Opłata-renta planistyczna

Plany ogólne, ZPI i renta planistyczna po zmianach 2026. Kiedy naliczać opłatę, kiedy może wynosić 0%, jak oceniać operat i lukę planistyczną oraz które rodzaje zbycia podlegają opłacie?

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do wydziałów planowania przestrzennego i nieruchomości, pracowników urzędów miast i gmin zajmujących się opłatą planistyczną.

Czy w decyzji o naliczeniu opłaty planistycznej należy zawrzeć termin jej płatności?

Szkolenie kompleksowo omawia zasady ustalania i pobierania opłaty planistycznej, ze szczególnym uwzględnieniem zmian w planowaniu przestrzennym, planów ogólnych oraz Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych. Uczestnicy dowiedzą się, kiedy należy wszcząć postępowanie, jak oceniać wzrost wartości nieruchomości, w jakich przypadkach opłata może wynosić 0% oraz jak postępować przy luce planistycznej i różnych formach zbycia nieruchomości. Szczegółowo omówione zostaną również operaty szacunkowe, kontroperaty, terminy, wycena nieruchomości oraz praktyczne problemy pojawiające się w postępowaniach prowadzonych przez gminy.

W programie m.in.:

- **Plany ogólne a renta planistyczna** – jaki wpływ ma wejście w życie planu ogólnego lub jego brak na MPZP, decyzje WZ, wycenę nieruchomości oraz prowadzenie postępowań dotyczących opłaty planistycznej?
- **Zintegrowany Plan Inwestycyjny i opłata planistyczna** – jak naliczać rentę w przypadku ZPI oraz jakie znaczenie dla ustalenia opłaty mają nowe rozwiązania planistyczne?
- **Warunki naliczenia opłaty i stawka 0%** – kiedy powstaje obowiązek ustalenia renty planistycznej, kiedy można odstąpić od wszczęcia postępowania oraz w jakich przypadkach wysokość opłaty może wynosić 0%?
- **Operat szacunkowy, kontroperat i wzrost wartości nieruchomości** – jak oceniać prawidłowość operatu, kiedy można wykorzystać wcześniejszą wycenę, jak postępować z kontroperatem strony oraz w jakim zakresie organ może ingerować w ustalenia rzeczoznawcy?
- **Rodzaje zbycia nieruchomości a renta planistyczna** – jak traktować darowiznę, zamianę, aport do spółki lub fundacji rodzinnej, zniesienie współwłasności, podział majątku małżeńskiego, spadkobranie oraz przekazanie nieruchomości za długi?
- **Luka planistyczna, wcześniejsze przeznaczenie i zasada korzyści** – jak ustalać wartość nieruchomości przy braku wcześniejszego planu, jak uwzględniać faktyczny sposób użytkowania, studium i decyzje WZ oraz jak stosować art. 87 ust. 3a?
- **Terminy i postępowanie w sprawie opłaty planistycznej** – jak liczyć pięcioletni termin, kiedy wszcząć postępowanie, jak postępować przy późnym wpływie aktu notarialnego oraz jak prowadzić sprawy wszczęte przed i po zbyciu nieruchomości?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Zawiadomienie o wszczęciu postepowania w zakresie naliczenia prognozy opłaty planistycznej przed jej zbyciem
- Zawiadomienie o zapoznaniu się z aktami sprawy w trybie art. 10 kpa

- Szablon odnośnie decyzji o opłacie planistycznej przed zbyciem nieruchomości
- Zawiadomienie o wszczęciu postepowania w zakresie naliczenia opłaty planistycznej po otrzymaniu aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości
- Szablon odnośnie decyzji o naliczeniu opłaty planistycznej

Szczegółowy program szkolenia:

Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy w trakcie ostatniego terminu

