STAWSKI
ADWOKACI

OPŁATA PLANISTYCZNA W PRAKTYCE – CZ.1

MATEUSZ STAWSKI

Adwokat. Stawski Adwokaci. Prawo nieruchomości i prawo budowlane.

Uchwała rady gminy w przedmiocie uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, na podstawie którego gmina określa przeznaczenie terenu objętego planem oraz ustala zasady jego zagospodarowania i zabudowy. Działalność planistyczna gminy może mieć bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości objętych uchwalanymi planami. W sytuacji wzrostu wartości nieruchomości w wyniku działań planistycznych gminy właściciel nieruchomości, w określonych sytuacjach, może być zobowiązany do spełniania na rzecz gminy świadczenia pieniężnego – opłaty planistycznej, uregulowanej w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istota opłaty planistycznej

Jednym z obligatoryjnych elementów uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie stawki opłaty planistycznej (art. 15 ust. 2 pkt 12 upzp). Opłata planistyczna jest obowiązkowym świadczeniem właściciela (użytkownika wieczystego nieruchomości) na rzecz gminy, jeżeli na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego nastąpi wzrost wartości nieruchomości, a właściciel/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 (art. 36 ust. 4 upzp).

Wysokość opłaty planistycznej

Wysokość opłaty planistycznej nie może przekroczyć 30% wzrostu wartości nieruchomości. Stawka 30% jest zatem maksymalną stawką jaką gmina może nałożyć na właściciela z tytułu wzrostu wartości na skutek działań planistycznych. Skoro określenie stawki opłaty planistycznej jest obowiązkowe, co do zasady wykluczone jest pominięcie w treści planu miejscowego ustalenia stawki czy też zastosowanie stawki 0%.