

Informacja Prezydenta Miasta Jaworzna za rok 2021 dotycząca renty planistycznej oraz roszczeń w związku z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

realizująca plan pracy Rady Miejskiej na 2022 rok na podstawie art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tj. z dnia 2 marca 2022 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 503)

Informacja odnosi się do zgłoszonych w 2021 r. żądań, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydanych w 2021 r. decyzji dotyczących jednorazowych opłat ustalonych w trybie art. 36 ust. 4 i 37 ust. 7 tej ustawy.

1. Odnośnie art. 36 ust. 1-3 w/w ustawy – zobowiązanie gminy.

W 2021 r. wpłynęły dwa wnioski o wypłatę odszkodowania w związku z uchwaleniem planu miejscowego na łączną kwotę 530.492,06 zł.

Pierwsze wezwanie dotyczy obowiązującego od 12 lipca 2019 r. mpzp „Jeleń” (żądana kwota: 345.492,06 zł). Gmina odmówiła zapłaty ze względu na brak udowodnienia zaistnienia szkody spowodowanej jej działaniem.

Drugie wezwanie dotyczy obowiązującego od 8 października 2016 r. mpzp dla terenu górniczego „Byczyna” (żądana kwota: 185.000,00 zł). Gmina odmówiła zapłaty ze względu na złożenie wniosku po terminie (zakończył się bieg terminu przedawnienia wynikający z Kodeksu cywilnego). Wnioskodawca złożył pozew do sądu.

2. Odnośnie art. 36 ust. 5 w/w ustawy – zobowiązanie gminy.

W 2021 r. nie wystąpił obowiązek zwrotu odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (art. 36 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy) oraz zwrotu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 4 w/w ustawy), ze względu na brak stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego.

3. Odnośnie art. 36 ust. 4 w/w ustawy – zobowiązanie właściciela lub użytkownika wieczystego.

W 2021 r. wydano siedem decyzji nakładających obowiązek zapłaty, przez właściciela, jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wobec zbycia nieruchomości. Łączna kwota ustalona decyzjami, to 28.939,35 zł. Wpływ do gminy, z tytułu wydanych w 2021 r. decyzji, na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniósł łącznie 8.955,75 zł. Kolejne 14.370,00 zł wpłynęło na konto gminy już w styczniu 2022 r. Jediną zaległość z tytułu wydanych w 2021 r. decyzji stanowi kwota 5.613,60 zł – sprawa jest w sądzie.

4. Odnośnie art. 37 ust. 7 w/w ustawy – zobowiązanie gminy.

W 2021 r. wydano trzy decyzje ustalające wysokość opłaty na żądanie właściciela przed zbyciem nieruchomości na łączną kwotę 132.600,90 zł.

Prezydent Miasta Jaworzna
Paweł Silbert

Dla przybliżenia problematyki roszczeń i renty planistycznej podaje się treść w/w artykułów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 36 [Roszczenia odszkodowawcze właściciela]

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. 37¹ 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.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

4. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

4a. Opłaty, o której mowa w ust. 4, nie pobiera się w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2021 r. [poz. 266](#)) albo przepisów w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania "Renty strukturalne" objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 wydanych na podstawie [art. 29 ust. 1 pkt 1](#) ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich⁹⁾ (Dz.U. z 2018 r. [poz. 1936](#) oraz z 2019 r. [poz. 1824](#)). W przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio.

5. W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

Art. 37 [Obniżenie lub wzrost wartości nieruchomości]

1.⁹⁾ Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w [art. 36 ust. 3](#), oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w [art. 36 ust. 4](#), ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

2. *(uchylony)*

3. Roszczenia, o których mowa w [art. 36 ust. 3](#), można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do opłat, o których mowa w [art. 36 ust. 4](#).

5. Notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości, w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu.

6. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę, o której mowa w [art. 36 ust. 4](#), w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu



Jaworzno
źródło energii

notarialnego, o którym mowa w ust. 5.

7. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w [art. 36 ust. 4](#).

8. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia okresowo - odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku - na sesji rady gminy informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w [art. 36 ust. 1-3 i ust. 5](#), i wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 6 i 7.

9. Wykonanie obowiązku wynikającego z rozszczeń, 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.

10. Spory w sprawach, o których mowa w [art. 36 ust. 1-3 i ust. 5](#), rozstrzygają sądy powszechne.

11. Wartość nieruchomości określa się na podstawie:

1)

w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym użytkowaniem - wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych;

2)

w sytuacji gdy na skutek zmiany planu miejscowego lub uchwalenia planu miejscowego dla terenu objętego obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu miejscowym, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone - dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany.

12. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile przepisy tej ustawy nie stanowią inaczej.

Jaworzno, 1 lutego 2022 r.

Opracował
Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury
Urzędu Miejskiego w Jaworznie – Teobald Jałyński