



**INFORMACJA
dla Rady Miejskiej Cieszyna**

dotycząca zgłoszonych żądań, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 oraz wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W przedmiotowej sprawie zastosowanie mają następujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 – t.j. z późn. zm.):

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 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 2016 r. poz. 277 i 2043 oraz z 2017 r. poz. 2, 38, 624 i 715) 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 9 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1387 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 5 i 624). 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. 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 jej 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 przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

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 terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym użytkowaniem - wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu 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.

12. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile przepisy tej ustawy nie stanowią inaczej.

Art. 87. 3a. Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej wykorzystywania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 22 maja 2019 r. sygn. akt SK 22/16 (Dz.U.2019.1009):
„Art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730), rozumiany w ten sposób, że pozwala na ustalenie mniej korzystnego przeznaczenia nieruchomości niż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.”

Realizując obowiązek, wynikający z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie jaki dotyczy zadań Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta (wynikających z art. 36 ust. 3 i art. 37 ust. 6 i 7 upzp) oraz zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (wynikających z art. 36 ust. 1 i 2 upzp), informuję, że w 2020 r.:

1. Wydział Gospodarki Nieruchomościami otrzymał dwa wnioski, które dotyczyły podziału i nabycia gruntu położonego w rejonie ul. Bielskiej, przeznaczonego w planie miejscowym pod drogę publiczną (jeden wniosek dotyczył działek nr: 152, 154/11, 148/4, 148/3 i 148/2 w obr. nr 70, drugi wniosek dotyczył działki nr 111/9 1 obr. nr 70). Jednak w obu ww. wnioskach **nie powołano art. 36 ust. 1 i 2 upzp – jako podstawy żądania.** Pismami z dnia 28 kwietnia 2020 r. II Zastępca Burmistrza Miasta Cieszyna odmówił nabycia do gminnego zasobu gruntów objętych ww. wnioskami. Działki objęte ww. wnioskami w całości lub w części zlokalizowane są w terenach przeznaczonych pod drogi publiczne – zgodnie z ustaleniami planu miejscowego obejmującego część obszaru miasta Cieszyna położonego na wschód od ul. Zamarskiej do wschodniej granicy miasta i na północ od linii kolejowej, który obowiązuje od dnia 3 maja 2010 r.

W związku z tym właściciele nieruchomości mogą dokonać ich podziału - w celu oddzielenia terenu przeznaczanego w planie miejscowym pod drogi publiczne. W takim przypadku, zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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 albo orzeczenie o podziale prawomocne. Za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne (na wniosek właściciela nieruchomości) przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem a właściwym organem.

2. **Zgłoszono 1 żądanie** dotyczące wypłaty odszkodowania z tytułu braku możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem lub zaferowania przez Gminę Cieszyn nieruchomości zamiennej. Stwierdzono jednak, że zgodnie z art. 36 ust. 1a pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przedmiotowej sprawie została wyłączona odpowiedzialność odszkodowawcza Gminy Cieszyn. Wobec tego nie mają zastosowania przepisy art. 36 ust. 1 i 2 ww. ustawy, dotyczące zgłaszania do gminy roszczeń odszkodowawczych z tytułu uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o czym poinformowano zgłaszającego roszczenie.
3. **Nie zgłoszono żądań**, o których mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu (żądanie jest uwarunkowane zbyciem nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego za cenę niższą niż byłoby to możliwe przed uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego).
4. **Wydano 3 decyzje**, o których mowa w art. 37 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego (decyzja wydawana po otrzymaniu przez Burmistrza Miasta Cieszyna wypisu z aktu notarialnego dotyczącego umowy zbycia nieruchomości). Decyzje opiewały na łączną kwotę 20 400 zł.
5. **Nie wydano decyzji**, o których mowa w art. 37 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącej ustalenia wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego (decyzja wydawana na wniosek - przed zbyciem nieruchomości).
6. **Nie zaistniała sytuacja**, o której mowa w art. 36 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tj. sytuacja stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie planu miejscowego, skutkująca koniecznością zwrotu odszkodowania (wypłaconego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 upzp), albo zwrotu wniesionej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego (o której mowa w art. 36 ust. 4 upzp).

Burmistrz Miasta
Grażyna Staszkiwicz
Grażyna Staszkiwicz
(3)