

PREZYDENT MIASTA KROSNA

## **INFORMACJA**

O ZGŁOSZONYCH W 2024 ROKU ŻĄDANIACH Z TYTUŁU  
OBNIŻENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI  
WSKUTEK UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ O WYDANYCH DECYZJACH W SPRAWIE  
USTALENIA OPŁATY PLANISTYCZNEJ

Krosno, grudzień 2024 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), zwanej dalej ustawą, 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. Roszczenia odszkodowawcze, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Opłata planistyczna może być naliczana jeśli transakcja zbycia nieruchomości nastąpi w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

## **I. Informacja o roszczeniach na podstawie art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z art. 36 ust. 1-3 ustawy – 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, 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.

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.

Realizacja roszczeń, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

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 powyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

W okresie od 1 grudnia 2023 r. do 1 grudnia 2024 r.:

- **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.**

Art. 36 ust. 5 ustawy stanowi, że 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.

W okresie od 1 grudnia 2023 r. do 1 grudnia 2024 r.

- **nie stwierdzono nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, która mogłaby skutkować zwrotem odszkodowania lub opłaty planistycznej.**

## II. Informacja o wydanych w 2024 r. decyzjach o naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany wydanych stosownie do art. 37 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy – 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. Zgodnie z art. 37 ust. 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.

W okresie od 1 grudnia 2023 r. do 1 grudnia 2024 r.:

- **zostało przekazanych 334 wypisy z aktów notarialnych** – wszystkie zostały przeanalizowane pod kątem ewentualnego naliczenia opłaty planistycznej.
- **wydano 2 decyzje** – kwota wymagalnych należności ustalona w drodze decyzji wydanych w związku ze zbyciem nieruchomości wyniosła łącznie : **32 550,00 zł**.

Zgodnie z art. 37 ust. 7 ustawy – 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.

W okresie od 1 grudnia 2023 r. do 1 grudnia 2024 r.:

- **wpłynęły 2 wnioski dotyczące ustalenia w drodze decyzji wysokości opłaty planistycznej przed zbyciem nieruchomości**, na podstawie których wszczęto 2 postępowania w trybie art. 37 ust. 7 ustawy;
- kwota opłaty planistycznej ustalona w drodze dwóch decyzji, wydanych przed zbyciem nieruchomości wyniosła łącznie: 28 287,30 zł (ustalona w trybie art. 37 ust.7 kwota należnej opłaty planistycznej ma charakter wstępny a ewentualny obowiązek jej zapłaty powstanie z chwilą sprzedaży nieruchomości w ustawowym terminie tj. do 5 lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia spowodowały wzrost wartości nieruchomości).

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
Miasta Krosna

*Grzegorz Rachwał*