



BURMISTRZ MAKOWA PODHALAŃSKIEGO

INFORMACJA

O ZGŁOSZONYCH ŻĄDANIACH WYNIKAJĄCYCH Z OGRANICZENIA
BĄDŹ UNIEMOŻLIWIENIA KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI LUB
Z TYTUŁU OBNIŻENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU
Z UCHWALENIEM LUB ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ WYDANYCH
DECYZJACH W SPRAWIE USTALENIA JEDNORAZOWEJ OPŁATY
Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU
Z UCHWALENIEM LUB ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Maków Podhalański, dnia 18.12.2025 r.

Wstęp

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t.j.) regulują skutki uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz kwestie związane z wzajemnymi rozliczeniami pomiędzy gminą a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, w związku ze zmianą wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą.

Art. 37 pkt 8 powołanej wyżej ustawy obliguje Burmistrza do przedstawiania okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku - na sesji rady gminy informacji o zgłoszonych żądaniach, 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.

I. Informacja o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy:

Przedmiotowe przepisy stanowią:

Art. 36. ust. 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, 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.

Zgodnie z ust. 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.

Zgodnie z ust.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.

Zgodnie z ust. 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.

Zgodnie z ust. 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.

W okresie od dnia sporządzenia poprzedniej informacji do dnia 18.12.2025 r. w Gminie Maków Podhalański nie wystąpiły sytuacje wymagające prowadzenia postępowania w trybie art. 36 ust. 1-3 oraz wymagające prowadzenia postępowania o zwrot odszkodowania lub opłaty planistycznej zgodnie z treścią art. 36 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II. Informacja o wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7 ustawy:

Zgodnie z **art. 36 ust. 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. Zgodnie z **art. 37 ust. 6** opłata o której mowa powyżej ustalana jest w drodze decyzji bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego.

Z kolei **art. 37 ust. 7** daje właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem możliwość żądania od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Akty notarialne wpływające do Urzędu Miejskiego w Makowie Podhalańskim są na bieżąco sprawdzane i analizowane pod kątem możliwości wszczęcia postępowania w sprawie naliczenia opłaty planistycznej. W okresie objętym niniejszą informacją do Urzędu Miejskiego w Makowie Podhalańskim wpłynęło 329 umów notarialnych, z czego:

- 271 umów po weryfikacji nie było branych pod uwagę pod kątem naliczenia opłaty planistycznej. Były to umowy darowizny, umowy podziału majątku wspólnego i działu spadków, umowy zniesienia współwłasności oraz umowy sprzedaży dla miejscowości dla których upłynął okres 5 lat od uchwalenia planu;**
- 58 umów po weryfikacji zostało przekazane do dalszej analizy pod kątem naliczenia opłaty planistycznej. Były to umowy sprzedaży i zamiany dla miejscowości Juszczyn, Kojszówka (do dnia 06.10.2025 r.) oraz Maków Podhalański (od dnia 19.09.2025 r.) tj. dla miejscowości dla których nie upłynął okres 5 lat od dnia, w którym nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zaczął obowiązywać.**

Ilość decyzji wydanych w trybie art. 37 ust. 6 w związku z art. 36 ust. 4:

Z wymienionych wyżej 58 w 13 przypadkach doszło do wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbycia nieruchomości. Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w 9 przypadkach została wydana decyzja ustalająca opłatę, w jednym /1/ przypadku doszło do umorzenia postępowania, a trzy /3/ postępowania są nadal w toku.

Ustalona dotąd w wyniku powyższych działań łączna kwota opłaty wynosi: **73.495,68 zł.**

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Kwota opłaty [zł]	Uwagi
1	Juszczyn	6411/4	0,0300	2.052,00	GK.6725.2.3.2024.JR GK.6725.1.1.2025.JR
2	Juszczyn	6411/5	0,0357	2.442,00	GK.6725.2.4.2024.JR GK.6725.1.2.2025.JR
3	Juszczyn	4079/2 4079/6	0,0984 0,0822	4.805,70	GK.6725.1.3.2025.JR
4	Juszczyn	3990/1	0,0924	870,98	GK.6725.1.4.2025.JR (łącznie zbyte udziały: 6/8)
5	Juszczyn	4271	0,1672	13.773,70	GK.6725.1.5.2025.JR
6	Białka	2317/3	0,0213	-	GK.6725.1.6.2025.JR Postępowanie umorzone
7	Juszczyn	6381/27	0,0404	723,60	GK.6725.1.7.2025.JR
8	Juszczyn	8675/3	0,0117	186,00	GK.6725.1.8.2025.JR Decyzja Nr 1
9	Juszczyn	6319/2	0,0117	478,50	GK.6725.1.8.2025.JR Decyzja Nr 2
10	Juszczyn	6458/1 6459/1 6460/1 6461/1	0,0486 0,0329 0,0385 0,0175	7.255,80	GK.6725.1.8.2025.JR Decyzja Nr 3
11	Juszczyn	19/54	0,3200	20.592,00	GK.6725.2.1.2025.JR GK.6725.1.9.2025.JR
12	Juszczyn	19/55	0,3157	20.315,40	GK.6725.2.2.2025.JR GK.6725.1.10.2025.JR
13.	Juszczyn	7813 7837/1	0,0705 0,0054	-	GK.6725.1.11.2025.JR Postępowanie w toku
14.	Maków Podhalański	9395	0,0872	-	GK.6725.1.12.2025.JR Postępowanie w toku
15	Maków Podhalański	8614/1	0,1012	-	GK.6725.1.13.2025.JR Postępowanie w toku
				73.495,68	-

Ilość decyzji wydanych w trybie art. 37 ust. 7 ustawy:

W omawianym okresie prowadzono 5 postępowań w sprawie o ustalenie wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **przed** zbyciem nieruchomości, z czego 3 zostały zakończone wydaniem decyzji administracyjnych i ustaleniem wysokości opłaty, jedno postępowanie zostało umorzone ze względu na bezprzedmiotowość (upływ wskazanego w ustawie okresu 5 lat do naliczania opłat) a jedno postępowanie jest nadal w toku. Z uwagi na fakt, że wysokość opłaty jest ustalana przed zbyciem nieruchomości, wykonalność decyzji uzależniona jest od zawarcia czynności cywilnoprawnej (umowy sprzedaży).

Reasumując, decyzja wydana na podstawie art. 37 ust. 7 ustawy u.p.z.p. ustalając jedynie „wysokość” opłaty planistycznej stanowi swoistą promesę dla właściciela. W celu nałożenia opłaty planistycznej organ administracji publicznej oprócz wzrostu wartości nieruchomości musi ustalić fakt zbycia nieruchomości oraz musi zgłosić „roszczenie” przed upływem 5 lat

od dnia, w którym plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące, natomiast w przypadku niezawarcia umowy sprzedaży lub jej prawnej nieskuteczności niewykonalność decyzji będzie miała charakter trwały.

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Powierzchnia [ha]	Kwota opłaty [zł]	Uwagi
1	Juszczyn	19/54	0,3200	20.592,00	GK.6725.2.1.2025.JR
2	Juszczyn	19/55	0,3157	20.315,40	GK.6725.2.2.2025.JR
3	Białka	373	0,1126	postępowanie umorzone z uwagi na bezpředmiotowość	GK.6725.2.3.2025.JR
4	Maków Podhalański	7267	0,5326	43.108,50	GK.6725.2.4.2025.JR
5	Maków Podhalański	9296	0,1140	postępowanie w toku	GK.6725.2.5.2025.JR