

**Rozstrzygnięcie nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska  
pod nazwą „SOBIESKIEGO”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Biała Podlaska rozstrzyga, co następuje:

1. Pan **Robert Baymert** wnosi o obniżenie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości składającej się z działek nr ewid. 358/3 i 358/4, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, z 30% do 5%.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględnia się uwagi

**Uzasadnienie:**

Określenie stawek procentowych jest obligatoryjnym elementem uchwały wprowadzającej nowy plan zagospodarowania przestrzennego, przy czym stawki te muszą być określone w taki sposób, aby istniała możliwość realizacji ciężącego na Prezydencie Miasta, z mocy art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), obowiązku pobrania jednorazowej opłaty w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie stawki minimalnej będzie właściwe w sytuacji, gdy przy tworzeniu planu można bezspornie ustalić, iż w stosunku do określonych nieruchomości w wyniku uchwalenia nowego planu nie dojdzie do wzrostu wartości lub wzrost ten będzie znikomy.

W złożonej uwadze brak jest uzasadnienia dla wnioskowanej zmiany stawki procentowej z 30% na 5%, co pozwala przypuszczać, iż jedynym argumentem przemawiającym za jej wprowadzeniem jest potencjalne dążenie do zapłaty mniejszej stawki renty planistycznej.

Zmiana planu miejscowego została wykonana m.in. na wniosek właścicieli działek przy drodze krajowej nr 2 w tym wnoszącego uwagę i wymagała zmiany studium uwarunkowań.

Przeznaczenie terenów pod funkcje usługowe, w tym usług wielkopowierzchniowych, nie jest funkcją deficytową w mieście i nie znajduje uzasadnienia do zastosowania stawki obniżonej np. dla terenu zabudowy mieszkaniowej czy produkcyjnej. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych na terenie miasta Biała Podlaska dokumenty, w których wskazane zostały tereny usług, w tym obiekty wielkopowierzchniowe, określają stawkę procentową w wysokości 30%. Są to zarówno tereny położone na obszarze lotniska, dawnej fabryki mebli przy ul. Łomaskiej czy w sąsiedztwie centrum – ul. Rzeźniana.

Zgodnie z prowadzoną polityką przestrzenną, również tereny objęte opracowaniem planu miejscowego pod nazwą „SOBIESKIEGO” zostały objęte stawką procentową w wysokości 30%.