

Ad 2391



**PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,  
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02  
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

OU-KRD.0003.65.2018.ANO

Warszawa, dnia 27 lutego 2018 r.

*Zgodnie z ednotokijem  
WS  
27.02.2018 r.*

Z up. PRZEWODNICZĄCY RADY M. ST. WARSZAWY

Ewa Malinowska-Grupińska  
Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

**Pan  
Piotr Guział  
Radny m.st. Warszawy**

W odpowiedzi na interpelację nr 2391 w sprawie kosztów zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ursynów Południe – Kabaty w załączeniu przekazuję „Opinię dotyczącą spadku wartości nieruchomości w wyniku zmiany ustaleń planu miejscowego” opracowaną w 2015 r. przez Miejską Pracownię Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju.

*Zgodnie z projektem*

Z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY  
Rafał Kamiński  
Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
BIURO RADY M. ST. WARSZAWY  
27.02.2018 -3-  
OU 65 *Wskryto*

Do wiadomości:

Pani Ewa Malinowska-Grupińska – Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy



## OPINIA DOTYCZĄCA SPADKU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WYNIKU ZMIANY USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

Opinia dotyczy ewentualnego spadku wartości nieruchomości (obiekt handlowy TESCO), składającej się z czterech działek ewidencyjnych (6/1, 7/1, 39/2, 52/2 z obrębu 11113), o łącznej powierzchni wynoszącej 39 932 m<sup>2</sup>.

Spadek wartości w/w nieruchomości, może nastąpić w wyniku proponowanych zmian zapisów w obowiązującym m.p.z.p. obszar Ursynów Południe-Kabaty, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/1090/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 8 lipca 2010r., dla terenu oznaczonego w planie symbolem: 14U(UC)(KDs).

Gmina ustawowo jest uprawniona i zobowiązana do kształtowania ładu przestrzennego i prowadzenia polityki przestrzennej na swoim terenie, poprzez m.in. opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy jest podstawowym narzędziem regulacji zagospodarowania przestrzennego, jest on aktem prawa miejscowego, wobec tego zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenu, zagospodarowania i warunków zabudowy, stanowiące bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji budowlanych oraz wywłaszczania nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego. Skutki prawne uchwalenia planu miejscowego są znaczące zarówno dla gminy, jak i dla właścicieli nieruchomości oraz inwestorów.

Celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z potrzebami społecznymi, w celu realizacji zadań gospodarczych, ochrony środowiska, dóbr kultury itp..

Zdarza się, że zapisy miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego ograniczają sposób korzystania z nieruchomości, dlatego ustawodawca wprowadził zapisy umożliwiające otrzymanie rekompensaty za poniesione straty. Dochodzenie roszczeń może nastąpić w oparciu o art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W takim przypadku, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, jeśli w wyniku uchwalenia miejscowego planu lub jego zmiany korzystanie z nieruchomości (lub jej części) w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Zgodnie z dominującą linią orzecniczą przez pojęcie „niemożliwe bądź istotnie ograniczone korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem” i „rzeczywista szkoda”, rozumie się ograniczenie możliwości zagospodarowania terenu w dotychczasowy sposób, w tym określony

w obowiązującym planie miejscowym, a rzeczywistą szkodę jako różnicę wartości nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego i po jego uchwaleniu.

Należy zwrócić uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 9 kwietnia 2015 r. II CSK 336/14, zgodnie z którym użyte w art. 36 ust. 1 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pojęcie "rzeczywista szkoda" obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Teren w granicach którego znajduje się analizowana nieruchomość objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla przedmiotowej nieruchomości plan ustala i dopuszcza:

1. Przeznaczenie terenu:

podstawowe: tereny usług, urządzeń komunikacyjnych - w tym: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, parking strategiczny "parkuj i jedź", pętla autobusowa .

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 7 %;
- 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5;
- 3) wysokość zabudowy – od 10 m do 20 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych - do 5;
- 5) przykrycie budynków dachami płaskimi;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, według rysunku planu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwiesz, podcieni, według rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy dla podziemi stanowiące maksymalny zasięg podziemnego parkingu strategicznego "parkuj i jedź", według rysunku planu;
- 9) realizację zespołu usługowo-handlowego;
- 10) realizację części zabudowy zespołu usługowo-handlowego na powierzchni zabudowy do 3000 m<sup>2</sup>, w formie dominanty wysokościowej liczącej od 28 m do 35 m wysokości nad poziom gruntu rodzimego i do 10 kondygnacji nadziemnych, w rejonie wskazanym na rysunku planu;
- 11) realizację wielofunkcyjnych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, w tym powyżej 2000 m<sup>2</sup>, jako integralną część zespołu usługowo-handlowego;
- 12) utrzymanie pętli autobusowej w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 13) realizację fragmentów budynków zespołu usługowo-handlowego w formie nadwiesz lub podcieni nad pętlą autobusową;

W oparciu o wskaźniki urbanistyczne określające parametry zabudowy i zagospodarowania w granicach terenu 14 U(UC)(KDs), oszacowano możliwą do realizacji powierzchnię całkowitą przyszłej Galerii TESCO. Poniżej podane zostały bilanse pow. całkowitej obiektu w zależności od przyjętych założeń:

	Powierzchnia całkowita [m <sup>2</sup> ]
Powierzchnia całkowita istniejącego obiektu handlowego TESCO	15 000
Oszacowana pow. całkowita obiektu, który można wybudować zgodnie ze wskaźnikami planu obowiązującego	55 000
Zmniejszenie powierzchni całkowitej o 50%	27 000
Zmniejszenie powierzchni całkowitej o 70%	16 500

Na podstawie przeprowadzonej analizy przepisów w zakresie zmian wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia lub zmiany planu miejscowego stwierdza się, że zmniejszenie obowiązujących w planie wskaźników urbanistycznych wpływających na ograniczenie powierzchni całkowitej obiektu o 50% i 70%, spowoduje konieczność wypłacenia odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Biorąc pod uwagę średnie roczne dochody galerii handlowych z czynszów najmu, które w obiektach o zbliżonej co projektowana powierzchni, szacowane są w milionach złotych, spowodować mogą zasadne roszczenia.

Aby szczegółowo oszacować wartość ewentualnego odszkodowania należy wykonać operat szacunkowy, określający aktualną wartość obiektu handlowego TESCO i wartość planowanego obiektu, zrealizowanego zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Zgodnie z powyższą tabelą, zmniejszenie możliwości inwestycyjnych o 50% lub 70% spowoduje, że odszkodowanie za rzeczywistą szkodę poniesioną przez właściciela nieruchomości będzie bardzo wysokie, niewspółmierne do oczekiwanych korzyści.

Różnica pomiędzy oszacowaną wartością przyszłego obiektu, a wartością istniejącego będzie uznana za rzeczywistą szkodę poniesioną przez właściciela nieruchomości.

Opracował:  
- Małgorzata Kowalska  
- Jerzy Wojtecki

