



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

Jarocin, 2 grudnia 2025 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 8 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Burmistrz Jarocina przedstawia okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku – na sesji Rady Miejskiej informację o zgłoszonych żądaniach o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 oraz wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 6 i 7 ww. tego przepisu (art. 37 ww. ustawy).

Realizując obowiązek ustawowy składam poniższą informację.

1. Informacja o żądaniach na podstawie art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W związku z uchwalaniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- odszkodowania za poniesioną szkodę lub wykupienia nieruchomości lub jej części w związku z faktem, iż korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone,
- zamiany gruntów w związku z faktem, iż korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone,
- odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości.

W 2025 roku do Burmistrza Jarocina nie wystąpiono z żądaniem zamiany lub roszczeniem w sprawie obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Informacja o wydanych decyzjach o opłacie planistycznej na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu i przestrzennym

Zgodnie z art. 36 ust. 4 wspomnianej 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”.

Zasady naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany planu (tzw. opłata planistyczna) regulują przepisy art. 36 i art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowanie w sprawie przedmiotowej opłaty można wszcząć w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiany stały się obowiązujące. Wspomniana w art. 36 ust. 4 stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego określana jest każdorazowo przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać wydania przez burmistrza decyzji określającej wysokość tzw. opłaty planistycznej.

W 2025 r. do Burmistrza Jarocina złożono dwa wnioski dotyczące zapytania, czy zawarcie aktu notarialnego stworzy podstawę do naliczenia opłaty planistycznej.

Akty notarialne wpływające do Urzędu Miejskiego są na bieżąco sprawdzane i analizowane pod kątem możliwości wszczęcia postępowania w sprawie naliczenia tzw. opłaty planistycznej. Jeśli transakcja zawarta w akcie notarialnym spełnia warunki ustawowe, Burmistrz Jarocina wszczyna postępowanie o ustalenie opłaty planistycznej. Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala powołany biegły – uprawniony rzeczoznawca majątkowy – na podstawie operatu szacunkowego. Rzeczoznawca bierze pod uwagę 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 wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

W roku 2024 Burmistrz Jarocina wszczął łącznie 13 postępowań dotyczących ustalenia opłaty planistycznej. W tym 8 postępowań administracyjnych wszczęto z urzędu (na podstawie aktów notarialnych), natomiast 2 postępowania zainicjował wniosek właściciela nieruchomości działającego na podstawie art. 37 ust 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W obu tych przypadkach wnioski o ustaleniu opłaty planistycznej przed sprzedażą zostały wycofane przez wnioskodawców, wobec czego wydano decyzje umarzające postępowanie w tych sprawach.

Burmistrz Jarocina w 2025 roku wydał łącznie 15 decyzji o naliczeniu opłaty planistycznej. Tabela nr 1 zawiera zestawienie decyzji o opłacie planistycznej wydanych przez Burmistrza Jarocina w roku 2025.

Tabela nr 1 *Decyzje o opłacie planistycznej wydane w 2025 r.*

L.p.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Liczba wydanych decyzji		Wysokości opłaty planistycznej
		o ustaleniu opłaty planistycznej	o umorzeniu postępowania	
1.	Uchwała Nr LXXXVI/743/2023 z dnia 2023-03-27 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Jarocin, gmina Jarocin	1 ⁽¹⁾	0	351.420,00 zł
2.	Uchwała Rady Miejskiej w Jarocinie Nr LVI/510/2021 z dnia 2021-12-15 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich pomiędzy ul. Wrocławską i Wojska Polskiego w mieście Jarocinie - II ETAP	1	1 ⁽²⁾	16.825,00 zł
3.	Uchwała Nr LXXIV/650/2022 z dnia 2022-10-25 w sprawie uchwalenia miejscowego	1	1 ⁽³⁾	4.482,90 zł

	planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej w rejonie Goliny, gmina Jarocin			
4.	Uchwała Nr XX/208/2019 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 2019-10-10 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Konstytucji 3 Maja na obszarze miasta Jarocina	1	0	5.550,90 zł
5.	Uchwała Nr XCVIII/874/2023 z dnia 2023-12-18 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na południe od ul. Folwarcznej, wzdłuż ul. Wrocławskiej, w obrębie geodezyjnym Ciświca, gmina Jarocin	0	1 ⁽²⁾	0,00 zł
6.	Uchwała Nr II/15/2018 z dnia 2018-11-29 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Bogusław na obszarze miasta Jarocina – II etap	1	0	11.220,00 zł
7.	Uchwała Nr LI/480/2021 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 376/6 i 376/8 położonych w obrębie ewidencyjnym Roszków	1	0	32.698,50 zł
8.	Uchwała nr LI/481/2021 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru na północ od ulicy Glinki w mieście Jarocin	1	0	4.140,60 zł
9.	Uchwała Nr LI/480/2021 z dnia 28 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 376/6 i 376/8 położonych w obrębie ewidencyjnym Roszków, gmina Jarocin	1	0	73.797,30 zł
10.	Uchwała Nr LI/480/2021 z dnia 28 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 376/6 i 376/8 położonych w obrębie ewidencyjnym Roszków, gmina Jarocin	1	0	19.660,50 zł
11.	Uchwała nr II/23/2024 z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w Roszkowie, gmina Jarocin	1	0	4.848,90 zł

12.	Uchwała nr II/23/2024 z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w Roszkowie, gmina Jarocin	1	0	7.023,00 zł
13.	uchwała nr II/23/2024 z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w Roszkowie, gmina Jarocin	1	0	9.574,80 zł

(1) – decyzja została uchylona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kaliszu.

(2) – u decyzje o umorzeniu postępowania administracyjnego wydano w przypadku stwierdzenia przez powołanego biegłego rzeczoznawcę majątkowego braku wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(3) – postępowanie wszczęte na wniosek właściciela przed zbyciem. Wartość ta szacuje wysokość opłaty planistycznej, nie jest ona wpływem na konto Urzędu Miejskiego.

Z upoważnienia Burmistrza

Łukasz Witczak

I Zastępca

/-/

podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Sporządziła i zatwierdziła: Daria Bartkowiak