

Jak obliczyć opłatę planistyczną w przypadku podziału nieruchomości po uchwaleniu planu?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 25, lipiec 2020 08:56

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 4716

Na tytułowe pytanie odpowiedzi udzielił w jednym z niedawnych orzeczeń Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu. W jego ocenie nie można uwzględniać w rencie planistycznej tej części wzrostu, która jest wynikiem ww. podziału.

Sąd w pierwszej kolejności podkreślił, że ustalenie wartości nieruchomości musi dotyczyć nieruchomości w takim kształcie (wielkości), w jakiej istniała w chwili wejścia w życie planu, bez względu na jej późniejsze podziały oraz bez względu na przedmiot zbycia. Wskazał, że opłata planistyczna nie może bowiem obejmować zmiany wartości działki spowodowanej jej podziałem już po uchwaleniu planu i jego wejściu w życie. W ocenie WSA nawet jeśli strona sprzedała tylko niektóre działki wydzielone już po uchwaleniu tego planu, to dla obliczenia opłaty planistycznej należy przyjąć stopę wzrostu wartości działki, ale w tym jej kształcie, jaki istniał w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak zauważył Sąd, wprawdzie więc uwzględnia się cenę z czasu sprzedaży działki, ale renta planistyczna może uwzględniać wyłącznie tylko tę część wzrostu ceny działki, która jest konsekwencją wejścia w życie miejscowego planu. W konsekwencji zdaniem WSA działką podobną jest działka o powierzchni i cechach porównywalnych z działką istniejącą w dniu wejścia w życie planu. Jeśli więc po tej ostatniej dacie nieruchomość została podzielona na mniejsze działki budowlane, to niezgodne z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego było ustalenie kwoty opłaty planistycznej na podstawie cen sprzedaży innych „małych” działek budowlanych – orzekł WSA.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 25 czerwca 2020 r., IV SA/Po 854/19

Źródło: [CBOSA](#)