- Jak należy traktować umowę dożywocia w kontekście naliczania opłaty planistycznej?
- Jak omawiana opinia ma się do art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym wycena nieruchomości następuje wyłącznie w formie operatu szacunkowego?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy Samorządowe Kolegium Odwoławcze w jednej z decyzji zakwestionowało zawarcie w decyzji burmistrza informacji dotyczących wpłaty opłaty planistycznej, takich jak numer rachunku bankowego oraz termin płatności określony liczbą dni?
- Termin pobierania opłaty planistycznej wynikający z uchwały planistycznej z 2019 roku upłynął, a obecnie procedowana jest zmiana tej uchwały w zakresie wskaźników urbanistycznych i infrastruktury technicznej – czy po wejściu w życie tej zmiany opłata planistyczna jest naliczana ponownie?
- Czy nalicza się opłatę planistyczną w przypadku umowy sprzedaży prawa własności na rzecz użytkownika wieczystego z zastosowaniem bonifikaty?
- Czy możliwa jest wycena nieruchomości w sytuacji, gdy w dniu wejścia w życie planu miejscowego istniało prawo użytkowania wieczystego, a w dniu zbycia przysługiwało prawo własności, oraz czy w tej kwestii znane są wyroki sądowe?
- W jakim czasie od dnia otrzymania aktu notarialnego powinno zostać wszczęte postępowanie w sprawie ustalenia opłaty planistycznej, o ile zachodzą ku temu przesłanki?
- Czy zachodzi przesłanka odpłatnego zbycia, jeżeli na obszarze nowego planu miejscowego czterech właścicieli dokonało w drodze administracyjnego postępowania podziałowego połączenia czterech działek, a następnie wydzielenia i podziału nowych działek, po czym w akcie notarialnym właściciele podzielili się nowymi działkami odpowiednio do wielkości działek dotychczasowych, w wyniku czego każdy z nich zbył część swojej dotychczasowej nieruchomości?
- Jak należy postąpić w przypadku zbycia działki w ostatnim dniu pięcioletniego okresu obowiązywania planu miejscowego – czy organ ma podstawę do wszczęcia postępowania, jeżeli miałoby ono nastąpić po upływie tego pięcioletniego okresu, zwłaszcza przy uwzględnieniu stanowiska Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach, według którego zawiadomienie o wszczęciu postępowania musi zostać skutecznie doręczone stronie najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania planu?
- Czy w sytuacji, gdy w okresie luki planistycznej gmina nie posiadała szczegółowego planu miejscowego, a jedynie plan ogólny, przy określaniu wzrostu wartości nieruchomości uwzględnia się art. 87 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, biorąc pod uwagę, że przepisy szczególne (art. 37 ust. 1 oraz art. 87 ust. 3a) nie odnoszą się do procesu wyceny przy uwzględnieniu studium ani planu ogólnego?
- Czy zmiana planu miejscowego uruchamia nowy pięcioletni okres na pobranie opłaty planistycznej?
- Czy w przypadku uchwalenia zmian w planie miejscowym w zakresie zaopatrzenia w ciepło (np. dopuszczenie peletu i pomp ciepła w sytuacji, gdy dotychczas dopuszczalny był wyłącznie gaz) nalicza się opłatę planistyczną?

