

GN.3134.3.2019

Pabianice, 24 marca 2020

sz. Panu Przewodniczącemu
Henryk Gajda
06.04.2020

Odpowiadając na Pani pismo załączone do Interpelacji Pana Henryka Gajdy przesłane przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach w sprawie zwolnienia z wyliczonej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonej w Pabianicach przy ul. Warszawskiej - działka nr o powierzchni 7.200 m², wskutek jej podziału zatwierdzonego decyzją Prezydenta Miasta Pabianic znak GN.6831.38.2017 z dnia 08.03.2019r. w zamian za przejęcie na własność Gminy działki nr przeznaczonej pod drogę wewnętrzną uprzejmie wyjaśniam:

- opłata adiacencka to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym m.in. podziałem tej nieruchomości,
- zgodnie z art. 98a ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela wzrośnie jej wartość Prezydent Miasta może ustalić, w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości;
- Rada Miejska w Pabianicach w §18 ust.1 pkt.2 Uchwały Nr XXXIV/316/04 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 22 września 2004r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwały zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi i ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (tj. Dz. Urz. Woj. Łódź z 2016 r. poz. 1145) ustaliła, że opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości wynosi 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po podziale;
- ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Podział nieruchomości położonej przy ul. Warszawskiej został wszczęty na Pani wniosek z dnia 16.10.2017r. W toku postępowania administracyjnego dotyczącego zatwierdzenia podziału przedmiotowej nieruchomości została Pani poinformowana pismem GN.6812.21.2017 z dnia 30.10.2017, że pod dniem, w którym decyzja o podziale stanie się ostateczna, na podstawie art.98a ustawy o gospodarce nieruchomościami zostanie wszczęte postępowanie w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej podziału.

Powyższe potwierdza fakt, że w zasadzie od chwili zlecenia podziału nieruchomości miała Pani wiedzę, że z podziałem nieruchomości wiąże się naliczenie opłaty adiacenckiej.

Nieruchomość będąca przedmiotem podziału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic dla obszaru położonego w rejonie ulic: Warszawska, Ksawerowska i Rzgowska przeznaczona jest pod mieszkalnictwo jednorodzinne.

Z opracowanej na Pań wniósł przez uprawnionego geodetę koncepcji wynika, że wydzielona została działka pełniąca funkcję drogi wewnętrznej co pozwoliło na wydzielenie kilku działek zabudowanych o powierzchni 1000 m². Jednakże przeznaczenie w planie działki pełniącej funkcję drogi wewnętrznej – to nadal mieszkalnictwo jednorodzinne.

W związku z powyższym w dniu 27 listopada 2019r. zostało z urzędu wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości przedmiotowej nieruchomości na skutek jej podziału.

Do celów określenia wartości przedmiotowego gruntu przyjęto w procedurze szacowania jego przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Rzeczoznawca majątkowy Iwona Stępień określenie wartości gruntu przeprowadziła w podejściu porównawczym.

Jednocześnie informuję, że Gmina Miejska Pabianice nabywa działki przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne (a nie drogi wewnętrzne) w ramach zarezerwowanych na ten cel środków finansowych w budżecie miasta.

Nabywanie przez Gminę działek stanowiących drogi wewnętrzne jest nie zasadne z uwagi na ograniczone środki finansowe oraz fakt iż utrzymywanie takich dróg nie należy do zadań jednostki samorządu terytorialnego.

Biorąc powyższe pod uwagę nie wyrażam zgody na zwolnienie z uiszczenia przez Panią wyliczonej opłaty adiacenckiej w zamian za nabycie przez Gminę działki nr _____ – stanowiącej drogę wewnętrzną.

Ponadto informuję, że opłata adiacencka może być rozłożona na raty płatne w okresie do 10 lat przy zabezpieczeniu gminy z tego tytułu poprzez ustanowienie hipoteki.

PREZYDENT
MIASTA PABIANIC
Grzegorz Mackiewicz

Do wiadomości:

Henryk Gajda

Koalicyjny Klub Radnych

Rady Powiatu Pabianickiego

EG.

