



JAKUB KWAŚNY
PREZYDENT TARNOWA

Tarnów, dnia 06.02.2026 r.

Kancelaria Rady Miejskiej w Tarnowie
33-100 Tarnów
ul. Legionów 14

**Pani
Małgorzata Mękal
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Tarnowie**

Na podstawie art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), składam Informację 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 powołanej powyżej ustawy - za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Informacja o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydanych decyzjach, o których mowa w art. 37 ust. 6 i 7 ustawy - za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. 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”, wyżej powołanej ustawy.

Realizując obowiązek ustawowy składam poniższą informację:

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

Art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi:

„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.

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 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. do Prezydenta Miasta Tarnowa nie wpłynął żaden wniosek dotyczący roszczeń opisanych powyżej.

II. Informacja o wydanych w 2025 roku decyzjach o ustaleniu jednorazowych opłat w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „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” (postępowanie 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.”

Dla ustalenia opłaty planistycznej niezbędne jest łączne spełnienie następujących przesłanek:

- 1) uchwalenie lub zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ustalenie w planie miejscowym lub jego zmianie stawki opłaty planistycznej;
- 3) wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 4) zbycie nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące;
- 5) zgłoszenie roszczenia (wszczęcie postępowania przez organ) przed upływem 5 lat od dnia, w którym plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana stały się obowiązujące.

Akty notarialne wpływające do Urzędu Miasta Tarnowa są na bieżąco sprawdzane i analizowane pod kątem możliwości wszczęcia postępowania w sprawie naliczenia renty planistycznej.

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. przeanalizowano łącznie 1015 transakcji.

W 2025 r. w Wydziale Geodezji i Nieruchomości prowadzono 14 postępowań dotyczących ustalenia opłat o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym 13 postępowań wszczętych z urzędu oraz 1 postępowanie wszczęte na wniosek strony. W analizowanym okresie wydano 8 decyzji ustalających w.w. opłatę, które zostały przedstawione poniżej w Tabeli nr 1 i Tabeli nr 2.

Wg stanu na dzień 31.12.2025 r. w toku pozostawało 9 postępowań administracyjnych.

Tabela nr 1 - informacje dotyczące wydanych w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. decyzji na podstawie art. 37 ust. 6 w zw. z art. 36 ust. 4 u.p.z.p.

Lp.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Liczba wydanych decyzji		Opłata planistyczna
		o ustaleniu opłaty planistycznej	o umorzeniu postępowania	
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Tarnowa w rejonie ul. Tuchowskiej, linii kolejowej nr 96 Tarnów Leluchów oraz drogi krajowej nr 94 zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Tarnowie nr XLIX/442/2021 z dnia 27 maja 2021 r.	4		75691,35
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Tarnowa, w rejonie byłej strefy Zakładów Azotowych zatwierdzony Uchwałą Rady	3	2	31410,00

	Miejskiej w Tarnowie nr LII/660/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionej Uchwałą nr LX/610/2018 z dnia 10 września 2018 r.			
--	--	--	--	--

Od decyzji administracyjnych wymienionych w powyższej tabeli na dzień 31.12.2025 r. zostały wniesione 4 odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnowie, z czego dwie decyzje zostały uchylone przez organ wyższego stopnia z powodu wadliwości operatów szacunkowych oraz jedna decyzja z uwagi na upływ terminu wynikającego z art. 37 ust. 3 u.p.z.p. Ponadto jedna decyzja pozostawała w toku procedowania przez organ odwoławczy. W jednym przypadku postępowanie zostało umorzone przez organ I stopnia ze względu na upływ ww. terminu.

Tabela nr 2 - informacje dotyczące wydanych w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. decyzji na podstawie art. 37 ust. 7 w zw. z art. 36 ust. 4 u.p.z.p.

Lp.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Liczba wydanych decyzji	Opłata planistyczna
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wilczej - "Krzyż - Wschód II" zatwierdzony Uchwałą Nr C/953/2024 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 29 lutego 2024 r.	1	62655,00

Decyzja wydana na podstawie art. 37 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - na wniosek strony (przed zbyciem nieruchomości), nie skutkowała na dzień 31.12.2025 r. uzyskaniem przez Gminę Miasta Tarnowa dochodów, gdyż posiadała walor informacyjny (bez obowiązku płatności). W przypadku faktycznego zbycia nieruchomości zostanie naliczona jednorazowa opłata planistyczna.

Wg stanu na dzień 31.12.2025 r. spośród 8 wydanych w 2025 r. decyzji - 4 decyzje posiadają status ostatecznych.

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. uzyskano wpływy w wysokości 17.010,00 zł z tytułu jednorazowej opłaty planistycznej.

WNIOSKI

Uzyskanie dochodów z opłat planistycznych uzależnione jest od:

- łącznego spełnienia kluczowych przesłanek pobierania renty planistycznej, określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- wielkości obszarów objętych planami miejscowymi zagospodarowania przestrzennego,
- wysokości stawek procentowych opłaty planistycznej określonej w planie miejscowym,
- ilości zbywanych nieruchomości na obszarach objętych planami miejscowymi,
- liczby odwołań od wydanych decyzji,
- terminów rozpatrywania odwołań przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze oraz skarg przez Wojewódzki Sąd Administracyjny,
- skutecznej egzekucji wymagalnych należności.

Analiza aktów notarialnych wykazuje, że zdecydowana większość transakcji dotyczy nieruchomości lokalowych lub takich, których przeznaczenia przewidziane w nowym i poprzednio obowiązującym planie są tożsame. Ponadto, w wielu przypadkach podstawą zagospodarowania nieruchomości, przed wejściem w życie planu, była decyzja o warunkach zabudowy.