



**Piotr Krochmal**

## **DANINY DLA GMINY.**

### **Opłata planistyczna.**

Doskwierający powszechnie brak planów zagospodarowania przestrzennego powoli, choć w dalece niewystarczającym tempie zaczyna być łagodzony przez Rady Gminne zatwierdzające kolejne opracowania urbanistów od dawna wyczekiwane przez lokalne społeczności.

Niewątpliwą korzyścią nowych planów jest ich czytelność inwestycyjna. Treść planu jednoznacznie determinuje sposób wykorzystania nieruchomości, bez ryzyka odmownej decyzji ze strony „urzędu”. Kupując działkę o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe, będziemy mogli na pewno wybudować dom, przy zachowaniu oczywiście odpowiednich rygorów prawa budowlanego, co w dotychczasowych planach nie było do końca jednoznaczne i wiele zależało od decyzji urzędnika. Obecnie ustalenia planu miejscowego mają charakter powszechnie obowiązującego prawa i tym samym stanowią podstawę materialno – prawną przy wydawaniu decyzji administracyjnych dotyczących ich zagospodarowania.

Każdy plan wchodzący w życie „odblokowuje” znaczne obszary dotychczas położone w terenach rolniczych, podnosi możliwości inwestycyjne na terenach już wcześniej przeznaczonych pod budownictwo i wyznacza nowe obszary koncentracji usług komercyjnych. Wartość gruntów których dotyczy zmiana rośnie wprost proporcjonalnie do nowych możliwości inwestycyjnych. Naturalnie korzystają na tym ich właściciele. Ale czy te korzyści są jednostronne? Nie. Gminy, jako organy wprowadzające nowe plany chcą partycypować we wzroście wartości nieruchomości – stąd opłaty planistyczne.

Kto je płaci? Kiedy? Czy można ich uniknąć? Kiedy gmina powinna wypłacić odszkodowanie w związku z uchwaleniem nowego ładu przestrzennego? - kwestie te reguluje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. Jak z niej wynika - opłata planistyczna jest ułamkiem wzrostu wartości nieruchomości spowodowanym zmianą lub wprowadzeniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego (inaczej: planu miejscowego). Warunkiem jej pobrania jest zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od zmiany planu. Po tym terminie nie może być naliczana.

Sama specyfika tych opłat jest zbliżona do podatku, choć ten rodzaj daniny wyłączono z ordynacji podatkowej. Powstaje na skutek nowych regulacji przestrzennych zwiększających możliwości inwestycyjne na określonym obszarze – na czym bezpośrednio korzystają ich właściciele lub użytkownicy wieczysti. Największymi beneficjentami takich zmian są nie tylko właściciele gruntów położonych w obszarach objętych nowymi planami, ale także gminy, które te plany uchwalają. Korzyści te nie są jednorazowe jak w przypadku właścicieli nieruchomości. Z jednej strony gmina pobiera opłatę planistyczną za umożliwienie lepszego (efektywniejszego) wykorzystania nieruchomości, ale z drugiej, po wykorzystaniu tych nowych możliwości przez osoby fizyczne których dotyczą, automatycznie wzrastają podatki od nowo zagospodarowanych nieruchomości, trwale podnosząc stałe dochody gmin. Tym samym wójtowie, burmistrzowie lub prezydenci miast powinni zabiegać o jak najszybsze zagospodarowanie terenów zgodne z planami miejscowymi, co automatycznie zwiększy strumień zasilający budżet jednostek którymi kierują.

Przez 5 lat od wejścia w życie nowego, atrakcyjniejszego ładu przestrzennego, każde zbycie nieruchomości jest obciążone opłatą planistyczną. Dotychczasowi właściciele gruntów (objętych regulacjami) rzadko kiedy stać na inwestycje, a perspektywa uzyskania znacznych profitów ze sprzedaży gruntów, które dotychczas były warte ułamek obecnej wartości skutecznie przyspiesza decyzję o pozbyciu się posiadanego mienia. Sprzedają więc grunty i płacą, nie zawsze będąc świadomymi opłat planistycznych o czym świadczy choćby to, że transakcje potrafią być zawierane nawet na tydzień przed upływem ustawowego terminu ich wniesienia - stąd konieczność przyswojenia sobie tych opłat leży w interesie znacznej części właścicieli nieruchomości.



