

Jasna Góra, dnia

.....

.....

.....

Burmistrz
Miasta i Gminy Bogatynia
Ul. Daszyńskiego 1
59-920 Bogatynia

W związku z planowaną lokalizacją na terenie Gminy Bogatynia w obrębie wsi Jasna Góra elektrowni wiatrowych niniejszym zawiadamiam organ gminy, iż w przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowej w odległości mniejszej niż 3km od nieruchomości stanowiącej moją własność, oznaczonej nr ewid. obręb Jasna Góra, będę żądał 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 nieruchomości, 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, niezależnie 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

W przypadku wyrażenia zgody na lokalizację elektrowni wiatrowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu wsi Jasna Góra w Gminie Bogatynia w odległości mniejszej niż 3km od oznaczonej na wstępie nieruchomości, Gmina Bogatynia zostanie wezwana do wypłacenia odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę lub do wykupienia części bądź całości nieruchomości.

Podpis wnioskodawcy

Do wiadomości:

— Rada Miejska w Bogatyni