

## UCHWAŁA NR .....2025

### Rady Miasta Pruszkowa

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia stanowiska Rady Miasta Pruszkowa dotyczącego porozumienia pomiędzy Miastem Pruszków a Pruszkowską Spółdzielnią Mieszkaniową dotyczącego wypłaty odszkodowania w związku z obniżeniem wartości działek ewidencyjnych nr 395, 344/33, 402 z obrębu 20, położonych w Pruszkowie, po wejściu w życie *Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I*, przyjętego uchwałą Rady Miasta Pruszkowa nr XC.839.2024 z dnia 22 lutego 2024 roku

Na podstawie § 17 ust. 1 Statutu Miasta Pruszkowa stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały Nr XI.126.2019 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 26 września 2019 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Pruszkowa (t.j. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 12985) uchwala się co następuje:

#### § 1.

Rada Miasta Pruszkowa pozytywnie opiniuje zawarcie porozumienia pomiędzy Miastem Pruszków a Pruszkowską Spółdzielnią Mieszkaniową dotyczącego wypłaty odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości położonych w Pruszkowie stanowiących: działkę ewidencyjną nr 395, obr. 20 przy ul. Łalki o pow. 2347 m<sup>2</sup>, działkę ewidencyjną nr 402 obr. 20 przy ul. Rzeckiego o powierzchni 500 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi KW WA1P/00026382/6, oraz działkę ewidencyjną nr 344/33 obr. 20 przy ul. Emancypantek o powierzchni 1098 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi KW WA1P/00106684/8, po wejściu w życie *Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I*, przyjętego uchwałą Rady Miasta Pruszkowa nr XC.839.2024 z dnia 22 lutego 2024 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 16 kwietnia 2024 r., poz. 4412.

#### § 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

#### § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński

RADCA PRAWNY

Katarzyna Radostewicz

## UZASADNIENIE

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XLVI/440/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Pruszkowa – osiedle Bolesława Prusa (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 10 września 2014 r. poz. 8389), działki o nr ew. **395, 344/33, 402** z obrębu 20 o łącznej pow. 3945 m<sup>2</sup> znajdowały się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem: 4MW i 6MW.

Rada Miasta Pruszkowa uchwalając w dniu 22 lutego 2024 uchwałą numer XC.839.2024, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa - Obszar I – dokonała zmiany przeznaczenia dla ww. działek, które stanowią własność Gminy Miasto Pruszków i pozostają w użytkowaniu wieczystym Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pruszkowie.

W dniu 26.06.2024 r. (data wpływu do UM - 27.06.2024 r.) Zarząd Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pruszkowie złożył wniosek o wskazanie działek zamiennych w związku z wejściem w życie *Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I, przyjętego uchwałą Rady Miasta Pruszkowa nr XC.839.2024 z dnia 22 lutego 2024 roku*. Następnie pismem z dnia 12.09.2024 r. (data wpływu do UM - 12.09.2024 r.) Zarząd Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pruszkowie wskazał, iż jego roszczenie należy traktować jako wynikające z art. 36 ust 2 w zw. z art. 37 ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

*Zgodnie z art. 36 ww. ustawy:*

*1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37<sup>1</sup> ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:*

*1)odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*

*2)wykupienia nieruchomości lub jej części.*

*1a. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:*

*1)uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;*

*2)decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;*

*3)zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.*

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.

Zgodnie z art. 37 ust. 9 ww. ustawy: Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

Zarząd Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pruszkowie złożył w dniu 19.12.2024 r. dokument *Opracowanie chłonności terenu pod zabudowę położnych w osiedlu Bolesława Prusa w Pruszkowie na działkach w obrębie 20 o numerach ewidencyjnych 402, 344/33, 395*. Opracowanie zostało poddane analizie przez Wydział Planowania Przestrzennego tut. Urzędu. Powyższy dokument został zaopiniowany pozytywnie.

Porozumieniem z dnia 10 marca 2025 r. strony przedłużyły termin, o którym mowa w art. 37 ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o kolejne 6 miesięcy, jednocześnie PSM zobowiązała się, iż do upływu tego terminu nie będzie dochodzić odsetek. PSM nie wyraziła zgody na dalsze przedłużanie terminu. Gmina wskazała nieruchomość zamienną, jednak Zarząd PSM nie wyraził zgody na przedstawioną propozycję.

Na podstawie operatów szacunkowych z dnia 26.09.2025 r. Prezydent Miasta wraz z Zarządem PSM uzgodnili propozycje zawarcia porozumienia, które zakończy sprawę ww. roszczeń.

Miasto Pruszków wypłaci PSM tytułem odszkodowania kwotę 2 059 470,00 zł, płatną w trzech ratach: I rata w kwocie 305 470,00 zł, płatna do dnia 31 grudnia 2025 roku, II rata: w kwocie 1 195 000,00 zł, płatna do dnia 31 marca 2026 roku, III rata w kwocie 559 000,00 zł, płatna do dnia 31 marca 2027 roku. PSM zrzeknie się wszelkich roszczeń wynikających z tytułu zmiany ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w całości, w tym odsetek ustawowych. Zaznaczyć trzeba, iż porozumienie oraz uchwała wraz z uzasadnieniem, nie stanowią uznania jakiegokolwiek z roszczeń PSM kierowanych w stosunku do Miasta Pruszkowa w zakresie w nich wskazanych, a jedynie próbę ugodowego, pozasądowego zakończenia sprawy.

PREZIDENT  
MIASTA PRUSZKOWA  
Piotr Bąk