- Gmina dokonała sprzedaży działek przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (dla których ustalono opłatę planistyczną w wysokości 15%) – w jaki sposób należy w takiej sytuacji postąpić z opłatą planistyczną?
- W ocenie rzeczoznawców na rynku nieruchomości brakuje transakcji różnicujących nieruchomości pod względem współczynników zagospodarowania – w jaki sposób organ ma wymagać od biegłego wykazania wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli w nowym planie zwiększyła się na przykład dopuszczalna powierzchnia zabudowy?
- W sytuacji gdy po otrzymaniu aktu notarialnego rzeczoznawca majątkowy stwierdził brak wzrostu wartości nieruchomości, organ wydaje decyzję o odmowie ustalenia opłaty planistycznej – czy zastosowanie takiego trybu rozstrzygnięcia jest prawidłowe?
- Jak należy postąpić w przypadku umowy zamiany nieruchomości gruntowych (gdy zamiast ekwiwalentu pieniężnego otrzymywana jest inna nieruchomość gruntowa), w tym jednej ze stawką procentową opłaty – czy w takiej sytuacji nalicza się opłatę planistyczną, aby transakcja nie stanowiła sposobu na obejście przepisów?
- Kto ponosi koszty oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonywanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych?
- Czy Samorządowe Kolegium Odwoławcze zasadnie stawia zarzut braku numerów działek w zestawieniach nieruchomości tworzących ogólny zbiór do badania cech rynkowych w operacie szacunkowym (gdy numery podano dopiero przy trzech konkretnie wyselekcjonowanych nieruchomościach), w sytuacji gdy rzeczoznawca majątkowy twierdzi, że na etapie tworzenia zbioru nie ma obowiązku podawania tych numerów?
- Jak należy ocenić stanowisko Samorządowego Kolegium Odwoławczego (oparte na wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego), według którego w sprawach o ustalenie opłaty planistycznej upływ 12 miesięcy nie powoduje utraty aktualności operatu szacunkowego, ponieważ wycena odnosi się do historycznego momentu zbycia nieruchomości i bada niezmienny stan rynku z tamtego okresu, w związku z czym ponowne aktualizowanie lub potwierdzanie operatu po upływie 12 miesięcy jest zbędne?
- Czy należy naliczyć opłatę planistyczną w przypadku zawarcia aktu notarialnego rozszerzającego majątkową wspólność małżeńską o nieruchomość gruntową, jeżeli mąż nabył działkę przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną od rodziców w drodze darowizny, a następnie kolejnym aktem notarialnym rozszerzył własność na żonę?
- Z jakich przepisów wynika, że obdarowany powinien uiścić opłatę planistyczną w sytuacji, w której dokonał odpłatnego zbycia nabytej uprzednio w drodze darowizny nieruchomości?
- Co należy zrobić w sytuacji, gdy już po wydaniu i doręczeniu decyzji organ otrzymał od rzeczoznawcy majątkowego autokorektę operatu szacunkowego wynikającą z błędu przy wskaźnikach, która spowodowała nieznaczne różnice w wartości nieruchomości przed i po uchwaleniu planu?
- W jaki sposób w praktyce należy formalnie zakończyć sprawę w aktach, jeżeli gmina decyduje o nienaliczaniu opłaty planistycznej (np. z uwagi na zawarcie umowy darowizny) – czy wystarczające jest sporządzenie notatki służbowej do aktu notarialnego?
- Jak wygląda procedura w sytuacji powtórnej sprzedaży nieruchomości na obszarze objętym nowym planem – czy jeżeli przy pierwszym zbyciu toczyło się postępowanie w sprawie opłaty planistycznej, a następnie nabywca dokonał ponownej sprzedaży, wobec nowego zbywcy również wszczyna się postępowanie?
- Kto ponosi koszty sporządzenia operatu szacunkowego w postępowaniu o ustalenie opłaty planistycznej wszczętym na wniosek przed zbyciem nieruchomości: wnioskodawca czy gmina?

