

Postępowanie krok po kroku:

1. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia/zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w uchwale obligatoryjnie ustalona jest procentowa wysokość (nie więcej niż 30% wzrostu wartości nieruchomości).
2. Zmienia się przeznaczenie nieruchomości – na skutek miejscowego planu wzrasta wartość nieruchomości.
3. Wejście planu miejscowego w życie.
4. Akt notarialny – zbycie nieruchomości.
5. Notariusz w ciągu 7 dni od dnia sporządzenia umowy przekazuje wypis aktu notarialnego burmistrzowi.
6. Burmistrz niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 5 lat od terminu z pkt. 3 wszczyna postępowanie o ustalenie opłaty planistycznej.
7. Powołanie rzeczoznawcy majątkowego i zlecenie wykonania operatu szacunkowego dotyczącego wartości nieruchomości, uwzględniającej przeznaczenie przed i po wejściu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
8. Kontrola i analiza operatu szacunkowego oraz innych dowodów w sprawie.
9. Zawiadomienie o komplecie dowodów niezbędnych do wydania rozstrzygnięcia w sprawie.
10. Wydanie przez burmistrza decyzji ustalającej opłatę planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbycia przedmiotowej nieruchomości.
11. Decyzja staje się ostateczna po 14 dniach od dnia odbioru (czas na odwołanie oraz czas na uiszczenie opłaty).

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. u. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

INFORMATOR O OPŁACIE PLANISTYCZNEJ

Co to jest opłata planistyczna?

Jednorazowa opłata, będąca dochodem własnym gminy, ustalana przez burmistrza, gdy w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

Kto płaci opłatę planistyczną?

Właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość.

Ważne! Opłata jest naliczana osobie będącej właścicielem nieruchomości w dniu, w którym plan miejscowy wszedł w życie.

W jakiej formie jest nakładana?

Decyzją administracyjną burmistrza.

W jakim czasie może zostać naliczona?

Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty planistycznej może nastąpić w terminie do 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Jak jest ustalana stawka?

Opłata nie może przekroczyć 30% wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość stawki określana jest każdorazowo w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jak wyliczana jest opłata planistyczna?

WYSOKOŚĆ OPŁATY PLANISTYCZNEJ

$$\begin{array}{l} \text{stawka} \\ = \text{procentowa} \\ \text{z uchwały} \end{array} \times \left[\begin{array}{l} \text{W1 wartość} \\ \text{nieruchomości} \\ \text{po uchwaleniu} \\ \text{planu} \end{array} - \begin{array}{l} \text{W2 wartość} \\ \text{nieruchomości} \\ \text{przed} \\ \text{uchwaleniem} \\ \text{planu} \end{array} \right]$$

Kto wycenia?

Ustalenie opłaty planistycznej następuje po uzyskaniu opinii uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego (operatu szacunkowego), który wycenia wartość nieruchomości przed wejściem i po wejściu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ważne! Jeśli w operacie szacunkowym rzeczoznawca nie stwierdzi wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wówczas burmistrz wydaje decyzję umarzającą postępowanie.

Termin płatności:

Termin płatności wynosi 14 dni od dnia, kiedy decyzja została odebrana.

Przykład:

Pan Jan Nowak odebrał decyzję 30 stycznia. Decyzja stanie się ostateczna 14 lutego – jest to także ostateczny termin płatności.

Tryb odwoławczy:

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu w terminie 14 dni od doręczenia decyzji.

Ważne! Stronie przysługuje prawo czynnego udziału w postępowaniu oraz składania wniosków i zastrzeżeń.

Informacja przed sprzedażą:

Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości przed jej zbyciem może żądać od burmistrza ustalenia wysokości opłaty planistycznej w drodze decyzji.