

Informacja za rok 2025 dotycząca roszczeń w przypadku obniżenia wartości nieruchomości, opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (tzw. „opłata planistyczna”), na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie 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) Burmistrz Gostynia jest zobowiązany do przedstawienia Radzie Miejskiej w Gostyniu informacji o:

1. zgłoszonych żądaniach z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2. zgłoszonych żądaniach na skutek stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miejskiej w Gostyniu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3. decyzjach ustalających opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wydanych na skutek zbycia nieruchomości, po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego;
4. decyzjach ustalających opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wydanych przed zbyciem nieruchomości, na skutek żądania właściciela lub użytkownika wieczystego.

ad 1.

Zgodnie z art. 36 ust. 1-3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. 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 wyżej wymienionych praw, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Nie wpłynęły wnioski z żądaniem odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

ad 2.

Zgodnie z art. 36 ust. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w części lub w całości) opłata naliczona z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia tego planu podlega zwrotowi na rzecz właściciela lub użytkownika wieczystego.

Naliczenie opłaty i późniejsze unieważnienie uchwały Rady Miejskiej w Gostyniu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie miało miejsca, w związku z tym nie nastąpił zwrot naliczonej opłaty.

ad 3.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości

wzrosła, a właściciel albo 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 jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Decyzja ustalająca jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest wydawana na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 37 ust. 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie wydano decyzji ustalającej wysokość opłaty planistycznej na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

ad 4.

Zgodnie z art. 37 ust. 7 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zamierza zbyć tę nieruchomość, może żądać od burmistrza ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości przed jej zbyciem.

Wydano jedną decyzję ustalającą wysokość opłaty planistycznej na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed zbyciem nieruchomości.

Korzystając z uprawnienia wskazanego w art. 37 ust. 7 ustawy p.z.p. 30 października 2025 r. właściciel nieruchomości złożył wniosek o obliczenie wysokości opłaty planistycznej przed sprzedażą działek o nr ewid. 242/1, 242/5, 242/9, położonych w Gostyniu przy ul. Dusińskiej. Stosownie do art. 61 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (dalej k.p.a.) wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia wysokości opłaty planistycznej.

Na podstawie Uchwały Nr XVI/199/25 w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Jędrzeja Moraczewskiego, Dusińskiej, Poznańskiej w Gostyniu oraz w Dusinie – część A, która weszła w życie 2 sierpnia 2025 r. zgodnie z § 22 ww. uchwały stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego (art. 36 ust. 4 ustawy p.z.p.) ustalono w wysokości trzydziestu procent. W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono wzrost wartości nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego na kwotę 63.914,00 zł. Hipotetyczna wysokość z tytułu opłaty planistycznej wynosi 19.174,20 zł.

Burmistrz Gostynia

/-/Jerzy Kulak

Gostyń, 4 marca 2026 r.