- Czy istnieją wyroki sądowe potwierdzające, że organ nie może obciążyć wnioskodawcy kosztami sporządzenia operatu szacunkowego w postępowaniu prowadzonym przed zbyciem nieruchomości?
- Jak powinno wyglądać postępowanie w sytuacji, gdy została wydana decyzja ustalająca wysokość opłaty planistycznej przed zbyciem nieruchomości (z wyliczoną kwotą opłaty), a następnie strona dokonała zbycia jedynie części tej nieruchomości?
- Czy nabycie lub zbycie nieruchomości w drodze spadkobrania podlega opłacie planistycznej (mając na uwadze rozbieżność między wypowiedzią ustną prelegenta a treścią materiałów szkoleniowych)?
- Wpłynął wniosek o ustalenie opłaty planistycznej przed planowaną sprzedażą, aby uwzględnić jej wysokość w umowie notarialnej; wydano decyzję z zastrzeżeniem, że wygasa ona w razie niedokonania sprzedaży do określonego terminu, a strona uiściła należność – czy takie rozstrzygnięcie jest prawidłowe, czy też po faktycznym zbyciu nieruchomości organ powinien wydać drugą decyzję?
- Jak należy postąpić w sytuacji, gdy strona unika uiszczenia opłaty, podważa każdą kolejną decyzję oraz operat szacunkowy (w tym dobór nieruchomości podobnych), Samorządowe Kolegium Odwoławcze wielokrotnie uchyla decyzje do ponownego rozpatrzenia, a całe postępowanie toczy się od wielu lat?
- Gmina nabyła w drodze umowy sprzedaży od osoby fizycznej działkę pod drogę (położoną na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązuje stawka opłaty planistycznej) – czy od takiej transakcji należy naliczyć zbywcy opłatę planistyczną, czy dopuszczalne jest odstąpienie od jej naliczenia?
- Czy w sytuacji, gdy przed wejściem w życie planu działka miała funkcję mieszkaniową, a po wejściu w życie nowego planu uzyskała przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe, zasadne jest wszczęcie postępowania w sprawie opłaty planistycznej mimo braku wstępnej wiedzy, czy nastąpił faktyczny wzrost wartości nieruchomości?

Szczegółowy program szkolenia

1. Opłata planistyczna od A do Z

- Z czego wynika opłata planistyczna?
- Kiedy ma być naliczona opłata planistyczna?
- Opłata planistyczna - cała procedura krok po kroku: od znalezienia takiego przypadku, powzięcia aktu notarialnego poprzez wszczęcie postępowania, wybór rzeczoznawcy, łącznie z dokumentacją z tym związaną. Na co w szczególności zwracać uwagę?
- Omówienie procedury według K.p.a. - przepisy dotyczące K.p.a..
- Omówienie zagadnień z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako instrumentu definiującego opłatę planistyczną jako publicznoprawny instrument finansowy.
- Komunikacja z osobą, która nie rozumie, czym jest opłata planistyczna i dlaczego została naliczona - jak to w prosty sposób wytłumaczyć?
- Jak naliczać opłatę planistyczną w przypadku Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego?
- Omówienie zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Plan szczegółowy poprzednio obowiązujący a obecny - interpretacja faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

2. Warunki pobierania opłaty planistycznej

- Jakie są warunki pobierania opłaty planistycznej? Kiedy należy ją pobierać?

- Czy jeżeli jest umowa darowizny i o dział spadku oraz jeżeli jest to nieodpłatne, to czy wszczyna się postępowanie? (w związku z tym, że jest orzeczenie sądowe, które mówi o tym, że nieodpłatna umowa nie ulega naliczeniu)
- Kwestia dziedziczenia opłaty planistycznej - kiedy dana sytuacja podlega opłacie oraz kiedy podlega następcy prawnemu?
- Czy należy naliczyć opłatę planistyczną w przypadku działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym?
- Czy należy naliczyć opłatę planistyczną dla mieszkania? (skoro opata planistyczna dotyczy głównie nieruchomości gruntowych)
- Czy należy naliczyć opłatę planistyczną w przypadku, gdy zabudowania istniały wcześniej, przed uchwaleniem planu miejscowego?
- Jak postępować w przypadku osoby zmarłej w trakcie procedury, jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność małżeńską?
- Omówienie specyficznych aktów notarialnych dotyczących obrotu nieruchomościami. Ustalenie, czy podlegają one pod opłatę planistyczną.
- Czy należy pobrać rentę planistyczną jeśli nie ma planu, a wcześniejsze były ustalenia planistyczne, studia, warunki zabudowy istniejące przed wejściem w życie planu miejscowego?
- Jak studium uwarunkowań zabudowy ma się do naliczania opłaty planistycznej - czy trzeba je zawsze brać pod uwagę? Czy ma ono duży wpływ na opłatę planistyczną?
- Jak rozpatrywać sprzedaż lokalu mieszkalnego z udziałem w gruncie?
- Interpretacja zapisów planu, np. drobne zmiany tekstowe, które powodują wzrost wartości, ale rzeczoznawca ma problem z udokumentowaniem tego poprzez dobór transakcji, ponieważ trudno jest znaleźć transakcje, które miałyby zbliżone zapisy w planie. Czy w takiej sytuacji należy pobrać opłatę planistyczną?
- Czy decyzja o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego pokrywa się z ustaleniami nowego planu, jeśli przewiduje on budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne? Jak wpływa to na procedurę?
- Jak postępować w przypadku luki planistycznej?
- Czy w przypadku dostępu do drogi publicznej następuje wzrost wartości nieruchomości?
- Czy w przypadku wyższej kondygnacji lub terenu biologicznie czynnego następuje zmiana przeznaczenia nieruchomości?

