

**Informacja Prezydenta Miasta Jaworzna za rok 2023
dotycząca renty planistycznej oraz roszczeń w związku z uchwaleniem miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego**

realizująca plan pracy Rady Miejskiej na 2024 rok na podstawie art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz.U.2023.977 t.j. z dnia 2023.05.23

Informacja odnosi się do zgłoszonych w 2023 r. żądań, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydanych w 2023 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.

- 1) W 2023 r. wpłynęły 2 (dwa) wnioski o wypłatę odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę – związane z obniżeniem wartości nieruchomości przy zachowaniu przez właściciela nieruchomości – art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy. Pierwszy z nich dotyczył obowiązującej od 20 marca 2013 r. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łubowiec”. Żądana kwota odszkodowania wynosiła 146.000,00 zł. Po odmowie uznania roszczenia został złożony pozew do Sądu Okręgowego w Sosnowcu na kwotę 146.799,50 zł. W sprawie jeszcze nie zapadł wyrok. Drugi wniosek dotyczył obowiązującego od 24 lipca 2020 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pieczyśka”. Żądana kwota odszkodowania wynosiła 160.000,00 zł. Gmina odmówiła uznania roszczenia. Do dnia dzisiejszego brak informacji o złożeniu pozwu do sądu.
- 2) W 2023 r. wpłynął 1 (jeden) wniosek o wykup nieruchomości w trybie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy. Żądana kwota wykupu wynosiła 2.000.000,00 zł. Gmina odmówiła uznania roszczenia. Do dnia dzisiejszego brak informacji o złożeniu pozwu do sądu.
- 3) W 2023 r. Gmina nie dokonała realizacji roszczeń w drodze zaoferowania właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej w trybie art. 36 ust. 2 ustawy.
- 4) W 2023 r. Gmina nie wypłaciła odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości po zbyciu przez właściciela lub użytkownika wieczystego w trybie art. 36 ust. 3 ustawy.
Łączna kwota żądanych roszczeń odszkodowawczych w 2023 r. wyniosła: 2.306.799,50 zł.

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

W 2023 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 2023 r. wydano łącznie 15 (piętnaście decyzji). 9 (dziewięć) decyzji nakładających obowiązek zapłaty jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wobec zbycia nieruchomości oraz 5 (pięć) decyzji umarzających postępowanie. Łączna kwota ustalona decyzjami, to 176.635,67 zł. Wpływ do gminy, z tytułu wydanych w 2023 r. decyzji, na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniósł łącznie 115.245,77 zł. Zaległość z tytułu wydanych w 2023 r. decyzji stanowi kwota 61.389,90 zł (33.715,20 zł – 2 decyzje Prezydenta Miasta utrzymane w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach, strona ma możliwość złożenia skargi do sądu) + 27.671,70 zł – 2 decyzje Prezydenta Miasta, od których stronie przysługuje możliwość złożenia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach). Ponadto w 2023 r. wpłynęła kwota 5.613,60 zł ustalona decyzją z 2 czerwca 2022 r. Łączna kwota wpłat z tytułu opłaty w 2023 r. wyniosła: 120.859,37 zł

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

W 2023 r. wydano 3 (trzy) decyzje. 2 (dwie) ustalające wysokość opłaty na żądanie właściciela przed zbyciem nieruchomości na łączną kwotę 22.818,90 zł i 1 (jedna) decyzja umarzająca postępowanie.

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 2023 r. poz. 208, 337 i 641) 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 138 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2138 oraz z 2023 r. poz. 412). 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.

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 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:

1)
przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu;
2)
faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.

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 przestrzennego, uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r. za niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP.

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 planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie nieruchomości w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości - wyłącznie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości 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 planem 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.

11a.
Do określenia wartości nieruchomości w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie uwzględnia się zmiany wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia lub zmiany planu ogólnego.

12.
W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile przepisy tej ustawy nie



Jaworzno
źródło energii

stanowią inaczej.

Jaworzno, 10 stycznia 2024 r.

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

Dokument podpisano elektronicznie.

4/4