

**Informacja o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1–3
i ust. 5 oraz wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)**

W związku z ustawowym obowiązkiem wynikającym z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Prezydent Miasta przedstawia okresowo – stosownie do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku – na sesji Rady Miasta informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1–3 i ust. 5, oraz wydanych decyzjach o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7.

Realizując obowiązek wynikający z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), składam poniższą informację:

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

1.1 Podstawa prawna

Zgodnie z art. 36 ust. 1–3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„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. 37 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.”

Roszczenia może zgłaszać właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości w przypadku kiedy 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. W przypadku roszczenia ustawodawca przewidział możliwość zaoferowania właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

Zgodnie z art. 118 Kodeksu Cywilnego, roszczenia wymienione w art. 36 ust. 1-2 można zgłaszać w terminie 6 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

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.

W przypadku zgłoszenia roszczenia, po rozpatrzeniu zasadności wniosku o roszczenie, gmina powinna zrealizować je w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba, że strony ustalą inny termin.

Zgodnie z art. 36 ust. 5 ustawy, 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.

1.2 Dane za okres od 01.11.2024 do 31.10.2025 r.

- 1) nie wszczęto żadnego postępowania w związku ze zwrotem odszkodowań za poniesioną rzeczywistą szkodę,
- 2) nie stwierdzono nieważności uchwały w sprawie miejscowego planu w części lub w całości, które to mogłyby wywołać skutki określone w art. 36 ust. 5 ustawy.

2. Informacja o wydanych decyzjach o ustaleniu jednorazowych opłat w związku z uchwaleniem miejscowego planu lub jego zmianami, zgodnie z art. 37 ust. 6-7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1 Podstawa prawna.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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.

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 planistycznej.

2.2 Dane za okres od 01.11.2024 do 31.10.2025 r.

W terminie od 01.11.2024 do 31.10.2025 r.:

- 1) nie wpłynął żaden wniosek o ustalenie opłaty przed zbyciem nieruchomości,
- 2) wydano 1 decyzję o ustaleniu opłaty planistycznej,
- 3) wpłynął 1 wniosek w sprawie udzielenia ulgi w spłacie naliczonej opłaty planistycznej,
- 4) nie wydano decyzji o udzieleniu ulgi w spłacie naliczonej opłaty planistycznej,
- 5) wydano 1 decyzję o umorzeniu postępowania dot. udzielenia ulgi w spłacie naliczonej opłaty planistycznej.

W okresie od 01.11.2024 do 31.10.2025 r. przeanalizowano pod kątem naliczenia ewentualnej opłaty planistycznej 258 aktów notarialnych przesłanych do Urzędu Miasta Zamość przez kancelarie prawne. Większość dokonanych transakcji nie skutkowało wszczęciem postępowania w sprawie naliczenia opłaty ponieważ przeznaczenia nieruchomości w poprzednio obowiązującym miejscowym planie oraz w jego zmianie – były tożsame.

2.3 W terminie od 01.11.2024 r. do 31.10.2025 r. wpływy budżetowe z tytułu opłaty planistycznej wyniosły łącznie 12 580,29 zł, w tym:

- 1) za okres 01.11. – 31.12.2024 r.: 767,57 zł
- 2) za okres 01.01. – 31.10.2025 r.: 11 812,72 zł, przy szacowanej kwocie wpływów do budżetu z naliczenia opłaty planistycznej na rok 2025 w wysokości 5 300,00 zł.

Uzyskanie dochodów wynikających z naliczenia opłaty planistycznej uzależnione jest od:

- 1) przyjętych w miejscowym planie lub jego zmianach ustaleń wpływających na wzrost wartości nieruchomości (zmiana funkcji terenu),
- 2) przyjętej wysokości stawki procentowej opłaty określonej w miejscowym planie lub jego zmianie,
- 3) ilości zbytych nieruchomości, wobec których zachodzi przesłanka wzrostu wartości nieruchomości,
- 4) powierzchni zbytych nieruchomości.

Ponadto, w zakresie procedur administracyjnych, wpływy wynikające z naliczenia opłaty planistycznej uzależnione są od:

- 1) liczby i skuteczności odwołań stron postępowań,
- 2) terminów rozpatrywania odwołań przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze oraz skarg przez Wojewódzki Sąd Administracyjny (jeśli takie wystąpiły),
- 3) ustalonych układów ratalnych spłaty opłaty planistycznej,
- 4) od skuteczności egzekucji wymagalnych należności.

Zastępca Prezydenta Miasta
Marta Pfeifer

DYREKTOR WYDZIAŁU
mgr. Anna Gruszka

