



INFORMACJA BURMISTRZA DĘBNA

o zgłoszonych 2025 r. żądaniach wynikających z ograniczenia bądź uniemożliwienia korzystania z nieruchomości lub obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem plan w miejscowych oraz informacja dotycząca wydanych decyzji w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Burmistrz 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 ww. ustawy.

I. Informacja o roszczeniach na podstawie art. 36 ust. 1-3 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Art. 36 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) stanowi:

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.
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.

W okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. do Urzędu Miejskiego w Dębnie nie wpłynął żaden wniosek dotyczący obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1-3.

II. Informacja o wydanych w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. decyzjach o ustaleniu jednorazowych opłat w związku z uchwaleniem miejscowego planu albo jego zmianą.

Art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1130 ze zmianami) stanowi:

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.

Dalej art. 37 ust 6-7 wyżej przywołanej ustawy stanowi:

- 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.*

Roszczenie o ustaleniu ww. opłaty zwanej rentą lub opłatą planistyczną obowiązuje w terminie 5 lat od dnia, w którym miejscowy plan albo jego zmiana stały się obowiązujące.

W 2025 roku przeanalizowano 234 transakcje (akty notarialne) odnośnie naliczenia opłaty planistycznej. W wyniku badania ww. transakcji nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie wszczynano postępowań z urzędu w przedmiocie naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Ponadto w analizowanym okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. nie prowadzono żadnego postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia opłaty planistycznej na żądanie interesariusza, przed zbyciem nieruchomości, o której mowa w art. 37 ust. 7

Wnioski:

Uzyskanie dochodów z jednorazowych opłat uzależnione jest od:

- wielkości obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- wprowadzenia w uchwalanych lub zmienianych miejscowych planach, funkcji powodujących wzrost wartości nieruchomości,
- wysokości stawki procentowej opłaty określonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- liczby zbywanych nieruchomości na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,

- spełnienia przesłanek pobierania jednorazowej opłaty (wzrostu wartości),
- orzecznictwa sądów administracyjnych w zakresie interpretacji przepisów dotyczących ustalenia opłaty,
- liczby odwołań od wydanych decyzji,
- terminów rozpatrywania odwołań przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze Szczecinie,
- terminów rozpatrywania skarg przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie,
- skuteczną egzekucję wymagalnych należności.

Analiza aktów notarialnych wykazuje, że większość transakcji dotyczy nieruchomości lokalowych lub takich, na których brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz takich nieruchomości, których funkcje przewidziane w nowych i poprzednio obowiązującym planie są jednakowe. Ponadto w wielu przypadkach podstawą zagospodarowania nieruchomości, przed wejściem w życie planu, były decyzje o warunkach zabudowy.

Sporządził: Tomasz Jarema



BURMISTRZ

Wojciech Czepulkowski