

## **Informacja Prezydenta Miasta Jaworzna za rok 2018 dotycząca renty planistycznej oraz roszczeń w związku z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

realizująca plan pracy Rady Miejskiej na 2019 rok na podstawie art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity z dnia 14 września 2018 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)

Informacja odnosi się do zgłoszonych w 2018 r. żądań, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydanych w 2018 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.  
W 2018 r. wpłynęły 3 pisma dotyczące wykupienia nieruchomości łącznie za kwotę 1.590.270,00 zł i 1 pismo dotyczące zapłaty odszkodowania w kwocie 12.131.211,00 zł, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ogólna kwota przedstawionych roszczeń to 13.721.481,00 zł. Uwzględniono argumenty jednego z wystąpień, czego skutkiem było podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Byczyna”. Pozostałe trzy uznano za bezpodstawne. Wnoszący mogą dochodzić roszczeń na drodze sądowej.
2. W 2018 r. nie wystąpił obowiązek zwrotu odszkodowania za poniesioną szkodę oraz zwrotu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w myśl art. 36 ust. 5 w/w ustawy.
3. W 2018 r. wydano dwie decyzje na podstawie art. 36 ust. 4 w/w ustawy na łączną kwotę 20.238,90 zł. Jedna z nich, ustalona na kwotę 13.006,50 zł, została wydana w postępowaniu prowadzonym w zastępstwie za inny organ administracji publicznej – Miasto Dąbrowa Górnicza.
4. W 2018 r. wydano 5 decyzji na podstawie art. 37 ust. 7 w/w ustawy. Wydane decyzje zakończyły się umorzeniem postępowań ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.<sup>5)</sup> Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

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 2017 r. [poz. 2336](#) oraz z 2018 r. [poz. 650](#) i [858](#)) 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<sup>6)</sup> (Dz.U. z 2017 r. [poz. 1856](#) oraz z 2018 r. [poz. 311](#)). 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. 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 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 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 wodociagowych, 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.
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, 11 luty 2019 r.

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