Wspomnieć należy, że możliwy jest również przypadek pobrania opłaty planistycznej bez warunku zbycia nieruchomości. Następuje on na wniosek właściciela gruntu skierowanego do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o wydanie decyzji ustalającej opłatę planistyczną dla jego nieruchomości. Wniesienie opłaty po jej naliczeniu przez właściwy organ wykluczy możliwość pobrania tej opłaty w przyszłości przy zbyciu nieruchomości. Nie wydaje się to jednak korzystne zważywszy, że do zbycia nieruchomości w ustawowym horyzoncie czasowym może nie dojść.

Praktycznym (choć nie jedynym) sposobem uniknięcia opłat planistycznych jest nie zbywanie nieruchomości przed upływem ustawowych 5 lat od wejścia w życie nowego planu. Opłata planistyczna nie zostanie pobrana również gdy nie zachodzą przesłanki dotyczące zmiany wartości nieruchomości (np. nowy plan nie zmienił funkcji terenu). Czy istnieją inne możliwości ominięcia opłaty planistycznej? Tak, i doświadczony doradca rynku nieruchomości potrafi je wskazać.

Pisząc o opłatach planistycznych nie można pominąć opłat merytorycznie ściśle z nimi powiązanych, nie podejmowanych jednak z urzędu a zawierających przypadki, kiedy to gmina zobowiązana jest do rekompensaty finansowej na rzecz posiadaczy nieruchomości leżących w obszarze nowego planu miejscowego.

Jednym z celów urbanistów realizujących zadania planistyczne jest ochrona określonych przestrzeni dla zachowania równowagi ekologicznej czy krajobrazowej. Kształtowanie przestrzeni nie może odbyć się z pominięciem wymagań ochrony środowiska oraz zapewnienia wystarczających obszarów rekreacji mieszkańcom osiedlającym się na nowych terenach. Zdarza się, że takie obszary w nowych planach pokrywają się z miejscami na których dotychczas możliwa była realizacja różnego typu inwestycji. Właściciel takiego terenu po niekorzystnej dla niego zmianie planu nie może czynić przedsięwzięć, które wcześniej były możliwe (np. jego zabudowy). Naturalnie należy mu się rekompensata - ograniczenie rozporządzania własnością ma bowiem swój wymiar finansowy. Zadośćuczynienie z tego tytułu przewidują odpowiednie zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Właściciel nieruchomości, która w wyniku uchwalenia planu miejscowego utraciła dotychczasowe walory użytkowe, może żądać od gminy: wykupu tej nieruchomości, działki zamiennej lub odszkodowania. Roszczenie to jest ograniczone w czasie i przysługuje w okresie 5 lat w przypadku zbycia nieruchomości lub 10, jeżeli nieruchomość pozostaje w rękach właściciela. Odszkodowanie wypłacane jest w pełnej wysokości różnicy wartości nieruchomości przed i po zmianie planu.

W powyższych wypadkach konieczny jest wniosek właściciela, którego załącznikiem powinien być operat szacunkowy wykonany na jego zlecenie, wykazujący różnicę wartości, która będzie podstawą do wypłaty odszkodowania. W tym celu należy udać się do doświadczonego rzeczoznawcy majątkowego pamiętając, iż przy tej usłudze kryterium wyboru nie może być jej cena. Rzetelnie wykonany operat szacunkowy musi kosztować, ale jest też nie tylko niezbędnym, ale i niepodważalnym dowodem w postępowaniu odszkodowawczym wykazującym rozmiary utraty wartości (szkody).

Autor jest Rzeczoznawcą Majątkowym.

Szukasz doświadczonych rzeczoznawców?

Znajdziesz ich na stronie [www.monitor-nieruchomosci.malopolska.pl](http://www.monitor-nieruchomosci.malopolska.pl)