

Procedura zewnętrzna nr GD-29

**URZĄD MIASTA
KRAKOWA**

Rozpatrywanie wniosków dotyczących roszczeń związanych ze skutkami uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany:
1) o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę (art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
2) o wykupienie nieruchomości lub jej części (art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
3) o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

1. Załatw sprawę elektronicznie

Nie dotyczy

2. Załączniki

Brak

3. Wersja w języku migowym

Nie dotyczy

4. Sprawę załatwia

Wydział Geodezji UMK, ul. Grunwaldzka 8, 31-526 Kraków

Referat Renty Planistycznej

Kierownik Referatu: Karolina Winnicka: pok. 109, tel. (12) 616-9597

Zadaj pytanie w sprawie procedury: www.bip.krakow.pl/idz

5. Dokumenty od wnioskodawcy (klienta)

1. Wniosek pisemny zawierający wyraźne wskazanie roszczenia, z którym wnioskodawca występuje (o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę, o wykupienie nieruchomości lub jej części albo o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości) oraz nieruchomości objętej roszczeniem (numer księgi wieczystej oraz oznaczenie nieruchomości, tj. numer działki ewidencyjnej, numer obrębu i jednostka ewidencyjna).
2. W przypadku zgłoszenia roszczenia o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę (art. 36 ust. 1 pkt 1) należy:
 - przedłożyć aktualne poświadczenie prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego (odpis księgi wieczystej lub inne dokumenty potwierdzające tytuł prawny do nieruchomości),
 - przedłożyć dowody na okoliczność, że w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie przez właściciela albo użytkownika wieczystego z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone,
(Należy podkreślić, że porównanie „dotychczasowego przeznaczenia” z „obowiązującym przeznaczeniem” ma miejsce wyłącznie w sytuacji zmiany planu miejscowego, przez co należy rozumieć zmianę jego ustaleń bądź też uchwalenie w miejsce istniejącego nowego planu miejscowego. Jeżeli bezpośrednio przed uchwaleniem obecnie obowiązującego planu miejscowego nieruchomość nie podlegała ustaleniom żadnego obowiązującego planu miejscowego porównanie skutków uchwalenia planu miejscowego dotyczy przeznaczenia nieruchomości w uchwalonym planie miejscowym i korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.)
 - przedłożyć dowody na okoliczność, że na skutek wystąpienia wyżej wymienionej przesłanki właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości poniósł rzeczywistą szkodę,
 - podać udokumentowaną wysokość odszkodowania.

3. W przypadku zgłoszenia roszczenia o wykupienie nieruchomości lub jej części (art. 36 ust. 1 pkt 2) należy przedłożyć:
- aktualne poświadczenie prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego (odpis księgi wieczystej lub inne dokumenty potwierdzające tytuł prawny do nieruchomości),
 - dowody na okoliczność, że w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie przez właściciela albo użytkownika wieczystego z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.
(Należy podkreślić, że porównanie „dotychczasowego przeznaczenia” z „obowiązującym przeznaczeniem” ma miejsce wyłącznie w sytuacji zmiany planu miejscowego, przez co należy rozumieć zmianę jego ustaleń bądź też uchwalenie w miejsce istniejącego nowego planu miejscowego. Jeżeli bezpośrednio przed uchwaleniem obecnie obowiązującego planu miejscowego nieruchomość nie podlegała ustaleniom żadnego obowiązującego planu miejscowego porównanie skutków uchwalenia planu miejscowego dotyczy przeznaczenia nieruchomości w uchwalonym planie miejscowym i korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.)
4. W przypadku zgłoszenia roszczenia o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3) należy:
- przedłożyć wypis z aktu notarialnego dotyczącego umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości,
 - przedłożyć dowód w postaci opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego na okoliczność, że w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą nastąpiło obniżenie wartości nieruchomości,
(Operat szacunkowy powinien zostać wykonany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) z uwzględnieniem art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z obowiązującymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.)
Należy podkreślić, że porównanie „dotychczasowego przeznaczenia” z „obowiązującym przeznaczeniem” ma miejsce wyłącznie w sytuacji zmiany planu miejscowego, przez co należy rozumieć zmianę jego ustaleń bądź też uchwalenie w miejsce istniejącego nowego planu miejscowego. Jeżeli bezpośrednio przed uchwaleniem obecnie obowiązującego planu miejscowego nieruchomość nie podlegała ustaleniom żadnego obowiązującego planu miejscowego porównanie skutków uchwalenia planu miejscowego dotyczy przeznaczenia nieruchomości w uchwalonym planie miejscowym i korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.)
 - podać udokumentowaną wysokość odszkodowania,
 - przedłożyć oświadczenie, że nie skorzystano z praw, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w stosunku do objętej wnioskiem nieruchomości nie zostało zrealizowane ani roszczenie o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę ani roszczenie o wykupienie nieruchomości lub jej części ani też realizacja ww. roszczeń nie nastąpiła w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.
5. Pełnomocnictwo – jeżeli wnioskodawca jest reprezentowany przez inną osobę.

