

INFORMACJA WÓJTA GMINY NADARZYN

**o wydanych decyzjach dotyczących naliczenia tzw. „renty planistycznej”
(jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku
uchwalenia planów miejscowych).**

„Renta planistyczna” jest instrumentem prawnym wynikającym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które umożliwia a wręcz **nakazuje wójtowi pobranie opłaty** w przypadku, gdy nastąpiło **uchwalenie lub zmian planu miejscowego**, a właściciel lub użytkownik **zbywa** nieruchomość **w ciągu 5 –ciu lat** od wejścia w życie planu miejscowego.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym naliczenie opłaty następuje jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) **zbycie** nieruchomości nastąpiło **w ciągu 5-ciu lat** od wejścia w życie planu miejscowego;
- 2) **nastąpił wzrost wartości** w odniesieniu do zbywanej nieruchomości.

Opłata planistyczna jest pobierana **tylko raz** co oznacza, że w przypadku kolejnych transakcji obejmujących tę samą nieruchomość – opłata nie jest już naliczana.

Po sporządzeniu umowy w formie aktu notarialnego, notariusz jest zobowiązany przesłać wójtowi wypis z tego aktu. Na podstawie otrzymanego dokumentu – w I-ej kolejności analizowane jest, czy są spełnione **łącznie powyższe 2 przesłanki** do naliczenia opłaty. Jeśli tak, to - wójt zleca rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie wyceny wzrostu wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Wzrost wartości stanowi **różnicę** wartości nieruchomości pomiędzy wartością działki „**przed**” i „**po**” uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazana w operacie szacunkowym **różnica wartości** stanowi podstawę do naliczenia opłaty, którą ustala się w stosunku procentowym, w zależności od wysokości stawki określonej w planie zagospodarowania przestrzennego.

W naszej Gminie uchwalane były zróżnicowane stawki procentowe, w zależności od funkcji terenów: dla terenów mieszkaniowych (M) - 5%, terenów mieszkaniowo-usługowych (MU) – 10%, terenów usługowo-produkcyjnych (U/P) – 20%.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.) jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt (...) pobiera jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania, przestrzennego. Opłata jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Ilość wydanych decyzji oraz wysokość ustalonej opłaty w 2019r.

Analizowany okres	Liczba wydanych decyzji	Wielkość ustalonej opłaty
2019r.	10	34.267,00 zł.

W 2019r. do Referatu Geodezji i Gospodarki Przestrzennej wpłynęło **699** aktów notarialnych (o 137 aktów więcej niż w 2018r.), które zostały przeanalizowane pod kątem „renty planistycznej”. W wyniku czego wszczęto **11** postępowań administracyjnych, w celu naliczenia opłat. Na skutek przeprowadzonej procedury, **10** postępowań zakończonych zostało decyzją ostateczną, ustalającą jednorazową opłatę na łączną kwotę **34.267,00 zł.** Kwota ta podlega egzekwowaniu przez Referat Realizacji Podatków i Opłat.

Ponadto toczą się **2** postępowania, jeszcze nie zakończone, w tym jedno rozpoczęte w 2018 r. (na skutek kolejnych odwołań składanych do SKO). Natomiast w drugim przypadku jest problem ze skutecznym doręczeniem zawiadomień właścicielowi, który zbył nieruchomość, a nie przebywa na terytorium Polski. Korespondencja jest kierowana adres zagraniczny: Królestwo Tajlandii i nie dociera do adresata.

Jednocześnie informuję, że w 2019r. nie wpłynęły żądania dotyczące dokonania wykupu, wypłacenia odszkodowania lub zamiany nieruchomości w trybie **art. 37 ust. 8** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nadarzyn, dnia 18 czerwca 2020r.

*Stosownie do zapisów **art. 37 ust. 8** ww. ustawy, w związku z art. 36 ust. 1-3 ustawy wójt,(...) przedstawia okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku – na sesji rady gminy **informację** o zgłoszonych żądaniach o dokonaniu wykupu, wypłaceniu odszkodowania lub zamiany **i wydanych decyzjach administracyjnych ustalających wysokość opłaty planistycznej** w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego.*