3. Odstępstwa od opłaty planistycznej

- W jakich przypadkach nie trzeba wszczynać postępowania?
- Czy należy naliczać opłatę dla jednego mieszkania pod blokiem dla dość małego udziału w gruncie?
- Czy w przypadku odstąpienia od opłaty operat szacunkowy zawsze jest wymagany, czy są dopuszczalne opracowania niebędące operatem szacunkowym?

4. Operat szacunkowy

- W jaki sposób oceniać operat szacunkowy?
- Kwestia podważania operatu szacunkowego - argumentacja dla organu, który musi bronić ustalonej wartości nieruchomości przed zarzutami stron postępowania.
- Czy samorządowe kolegia odwoławcze mogą ingerować w wycenę danej nieruchomości i korygować operat szacunkowy? Ocena operatów przez organy odwoławcze.
- Omówienie niejasności natury prawnej odnośnie całej ścieżki operatów i tego, czy w danych sytuacjach opinie się uwzględnia.
- Kto powinien wnikać w operat szacunkowy? Czy organ powinien wnikać w operat?

- W jakim zakresie organ może wnikać w operat szacunkowy? Co gmina może w związku z istniejącymi przepisami i liniami orzeczniczymi?
- Jak dobrze zbadać, czy operat jest dobrym powodem w postępowaniu? Omówienie dobrego schematu jak poznać, gdzie są błędy.
- Ile jest ważny operat szacunkowy? Czy można wykorzystać ten sam operat, jeżeli zbycie było wykonane np. maksymalnie do roku od wykonania operatu?
- Omówienie kontroperatów jako głównych materiałów dowodowych.

5. Terminy

- Jaki termin obowiązuje na wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty planistycznej? Czy postępowanie trzeba wszczynać niezwłocznie, czy akty notarialne mogą oczekiwać na rozpatrzenie do 5 lat?
- Jaki jest termin płatności renty planistycznej?
- Czy w decyzji o naliczeniu opłaty planistycznej należy zawrzeć termin jej płatności, skoro ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tego nie formułuje? (według ustaw ordynacji podatkowej i ustaw finansowych opłata jest skategoryzowana jako inne dochody niepodatkowe gminy, a takie dochody mają swój termin płatności w ustawie “Ordynacja podatkowa” i jest to sprzeczne z ustawą o planowaniu, która takiego terminu nie nakłada)
- Jak wygląda korelacja terminów w przypadku upływu 5 lat? Czy data ta jest wiążąca dla wszczęcia postępowania i czy wtedy termin uznaje się za dochowany? Jak przebiega postępowanie i co mówi orzecznictwo w sytuacji, gdy sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat, ale akt notarialny wpłynął do urzędu później?
- Czy nieruchomość należy badać na dzień wejścia w życie planu, czy na dzień jej sprzedaży?
- Jaka jest terminowość wydawania decyzji do wniosków przed sprzedażą nieruchomości?

