

**PREZYDENT MIASTA ELBLĄG**

---

**INFORMACJA**

**o zgłoszonych żądaniach i wydanych decyzjach  
w sprawie opłaty planistycznej  
wynikających z uchwalenia lub zmiany  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku**

---

*marzec 2022 r.*

## **1. Wprowadzenie**

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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, jest to tzw. ***opłata planistyczna***.

Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Warunkiem pobrania jednorazowej opłaty, jest zbycie przez właściciela albo użytkownika wieczystego, w drodze czynności prawnej w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące, nieruchomości której wartość wzrosła, na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy tym przez zbycie, stosownie do definicji zawartej w art. 4 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie prawa własności, albo przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Zgodnie z orzecnictwem, opłaty nie pobiera się, jeżeli nieruchomość została darowana osobie bliskiej.

Stosownie do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 09 lutego 2010 r., opłaty nie pobiera się również w przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zostało określone tak samo, jak w planie uchwalonym przed 01 stycznia 1995 r., który utracił moc z końcem 2003 roku.

Wysokość pobieranej opłaty ustalana jest na podstawie wartości nieruchomości, określonej w operacie szacunkowym, sporządzonym dla tego celu przez rzeczoznawcę majątkowego.

Obniżenie oraz wzrost wartości, stanowią różnicę między wartością nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Na podstawie art. 37 ust. 5 powołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta, wypis tego aktu.

Wszczęcie postępowania administracyjnego następuje w takich przypadkach z urzędu.

Na podstawie art. 37 ust. 7 ustawy, również właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła, w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem, może żądać od organu ustalenia w drodze decyzji wysokości takiej opłaty.

Skutkiem finansowym uchwalenia lub zmiany planu miejscowego jest nie tylko możliwość pobrania opłaty planistycznej, ale również realizacja roszczeń. Zgodnie bowiem z art. 36 ust. 1 powołanej ustawy, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja tych roszczeń może nastąpić w drodze zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej.

Ustawodawca w art. 37 ust. 8 powołanej ustawy, nałożył na organ wykonawczy gminy, obowiązek przedstawiania okresowo, co najmniej raz w roku, na sesji rady gminy, informacji o zgłoszonych żądaniach i wydanych decyzjach, o których mowa w art. 36 i 37 ustawy.

## **2. Opłata planistyczna**

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 r. zbadano w aspekcie zaistnienia przesłanek do naliczenia opłaty planistycznej, **190 wypisów aktów notarialnych** dot. zbycia nieruchomości gruntowych, przesłanych przez notariuszy.

W wyniku analizy ww. umów, nie stwierdzono przesłanek do wszczęcia z urzędu postępowań w sprawie naliczenia opłaty planistycznej.

### **Realizacja roszczeń wynikających z art. 36 ustawy**

W 2021 r. do Prezydenta Miasta wpłynęły **2 wnioski** z roszczeniami wynikającymi z art.36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z żądaniem wykupu przez Gminę Miasto Elbląg nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne. Złożone wnioski są w trakcie rozpatrywania przez tut. organ.

Aktualnie toczy się **jedno** postępowanie sądowe o uwzględnienie roszczenia na wniosek strony, o wykup nieruchomości gruntowej, położonej w Elblągu przy ul. Piaskowej, który wpłynął do tut. organu w 2020 roku.

W 2021 roku, nie wpłynął żaden wniosek o wypłatę odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego.

### **3. Przejście na Gminę Miasto Elbląg prawa własności gruntów wydzielonych pod drogi publiczne**

Na podstawie art.98 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021r., poz.1899 z późn.zm.), działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe, z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa, z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna. Przepis ten stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego, a także przy wydzielaniu działek pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

Za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem.

Postępowanie to ma charakter cywilny i prowadzone jest wyłącznie na wniosek strony. Jeżeli do uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Oznacza to, że odszkodowanie ustala starosta w drodze decyzji administracyjnej, od której przysługuje odwołanie do wojewody.

Roszczenie to, aczkolwiek nie wynika bezpośrednio z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest jednak skutkiem uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W 2021 roku, na podstawie **jednej** ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Elbląg, zatwierdzającej podział nieruchomości, na mocy art.98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na Gminę Miasto Elbląg przeszła z mocy prawa własność nieruchomości gruntowej przy ul. Jarosława Iwaszkiewicza o łącznej pow. 0,1857 ha, której wartość, zgodnie z operatem szacunkowym wynosiła **124 753 zł**. W wyniku przeprowadzonych negocjacji byłemu właścicielowi nieruchomości, w ramach odszkodowania, przekazano niezabudowaną nieruchomość gruntową przy ul. Jarosława Iwaszkiewicza o pow. 0,2244 ha, przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Poprzedni właściciel

nieruchomości, zapłacił Gminie Miasto Elbląg, różnicę wartości nieruchomości w kwocie **129 123 zł**.

#### **4. Podsumowanie i wnioski**

Przy ustalaniu istnienia przesłanek do ustalenia opłaty planistycznej, niezbędne jest stwierdzenie, że w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą doszło do wzrostu wartości nieruchomości.

Zmianę wartości rynkowej nieruchomości, wynikającą z uchwalenia bądź zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, można wykazać poprzez porównanie wartości rynkowej nieruchomości, oszacowanej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego, z jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu. Stan nieruchomości w obu przypadkach przyjmuje się na dzień wejścia w życie uchwalonego lub zmienionego planu.

Właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości położonych na obszarach, na których opracowano plan miejscowy lub zmianę planu, mają świadomość skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planu. Dlatego też odstępują od zamiaru sprzedaży nieruchomości do czasu upływu 5 letniego okresu od uchwalenia lub zmiany planów miejscowych, czego odzwierciedleniem są analizowane wypisy aktów notarialnych.