

Druk Nr 231/2024  
z dnia 25.09.2024 r.

**Informacja o zgłoszonych żądaniach wynikających z ograniczenia bądź uniemożliwienia korzystania z nieruchomości lub obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planów miejscowych oraz informacja dotycząca wydanych decyzji w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planów miejscowych, uwzględniające okres od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r.**

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 ze zm.): „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”.

W związku z powyższym, dokonano analizy zgłoszonych żądań, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i wydanych decyzji, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7, w celu przedstawienia tej informacji Radzie Miejskiej w Łodzi. Analiza obejmuje okres od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r.

### **Zgłoszone żądania**

Podstawę żądania stanowi art. 36 w/w ustawy:

Art. 36 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 bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 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.

W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. zgłoszono **25** żądań, w tym:

- 18 dotyczyło odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (art. 36 ust. 1 pkt 1),
- 4 dotyczyły wykupu nieruchomości przez Miasto Łódź (art. 36 ust. 1 pkt 2),
- 3 dotyczyły odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę lub wykupu.

Spśród zgłoszonych 25 roszczeń, 24 roszczenia nie zostały uznane, ponieważ wnioskodawcy nie udowodnili, iż w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. W przypadku 1 roszczenia, sprawa jest nadal rozpatrywana.

Spśród roszczeń zgłoszonych w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r., 9 zostało skierowanych przez wnioskodawców na drogę postępowania sądowego. W dwóch sprawach zapadły już wyroki sądów:

1. prawomocny, uznający powództwo za zasadne i zasądający od Miasta Łódź odszkodowanie na rzecz osoby fizycznej będącej właścicielem nieruchomości objętej planem miejscowym.
2. nieprawomocny, oddalający powództwo w całości.

### **Wydane decyzje**

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”.

Zgodnie z art. 37 ust. 6 ustawy: „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” (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”. Z uwagi na brak przesłanki zbycia, decyzja wydana na podstawie art. 37 ust. 7 ustawy ma charakter informacyjny (postępowania wszczynane na wniosek).

Do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 37 ust. 6 ustawy), niezbędne jest łączne spełnienie trzech podstawowych przesłanek:

- zmiana lub uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz określenie stawki procentowej opłaty planistycznej,
- zbycie nieruchomości, rozumiane zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy, w okresie 5 lat od dnia, w którym uchwalenie lub zmiana planu miejscowego stały się obowiązujące,
- wystąpienie wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Informacja o wydanych decyzjach w 2023 r., o których 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 art. 37 ust. 6 ustawy		Liczba wydanych decyzji w sprawie ustalenia opłaty na podstawie art. 37 ust. 7 ustawy
Liczba decyzji naliczających opłatę planistyczną	Liczba decyzji o umorzeniu postępowania	
18 (z czego 12 zostało uchylonych przez organ drugiej instancji, a sprawy te są ponownie rozpatrywane przez Prezydenta Miasta Łodzi)	3 (m.in. z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości na skutek wejścia w życie planu miejscowego)	0 (decyzja o charakterze informacyjnym, bez obowiązku płatności)

Zgodnie z art. 36 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Informuję, że w okresie od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2023 r. nie wystąpił zwrot odszkodowania, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 oraz opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

PIERWSZY WICEPREZYDENT  
MIASTA ŁODZI

*Adam Pustelnik*

DYREKTOR DEPARTAMENTU  
GOSPODAROWANIA MAJATKIEM

*Ignacy Wiatr*

Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁU  
DYSPONOWANIA MIENIEM

*Monika Andrzejewska-Koniuszaniec*

KIEROWNIK ODDZIAŁU  
Opłat i Odszkodowań

*Agnieszka Kwapisiewicz*

GŁÓWNY SPECJALISTA

*Kamil Pruszczyk*