

Mosina, dnia 02 marca 2022 r.

Dotyczy: BR.0003.621.2022

GG.030.21.2022.PS

Data wpływu: 07.03.2022 r.

Nr sprawy: BR.0003.621.2022

**Pan
Dominik Michalak
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mosinie
/w miejscu/**

W odpowiedzi na zapytanie pisemne radnego Marcina Ługawiaka dotyczące opłaty planistycznej na wstępie wyjaśniam co następuję:

1. Wszystkie wpływające do tutejszego urzędu akty notarialne są analizowane pod kątem czy zbywana nieruchomość spełnia ustawowe przesłanki niezbędne do wszczęcia postępowania administracyjnego o ustalenie opłaty planistycznej, tj: czy nieruchomość jest w ogóle położona na obszarze dla którego obowiązuje ważny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a jeśli tak to czy zbycie nastąpiło przed upływem 5 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego.
2. Dopiero spełnienie łączne obu powyższych przesłanek daje podstawy do dalszej analizy sprawy pod kątem wystąpienia ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości, który byłby podstawą do naliczania opłaty w oparciu o ustaloną w planie miejscowym stawkę. Należy dodatkowo zaznaczyć, że opłacie planistycznej nie podlegają nieruchomości zbyte w drodze darowizny (II OPS 3/09 - Uchwała NSA).
3. Ponadto należy wskazać na bardzo istotny w przedmiotowej materii jest wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r. sygnatura P 58/08, który w sposób istotny zmienił zasady wyceny nieruchomości w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego i opłatą od wzrostu wartości nieruchomości, a w praktyce sprawił, iż tzw. opłata planistyczna jest niezwykle rzadko naliczana. Trybunał Konstytucyjny uznał, że art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie w jakim wzrost

wartości nieruchomości odnosi się do kryterium faktycznego jej wykorzystania w sytuacjach, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc jest niezgodny z art. 2 i 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W praktyce sprowadza się to do tego, że w przypadku gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony dla obszaru gdzie obowiązywał plan sprzed roku 1995, to miernikiem wzrostu zbywanej nieruchomości jest różnica pomiędzy wartością określoną z uwzględnieniem przeznaczenia w aktualnym planie, a wartością wynikającą z uwzględnienia przeznaczenia określonego w planie, który utracił moc. Jednocześnie należy wskazać, że określenie wartości według planu, który utracił moc jest brane pod uwagę, jeśli wartość ta jest wyższa niż wartość nieruchomości przy uwzględnieniu faktycznego sposobu użytkowania w okresie po utracie ważności starego planu (tzw. luka planistyczna). Jest to korzystne rozstrzygnięcie dla właściciela nieruchomości (zbywającego). Co więcej, dla określenia ewentualnej zmiany wartości nieruchomości istotne są także rozstrzygnięcia administracyjne wydawane indywidualnie w okresie tzw. luki planistycznej opisanej powyżej w postaci warunków zabudowy dla danej nieruchomości, albowiem zyskuje ona walor gruntu budowlanego i ewentualne wejście w życie nowego planu miejscowego nie zmienia przeznaczenia gruntu. Reasumując skutkiem przytoczonego wyroku Trybunału Konstytucyjnego jest konieczność dokonania oszacowania wartości nieruchomości w toku prowadzonego postępowania o ustalenie opłaty planistycznej nie tylko dwóch, lecz przy uwzględnieniu trzech przeznaczeń przy czym brane pod uwagę jest zawsze przeznaczenie korzystniejsze dla zbywającego.

4. W przypadku Gminy Mosina odnosząc się do informacji przedstawionych w punkcie poprzednim niniejszego pisma należy wskazać, że pierwszorzędne znaczenie dla ustalania opłat planistycznych ma *Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina* podjęty Uchwałą nr Rady Miasta i Gminy w Mosinie XXI/127/91 z dnia 30 grudnia 1991 r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 2/92 poz. 13). Jest to jak powyżej wyjaśniono plan nieobowiązujący, ale przeznaczenie gruntu w nim określone jest nadal wiążące przy sporządzaniu

operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego na potrzeby postępowania administracyjnego o ustalenia opłaty adiacenckiej.

5. Ponadto jak wskazano w punkcie 3 nie bez znaczenia są też wydawane indywidualnie decyzje o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzje takie były licznie wydawane dla obszarów intensywnie zabudowywanych, które nie posiadały planów miejscowych, a te zostały dopiero uchwalone, gdy zabudowa już istniała. Rzeczoznawca majątkowy sporządzając operat szacunkowy nie wykazuje wtedy wzrostu wartości nieruchomości, a zatem nie wystąpi jedna z obligatoryjnych przesłanek niezbędnych do naliczenia opłaty planistycznej.
6. Biorąc pod uwagę wyżej przytoczone uwarunkowania naliczania opłat informuję, że w poszczególnych latach przeprowadzono następującą liczbę postępowań w sprawie ewentualnego ustalenia opłaty:
 - a. W roku 2017 przeprowadzono 12 postępowań dotyczących 17 działek ewidencyjnych. We wszystkich przypadkach nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości jak wskazano w opinii rzeczoznawcy, zatem opłaty nie naliczono.
 - b. W roku 2018 przeprowadzono 28 postępowań dotyczących 35 działek ewidencyjnych z obszaru gminy Mosina z wyłączeniem Daszewic, gdzie we wszystkich przypadkach nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości jak wskazano w opinii rzeczoznawcy, zatem opłaty nie naliczono.
Sprawy zbytych działek we wsi Daszewice ze względu na objętość wyłączono do odrębnego zlecenia przygotowania opinii rzeczoznawcy majątkowego ze względu na dużą liczbę nieruchomości. Sporządzono 66 opinii o wartości dla 76 działek ewidencyjnych, które zbyto w okresie 5 lat po wejściu w życie planu. Również we wszystkich przypadkach nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości jak wskazano w opinii rzeczoznawcy, zatem opłaty nie naliczono.
 - c. W roku 2019 przeprowadzono 4 postępowania dotyczące 5 działek ewidencyjnych. We wszystkich przypadkach nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości jak wskazano w opinii rzeczoznawcy, zatem opłaty nie naliczono.

- d. W roku 2020 i 2021 nie przeprowadzono postępowań w sprawie naliczenia opłaty planistycznej w związku z brakami kadrowymi w referacie, jednakże odnotowano wpływ aktów notarialnych dotyczących nieruchomości zbytych położonych na obszarze obowiązywania planu miejscowego, gdzie zbycie nastąpiło w okresie 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego (plany z 2019 i 2020). Dotyczy to 11 nieruchomości. Postępowania w tej sprawie będą przeprowadzone w roku 2022.

Z poważaniem

**Z up. Burmistrza
(-) Adam Ejchorst
Zastępca Burmistrza**

Otrzymuje:

1. Adresat,
2. GG. a. a.

Do wiadomości:

1. Sekretarz Gminy /w miejscu/.

Sprawę prowadzi: Piotr Sternal
Referat Geodezji i Nieruchomości
Tel. 61-8109-578, pokój 125
e-mail: piotr.sternal@mosina.pl