GN.3134.3a.2019

Pabianice, 24 marca 2020

[REDAKCYJNE CZARNOKROTKI]

Odpowiadając na Pani pismo załączone do Interpelacji Pana Henryka Gajdy przesłane przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach w sprawie zwolnienia z wyliczonej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonej w Pabianicach przy ul. Warszawskiej - działka nr [REDAKCYJNE CZARNOKROTKI] o powierzchni 5.804 m², wskutek jej podziału zatwierdzonego decyzją Prezydenta Miasta Pabianic znak GN.6831.38.2017 z dnia 08.03.2019r. w zamian za przejęcie na własność Gminy działki nr [REDAKCYJNE CZARNOKROTKI] przeznaczonej pod drogę wewnętrzną uprzejmie wyjaśniam:

- opłata adiacencka to opłata ustalona w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym m.in. podziałem tej nieruchomości,
- zgodnie z art. 98a ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela wzrośnie jej wartość Prezydent Miasta może ustalić, w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości;
- Rada Miejska w Pabianicach w §18 ust.1 pkt.2 Uchwały Nr XXXIV/316/04 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 22 września 2004r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Miejskiej Pabianice ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych, oddawania nieruchomości w trwałe zarząd, obciążenia prawami rzeczowymi i ograniczonymi, użyczenia, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (tj. Dz. Urz. Woj. Łódź z 2016 r. poz. 1145) ustaliła, że opłata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości wynosi 30% różnicy wartości nieruchomości przed i po podziale;
- ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Podział nieruchomości położonej przy ul. Warszawskiej został wszczęty na Pani wniosek z dnia 16.10.2017r. W toku postępowania administracyjnego dotyczącego zatwierdzenia podziału przedmiotowej nieruchomości została Pani poinformowana pismem GN.6812.21.2017 z dnia 30.10.2017, że pod dniem, w którym decyzja o podziale stanie się ostateczna, na podstawie art.98a ustawy o gospodarce nieruchomościami zostanie wszczęte postępowanie w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej podziału.

Powyższe potwierdza fakt, że w zasadzie od chwili zlecenia podziału nieruchomości miała Pani wiedzę, że z podziałem nieruchomości wiąże się naliczenie opłaty adiacenckiej.

Nieruchomość będąca przedmiotem podziału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic dla obszaru położonego w rejonie ulic: Warszawska, Ksawerowska i Rzgowska przeznaczona jest pod mieszkalnictwo jednorodzinne.

Z opracowanej na Pani wniosek przez uprawnionego geodetę koncepcji wynika, że wydzielona została działka pełniąca funkcję drogi wewnętrznej, co pozwoliło na wydzielenie kilku działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m². Jednakże przeznaczenie w planie działki pełniącej funkcję drogi wewnętrznej – to nadal mieszkalnictwo jednorodzinne.

W związku z powyższym w dniu 27 listopada 2019r. zostało z urzędu wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości przedmiotowej nieruchomości na skutek jej podziału.

Do celów określenia wartości przedmiotowego gruntu przyjęto w procedurze szacowania jego przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Rzeczoznawca majątkowy Iwona Stępień określenie wartości gruntu przeprowadziła w podejściu porównawczym.

Jednocześnie informuję, że Gmina Miejska Pabianice nabywa działki przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne (a nie drogi wewnętrzne) w ramach zarezerwowanych na ten cel środków finansowych w budżecie miasta. Nabywanie przez Gminę działek stanowiących drogi wewnętrzne jest nie zasadne z uwagi na ograniczone środki finansowe oraz fakt iż utrzymywanie takich dróg nie należy do zadań jednostki samorządu terytorialnego.

Biorąc powyższe pod uwagę nie wyrażam zgody na zwolnienie z uiszczenia przez Panią wyliczonej opłaty adiacenckiej w zamian za nabycie przez Gminę działki nr _____ – stanowiącej drogę wewnętrzną.

Ponadto informuję, że opłata adiacencka może być rozłożona na raty płatne w okresie do 10 lat przy zabezpieczeniu gminy z tego tytułu poprzez ustanowienie hipoteki.

PREZYDENT
MIASTA PABIANIC
Grzegorz Mackiewicz

Do wiadomości:

Henryk Gajda

Koalicyjny Klub Radnych

Rady Powiatu Pabianickiego

EG.