6. Stawki oraz wycena opłaty planistycznej

- Kto ustala wysokość opłaty planistycznej?
- Co powinien brać pod uwagę rzeczoznawca podczas wyceny działek do opłaty planistycznej?
- Jak wygląda ustalanie opłaty na podstawie dokumentów od rzeczoznawcy majątkowego? Czy urząd może przyjmować te dokumenty w formie opinii, czy podstawą muszą być wyłącznie operaty szacunkowe?
- Sposób wyceny przy nieruchomościach zabudowanych - co jeżeli plan miejscowy wprowadził inną funkcję dla budynku niż użytkowany był on aktualnie? Co powinno być zakresem wyceny - grunt czy nieruchomość zabudowana? (Szczególnie w przypadkach, gdy plan miejscowy wprowadził korzystniejszą funkcję stricte dla budynku)
- Jaka stawka występuje najczęściej?
- Czy (i jeżeli tak, to kiedy) wysokość opłaty planistycznej może wynosić 0%?
- Jak powinna wyglądać prawidłowo skonstruowana decyzja do wniosku o ustalenie wysokości opłaty?

7. Zbycie nieruchomości

- Czy na podstawie decyzji wydanej przed zbyciem nieruchomości można już egzekwować tę należność, czy też wymagane jest wydanie drugiej decyzji po sprzedaży?
- Omówienie praktycznych przypadków co do ustalania, egzekwowania wyroków postępowań przed zbyciem oraz po zbyciu nieruchomości.
- Czy należy łączyć ze sobą postępowania przed zbyciem i po zbyciu nieruchomości?
- Które rodzaje zbycia podlegają pod rentę planistyczną? Omówienie poniższych przypadków:

- a) przeniesienie nieruchomości aportem do fundacji rodzinnej
- b) zniesienie współwłasności
- c) podział majątku małżeńskiego
- d) spadkobranie
- e) wniesienie aportu do spółki
- f) pojęcie nieruchomości za długi
- g) darowizny
- h) darowizny z opłatą
- i) darowizny ze sprzedażą
- j) zamiana nieruchomości

8. Plany ogólne

- Czy wejście w życie planów ogólnych wpłynęło na postępowanie w sprawach opłat planistycznych, czy też niczego w tym zakresie nie zmienia?
- Czy na podstawie ogólnego planu nalicza się opłatę planistyczną?
- Omówienie planów ogólnych pod kątem przeznaczeń.
- Jak liczyć opłatę w przypadku relacji między starym planem ogólnym a planami miejscowymi? Czy jeśli nie ma planu miejscowego, można odnosić się do planu ogólnego, czy wystarczy badać tylko sam faktyczny sposób użytkowania?
- Jak po 1 września 2026 r. brak planu ogólnego albo jego wejście w życie wpływa na uchwalanie nowych MPZP, wydawanie WZ i sprawy związane z rentą planistyczną?
- Jak plan ogólny wpływa na zobowiązania odszkodowawcze związane z planami miejscowymi w nowych realiach planistycznych?

