

Suchy Las, dnia 13 listopada 2025 r.

Informacja Wójta Gminy Suchy Las
o zgłoszonych roszczeniach i wydanych decyzjach w trybie przepisów ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Realizując obowiązek ustawowy z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r, poz. 1130 ze zm.) Wójt Gminy Suchy Las przedstawia informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 i wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7.

Informacja dotyczy okresu od dnia 19 listopada 2024 r. do dnia 12 listopada 2025 r.

Informacja o roszczeniach na podstawie art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r, poz. 1130 ze zm.)

Roszczeniami, o których mowa w art. 36 ust. 1 ww. ustawy są:
- roszczenia o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę (art. 36 ust. 1 pkt 1) albo
- roszczenie o wykup nieruchomości lub jej części (art. 36 ust. 1 pkt 2)
w przypadku 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. Realizacja powyższych roszczeń może nastąpić zgodnie z art. 36 ust. 2 również w drodze zaoferowania właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy roszczenia wygasają.

Roszczeniem, o którym mowa w art. 36 ust. 3 przywołanej ustawy jest:

- odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości
w przypadku, gdy 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.

Na podstawie art. 36 ust. 5 w przypadku stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części lub w całości, odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę ustalone na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 podlega zwrotowi na rzecz gminy.

W okresie od dnia 19 listopada 2024 r. do dnia 12 listopada 2025 r.:

1. W toku są dwie sprawy dotyczące roszczenia o odszkodowanie za rzeczywistą szkodę z art. 36 ust. 1 pkt 1. W obu sprawach wniesione zostały do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu wnioski o zawiązanie Gminy Suchy Las do próby ugodowej w sprawie zapłaty odszkodowania. W postępowaniu pojednawczym przed Sądem Gmina Suchy Las odmówiła zawarcia ugody w ww. sprawach ze względu na brak podstaw do uznania roszczenia i zawarcia ugody. Ponadto, przed Sądem Okręgowym w Poznaniu, XVIII Wydział Cywilny toczy się sprawa dotycząca zgłoszonego w 2022 r. roszczenia o odszkodowanie za poniesioną szkodę z art. 36 ust. 1 pkt 1.
2. Zgłoszono 1 roszczenie o wykup części nieruchomości na podstawie art. 36 ust 1 pkt 2. Analiza sprawy wykazała brak podstaw do uznania roszczenia.

3. Nie zgłoszono żadnego roszczenia o odszkodowanie równe obniżeniu wartości nieruchomości z art. 36 ust. 3.
4. Nie zarejestrowano spraw o zwrot odszkodowań na rzecz Gminy na podstawie art. 36 ust. 5.

Informacja o wydanych decyzjach o ustaleniu jednorazowych opłat w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmianą na podstawie art. 37 ust. 6 oraz art. 37 ust. 7 (w zw. z art. 36 ust. 4)

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 (tzw. opłata planistyczna). Dalej art. 37 ust. 6 stanowi, że wójt, burmistrz, 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 (postępowania wszczynane z urzędu).

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 (postępowania wszczynane na wniosek).

Do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niezbędne jest łączne spełnienie trzech podstawowych przesłanek:

- zmiana lub uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz określenie stawki procentowej jednorazowej opłaty w planie;
- zbycie nieruchomości rozumiane zgodnie z art. 4 ustawy, w okresie 5 lat od dnia, w którym uchwalenie lub zmiana planu miejscowego stały się obowiązujące;
- wzrost wartości nieruchomości, spowodowany uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie od 19 listopada 2024 r. do 12 listopada 2025 r. wpłynęły do Urzędu 442 wypisy aktów notarialnych, przesłane przez notariuszy na podstawie art. 37 ust. 5 ustawy. Większość aktów notarialnych została zweryfikowana pod kątem wystąpienia przesłanek uzasadniających wszczęcie postępowania o ustalenie jednorazowej opłaty (w każdej sprawie sporządzona została notatka służbowa). Weryfikacja pozostałej części aktów notarialnych, które wpłynęły w ostatnim czasie, jest w toku. W analizowanym okresie nie wszczynano postępowań administracyjnych o ustalenie opłaty planistycznej. Aktualnie w toku jest 1 postępowanie o ustalenie opłaty wszczęte przed 19 listopada 2024 r.

Analiza aktów notarialnych wykazała, że w większości przypadków nie zachodzą przesłanki do wszczęcia postępowania o ustalenie opłaty. W wielu przypadkach zbycie następuje po upływie 5 lat od uchwalenia planu lub też zbywana nieruchomość była objęta wcześniej miejscowym planem i nie nastąpiła zmiana jej przeznaczenia skutkująca wzrostem wartości (funkcje w nowym i poprzednio obowiązującym planie są jednakowe), lub też podstawą zagospodarowania nieruchomości była decyzja o warunkach zabudowy. Część umów dotyczy

też np. kolejnego zbycia nieruchomości w czasie obowiązywania planu, umów warunkowych, umów majątkowych małżeńskich, czy przeniesienia własności nieruchomości w drodze darowizny, co nie stanowi podstawy do wszczęcia postępowania o ustalenie jednorazowej opłaty.

Informacja o wydanych decyzjach, o którym mowa w art. 37 ust. 6 i art. 37 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
Liczba wydanych decyzji w sprawie ustalenia opłaty, o której mowa w art. 37 ust. 6 ustawy		Liczba wydanych decyzji w sprawie ustalenia opłaty na podstawie art. 37 ust. 7 ustawy (na wniosek)
Liczba decyzji ustalających opłatę planistyczną	Liczba decyzji o umorzeniu postępowania	
2	0	0 (decyzja o charakterze informacyjnym, bez obowiązku płatności)

Decyzje ustalające opłatę wykazane w tabeli zostały wydane dla spraw wszczętych przed 19 listopada 2024 r.

Wpływy uzyskane na podstawie ostatecznych decyzji o ustaleniu jednorazowej opłaty w okresie od dnia 19 listopada 2024 r. do dnia 12 listopada 2025 r. wyniosły: 50.332,48 zł.


Grzegorz Wójcik

