

JEDNORAZOWA OPŁATA, określana zamiennie rentą planistyczną

Zgodnie z dyspozycją art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717 z późn. zm.) „jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmiany wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość wójt, (...) pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości (...)”.

Obowiązek pobrania jednorazowej opłaty powstaje w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące oraz zostały spełnione poniższe warunki:

- **nastąpił wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany dotychczas obowiązującego planu miejscowego, w następstwie zmiany jej przeznaczenia, przez co nieruchomość staje się bardziej atrakcyjną inwestycyjnie;**
- **w planie miejscowym została określona procentowa wysokość opłaty, która jednak nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości;**
- **właściciel (użytkownik wieczysty) dokonał zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu albo jego zmiany.**

W myśl art. 4 pkt 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 26, poz. 2603 z późn. zm.) przez pojęcie zbywanie lub nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Podstawą do ustalenia jednorazowej opłaty jest opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, w której stan nieruchomości przyjmuje się z dnia wejścia w życie planu, a poziom cen na dzień zbycia nieruchomości.

Wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu albo po zmianie planu miejscowego, a wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, stosownie do art. 37 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może żądać od wójta (...) ustalenia, w drodze decyzji, wysokości jednorazowej opłaty. Decyzja ta będzie podlegała wykonaniu dopiero po zbyciu nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego.