



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Anna Szotkowska

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
tel. + 4891 42 45 050, fax + 4891 42 21 129
aszotkow@um.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin, 18 marca 2022 r.

Pan Łukasz Kadłubowski
Radny Rady Miasta Szczecin

Nasz znak: BPM.I.0003.237.2022.BŚ

Dotyczy: zapytanie nr 3706

Szanowny Panie Radco

w odpowiedzi na Pana zapytanie informuję, że zgodnie z przepisami, ustalenie opłaty planistycznej jest dopuszczalne przy spełnieniu następujących warunków:

- uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub uchwalona została zmiana miejscowego planu;
- w miejscowym planie ustalona została stawka opłaty planistycznej;
- w związku z uchwaleniem planu lub jego zmiany doszło do wzrostu wartości nieruchomości;
- doszło do zbycia nieruchomości zlokalizowanej na obszarze objętym ustaleniami uchwalonego planu miejscowego lub zmiany planu miejscowego;
- właściwy organ zgłosił roszczenie w okresie 5 lat od wejścia w życie miejscowego planu lub jego zmiany.

Według szeroko wypracowanego stanowiska judykatury stwierdza się, iż brak spełnienia chociażby jednej z tych przesłanek uniemożliwia ustalenie opłaty planistycznej. W przeciwnym z kolei wypadku wydanie decyzji w przedmiocie tej opłaty ma charakter obligatoryjny. Ustawodawca nie stworzył możliwości uznaniowego nakładania opłaty. Gmina nie może rezygnować z pobierania opłaty, jeśli zaistniały okoliczności do jej nałożenia albo nakładać ją w stosunku niższym niż wynika to z zapisów planu.

Wskazanie odpowiedniej stawki procentowej opłaty planistycznej jest kompetencją gminy. Określenie procentowej wysokości opłaty jest elementem obligatoryjnym uchwały wprowadzającej nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub uchwały zmieniającej obowiązujący plan.

Stwierdzenie natomiast, czy będzie występować podstawa do ustalenia i pobrania przez organ jednorazowej opłaty, odbywa się w ramach odrębnego postępowania administracyjnego zakończonego wydaniem stosownej decyzji, po dokonaniu indywidualnej oceny stanu faktycznego (na podstawie opinii - operatu szacunkowego) dla każdej nieruchomości osobno. W postępowaniu tym, w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego, właściwy organ ustala i ocenia, czy i w jakiej wysokości doszło do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu, wykorzystując przy tym opinię – operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego.

Uzyskiwane dochody z tytułu opłaty planistycznej zawarte są w zadaniu realizowanym przez Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami pn. „Opłata adiacencka”, zawierającym dochody łączne z tytułu opłaty adiacenckiej i opłaty planistycznej. Dlatego też poniżej

podajemy tabelaryczne zestawienie dochodów uzyskanych łącznie z tego tytułu w latach 2011-2021:

ROK	DOCHODY W ZADANIU PN. „OPLATA ADIACENCKA”
2011	412 884,00 zł
2012	427 455,00 zł
2013	594 910,00 zł
2014	282 515,00 zł
2015	536 402,00 zł
2016	168 531,00 zł
2017	194 466,00 zł
2018	286 340,00 zł
2019	466 380,00 zł
2020	310 969,00 zł
2021	558 531,56 zł

Natomiast w sporządzonym projekcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, żaden z terenów zieleni urządzonej ustalony w obowiązującym Studium 2012 nie zmienił przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej.

Tereny wskazane pod usługi sportu i rekreacji (US) w obowiązującym Studium 2012 zmieniły swoje przeznaczenie w projekcie Studium 2022 na tereny zabudowy mieszkaniowej w następujących jednostkach planistycznych i typie mieszkalnictwa: Z.A.06, (przeznaczona na zabudowę wielorodzinną, dodatkowo obowiązuje realizacja ogólnodostępnego kompleksu naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych w zieleni urządzonej wysokiej bez obiektów kubaturowych), Z.K.05 (przeznaczona na zabudowę wielorodzinną, część jednostki przeznaczona na usługi z dopuszczeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego po relokacji toru kartingowego), P.Z.07 (część przeznaczona na zabudowę jednorodzinną, z obowiązkiem realizacji ogólnodostępnego kompleksu naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych w zieleni urządzonej bez obiektów kubaturowych), D.W.12 (część jednostki przeznaczona na zabudowę jednorodzinną), D.J.11, D.J.12, D.J.13 (w części przeznaczone na zabudowę jednorodzinną), D.P.06, (w części przeznaczona na zabudowę jednorodzinną). Wymienione jednostki planistyczne D.J.12, D.J.13 oraz D.W.12 nie są objęte planami miejscowymi.

2

Anna Serdikowska

Zastępca Prezydenta Miasta
Anna Serdikowska