

**o wydanych decyzjach dotyczących naliczenia jednorazowej opłaty
z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - „renta planistyczna”
za okres od 01.05.2008 r. do 30.06.2009 r.**

Kształtowanie ładu przestrzennego oraz prowadzenie polityki przestrzennej gminy wymaga systematycznego działania w kierunku tworzenia planów miejscowych obejmujących swym zasięgiem te tereny, które cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów. Uchwalenie planu miejscowego bywa czasochłonne oraz proceduralnie skomplikowane, a także wiąże się z poniesionymi przez gminę kosztami. Jednak korzyści jakie daje gminie plan miejscowy, poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jest niewspółmiernie ważniejsze.

Uchwalenie planu miejscowego w przeważającej większości powoduje zwiększenie wartości nieruchomości położonych na terenie objętym planem.

Natomiast, zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo,
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Do tej pory nie było takiego żądania.

W planie miejscowym ustala się m.in.: wymogi dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz kształtowania przestrzeni publicznej, a także stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Stawka procentowa określona w planie miejscowym nie może być wyższa niż 30%. Naliczenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości odbywa się na podstawie art. 36 ust. 4 wspomnianej wyżej ustawy.

W związku z uchwaleniem przez radę miejską miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, burmistrz nalicza w drodze decyzji, jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zwaną inaczej „rentą planistyczną”. Renta planistyczna pobierana jest od właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości tylko raz, w momencie jej zbycia. Po sporządzeniu umowy w formie aktu notarialnego notariusz jest zobowiązany przesłać burmistrzowi wypis tego aktu. Na podstawie otrzymanego dokumentu burmistrz zleca rzeczoznawcy przygotowanie operatu szacunkowego, z którego wynikać będzie wartość, jaką miała dana nieruchomość przed uchwaleniem planu, a jaką wartość ma po jego uchwaleniu lub zmianie. Naliczenie renty planistycznej polega na obliczeniu kwoty, która stanowi procent określony w planie miejscowym, z różnicy między wartością nieruchomości po uchwaleniu lub zmianie planu, a jej wartością określoną przed jego uchwaleniem. Wysokość renty planistycznej ustala się na dzień sprzedaży nieruchomości.

W związku z powyższym burmistrz, korzystając z możliwości jakie daje mu art. 36 ust. 4, przywołanej wyżej ustawy, ustala jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, która stanowi dochód własny gminy. W analizowanym okresie ilość wydanych decyzji przedstawiała się następująco: w roku 2008 r. wydano 17, a w 2009 r. 8 decyzji. Liczbę wydanych decyzji przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela 1: Liczba wydanych decyzji

Rok	Liczba wydanych decyzji
2008	17
2009	8
Suma	25

Zródło: opracowanie własne

Tabela 2: Ogólna kwota renty planistycznej naliczonej za okres od 01.05.2008 do 30.06.2009 r. na terenie gminy Szubin

Rok wydania decyzji	Ogólna kwota renty planistycznej (zł)	Naliczona ogólna kwota renty planistycznej (zł)	Nieuiszczona kwota renty planistycznej (zł)	Wpłacona kwota renty planistycznej (zł)
2008	39 414,30	48 716,10	20 884,49	27 831,61
2009	9 301,80			

Zródło: opracowanie własne

Naliczana w kolejnych latach opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości maleje. W 2008 r. naliczono kwotę w wysokości 39 414,30 zł, natomiast w 2009 r. 9 301,80 zł. W omawianym okresie naliczono łącznie kwotę w wysokości 48 716,10 zł. Do 30 czerwca br. właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości wpłacili razem kwotę 27 831,61 zł. Pozostała do uiszczenia kwota wynosi 20 884,49 zł.

Osoby, które do tej pory nie dokonały wpłat wynikających z naliczenia renty planistycznej są systematycznie wzywane o uregulowanie swoich zobowiązań finansowych wobec gminy.

Tabela nr 2 przedstawia ogólną wartość renty planistycznej za okres od 01.05.2008 r. do 30.06.2009 r. na terenie gminy Szubin. Spadek wydawanych decyzji wiąże się z mniejszą ilością przeprowadzanych transakcji dotyczących zbywania przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, położonych na obszarach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dla większości planów minął okres, w którym zbycie nieruchomości powoduje naliczenie renty planistycznej.

