

Kluczbork, dnia 21 lipca 2025 r.

GNP.6725.31.2025.KK

INFORMACJA
BURMISTRZA MIASTA KLUCZBORKA

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 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

W związku z obowiązkiem wynikającym z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), gdzie Burmistrz został zobowiązany do przedstawienia na sesji rady gminy okresowo odpowiednio do potrzeb, (lecz co najmniej raz w roku) informacji o zgłoszonych żądaniach, w tym m. in. o wypłacie odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania oraz informacji o wydanych decyzjach o naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania danej miejscowości, podaję do wiadomości, iż w powyższym okresie:

- 1) nie wpłynął żaden wniosek z żądaniem, o którym mowa **w art. 36 ust. 1** *powołanej na wstępie ustawy*, dotyczący wypłaty odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, w związku z uchwaleniem planu miejscowego,
- 2) wpłynął 1 wniosek z żądaniem, o którym mowa **w art. 36 ust. 2** *powołanej na wstępie ustawy*, dotyczący wykupu nieruchomości przez Gminę, w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Burmistrz Miasta Kluczborka w dniu 05.09.2024 r. wydał decyzję nr GNP.6725.12.2024.KK odmawiającą wykupu nieruchomości, ze względu na brak rozstrzygającej przesłanki określonej w art. 36 ust. 1 pkt 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)*, tj. faktu uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany, w związku, z którym korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

W dniu 26.09.2024 r. do Urzędu Miejskiego w Kluczborku wpłynęło odwołanie od powyższej decyzji odmawiającej wykupu nieruchomości, złożone przez wnioskodawcę, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Miasta Kluczborka.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Opolu decyzją nr SKO.40.2550.2024.li z 31.01.2025 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w całości, **przy czym jednocześnie umorzyło postępowanie pierwszej instancji w całości stwierdzając brak przesłanek** (na podstawie wyżej przywołanego art. 36 ust. 1 pkt 2) **do wykupu powyższej nieruchomości przez Gminę.**

- 3) nie wpłynęły żadne wnioski, z żądaniem wypłaty odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości, na podstawie **art. 36 ust. 3** *powołanej na wstępie ustawy*,
- 4) nie wystąpił obowiązek zwrotu odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę oraz nie wystąpił obowiązek zwrotu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w **art. 36 ust. 5** *powołanej na wstępie ustawy*,
- 5) przeanalizowano 114 aktów notarialnych pod względem ustalenia wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z **art. 36 ust. 4** i **art. 37 ust. 4 i 6** *powołanej na wstępie ustawy*, przy czym:
 - a) w powyższych 113 przypadkach nie wszczynano postępowania w sprawie naliczenia wysokości opłaty, gdyż ze zgromadzonych dokumentów wynikało, że nieruchomości:
 - zbywane były po upływie 5 lat od wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany,
 - położone były na terenach, dla których nie opracowano miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - zbywane były w drodze darowizny na rzecz osób bliskich,
 - nie zmieniły swego przeznaczenia w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, tzn. przeznaczenie w miejscowym planie lub zmianie planu było tożsame z poprzednio obowiązującym,
 - zbywane były kolejny raz w okresie obowiązywania tego samego miejscowego planu, tym samym nie zaistniały przesłanki do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany,
 - b) w 1 przypadku wydano decyzję o naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Bogdańczowice (tzw. opłatę planistyczną) na kwotę 2166,30 zł.
- 6) nie wpłynął żaden wniosek na podstawie **art. 37 ust. 7**, w nawiązaniu do art. 36 ust. 4, *powołanej na wstępie ustawy*, z żądaniem ustalenia wysokości opłaty przed zbyciem nieruchomości.

-
- Poniżej wyciąg z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zawierający uregulowania będące podstawą niniejszej informacji.

Art. 36 [Roszczenia odszkodowawcze właściciela]

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. 371 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.
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 2024 r. poz. 90) 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 1105). 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 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:
 - 1) przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu;
 - 2) faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.
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 nieruchomości w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości - wyłącznie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, 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.
- 11a. Do określenia wartości nieruchomości w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie uwzględnia się zmiany wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia lub zmiany planu ogólnego.
12. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile przepisy tej ustawy nie stanowią inaczej.

Art. 371 [Odszkodowanie, wykup]

1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, w wyniku uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związanych z lokalizacją lotniczego urządzenia naziemnego i powierzchni ograniczających zabudowę, o których mowa w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej:
 - 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
 - 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przepisy art. 36 ust. 2, 3, 5 i 6 oraz art. 37 ust. 1, 3, 5 i 9-11a stosuje się odpowiednio.

BURMISTRZ

mgr inż. Jarosław Kielar

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Kluczborku,
2. a/a