

....., dnia października 2014 r.

.....
(Imię i Nazwisko)

.....
(Adres)

Pan Ryszard Grüner
Burmistrz Gminy Byczyna

Ul. Rynek 1
46-220 Byczna

W związku z planowaną lokalizacją na terenie Gminy Byczyna elektrowni wiatrowych przewidzianą w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i opracowywanym obecnie projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla części obrębu wsi Jaśkowice w Gminie Byczyna niniejszym **zawiadamiamy organ gminy, iż w przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowej w odległości**

mniejszej niż 3km od nieruchomości stanowiącej własność:

..... oznaczonej nr geod.

obręb nr opisaney w KW, będziemy
żądać od Gminy realizacji roszczeń w trybie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym.

Artykuł stanowi:

Art. 36.1. 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 albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust.2, żądać od gminy:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Uzasadnienie

Przeznaczenie terenu pod budowę elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie naszej nieruchomości niewątpliwie wpłynie ujemnie na wartość tej nieruchomości. Na podstawie badań brytyjskiej, jednej z najbardziej szanowanych organizacji zrzeszającej rzeczoznawców majątkowych z zakresu wyceny nieruchomości The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) przytoczonych w opracowaniu Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska wyd. Warszawa 2011 Maciej Stryjecki, Krzysztof Mielniczuk pt. *Wytyczne w zakresie prognozowania oddziaływań na środowisko farm wiatrowych* można stwierdzić, iż lokalizacja farm wiatrowych negatywnie wpływa na wartość nieruchomości. W Polsce nie przeprowadzono badań w tej kwestii, ale nie wyklucza to analogicznego wpływu farm wiatrowych na okoliczne nieruchomości.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego użyte w art. 36 ust. 1 pkt 1 upzp pojęcie *rzeczywista szkoda* obejmuje niewątpliwie także obiektywny spadek wartości nieruchomości, wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób. Przepis ten stanowi kwalifikowaną

postać odszkodowania przewidzianego w art. 36 ust. 3. Oznacza to, że właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość obiektywnie uległa obniżeniu na skutek niemożności lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej lub jej części w dotychczasowy sposób w wyniku wydania decyzji o warunkach zabudowy bądź uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przysługuje od gminy odszkodowanie przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 1 upzp, a więc niezależnie od tego, czy sprzedaje on nieruchomość, czy nie. Jeżeli skorzystał z roszczenia przewidzianego w tym przepisie, nie przysługuje mu już od gminy żadne inne roszczenie na podstawie przepisów omawianej ustawy. Natomiast jeżeli nie skorzystał z możliwości dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1, a zbywa nieruchomość, przysługuje mu roszczenie odszkodowawcze przewidziane w art. 36 ust. 3 upzp, niezależne od tego, czy nastąpiło ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości (wyrok SN z dnia 17 grudnia 2008 r. I CSK 191/2008). Analogicznie właścicielowi bądź użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość obiektywnie uległa obniżeniu na skutek niemożności lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej lub jej części w dotychczasowy sposób w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przysługuje od gminy żądanie wykupienia nieruchomości lub jej części przewidziane w art. 36 ust. 1 pkt 2 upzp. Jednocześnie podkreślamy, że wniosek o realizację roszczeń wynikających z art. 36 upzp będzie oparty o operat rzeczoznawcy majątkowego, na podstawie którego zostanie szczegółowo określona wartość nieruchomości. Niemniej jednak na dzień dzisiejszy szacunkowa przewidywana wartość nieruchomości wynosi:

..... PLN (słownie: złotych) .

W przypadku wyrażenia zgody na lokalizację elektrowni wiatrowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu wsi Jaśkowice w Gminie Byczyna w odległości mniejszej niż 3km od oznaczonej na wstępie nieruchomości, Gmina Byczyna zostanie wezwana do wypłacenia odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę lub do wykupienia części bądź całości nieruchomości. Proszę o zabezpieczenie żądanej kwoty w budżecie Gminy w celu usprawnienia procedury nabywania nieruchomości, lub wypłat odszkodowań.

.....
podpis

Do wiadomości:

1. Rada Gminy Byczyna