W 2009 r. oprócz wydanych 8 decyzji, wszczęto 1 postępowanie mające na celu naliczenie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Tym samym kwota renty planistycznej do końca br. wzrośnie.

W analizowanym okresie w 4 przypadkach nie stwierdzono wzrostu wartości sprzedawanych nieruchomości, w związku z powyższym postępowania administracyjne umorzono.

W tabelach nr 3 i 4 przedstawiono szczegółowo opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą w rozbiciu na poszczególne lata.

NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr Zbigniew Behnke

BURMISTRZ
Ignacy P...

Przygotowali:
Katarzyna Banaszek i Bogumił Wesołowski

Szubin, dnia 22.07.2009 r.

Tabela nr 3 : Oplata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, dane za 2008 rok

Lp.	Obręb nr działki, prawo do nieruchomości	Powierzchnia w m ²	Przeznaczenie w mpzp przed uchwaleniem planu	Przeznaczenie po uchwaleniu planu	Wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu zł	Wartość nieruchomości po uchwaleniu planu zł	Obniżenie lub wzrost wartości nieruchomości zł	Wysokość opłaty (30%) zł	Plan miejscowy	Data wydania decyzji
1	Szubin 752/2 791/1	1017 168	rolna niezabudowana	teren mieszkalnictwa	36 371,00 6 335,00	51 745,00 8 368,00	wzrost 15 428,00 2 033,00	4 628,40 609,90	Szubin uchwała VII/60/03	21.07.2008
2	Rynarzewo 555/8 własność	1482	rolna niezabudowana	teren mieszkalnictwa z funkcją uzupełniającą – działalność gospodarcza	67 920,00	80 458,00	wzrost 12 538,00	3 761,40	Rynarzewo uchwała XXXIV/281/06	21.07.2008
3	Zamość 230/16 własność	877	rolna niezabudowana	teren mieszkalnictwa	35 352,00	37 799,00	wzrost 2 447,00	734,10	Zamość uchwała IV/35/03	21.07.2008
4	Rynarzewo 556/8 własność	2192	rolna niezabudowana	teren działalności gospodarczej z funkcją uzupełniającą mieszkalnictwo	88 403,00	102 213,00	wzrost 13 810,00	4 143,00	Rynarzewo Uchwała XXXIV/281/06	21.07.2008
5	Zamość 243/3 własność	3078	rolna niezabudowana	teren usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa	113 609,00	116 810,00	wzrost 3 201,00	960,30	Zamość Uchwała IV/35/03	31.07.2008
6	Rynarzewo 556/11 własność	2163	rolna niezabudowana	teren działalności gospodarczej z funkcją uzupełniającą mieszkalnictwo	93 225,00	104 906,00	wzrost 11 681,00	3 504,00	Rynarzewo Uchwała XXXIV/281/06	21.07.2008
7	Rynarzewo 556/2 556/17 własność	2515 2046	rolna niezabudowana	teren działalności gospodarczej z funkcją uzupełniającą mieszkalnictwo	110 182,00 89 901,00	124 140,00 102 648,00	wzrost 13 958,00 12 747,00	4 187,40 3 824,10	Rynarzewo Uchwała XXXIV/281/06	21.07.2008
8	Zamość 230/11 własność	959	rolna niezabudowana	teren mieszkalnictwa	37 986,00	39 655,00	wzrost 1 669,00	500,70	Zamość Uchwała IV/35/03	21.07.2008
9	Kolaczkowo 124/12 własność	1463	Rolna niezabudowana	teren mieszkalnictwa	38 506,00	47 913,00	Wzrost 9 407,00	2 822,10	Kolaczkowo Uchwała IV/30/03	21.07.2008
10	Zamość 239/12 własność	1266	rolna niezabudowana	teren usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa	46 956,00	51 906,00	wzrost 4 950,00	1 485,00	Zamość Uchwała IV/35/03	21.07.2008

