

Informacja Prezydenta Miasta Jaworzna za rok 2022 dotycząca renty planistycznej oraz roszczeń w związku z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

realizująca plan pracy Rady Miejskiej na 2023 rok na podstawie art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - t.j. z dnia 2022.03.02 (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)

Informacja odnosi się do zgłoszonych w 2022 r. żądań, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydanych w 2022 r. decyzji dotyczących jednorazowych opłat ustalonych w trybie art. 36 ust. 4 i 37 ust. 7 tej ustawy.

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

W 2022 r. nie wpłynął żaden wniosek o wypłatę odszkodowania jak i o wykup nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą.

W 2022 r. Gmina dokonała wykupu dwóch nieruchomości w ramach realizacji roszczeń zgłoszonych w ubiegłych latach.

Pierwsza nieruchomość – roszczenie Sports Promotion Sp. z o. o. z 2018 r. w związku z uchwaleniem w 27.10.2016 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów otwartych w rejonie Długoszyna w Jaworznie. Wykup nieruchomości za kwotę 314.979,00 zł zgodnie z wyrokiem Sądu Okręgowego w Katowicach z 25.01.2022 r. Pozostałe koszty związane z realizacją roszczenia to koszty odsetek, procesu, opłat sądowych wyniosły: 102.954,60 zł. Łączny wydatek Gminy: 417.933,62 zł.

Druga nieruchomość – roszczenie Andex Gwiżdż i Gwiżdż Sp. J. (obecnie ANDEXMOTO Sp. z o.o.) z 2021 r. w związku z uchwaleniem 30.08.2016 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Byczyna”. Wykup nieruchomości za kwotę 165.000,00 zł ustalonej w wyniku mediacji sądowej. Pozostałe koszty związane z realizacją roszczenia to koszty mediacji w kwocie: 1.014,75 zł. Łączny wydatek Gminy: 166.014,75 zł.

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

W 2022 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. Odnosnie art. 36 ust. 4 w/w ustawy – zobowiązanie właściciela lub użytkownika wieczystego.

W 2022 r. wydano 16 (szesnaście) 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 141.753,60 zł. Wpływ do gminy, z tytułu wydanych w 2022 r. decyzji, na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniósł łącznie 111.377,10 zł. Kolejne 16.155,60 zł z tytułu wydanej w 2022 r. decyzji wpłynęło na konto gminy w styczniu 2023 r. Zaległość z tytułu wydanych w 2022 r. decyzji stanowi kwota 14.220,90 zł (5.613,60 zł – sprawa jest w sądzie + 8.607,30 zł – 12.01.2023 r. decyzja Prezydenta Miasta utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, strona ma możliwość złożenia skargi do sądu). Ponadto w styczniu wpłynęła kwota 18 018,00 zł ustalona decyzją w 2019 r.

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

W 2022 r. wydano 3 (trzy) decyzje ustalające wysokość opłaty na żądanie właściciela przed zbyciem nieruchomości na łączną kwotę 100.365,60 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. [Skutki uchwalenia planu miejscowego; opłata planistyczna]

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, 1535 i 1621) 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 Wiejskich 4 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1371 oraz z 2021 r. poz. 904). 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 w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego]

1. 5

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu



Jaworzno

źródło energii

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.

Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 22 maja 2019 r. sygn. akt SK 22/16 (Dz.U.2019.1009), uznał art. 37 ust. 1 rozumiany w ten sposób, że pozwala na ustalenie mniej korzystnego przeznaczenia nieruchomości niż w miejscowym planie zagospodarowania...

[Zobacz więcej](#)

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 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 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.

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 użytkownika 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, 7 lutego 2023 r.

Opracował

Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury

Urzędu Miejskiego w Jaworznie – Teobald Jałyński