9. Szczegółowe przykłady sytuacji - omówienie przypadków

- Jak postępować w przypadku zmian przeznaczenia terenu - np. gdy wcześniej brakowało planu miejscowego lub gdy nowy plan zmienia dotychczasowe przeznaczenie? Czy w każdym z tych przypadków istnieje obowiązek wszczęcia postępowania w sprawie opłaty planistycznej? Czy w razie sprzedaży działek urzędnik może samodzielnie dokonać analizy i podjąć decyzję o odstąpieniu od uruchamiania procedury? Jak należy analizować i weryfikować specyficzne sytuacje, w których nowy plan jest obiektywnie korzystniejszy dla właściciela? Przykładem może być usunięcie z planu dotychczasowego, sztywnego przebiegu drogi wewnętrznej (co daje właścicielowi swobodę w podziale działek) lub likwidacja punktowo narzuconej infrastruktury technicznej. Jak w takich okolicznościach prawidłowo oceniać wzrost wartości nieruchomości?
- Osoba wystąpiła o ustalenie renty, jeszcze nie sprzedając nieruchomości, a później dokonała podziału tych działek i sprzedawała działki poszczególne już podzielone, ze zmienionymi numerami - jak postępować w takiej sytuacji?
- Postępowanie zostało wszczęte ale nie było zakończone i kontynuując sprawę po latach powstaje sytuacja, w której postępowanie wszczynane było z innym kształtem przepisów - jak do tego podchodzić? Czy patrzeć na sprawę w kontekście obecnie obowiązującego przepisu, czy przepisu obowiązującego w momencie wszczęcia postępowania?
- Osoba występuje przed sprzedażą nieruchomości z wnioskiem, żeby sprawdzić, jaka będzie opłata planistyczna i nie sprzedaje jej. Skoro gmina musi zapłacić za operat szacunkowy, nic na tym nie zyska, poniesie jedynie koszty, to czy taka osoba również powinna ponieść jakieś koszty?
- Plan dopuszczał do 400 m^2 powierzchnię handlową, później zostało to zwiększone do ponad 2000 m^2 i wystąpiła renta planistyczna. Jak w takim przypadku udowodnić wzrost wartości?

- Plan był stary (przed 2023 r.) i tam była wpisana rola, w obecnym planie usługi oraz faktyczny sposób był usługowy - czy w takim przypadku rolę powinno się brać pod uwagę w planie szczegółowym?
- Postępowanie w przypadku, kiedy zostanie uchwalony plan i działka zostanie podzielona, z tego powstanie inna działka i też ma podobne przeznaczenie, ale jest to nowa działka z innym kształtem.
- Jeżeli nieruchomość jest zagospodarowana w taki sposób, w jaki jest również potem uchwalona w planie, to to czy trzeba robić szacunki, żeby udowodnić, że nie ma wzrostu wartości? Co się dzieje, kiedy osoba sprzeda tę działkę?
- Omówienie przypadku, w którym osoba, które zbyła się nieruchomości, nie doczekała się wszczęcia postępowania, bo zmarła - kwestie regulujące spadkobranie.

10. Pozostałe

- Omówienie kwestii odszkodowań.
- Opłata planistyczna a syndyk masy upadłości.
- Jak ustalić przeznaczenie przed wejściem w życie planu?
- Kwestia egzekwowania należności i udzielania ulg w spłacie należności włącznie z umarzaniem jako jedną z ulg wskazaną w ustawie o finansach publicznych.
- Art. 87 ust. 3a – tzw. zasada korzyści. Jak stosować ją przy luce planistycznej i ustalaniu wzrostu wartości nieruchomości?
- Interpretacja i doprecyzowanie art. 36 ust. 4.
- Interpretacja i doprecyzowanie art. 37 ust. 7.

Prowadzący:

Inspektor Urzędu Gminy. Z zawodu geodeta. Ukończyła Akademię Górniczo-Hutniczą w Krakowie, a także studia podyplomowe z zakresu zarządzania nieruchomościami (AGH) oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego (UJ). Posiada 29-letnie doświadczenie w administracji publicznej. Przez pierwsze 10 lat pracowała w administracji rządowej (urząd wojewódzki), natomiast kolejny okres, aż do teraz, wiąże z pracą w administracji samorządowej (urząd gminy).

Przez 3 lata była członkiem Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, uczestnicząc w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy, pełniła również mandat radnej gminy. Specjalizuje się m.in. w podziałach nieruchomości, naliczaniu opłat planistycznych, prowadzeniu postępowań wywłaszczeniowych oraz regulacji stanu prawnego nieruchomości SP oraz gminnych.

Terminy i szkolenia

Data: 18 grudnia 2026 09:00-14:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną