



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.547.2015

Kraków, 15 CZE. 2015

Pan
Józef Jalocho
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie rekompensat dla mieszkańców pokrzywdzonych sąsiedztwem wysypiska Barycz, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 29 maja 2015 r., uprzejmie informuję.

Nie jest przewidywane wprowadzenie odrębnych stawek podatku od nieruchomości dla tej grupy podatników. Kwestia rekompensaty za obniżenie wartości nieruchomości z powodu sąsiedztwa wysypiska śmieci nie jest regulowana przepisami prawa podatkowego. Co do zasady, wysokość stawki podatku od nieruchomości nie jest uzależniona od wartości nieruchomości.

Możliwość obniżenia stawki podatku od nieruchomości jest narzędziem, wykorzystywanym do stymulowania lub ochrony pewnych branż lub obszarów życia społecznego i gospodarczego. Ewentualne obniżenie stawek podatku od nieruchomości dla mieszkańców sąsiadujących z wysypiskiem w Baryczy nie służyłoby żadnym funkcjom aktywizującym, a w istocie byłoby ukrytym odszkodowaniem. Ponadto, obniżenie stawki podatku dla określonej grupy odbiorców, jako elementu dodatkowego do ewentualnego odszkodowania, mogłoby naruszać zasadę równości opodatkowania i spowodować nieuzasadniony ubytek w budżecie Miasta.

Jednocześnie informuję, że w zakresie działania Wydziału Geodezji Urzędu Miasta Krakowa mieści się rozpatrywanie roszczeń związanych ze skutkami uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199). Jeżeli nieruchomości położone w okolicy wysypiska są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany i plan miejscowy albo jego zmiana wywołuje określone niżej wymienionymi przepisami skutki wówczas właściciele albo użytkownicy wieczysti ww. nieruchomości mogą zgłosić jedno z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł 36 ww. stanowi m.in., iż:

ust. 1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.*

ust. 2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

ust. 3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Jak z powyższego wynika art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi jedyną i samoistną podstawę do zgłaszania roszczeń związanych ze skutkami uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany, przewiduje trzy takie roszczenia: roszczenie o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę (art. 36 ust. 1 pkt 1), roszczenie o wykupienie nieruchomości lub jej części (art. 36 ust. 1 pkt 2) oraz roszczenie o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3).

Zgodnie z art. 36 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Oznacza to, iż właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości nie przysługuje roszczenie do gminy o przyznanie nieruchomości zamiennej. Jedynie w przypadku gdy zgłosi on jedno z roszczeń, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i będą podstawy do realizacji tego roszczenia gmina może zaoferować mu nieruchomość zamienną. Jest to zatem prawo gminy, z którego może ona skorzystać zamiast wykupienia nieruchomości lub jej części albo wypłaty odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do roszczeń, o których mowa w jej art. 36 ust. 1 nie określa terminu, w jakim można zgłaszać te roszczenia. W związku z powyższym należy stosować tu zasady ogólne uregulowane w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.). Stosownie do art. 118 kc jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej trzy lata. Zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym roszczenia, o których mowa w jej art. 36 ust. 3 można zgłaszać w terminie pięciu lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Zgłaszając jedno z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy mieć na uwadze, iż roszczenia te są rozpatrywane w oparciu o przepisy prawa cywilnego. Roszczenia takie muszą zatem zostać poparte odpowiednimi dowodami. Stosownie zaś do art. 6 Kodeksu cywilnego ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Oznacza to, iż to osoba zgłaszająca jedno z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, musi udowodnić, iż w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą nastąpiły skutki opisane odpowiednio w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku zgłoszenia roszczenia o wykupienie nieruchomości (art. 36 ust. 1 pkt 2) należy wykazać, iż:

- w dniu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany osoba zgłaszająca roszczenie była właścicielem albo użytkownikiem wieczystym

nieruchomości będącej przedmiotem roszczenia (w tym celu należy przedłożyć aktualny odpis księgi wieczystej, którą objęta jest nieruchomość będąca przedmiotem roszczenia bądź też wykazać w inny sposób tytuł prawny do tej nieruchomości),

- w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany korzystanie przez właściciela albo użytkownika wieczystego z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Porównanie „dotychczasowego przeznaczenia” z „obowiązującym przeznaczeniem” ma miejsce wyłącznie w sytuacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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. Ponadto z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie wynika, iż korzystanie przez właściciela albo użytkownika wieczystego z nieruchomości w sposób dotychczasowy obejmuje rzeczywisty stan istniejący przed uchwaleniem planu miejscowego, nie zaś projekty i plany dotyczące przyszłego zagospodarowania nieruchomości.

W przypadku zgłoszenia roszczenia o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę (art. 36 ust. 1 pkt 1) należy wykazać, iż:

- w dniu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany osoba zgłaszająca roszczenie była właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości będącej przedmiotem roszczenia (w tym celu należy przedłożyć aktualny odpis księgi wieczystej, którą objęta jest nieruchomość będąca przedmiotem roszczenia bądź też wykazać w inny sposób tytuł prawny do tej nieruchomości),
- w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany korzystanie przez właściciela albo użytkownika wieczystego z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone,
- na skutek wystąpienia wyżej wymienionej przesłanki właściciel albo użytkownik wieczysty poniósł rzeczywistą szkodę (ustawodawca wprowadził bowiem ograniczenie zakresu odszkodowania tylko za „rzeczywistą szkodę” *damnum emergens*), nie dał zaś możliwości dochodzenia utraconych ewentualnie korzyści *lucrum cessans*) i podać udokumentowaną wysokość odszkodowania.

