

Mosina, dnia 25 stycznia 2021 r.

GG.030.16.2021.PS

**Data wpływu: 26.01.2021 r.**

**Nr sprawy: BR.0004.13.2021**

**Pani  
Małgorzata Kaptur  
Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Mosinie  
/w miejscu/**

W odpowiedzi na Pani pytanie zadane na sesji Rady Miejskiej w Mosinie o dotyczące sprawozdania z działalności Burmistrza Gminy w zakresie Referatu Geodezji i Nieruchomości informuję, że:

1. W okresie sprawozdawczym tj. od 23 listopada do 18 grudnia 2020 r. rzeczywiście dokonano analizy treści 53 aktów notarialnych, które wpłynęły do Referatu Geodezji i Nieruchomości pod kątem zasadności wszczynania procedury administracyjnej naliczenia opłaty planistycznej. Były to tylko te akty notarialne, które wpłynęły w przedmiotowym okresie sprawozdawczym. W kolejnym okresie sprawozdawczym (po 18 grudnia) dla przykładu wpłynęły 163 akty notarialne.
2. Analiza polega na:
  - a) Sprawdzeniu czy nieruchomość będąca przedmiotem zbycia jest w ogóle położona na obszarze, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
  - b) Jeśli jest położona na obszarze, gdzie obowiązuje MPZP, istotnym jest sprawdzenie, czy zbycie nastąpiło w okresie krótszym niż 5 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego, gdyż jest to jedna z trzech przesłanek koniecznych do ewentualnego naliczenia opłaty planistycznej zgodnie z dyspozycją art. 37 ust. 3 i ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),
  - c) Jeśli jest spełniony powyższy warunek istotnym jest również, ażeby zbycie nieruchomości było zbyciem odpłatnym w drodze sprzedaży. Od opłaty planistycznej zwolnione są, np. zbycia w drodze darowizny.
  - d) Istotnym jest również sprawdzenie, czy zmiana planu miejscowego faktycznie zmienia przeznaczenie w zakresie nieruchomości, która jest przedmiotem

sprzedaży i dalej analizy. Liczne są bowiem przypadki, że uchwalony plan miejscowy zakłada kontynuację już istniejącego przeznaczenia dla analizowanej nieruchomości. Skoro zatem nie ma zmiany przeznaczenia, nie może być mowy o wzroście wartości nieruchomości wskutek zmiany planu miejscowego.

e) Po wykluczeniu powyższych przesłanek uniemożliwiających naliczenie opłaty planistycznej możliwym jest skierowanie dalej zlecenia rzeczoznawcy majątkowemu do sporządzenia opinii o wartości nieruchomości. Należy podkreślić, że w dalszej analizie istotne jest również ustalenie czy wydano dla nieruchomości decyzję ustalającą warunki zabudowy oraz jakie było przeznaczenie w nieobowiązującym już „Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Mosina” zatwierdzonym uchwałą nr XXI/127/91 Rady Miasta i Gminy Mosina z dnia 30 grudnia 1991 r. Na mocy wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r. sygn. akt P/58/08, przepis art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi 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 z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, został uznany za niezgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji RP. W konsekwencji jeśli nieruchomość była w przeszłości objęta planem miejscowym i przewidywał on takie samo jej przeznaczenie jak plan obecnie obowiązujący to pomimo, że pomiędzy planami była przerwa nie należy brać pod uwagę faktycznego wykorzystania nieruchomości w okresie bezplanowym lecz uznać, że w tej części nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości. W praktyce wiele nieruchomości położonych w Gminie Mosina posiadało już tożsame przeznaczenie jak to określone we współcześnie obowiązującym planie miejscowym.

3. Reasumując informacje zawarte w punkcie 2 niniejszego pisma należy stwierdzić, że opłata planistyczna ma w znakomitej większości przypadków charakter fikcyjny, co nie zmienia faktu, że procedura ta wymaga przeprowadzenia szeregu czynności na stanowisku pracy przez osobę wykonującą obowiązki z tego zakresu po to by upewnić się, że niemożliwym jest wszczynanie postępowania w oparciu o przepisy ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

4. Potwierdzeniem tych faktów jest okoliczność, że ostatnia naliczona opłata została ustalona decyzją z dnia 28 listopada 2017 r. w wysokości 1800 złotych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w Radzewicach.
5. W 2018 roku przekazano rzeczoznawcy majątkowemu (jak opisano w punkcie 2e pisma) zlecenia na sporządzenie opinii o zasadności wszczynania postępowania o ustalenie renty planistycznej w 30 sprawach, przy czym w jednej ze względów organizacyjnych połączono sprawy ewentualnej opłaty dotyczącej 64 nieruchomości z terenu Daszewic. W roku 2019 przekazano do sporządzenia opinii 4 sprawy. W sprawach tych wskutek uzyskanych opinii stwierdzających brak wzrostu wartości nieruchomości nie ustalono opłat. Z roku 2020 po wstępnej analizie według przedstawionego schematu wytypowano 4 sprawy, które zostaną przekazane rzeczoznawcy w roku 2021.
6. Wpływy z opłaty adiacenckiej naliczanej w myśl przepisu zawartego w art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami za rok 2020 wyniosły 175 254 złote. Są to faktyczne wpływy na konto bankowe Gminy Mosina i obejmują one również raty opłat ustalonych w latach wcześniejszych, w których należność ratalną wpłacono w 2020 roku.

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](mailto:piotr.sternal@mosina.pl)