

Renta planistyczna

Renta planistyczna to opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tzw. renta planistyczna), ustalana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Stosownie do art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, przy czym zbycie nieruchomości musi nastąpić przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (art. 37 ust. 4 w związku z ust. 3 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Dla ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tzw. renty planistycznej) niezbędne jest zatem łączne wystąpienie trzech przesłanek, tj.:

- wzrostu wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmiany,
- określenia w planie miejscowym bądź jego zmianie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej podstawę do ustalenia wysokości renty planistycznej,
- zbycia nieruchomości przez dotychczasowego właściciela przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie uchwalonego planu miejscowego bądź dokonanej w nim zmiany (przy czym pod pojęciem „zbycie nieruchomości” należy rozumieć zarówno zbycie całej nieruchomości, jak i jej części, a także zbycie udziału w prawie własności nieruchomości).

Podkreślić tu należy, że stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości stanowiąca podstawę do ustalenia wysokości renty planistycznej jest określana w każdym uchwalanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Na tej podstawie – po przesłaniu przez notariusza wypisu z aktu notarialnego – wszczynane jest z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tzw. renty planistycznej). Ustalenie wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem bądź zmianą planu miejscowego jest możliwe dopiero po dokonaniu – zleconej w trakcie postępowania rzeczoznawcy majątkowemu – wyceny nieruchomości.

Na tej podstawie – w oparciu o stawkę procentową określoną w planie miejscowym – ustala się wysokość renty planistycznej. W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy wydawana jest

decyzja o ustaleniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tzw. renty planistycznej) w określonej wysokości.

Wniosek o ustalenie wysokości opłaty planistycznej dla działki.

I Podstawa prawna:

- Art.37 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

II Komórka organizacyjna załatwiająca sprawę:

- Referat Gospodarczy, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska, pokój nr 21,
e-mail: inwestycje@konopnica.pl tel. 43 842 44 19

III Wymagane wnioski:

- wniosek sprawie ustalenia opłaty planistycznej przed zbyciem nieruchomości

IV Wymagane załączniki:

- wypisy z rejestrów gruntów nieruchomości objętej (objętych) wnioskiem,
- kopia mapy ewidencyjnej,
- potwierdzenie dokonania opłaty skarbowej.

V Termin załatwiania sprawy:

- 2 miesiące

VI Opłaty:

- Opłata skarbową wynosi 10 zł. Wpłat można dokonać na konto: Urzędu Gminy Konopnica nr 42 9251 1019 0020 7539 2000 0020 w NBS w Działoszynie.

VII Tryb odwołania:

- Stronom przysługuje prawo wniesienia odwołania od decyzji w terminie 14 dni od daty jej doręczenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu (Plac Wojewódzki 3, 98-200 Sieradz) za pośrednictwem Wójta Gminy Konopnica.

VIII Uwagi:

- Wniosek o ustalenie wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tzw. renty planistycznej) może złożyć właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości.
- Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego i każdy ze współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych wnosi

o ustalenia w drodze decyzji, wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tzw. renty planistycznej) to wniosek taki musi być podpisany przez wszystkich współwłaścicieli/współużytkowników wieczystych. W takim przypadku każdy ze współwłaścicieli/ współużytkowników wieczystych jest zobowiązany do uiszczenia opłaty skarbowej od wydania decyzji administracyjnej w wysokości 10 zł.

- W przypadku zbycia nieruchomości przed datą wydania decyzji z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tzw. renty planistycznej) należy o powyższym fakcie niezwłocznie poinformować organ prowadzący przedmiotowe postępowanie, gdyż art. 37 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje możliwość ustalenia renty planistycznej na wniosek wyłącznie przed zbyciem nieruchomości. Wobec powyższego przedmiotowe postępowanie zakończy się wydaniem decyzji o umorzeniu postępowania zgodnie z art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, a następnie zostanie wszczęte z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tzw. renty planistycznej) zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Jeżeli zbycie nieruchomości nastąpi w trakcie sporządzania przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego lub w okresie późniejszym, ale przed datą wydania decyzji w sprawie ustalenia wysokości renty planistycznej lub jeżeli na tym etapie nastąpi wycofanie wniosku, wnioskodawca obciążany jest kosztami postępowania (w tym sporządzanego operatu szacunkowego).
- Koszty wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę celem naliczenia opłaty planistycznej przed zbyciem nieruchomości ponosi wnioskodawca.