



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-1462/08

Kraków, 21. MAR. 2008

Pan
Paweł Sularz
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie odszkodowań dla właścicieli nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod inwestycje miejskie, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 10 marca 2008 r., uprzejmie informuję:

Na etapie przystępowania do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest przygotowywana analiza skutków ekonomiczno-urbanistycznych planu. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) dopiero po opracowaniu projektu planu miejscowego sporządzana jest prognoza skutków finansowych jego uchwalenia, z uwzględnieniem art. 36 tej ustawy.

Przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nieruchomości pod inwestycje miejskie nie rodzi po stronie Gminy Miejskiej Kraków obowiązku wypłaty odszkodowań bądź wykupu powyższych nieruchomości.

Art. 36 ww. ustawy przewiduje trzy roszczenia związane ze skutkami uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja roszczeń, o których mowa wyżej, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

Z kolei 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 wyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. W sytuacji zatem gdy właściciel albo użytkownik wieczysty występuje z jednym z roszczeń opisanych wyżej, a po przeanalizowaniu zgłoszonego roszczenia stwierdzone zostanie, iż spełnione są wszystkie przesłanki do wypłaty odszkodowania bądź wykupu nieruchomości każda gmina, w tym również Gmina Miejska Kraków, ma obowiązek realizacji takiego roszczenia.

Dotychczas w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zrealizowano jedno roszczenie o wykup nieruchomości.

Informuję uprzejmie, że art. 36 ww. ustawy stanowi jedyną podstawę prawną do dochodzenia roszczeń związanych ze skutkami uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie wyklucza to w żaden sposób możliwości nabycia przez Gminę Miejską Kraków nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod inwestycje miejskie na innej drodze, tj. pozyskiwania nieruchomości do zasobu gminnego. Jednakże z uwagi na ograniczone środki finansowe, które mogą zostać przeznaczone na cele pozyskiwania nieruchomości, Gmina Miejska Kraków nabywa nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych jedynie w przypadkach gdy taki obowiązek wynika z przepisów prawa lub gdy nieruchomość niezbędna jest do realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy, na realizację których w budżecie gminnym zarezerwowane zostały środki finansowe (§ 5 ust. 1 uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków). Ponadto, zgodnie z procedurą wewnętrzną dotyczącą nabywania terenów pod realizację zadań Gminy, wprowadzoną poleceniem służbowym Nr 8/19/2003 Dyrektora Magistratu z dnia 26 czerwca 2003 r. warunkiem niezbędnym do nabycia terenów pod realizację zadań gminnych jest uzyskanie decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego bądź decyzji o warunkach zabudowy. Także uchwalony i obowiązujący w odniesieniu do konkretnego obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwala na określenie terenu niezbędnego do pozyskania w ramach planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Pozyskiwanie nieruchomości następuje w drodze cywilnoprawnych umów sprzedaży podpisywanych w formie aktu notarialnego, po uprzednio przeprowadzonych z właścicielem nieruchomości negocjacjach cenowych. Oferta cenowa składana jest na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Gminy Miejskiej Kraków.

Uchwałą Nr XXXI/397/07 z dnia 19 grudnia 2007 r. Rada Miasta Krakowa przyjęła budżet Miasta Krakowa na rok 2008. W dniu 9 stycznia 2008 r. zarządzeniem Nr 31/2008 ustaliłem układ wykonawczy do ww. uchwały. Załącznik nr 5 do tego zarządzenia określa zakresy rzeczowe zadań inwestycyjnych Gminy. Zakres rzeczowy zadania XI-1.1 Gospodarowanie mieniem miasta (pozostającego w ramach zakresu inwestycji programowych) przewiduje na 2008 r. kwotę 6 000 000 zł na regulację stanów prawnych i pozyskiwanie nieruchomości do zasobu Miasta. Zakres przedmiotowego zadania obejmuje m.in. wykupy terenów, które w wyniku uchwalenia miejscowych planów mają być wykorzystane na realizację zadań własnych Gminy. Przedmiotowe zadanie obejmuje jednak jeszcze szereg innych pozycji, które za powyższą kwotę mają być zrealizowane, w tym m.in. wykupy nieruchomości pod bieżące inwestycje programowe, pozyskiwanie gruntów w drodze pierwokupów, wykupy gruntów związanych z inwestycjami drogowymi objętymi listą hierarchiczną, zakup terenów o bardzo atrakcyjnej lokalizacji do zasobu Miasta, jako rezerwa dla przyszłych zamierzeń inwestycyjnych oraz utrzymania terenów zielonych.

Przeprowadzenie zatem wykupów terenów, które w związku z uchwaleniem miejscowego planu mają być wykorzystane na realizację zadań własnych Gminy następować może w ramach środków finansowych zarezerwowanych dla powyższego zadania inwestycyjnego, jednak zadanie XI-1.1 obejmuje znacznie szerszy zakres rzeczowy, na którego finansowanie przeznaczono kwotę w łącznej wysokości 6 000 000 zł.

W świetle powyższego realizacja roszczeń związanych ze skutkami uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uzależniona jest od zgłoszenia roszczeń przez właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości, a następnie

spełnienia przesłanek wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie jest zatem możliwa do oszacowania kwota powyższych roszczeń obciążających Miasto. Analogiczna sytuacja ma miejsce w przypadku określania kwot niezbędnych do wykupu wszystkich przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne terenów, gdyż wiąże się to z koniecznością dokonania wyceny w formie operatu szacunkowego zgodnie z aktualnym poziomem cen.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Geodezji
3. Wydział Skarbu Miasta
4. Wydział Budżetu Miasta
5. Biuro Planowania Przestrzennego
6. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. A/a