Lp.	Obręb nr działki, prawo do nieruchomości	Powierzchnia w m ²	Przeznaczenie w mpzp przed uchwaleniem planu	Przeznaczenie po uchwaleniu planu	Przeznaczenie nieruchomości przed uchwaleniem planu	Wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu	Wartość nieruchomości po uchwaleniu planu	Obniżenie lub wzrost wartości nieruchomości	Wysokość opłaty (30%)	Plan miejscowy	Data wydania decyzji
11	Zamość 239/17 własność	59	rolna niezabudowana	teren usług z dopuszczeniem mieszkalnic twa	1 685,00	1 718,00	wzrost 33,00	9,90	Zamość Uchwała IV/35/03	21.07.2008	
12	Rynarzewo 555/4 własność	852	rolna niezabudowana	teren mieszkalnic twa z funkcją uzupełniającą – działalność gospodarcza	36 133,00	44 048,00	wzrost 7 915,00	2 374,50	Rynarzewo Uchwała XXXIV/281/06	21.07.2008	
13	Zamość 236/11 własność	5130	rolna niezabudowana	teren usług z dopuszczeniem mieszkalnic twa	187 142,00	194 119,00	wzrost 6 977,00	2 093,10	Zamość Uchwała IV/35/03	21.07.2008	
14	Zamość 232/10 232/11 własność	1046 1075	rolna niezabudowana	teren mieszkalnictwa	35 941,00 36 937,00	37 897,00 38 947,00	wzrost 1 956,00 2 010,00	586,80 603,00	Zamość Uchwała IV/35/03	21.07.2008	
15	Kołaczkowo 124/21 własność	1221	Rolna niezabudowana	teren mieszkalnictwa	28 437,00	35 665,00	wzrost 7 228,00	2 168,40	Kołaczkowo Uchwała IV/30/03	21.07.2008	
16	Zamość 226/21 własność	2212	rolna niezabudowana	teren mieszkalnictwa	66 581,00	67 975,00	wzrost 1 394,00	418,20	Zamość Uchwała IV/35/03	21.07.2008	
17	Kornelino 63/19	1166	rolna niezabudowana	Teren zabudowy letniskowej	-	-	-	-	Kornelino Uchwała XXXVII/333/20 02	08.07.2008	
SUMA									39 414,30 zł.		

Zródło: opracowanie własne

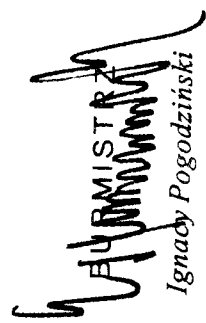

IGNACY
Pogodziński

Tabela nr 4: Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, dane za 2009 rok

Lp	Obręb nr działki, prawo do nieruchomości	Powierzchnia m ²	Przeznaczenie w mpzp przed uchwaleniem planu	Przeznaczenie w mpzp po uchwaleniu planu	Wartość nieruchomości przed uchwaleniem planu zł	Wartość nieruchomości po uchwaleniu planu zł	Obniżenie lub wzrost wartości nieruchomości zł	Wysokość opłaty (30%) zł	Plan miejscowy	Data wydania decyzji
1	Szubin 268/30 własność	1086	rolna niezabudowana	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z dopuszczeniem usług	37 912,00	43 049,00	wzrost 5 137,00	1541,10	Szubin uchwała IX/79/03	10.03.2009
2	Rynarzewo 553/11 własność	1440	rolna niezabudowana	teren mieszkalnictwa	72 749,00	78 898,00	wzrost 6 149,00	1 844,70	Rynarzewo Uchwała XXXIV/281/06	10.03.2009
3	Rynarzewo 549/78 własność	692	rolna niezabudowana	teren mieszkalnictwa	-	-	-	-	Rynarzewo Uchwała XXXIV/281/06	10.03.2009
4	Rynarzewo 549/75 własność	1497	rolna niezabudowana	teren mieszkalnictwa	75 628,00	82 021,00	wzrost 6 393,00	1 917,90	Rynarzewo Uchwała XXXIV/281/06	10.03.2009
5	Rynarzewo 549/76 własność	1508	rolna niezabudowana	teren mieszkalnictwa	76 184,00	82 623,00	wzrost 6 439,00	1 931,70	Rynarzewo Uchwała XXXIV/281/06	10.03.2009
6	Rynarzewo 556/18 własność	1803	rolna niezabudowana	teren działalności gospodarczej z dopuszczeniem mieszkalnictwa	90 871,00	97 759,00	wzrost 6 888,00	2 066,40	Rynarzewo Uchwała XXXIV/281/06	10.03.2009
7	Zamość 240/1 własność	1111	Działka zabudowana	teren usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa	-	-	-	-	Zamość Uchwała IV/35/03	13.03.200
8	Zamość 220/11 własność	1887	Działka niezabudowana	teren mieszkalnictwa	-	-	-	-	Zamość Uchwała IV/35/03	13.03.200
SUMA									9 301,80 zł.	

Źródło: opracowanie własne

BURMISTRZ