W przypadku zgłoszenia roszczenia o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3) należy:

- wykazać, iż osoba zgłaszająca roszczenie, która w dniu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany była właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości będącej przedmiotem roszczenia, dokonała zbycia tej nieruchomości (w tym celu należy przedłożyć wypis aktu notarialnego dotyczącego zbycia nieruchomości),
- wykazać, iż nastąpiło obniżenie wartości zbytej nieruchomości spowodowane uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany (w tym celu należy przedłożyć dowód w postaci opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego),

- złożyć oświadczenie, iż osoba zgłaszająca roszczenie nie skorzystała wcześniej z praw, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy podkreślić, iż zgłoszone roszczenie rodzi obowiązek jego realizacji przez Gminę Miejską Kraków, o ile jest zasadne. Zgodnie z art. 37 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne.

Jeszcze raz podkreślam, iż wskazane wyżej roszczenia dotyczą wyłącznie skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany – nie obejmują zaś innych okoliczności utrudniających korzystanie z nieruchomości

Dodatkowo informuję, że składowisko odpadów komunalnych Barycz położone jest na terenach zapadlisk powstałych w wyniku eksploatacji Kopalni Soli w Wieliczce. Działalność górniczą wydobycia soli rozpoczęto tutaj w 1924 r. Sól wydobywana była metodą ługowania soli wodą i odprowadzaniu solanki przy pomocy otworów wierconych z powierzchni. Solanka przesyłana była rurociągami do Krakowskich Zakładów Sodowych „Solway” w Borku Fałęckim. Wskutek wieloletniego wydobywania solanki utworzyło się zapadlisko o powierzchni kilkudziesięciu hektarów i głębokości od kilku do ok. 30 m. W obrębie powstało też wiele stawków wypełnionych solanką.

Zgodnie z obowiązującym prawem górniczym Kopalnia Soli w Wieliczce zobowiązana była do przeprowadzenia rekultywacji zniszczonego terenu. Część zapadlisk powstałych w wyniku prowadzonej działalności górniczej została zasypana w ramach prac likwidujących szkody górnicze, część z nich została wypełniona solanką. Ponieważ teren objęty rekultywacją obejmował duży obszar, a nieuspokojony stan górotworu wykluczał możliwość powrotu tych terenów do użytkowania rolniczego powstały warunki stwarzające możliwość bezpiecznego składowania odpadów komunalnych i w 1973 r. powstał pomysł wykorzystania go na miejskie wysypisko. Na mocy porozumienia zawartego w listopadzie 1973 r. pomiędzy Kopalnią Soli „Wieliczka” i Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania Spółka z o.o. rozpoczęto wypełnianie zapadlisk odpadami komunalnymi.

Całość terenu przewidzianego pod składowanie odpadów o powierzchni około 36 ha została podzielona na trzy etapy. W 1974 r. przystąpiono do składowania odpadów na terenie I etapu przesuwając się w kolejnych latach na zachód. Eksploatację II etapu rozpoczęto w roku 1992, a III etapu w roku 2006.

W 2006 r. po zakończeniu prac rekultywacyjnych na II etapie składowiska, Wojewoda Małopolski wydał decyzję orzekającą wygaśnięcie decyzji Urzędu Wojewódzkiego z dnia 30 czerwca 1992 r. ustalającej obszar strefy ochronnej dla II etapu składowiska odpadów komunalnych Barycz.

III etap składowiska został zaprojektowany, wybudowany i jest eksploatowany zgodnie z zapisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie składowisk odpadów (Dz. U. z 2013 r. poz. 523). § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia określa, że minimalna odległość składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne od budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, mierzona od krawędzi kwatery składowiska odpadów ustalana jest zgodnie z raportem oddziaływania składowiska odpadów na środowisko.

Rozwiązania projektowe przyjęte dla III etapu składowiska oraz technologia składowania odpadów zapewniają ograniczenie uciążliwości składowiska nie przekraczając standardów jakości środowiska do granic terenu, do którego MPO posiada tytuł prawny, co potwierdzają prowadzone badania monitoringowe składowiska i kontrole Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska.

Teren, na którym znajduje się składowisko odpadów komunalnych Barycz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „Barycz” w Krakowie, przyjętym uchwałą nr XXI/268/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 września 2007 r., przeznaczony jest na potrzeby składowiska odpadów komunalnych oraz innych obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem odpadami.

Składowisko odpadów komunalnych Barycz jest zaliczane do typu składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, a jego eksploatacja prowadzona jest zgodnie z zatwierdzoną instrukcją eksploatacji i decyzją pozwolenia zintegrowanego wydaną przez Marszałka Województwa Małopolskiego. Zatem na składowisku Barycz dopuszczone są do składowania wyłącznie odpady komunalne. Nie ma możliwości składowania innych odpadów, np. odpadów poprodukcyjnych do jakich zalicza się popioły i żużle z Zakładu Termicznego Przekształcania Odpadów Komunalnych.

Decyzję o miejscu składowania odpadów powstających w procesie spalania w ZTPO (w tym odpadów niebezpiecznych – o ile takie powstaną) podejmie podmiot, który będzie wykonawcą zamówienia publicznego na odbiór i zagospodarowanie takich odpadów. Postępowanie na wybór takiego wykonawcy nie zostało jeszcze wszczęte – do planowanego rozpoczęcia eksploatacji pozostaje jeszcze około pół roku, a wszczęcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego wymaga uzyskania w toku badań prowadzonych podczas prób odbiorowych szczegółowych danych na temat charakterystyki odpadów powstających w ZTPO.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania Sp. z o.o.
3. Wydział Podatków i Opłat
4. Wydział Geodezji
5. Wydział Gospodarki Komunalnej
6. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. aa