

**Informacja Wójta Gminy Radwanice za rok 2025 o wydanych decyzjach
dotyczących naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu lub obniżenia wartości
nieruchomości oraz odszkodowaniach i wykupach nieruchomości
w związku z uchwaleniem planu miejscowego**

Art. 37 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) nakłada na Wójta gminy obowiązek przedstawienia okresowo - odpowiednio do potrzeb informacji o zgłoszonych żądaniach wynikających z ograniczenia bądź uniemożliwienia korzystania z nieruchomości lub obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planów miejscowych oraz informacji dotyczącej wydanych decyzji w sprawie ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą a także ewentualnych żądań.

Powyższe zagadnienie jest konsekwencją uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu mogą wpływać pozytywnie lub negatywnie na możliwość korzystania z nieruchomości a także na jej wartość, mogą też powodować roszczenia odszkodowawcze.

Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. **Takich sytuacji w analizowanym okresie nie odnotowano.**

Dodatkowo ustawodawca dał możliwość właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem, na żądanie wnioskodawcy ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty planistycznej (art. 37 ust. 7 ww. ustawy). **W omawianym czasie nie było także takich przypadków.**

W planie miejscowym ustalona jest wysokość stawki procentowej, która stanowi podstawę do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Plan miejscowy niesie ze sobą zmianę w przeznaczeniu terenów. Zmiany takie, w przeważającej części przypadków, zwiększają wartość rynkową nieruchomości.

Opłata planistyczna tzw. renta planistyczna wiąże się z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, Wójt 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. Renta planistyczna obliczana jest jako różnica pomiędzy wartością nieruchomości wskazanej przed uchwaleniem planu, a wartością określoną po zatwierdzeniu planu. Następnie ta różnica jest przemnażana przez stawkę procentową wskazaną w części tekstowej planu i wyliczona na dzień sprzedaży nieruchomości. W większości planów miejscowych gminy stawki procentowe zostały ustalone na poziomie 20%.

Notariusz zobowiązany jest przesłać Wójtowi każdy wypis z aktu notarialnego dot. zbycia nieruchomości na terenie gminy.

Akty notarialne wpływające do urzędu gminy są na bieżąco sprawdzane i analizowane pod kątem możliwości wszczęcia postępowania w sprawie naliczenia renty planistycznej. *W okresie poprzedzającym informację wpłynęło 118 aktów notarialnych (tj. w roku 2024).*

Aby transakcja zbycia nieruchomości została zakwalifikowana do dalszego procedowania w ramach postępowania administracyjnego muszą zostać spełnione jednocześnie dwa warunki ustawowe:

1. nieruchomość została zbyta przez dotychczasowego właściciela przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego planu miejscowego bądź dokonanej w nim zmiany,
2. wskutek uchwalenia bądź zmiany planu nastąpił wzrost wartości nieruchomości.

Renta planistyczna pobierana jest od właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości tylko raz, w momencie jej zbycia. Jest to opłata jednorazowa i nie ma prawnych możliwości naliczenia jej ponownie dla określonej nieruchomości, a sprzedawanej kilkakrotnie. Należy pamiętać, iż renta planistyczna może być pobierana tylko i wyłącznie w okresie pięciu lat od dnia wejścia w życie zapisów planu miejscowego. Naliczenie opłaty z tytułu wzrostu wartości dla zbytej nieruchomości po upływie pięciu lat jest niedopuszczalne.

Ustalenie wysokości opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dokonywane jest według zasad dotyczących wyceny nieruchomości przewidzianych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podstawą określenia wartości renty planistycznej jest operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę. Gmina ponosi pełne koszty sporządzenia operatu szacunkowego.

Koszt poniesiony na sporządzenie operatów do naliczenia opłaty planistycznej wyniósł 1 500 zł.

W 2025 roku wydano siedem decyzji ustalających opłatę planistyczną na łączną kwotę 108 644,00 zł. Opłata dotyczyła sprzedaży 8 działek położonych w obrębach Radwanice Sieroszowice i Drożyna. Stawka procentowa ustalona w MPZP 20%.

Naliczona opłata planistyczna wysokości 99 924 zł została uregulowana, pozostaje jeszcze do zapłaty kwota w wysokości 8 720 zł.

Wójt Gminy Radwanice
Paweł Piwko

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Sporządziła:
Elżbieta Łucka – inspektor ds. planowania przestrzennego