkaniowej jednorodzinnej, bliźniaczej, szeregowej; realizacja zabudowy w całym terenie jako zabudowa tylko szeregowa lub zabudowa wolnostojąca, bliźniacza,
 - dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane w parterze budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30 % całkowitej powierzchni zabudowy, drogi wewnętrzne, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków.
- działki nr _____ położone są na terenie *zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* – symbol **2MN** z ustaleniami:
 - przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane w parterze budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30 % całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków.

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) „jeżeli w związku

Zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 tejże ustawy opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości można żądać w terminie 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące.

Jak wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073):

art. 87 ust. 3a. (...) przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określą przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.

Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym, z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej. Operat zawiera elementy wymagane dla operatu szacunkowego oraz uwzględnia wszelkie elementy mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości tj. położenie, uzbrojenie, warunki inwestycyjne. Zawiera również dokładny opis nieruchomości podobnych, przyjętych do porównania.

- operat szacunkowy sporządzono 20 lipca 2017 roku (operat stanowi korektę operatu szacunkowego z dnia 22 marca 2017 roku),
- wartość rynkową przedmiotu wyceny określono na dzień zbycia przedmiotowej nieruchomości tj. roku,
- stan przedmiotu wyceny określono i uwzględniono na dzień wejścia w życie planu miejscowego tj. 31 marca 2009 roku,
- wizję lokalną szacowanej nieruchomości przeprowadzono w dniu 25 października 2016 roku.

Według wyjaśnień zawartych w operacie szacunkowym data stanu nieruchomości może być określona na potrzeby wyceny wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skoro zarówno odszkodowanie jak i opłata, o których mowa w art. 36 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są uzasadnione wyłącznie wtedy, gdy są następstwem odpowiednio obniżenia lub wzrostu wartości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, to stan nieruchomości nie może obejmować innych czynników, które mogłyby wpływać na zmianę wartości nieruchomości, takich jak dokonanie nakładów na nieruchomości lub dokonanie jej podziału. Skoro uwzględnieniu mają podlegać wyłącznie skutki uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany, to wyłączną datą stanu, która wyprzedza i pomija ewentualne skutki nakładów, podziału lub innych działań, jest data wejścia w życie planu lub jego zmiany.

Wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy:

- A. wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego – zł
(w tym wartość działki nr _____ wynosi _____ zł natomiast działek nr _____ wynosi _____ zł)
oraz
- B. wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem planu miejscowego, w tym przypadku przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie ogólnym uchwalonego przed dniem 1 stycznia 1995 roku – zł
(w tym wartość działki nr _____ wynosi _____ zł natomiast działek nr _____ wynosi _____ zł).

Biorąc powyższe pod uwagę wzrost wartości nieruchomości spowodowany zmianą jej przeznaczenia w nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wynosi:

zł – _____ zł = _____ zł
(w tym wzrost wartości działki nr _____ wynosi _____ zł
natomiast działek nr _____ wynosi _____ zł)

co przy zastosowaniu stawki renty planistycznej określonej w planie na 20 % daje kwotę opłaty w wysokości:

dla _____ udziału w działce nr ewid. _____

zł x 20% x _____ = _____ zł

dla działek nr ewid. _____

zł x 20% = _____ zł

W związku z powyższym kwota opłaty planistycznej powstałej na skutek wzrostu wartości nieruchomości, łącznie dla działek nr ewid. _____ udziału w działce nr ewid. _____ i, wynosi: _____ zł.

Decyzja po uzyskaniu waloru ostateczności będzie podlegała wykonaniu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Opłatę należy wnieść do kasy Urzędu Miejskiego w Konstantynowie Łódzkim przy ulicy Zgierskiej 2, albo na rachunek Gminy Konstantynów Łódzki prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Aleksandrowie Łódzkim Oddział w Konstantynowie Łódzkim Nr 58 8780 0007 0000 0316 1007 0152.

Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w szczególności art. 37 ust. 3 i 4 w stosunku do opłat planistycznych, o których mowa w art. 36 ust. 4, obliguje Burmistrza do ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.



(pieczęć urzędowa)

BURMISTRZ

mgr inż. Henryk Brzyszczyński

(podpis Burmistrza)

Pouczenie

Od decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej nr 86, za pośrednictwem Burmistrza Konstancynowa Łódzkiego, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji stronom.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Otrzymują:

1.

2. a / a

Do wiadomości:

1. Referat Księgowości Urzędu Miejskiego w Konstancynowie Łódzkim, w miejscu