

Protokół nr 32/21
z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszkańciewej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie

23 listopada 2021 r.
/data/

We wtorek 7 grudnia 2021 roku w Urzędzie Miejskim w Szubinie przy ul. Kcyńskiej 12, w sali nr 31, w godz. od 15.30 do 16:00 odbyło się posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszkańciewej, Ładu i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Szubinie pod przewodnictwem pana **Marka Gajewskiego**.

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

Lista obecności członków komisji stanowi **załącznik nr 1** do protokołu.

Lista obecności gości stanowi **załącznik nr 2** do protokołu.

Tematem posiedzenia było:

1. 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 1.10.2020 r. do 30.09.2021 r.
2. Omówienie materiałów na sesję z zakresu działalności komisji.
3. Sprawy bieżące.

Protokolantem na posiedzeniu był pan Radosław Borowiak.

Przewodniczący komisji pan **Marek Gajewski** przywitał wszystkich serdecznie i przedstawił porządek posiedzenia. Porządek posiedzenia został przyjęty bez zastrzeżeń.

Na podstawie listy obecności stanowiącej załącznik nr 1 do protokołu stwierdzono quorum członków komisji wymagane do opiniowania projektów uchwał Rady Miejskiej.

Przewodniczący przedstawił protokół nr 31/21 z poprzedniego posiedzenia komisji. Protokół przyjęto bez uwag.

Omawiane tematy posiedzenia

1. Omówienie tematu gospodarowania odpadami komunalnymi.

Temat przedstawiła Dyrektor Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Iwona Kubiak. Po przeanalizowaniu projektów radni zaopiniowali pozytywnie, przedstawione projekty nr 4 i 5. Bez uwag.

2. Omówienie tematu nadania nazwy ul. Szerokiej drodze wewnętrznej położonej w Dąbrówce Słupskiej.

Po przeanalizowaniu projektu radni zaopiniowali pozytywnie, przedstawiony projekt. Bez uwag.

3. W sprawie ustalenia wysokości opłat za zajęcie pasa drogowego dróg gminnych położonych na terenie miasta i gminy Szubin na cele niezwiązane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu.

Po przeanalizowaniu projektu radni zaopiniowali pozytywnie, przedstawiony projekt. Bez uwag.

4. Omówienie uchwały w sprawie opłaty targowej.

Głos w powyższej sprawie zabrała Zastępca Burmistrza Szubina. Następnie Radny Remigiusz Kasprzak wniósł o przygotowywanie szerszego uzasadnienia projektów uchwał w przyszłości.

5. Informacja Burmistrza 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 1.10.2020 r. do 30.09.2021r.

Temat przedstawiał Bogumił Wesółowski z Wydziału Gospodarki Przestrzennej.

Sprawy bieżące i wnioski wysunięte przez Komisję.

Lp.	Treść wniosku / sprawy	Uwagi
1.		
2.		

Głosowanie w sprawie opinii nad projektami uchwał.

Lp.	Tytuł projektu uchwały	Głosowanie		
		za	przeciw	wstrzymał się
1.	w sprawie pokrycia części kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi z dochodów własnych nie pochodzących z pobranej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (dot. 2021 r. – projekt_4)	5	0	0
2.	w sprawie pokrycia części kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi z dochodów własnych nie pochodzących z pobranej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (dot. 2021 r. – projekt_5)	5	0	0
3.	zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Regulaminu dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków na terenie gminy Szubin (projekt_6)	5	0	0
4.	w sprawie nadania nazwy drodze wewnętrznej położonej w miejscowości Dąbrówka Słupska, gm. Szubin (projekt_9)	5	0	0
5.	w sprawie ustalenia wysokości opłat za zajęcie pasa drogowego dróg gminnych położonych na terenie miasta i gminy Szubin na cele niezwiązane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu (projekt_10)	5	0	0
6.	w sprawie ustalenia wysokości i zasad otrzymywania diet radnych (projekt_12)	4	0	1
7.	w sprawie ustalenia wynagrodzenia dla Burmistrza Szubina (projekt_13)	4	0	1
8.	w sprawie ustanowienia zasad, na jakich przewodniczącym organom wykonawczym jednostek pomocniczych gminy Szubin będzie przysługiwała dieta oraz zwrot kosztów podróży służbowej (projekt_14)	5	0	0

Omówione informacje/analizy/sprawozdania itp.

Lp.	Tytuł	przyjęto	nie przyjęto
1.	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 1.10.2020 r. do 30.09.2021 r.	X	
2.			

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

Na tym posiedzenie komisji oraz protokół zakończono.

Protokolant

/Imię i nazwisko/

Przewodnicząca Komisji

/Imię i nazwisko/

* niepotrzebne skreślić

Wykaz załączników do protokołu

L.p.	Nazwa załącznika
1.	Lista obecności członków Komisji.
2.	Lista obecności zaproszonych gości.
3.	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 1.10.2020 r. do 30.09.2021 r.



Rada Miejska w Szubinie

LISTA OBECNOŚCI CZŁONKÓW KOMISJI

Załącznik Nr 1

do protokołu Nr 32/21

z dnia 23.11.2021r.

**Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
23 listopada 2021 r.**

Ip.	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
1.	Marek Gajewski	Przewodniczący Komisji	
2.	Radostaw Borowiak	Członek Komisji	
3.	Roman Danielewski	Członek Komisji	
4.	Remigiusz Kasprzak	Członek Komisji	
5.	Artur Michalak	Członek Komisji	
6.	Maciej Rejment	Członek Komisji	



Urząd Miejski w Szubinie, ul. Keyńska 12, 89-200 Szubin,
tel. 52 391-07-00, fax 52 384-80-71,
www.szubin.pl, www.bip.szubin.pl, um@szubin.pl



Rada Miejska w Szubinie

LISTA OBECNOŚCI GOŚCI

**Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
23 listopada 2021 r.**

Załącznik Nr 2
do protokołu Nr 32/21
z dnia 23.11.2021r
.....

Wpisując się na niniejszą listę obecności wyrażam zgodę, na przetwarzanie moich danych osobowych zgodnie z załączoną (do listy obecności) klauzulą informacyjną.

Ip.	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
1.	Mariusz Piotrkowski	Burmistrz Szubina	
2.	Wioletta Borys-Stachowiak	Zastępca Burmistrza Szubina	
3.	Maciej Chłapek	Kierownik Referatu Zarządzania Drogami i Infrastruktury Drogowej	
4.			
5.			
6.			
7.			



Klauzula Informacyjna

Na podstawie obowiązku prawnego zgodnie z art.13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: RODO) informuję, iż:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Gmina Szubin, którą reprezentuje Burmistrz Szubina z siedzibą: Urząd Miejski w Szubinie ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin.
2. Mogą Państwo kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych w Urzędzie Miejskim w Szubinie:
 - pocztą elektroniczną na adres: iod@szubin.pl
 - pocztą tradycyjną na adres: ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin.
3. Państwa dane osobowe są przetwarzane w celu uczestnictwa i zaprotokołowania posiedzenia danej komisji Rady Miejskiej w Szubinie na podstawie i zasadach określonych w ustawie z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym oraz Statucie Gminy Szubin.
4. Niepodanie wymaganych danych osobowych będzie skutkować brakiem wpisu do protokołu potwierdzającego udział w posiedzeniu komisji.
5. Państwa dane osobowe będą udostępniane wyłącznie podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.
6. Do Państwa danych osobowych mogą mieć dostęp uprawnieni pracownicy Urzędu Miejskiego w Szubinie, a także uprawnione podmioty zewnętrzne na podstawie obowiązujących przepisów lub zawartych umów powierzenia przetwarzania danych, w szczególności w zakresie usług doradztwa prawnego czy wsparcia informatycznego.
7. Państwa dane osobowe przetwarzane będą do czasu osiągnięcia zakładanych w pkt. 3 celów, a po tym czasie zostaną zarchiwizowane wiecześnie, co wynika z obowiązujących przepisów prawa w szczególności ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach oraz aktach wykonawczych do tej ustawy.
8. Posiadają Państwo na zasadach art. 15-21 RODO prawo do: żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych.
9. Mają także Państwo możliwość złożenia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
10. Państwa dane mogą być przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.

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 01.10.2020 r. do 30.09.2021 r.

Artykuł 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741 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:

1. odszkodowań za poniesioną szkodę,
2. wykupienia nieruchomości lub zamianie nieruchomości,
3. 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, jaką mogliby ponieść gdyby zdecydowali się ją zbyć.

Powyższe zagadnienia są konsekwencją uchwalania lub zmiany 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 poniesionych środków pieniężnych na uchwalenie 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 z terenu Gminy Szubin stawki procentowe 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 wystąpienie łącznie 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 ustawowo do przesłania burmistrzowi wypisu z tego aktu, celem weryfikacji go pod kątem wymierzenia ewentualnej renty planistycznej.

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 tego typu przypadków nie odnotowano.**

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 i prowadzenia z tego tytułu postępowania administracyjnego. 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 analizowanym okresie 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 2020 do 30 września 2021 r. nie stwierdzono nieważności uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego w całości, w związku z czym opisane powyżej możliwe zwroty odszkodowań i opłat nie miały miejsca.**

W analizowanym okresie Burmistrz Szubina wydał **22 decyzje administracyjne** związane z rentą planistyczną. Większość z nich, bo 16, dotyczyła 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.

W oparciu o posiadaną dokumentację, burmistrz poprzez **analizę celowości zlecenia rzeczoznawcy opracowania operatu szacunkowego lub opinii o wartości nieruchomości**, ocenia czy zaszły przesłanki wskazujące na ewentualny wzrost nieruchomości i decyduje o konieczności naliczenia stosownych opłat lub od ich odstąpienia.

W sześciu przypadkach wydane zostały decyzje o naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego. Wysokość naliczenia opłaty

w badanym okresie wyniosła 12.414,00 zł. Natomiast według stanu na dzień 30 września bieżącego roku z tej kwoty uiszczono dotychczas 8.195,10 zł. Obecnie Burmistrz Szubina prowadzi trzy postępowania w sprawie naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości i są to sprawy tylko z 2021 r. Znajdują się one na etapie analizowania dokumentów mogących mieć wpływ na wzrost lub brak wzrostu nieruchomości po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego.

W analizowanym okresie na konto urzędu wpłynęła ponadto kwota w wysokości 3.081,00 zł, z tytułu naliczenia renty planistycznej. Jest to wpłata za zaległości wynikłe z lat poprzednich, a nieuregulowanych terminowo. Na dzień 30 września 2021 r., zaległość z nieuiszczenia w terminie należnych gminie opłat z racji renty planistycznej wynosiła 40.314,41 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 10.11.2021 r.