Dokumenty wymienione w pkt. 2-5 winny zostać złożone w oryginale lub w uwierzytelnionych kopiach.

6. Opłaty

Postępowanie nie podlega opłatom.

7. Forma załatwienia

Pisemna odpowiedź – w przypadku braku spełnienia przesłanek do realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Umowa cywilnoprawna – w przypadku spełnienia przesłanek do realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Termin załatwienia

Do 6 miesięcy od dnia złożenia kompletnego wniosku.

9. Dokumenty uzyskiwane w postępowaniu

Opinie innych komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa i miejskich jednostek organizacyjnych.

10. Tryb odwoławczy

Spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, rozstrzygają sądy powszechne.

11. Podstawa prawna

Art. 36 ust. 1, 1a i 3 oraz art. 37 ust. 1, 3, 9, 10, 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.)

12. Informacje dodatkowe dla klienta

1. Roszczenia z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (roszczenie o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę oraz roszczenie o wykupienie nieruchomości lub jej części) nie przysługują, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:
 - 1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
 - 3) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.
2. Wniosek może złożyć osoba, która była właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana weszły w życie, gdyż tylko tej osoby dotyczą skutki uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. W przypadku roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (roszczenia o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę oraz roszczenia o wykupienie nieruchomości lub jej części) wartość nieruchomości określa się na podstawie:
 - 1) w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym użytkowaniem - wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych;
 - 2) w sytuacji gdy na skutek zmiany planu miejscowego lub uchwalenia planu miejscowego dla terenu objętego obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone - dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany.

4. W przypadku roszczenia, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (roszczenia o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości) obniżenie wartości nieruchomości:
- 1) w sytuacji gdy bezpośrednio przed uchwaleniem tego planu nie obowiązywał inny plan miejscowy) – stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem,
- 2) w sytuacji gdy bezpośrednio przed zmianą planu miejscowego (rozumianą jako zmiana jego ustaleń bądź też uchwalenie w miejsce istniejącego nowego planu miejscowego) obowiązywał plan miejscowy – stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po zmianie planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu.
5. Realizacja roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wypłata odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienie nieruchomości lub jej części, wypłata odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości), po ich udokumentowaniu i wykazaniu, następuje w terminach uzgodnionych przez właściciela (użytkownika wieczystego) oraz Gminę Miejską Kraków.
6. Realizacja roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wypłata odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienie nieruchomości lub jej części), może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Opracował: Kierownik
Karolina Winnicka
Data: 22.03.2018 r.

Zaopiniował: Radca Prawny
Monika Małgorzata Konior-
Czarnota
Data: 22.03.2018 r.

Zatwierdził: Dyrektor
Maria Kolińska
Data: 22.03.2018 r.