

**Informacja Prezydenta Miasta Jaworzna za rok 2025
dotycząca opłaty/renty planistycznej oraz roszczeń w związku z uchwaleniem miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego**

realizująca plan pracy Rady Miejskiej na 2026 rok na podstawie art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dalej upzp (Dz.U.2024.1130 t.j. ze zm.)

Informacja odnosi się do zgłoszonych w 2025 r. żądań, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 upzp oraz wydanych w 2025 r. decyzji dotyczących jednorazowych opłat ustalonych w trybie art. 36 ust. 4 i 37 ust. 7 upzp.

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

- 1) W 2025 r. nie wystąpiły przypadki roszczeń związanych z żądaniem wypłaty odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (obniżenie wartości nieruchomości przy zachowaniu przez właściciela nieruchomości) – art. 36 ust. 1 pkt 1 upzp.
- 2) W 2025 r. nie wpłynął żaden wniosek o wykup nieruchomości w trybie art. 36 ust. 1 pkt 2 upzp.
- 3) W 2025 r. Gmina nie dokonała realizacji roszczeń w drodze zaoferowania właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej w trybie art. 36 ust. 2 upzp.
- 4) W 2025 r. Gmina nie wypłaciła odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości po jej zbyciu przez właściciela lub użytkownika wieczystego w trybie art. 36 ust. 3 upzp.

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

W 2025 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 2025 r. wydano łącznie dziewięć (9) decyzji. Osiem (8) decyzji nakładających obowiązek zapłaty jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej mpzp) oraz wobec zbycia nieruchomości, w tym: cztery (4) w związku z uchwaleniem mpzp "Jeziorki" w Jaworznie (38.274,90 zł, 28.734,00 zł, 39.940,50 zł, 32.383,20 zł), trzy (3) w związku z uchwaleniem mpzp uzupełniającego tereny mieszkaniowe w Jaworznie (32.118,60 zł, 1.020,00 zł, 3.590,10 zł), jedna (1) w związku z uchwaleniem mpzp „Wojska Polskiego-Północ” w Jaworznie (650,80 zł). W 2025 r. wydana została jedna (1) decyzja umarzająca postępowanie, ze względu na wykazany w operacie szacunkowym brak wzrostu wartości nieruchomości, która dotyczyła nieruchomości w granicach mpzp „Jeziorki” w Jaworznie. Łączna kwota ustalona decyzjami wyniosła 176.712,10 zł. Wpływ do gminy, z tytułu wydanych w 2025 r. decyzji, na dzień 31 grudnia 2025 r., wyniósł łącznie 176.061,30 zł. Ponadto w 2025 r. wpłynęła kwota 17.707,77 zł (16.857,60 zł + 850,17 zł) tytułem opłat ustalonych decyzjami z 2023 r.

Łączna kwota wpłat z tytułu renty planistycznej w 2025 r. wyniosła: 193.769,07 zł.

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

W 2025 r. wydano łącznie cztery (4) decyzje. Trzy (3) decyzje ustalające wysokość renty planistycznej na żądanie właściciela przed zbyciem nieruchomości na łączną kwotę 143.798,40 zł, w tym dwie (2) decyzje (pierwsza na kwotę 38.274,90 zł, druga na kwotę 101.933,40 zł) dotyczyły nieruchomości położonych w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Jeziorki" w Jaworznie, jedna (1) decyzja (na kwotę 3.590,10 zł) dotyczyła terenu w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzupełniającego tereny mieszkaniowe w Jaworznie. W 2025 r. została wydana jedna (1) decyzja umarzająca postępowanie, ze względu na zbycie nieruchomości w trakcie postępowania prowadzonego z wniosku i dotyczyła obszaru w granicach mpzp uzupełniającego tereny mieszkaniowe w Jaworznie. Przedmiotowe decyzje stanowiły jedynie informację o potencjalnym obowiązku naliczenia opłaty planistycznej przed zbyciem nieruchomości. Dopiero czynność zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego w ustawowym terminie 5 lat od dnia obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi publicznoprawny obowiązek finansowy.

Prezydent Miasta Jaworzna
Paweł Silbert

Dokument podpisano elektronicznie

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 2024 r. poz. 90) 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 28 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1105). 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.

Dokument podpisano elektronicznie

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.

[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 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;

Dokument podpisano elektronicznie

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 stanowią inaczej.

Jaworzno, 20 stycznia 2026 r.

Opracował

po. Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury

Urzędu Miejskiego w Jaworznie – Agnieszka Zemuła-Czarnik

Dokument podpisano elektronicznie