

**o wydanych decyzjach dotyczących naliczenia jednorazowej opłaty
z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - „renta planistyczna”
za okres od 01.07.2009 r. do 30.09.2010 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. Procedura sporządzania planu miejscowego bywa czasochłonna oraz skomplikowana, a także wiąże się z poniesieniem przez gminę pewnych kosztów. Jednak korzyści jakie daje gminie plan miejscowy, poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jest niewspółmiernie ważniejsze. 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Natomiast art. 37 ust. 8 wspomnianej ustawy nakłada na burmistrza obowiązek okresowego przedstawienia, odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku - na sesji rady gminy informacji o zgłoszonych żądaniach, w sprawach: odszkodowania za poniesioną szkodę, wykupienie nieruchomości lub naliczenia renty planistycznej.

Uchwalenie planu miejscowego w przeważającej większości powoduje zwiększenie wartości nieruchomości położonych na terenie objętym planem i wskazuje kierunki rozwoju gminy.

Ustawodawca zapewnił gminom możliwość odzyskania części zainwestowanych środków finansowych w sporządzenie planu miejscowego, poprzez pobranie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zwanej potocznie „rentą planistyczną”.

Należy też wspomnieć o tym, że chronione są również prawa obywatela, poprzez art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że 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 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 oraz jaką wartość ma nieruchomość 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 wydano tylko dwie decyzje o naliczeniu renty planistycznej, na łączną kwotę: 15.470,20 zł (tabela nr 2). W porównaniu z poprzednią taką analizą obejmującą okres od 01.05.2008 - 30.06.2009 r. uwidacznia się gwałtowny spadek przychodów gminy z tytułu renty planistycznej. W poprzednim okresie wydanych zostało 25 decyzji na łączną kwotę 48.716,10 zł (tabela nr 1). Na powyższy

stan rzeczy największy wpływ mają niewątpliwie dwa czynniki. Pierwszy to, mniejsza liczba przeprowadzanych transakcji dotyczących zbywania przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, położonych na obszarach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Drugi to taki, że dla większości planów miejscowych minął okres, w którym zbycie nieruchomości powoduje naliczenie renty planistycznej. Okres, w którym przedmiotową opłatę burmistrz może naliczać, ustalono na 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące (art. 37 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W analizowanym okresie, z tytułu renty planistycznej, na konto urzędu wpłynęła suma w wysokości 1.678,84 zł. Jest to wartość renty planistycznej, naliczonej w latach poprzednich, a którą w dalszym ciągu spłacają byli właściciele nieruchomości. W dalszym ciągu z lat poprzednich do zapłacenia pozostała kwota w wysokości 14.083,20

Osoby, które do tej pory nie dokonały wpłat wynikających z naliczenia renty planistycznej są systematycznie upominane i wzywane o uregulowanie swoich zobowiązań finansowych wobec gminy. Od niezapłaconych kwot naliczane są odsetki.

Ponadto, informuję, że w badanym okresie wszczęto lub toczą się ciągle trzy postępowania o naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Tym samym kwota renty planistycznej do końca br. może jeszcze wzrosnąć.

Tabela nr 1: Liczba wydanych decyzji

Czas analizy	Liczba wydanych decyzji	Wartość renty planistycznej (w zł)
2008-2009	25	48.716,10
2009-2010	2	15.470,20

Źródło: opracowanie własne

Tabela nr 2 : Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, dane za 2010 rok

Lp.	Obręb nr działki, prawo do nieruchomości	Powierzchnia w 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	Rynarzewo 549/19 własność	9600	rolna niezabudowana	teren działalności gospodarczej z towarzyszącym mieszkalnictwem	276.672,00	323.616,00	wzrost 46.944,00	14.083,00	Rynarzewo uchwała XXXIV/281/06	28.06.2010
2	Szubin 268/30 własność	1086	rolna niezabudowana	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne z dopuszczeniem usług	34.121,00	38.744,00	wzrost 4.623,00	1.387,00	Szubin uchwała IX/79/03	20.09.2010

Źródło: opracowanie własne

Informację przygotowali pracownicy Referatu Zagospodarowania Przestrzennego: Katarzyna Banaszek i Bogumił Wesołowski

z up. BURMISTRZA

 Mariusz Piotrkowski
 ZASTĘPCA BURMISTRZA

Szubin, dnia 14.10.2010 r.