

Informacja o zgłoszonych żądaniach i wydanych decyzjach wynikających ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za rok 2025.

Na podstawie art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia 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 art. 37 ust. 6 i 7 ww. ustawy.

Zgłoszenie żądania odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1-3 ustawy może wystąpić, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości uległa obniżeniu lub korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

Zgłoszenie, na podstawie art. 36 ust. 5 ustawy, żądania zwrotu odszkodowania lub opłaty pobranej w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, może wystąpić w przypadku stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego.

Decyzje o ustaleniu opłaty na podstawie art. 37 ust. 6 i 7 ustawy wydawane są w przypadku, gdy wartość nieruchomości wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą.

Roszczenia można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Termin ten stosuje się także dla naliczania opłat.

I. Żądania na podstawie art. 36 ust. 1-3 i ust. 5 ustawy.

Żądanie odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może wystąpić wtedy, gdy po uchwaleniu planu miejscowego albo jego zmiany, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Właściciel albo użytkownik wieczysty takiej nieruchomości może żądać od gminy:

- odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja roszczeń odszkodowawczych może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej (art. 36 ust. 2).

W przypadku, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z ww. praw, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art. 36 ust. 3).

Zwrot ww. odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 5 ustawy może nastąpić w przypadku stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego.

W 2025 r. w Mieście Chełm nie wystąpiły żądania, o których mowa w przytoczonych wyżej przepisach.

II. Decyzje o ustaleniu opłaty w przypadku wzrostu wartości nieruchomości.

1. Decyzje na podstawie art. 37 ust. 6 ustawy wydawane po zbyciu nieruchomości.

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w planie miejscowym, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość. Opłata ta określona jest w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości i stanowi dochód własny gminy.

W 2025 r. Prezydent Miasta Chełm wydał dwie decyzje ustalające jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą. Szczegółowe informacje dotyczące wydanych decyzji przedstawiono w załączniku nr 1 do niniejszej informacji.

Nie miała miejsca sytuacja zwrotu opłaty związanej z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą spowodowanego stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego.

2. Decyzje na podstawie art. 37 ust. 7 ustawy wydawane przed zbyciem nieruchomości.

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 ustawy.

W 2025 r. do Prezydenta Miasta Chełm nie wpłynęło żadne żądanie, o którym mowa wyżej.

Załącznik nr 1 do informacji o zgłoszonych żądaniach i wydanych decyzjach wynikających ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego za rok 2025.

Wykaz decyzji o ustaleniu opłaty na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy - po zbyciu nieruchomości.

Znak i data wydania decyzji	Nieruchomość, której dotyczy decyzja			Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego		Uwagi
	Oznaczenie	Pow. [ha]	Ustalona kwota [zł]	Nieobowiązującym	Obowiązującym	
DAIF-AB-I.6725.1.2024 z dnia 30.12.2025 r.	Działki nr 157/2, 157/7, 157/8, 157/9 obr. 3	1,7058	42 116,40 zł	Działki o nr ewid. 157/2, 157/7, 157/8, 157/9 (obr. 066201_1.0003) leżały w terenie oznaczonym symbolem D2. TS-21 – usługi komunikacji, usługi nieuciążliwe, mieszkalnictwo. <i>Uchwała Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 7, poz. 255 z dnia 11 lutego 2002 r.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • działka o nr ewid. 157/2 (obr. 066201_1.0003) leży w terenach oznaczonych symbolami: U-7 - teren zabudowy usługowej, KDD-4 – teren drogi publicznej dojazdowej, KDGP-2 – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego – ulica Włodawska, • działka o nr ewid. 157/7 (obr. 066201_1.0003) leży w terenie oznaczonym symbolem U-7 - teren zabudowy usługowej, • działki o nr ewid. 157/8, 157/9 (obr. 066201_1.0003) leżą w terenie oznaczonym symbolem MW-8 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. <i>Uchwała nr XXX/344/17 Rady Miasta Chełm z dnia 31 sierpnia 2017 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Krańcowa Południe, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego, poz. 3753 dnia 29 września 2017 r.</i>	<p>W dniu 3 września 2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Chełmie wydało decyzję, na mocy której uchylilo w całości zaskarżoną decyzję organu pierwszej instancji oraz przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.</p> <p>W związku z powyższym Prezydent Miasta Chełm zlecił sporządzenie operatu szacunkowego, który został wykonany w 2025 r. przez nowego rzeczoznawcę majątkowego.</p> <p>Po ponownym przeprowadzeniu postępowania administracyjnego Prezydent Miasta Chełm wydał w dniu 30 grudnia 2025 r. decyzję (znak: DAIF-AB-I.6725.1.2024), w której ustalił jednorazową opłatę planistyczną w wysokości 42 116,40 zł (słownie: czterdzieści dwa tysiące sto szesnaście złotych czterdzieści groszy).</p> <p>Ustalona opłata planistyczna została wniesiona do budżetu Miasta Chełm w dniu 08.01.2026 r.</p>
DAIF-AB-I.6725.1.2025 z dnia 14.11.2025 r.	Działka 107/4 obr. 20	0,0456	6 513,00 zł	Działka 107/4 (obr. 066201_1.0020) leżała w terenie oznaczonym symbolem E1. RP-13 – uprawy polowe z prawem zabudowy. <i>Uchwała Nr XXXVII/466/01 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 7, poz. 255 z dnia 11 lutego 2002 r.</i>	Działka 107/4 (obr. 066201_1.0020) leży w terenie oznaczonym symbolem U-28 – teren zabudowy usługowej. <i>Uchwała nr XLVI/395/21 Rady Miasta Chełm z dnia 30 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełm dla obszaru w rejonie ulicy Nadtorowej - Etap I), ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 2 listopada 2021 r., poz. 4414.</i>	<p>Prezydent Miasta Chełm wydał w dniu 14 listopada 2025 r. decyzję (znak: DAIF-AB-I.6725.1.2025), w której ustalił jednorazową opłatę planistyczną w wysokości 6 513,00 zł (sześć tysięcy pięćset trzynaście złotych).</p> <p>W dniu 20 listopada 2025 r. wniesiono odwołanie od powyższej decyzji.</p> <p>Po rozpatrzeniu sprawy Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Chełmie wydało w dniu 5 lutego 2026 r. decyzję (znak: SKO.II.41/1009/PZP/2025), którą utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję organu pierwszej instancji.</p> <p>Ustalona opłata planistyczna została wniesiona do budżetu Miasta Chełm w dniu 12 marca 2026 r.</p>