Informacja Prezydenta Miasta Płocka za 2025 rok
dotycząca zgłoszonych roszczeń w związku z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz naliczonych opłat z tytułu renty planistycznej

Realizując plan pracy Rady Miasta Płocka na 2026 rok w związku z art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm., przedstawiam informację o zgłoszonych w 2025 roku żądaniach, o których mowa w **art. 36 ust. 1-3 i ust. 5** przedmiotowej ustawy oraz o wydanych w 2025 roku decyzjach dotyczących jednorazowych opłat ustalonych w trybie **art. 36 ust. 4** i **37 ust. 7** tej ustawy.

1. Na podstawie art. 36 ust. 1-3 w/w ustawy: *„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”.

W oparciu o przedmiotowy przepis w 2025 r.:

- właściciel nieruchomości przy ul. Ośnickiej złożył dwa wnioski o wypłatę odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę związaną z obniżeniem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Górna-Ośnicka”, przyjętego Uchwałą Nr 307/XVII/2020 Rady Miasta Płocka z dnia 27 lutego 2020 r. bądź ich wykup. Po przeanalizowaniu przedmiotowych wniosków Gmina Miasto Płock odmówiła wypłaty żądanego odszkodowania. W związku z powyższym, właściciel nieruchomości wystąpił na drogę postępowania sądowego, wnosząc pozew o odszkodowanie na łączną kwotę 2.780.000,00 zł.

- zgodnie z wyrokiem Sądu Okręgowego w Płocku wydanym w dniu 24.02.2025r. Sygn. akt IC 3252/23 na podstawie art. 36 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Gmina - Miasto Płock została zobowiązana do wykupu nieruchomości położonej w Płocku przy Al. Kobylińskiego za kwotę 791.234,00 zł.

2. Zgodnie z art. 36 ust. 2 w/w ustawy: „*Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może* nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

W 2025 roku nie wpłynął żaden wniosek o realizację roszczeń w tym trybie

3. Zgodnie z art. 36 ust. 3 w/w ustawy *„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 2025 roku nie wpłynął żaden wniosek o wypłatę odszkodowania na podstawie przedmiotowego przepisu.

4. Odnośnie art. 36 ust. 5 w/w ustawy: *„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 2025 roku nie wystąpił obowiązek **zwrotu odszkodowania** za poniesioną rzeczywistą szkodę (art. 36 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy) oraz **zwrotu jednorazowej opłaty** z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 4 w/w ustawy), w przypadku stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego.

5. Na podstawie art. 36 ust. 4 w/w 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”.*

W 2025 roku wydano łącznie 20 decyzji nakładających obowiązek uiszczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zbyciem nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący (renta planistyczna).

W ramach ww. decyzji:

- 4 decyzje dotyczyły nieruchomości objętych Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Swojska-Nowickiego”, a łączna wysokość ustalonych opłat wyniosła 15.579,28 zł;
- 2 decyzje dotyczyły nieruchomości objętych Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Górna Ośnicka”, a łączna wysokość ustalonych opłat wyniosła 58.330,00 zł.
- 14 decyzji dotyczyło nieruchomości objętych Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Borowiczki”, a łączna wysokość ustalonych opłat wyniosła 106.910,41 zł.

Łączna kwota ustalona decyzjami to **180.819,69 zł.**

6. Odnośnie art. 37 ust. 7 w/w 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, wysokość opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4”.*

W roku 2025 roku nie wydano żadnej decyzji ustalającej wysokość opłaty na żądanie właściciela przed zbyciem nieruchomości