

Opłata-renta planistyczna

Jak zmieniają się przepisy w przypadku nowych planów ogólnych? Czy wysokość opłaty planistycznej może wynosić 0%? Które rodzaje zbycia podlegają pod rentę planistyczną? Jak postępować w przypadku luki planistycznej?

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 ma na celu aktualizację wiedzy pracowników urzędów miast i gmin w zakresie opłaty (renty) planistycznej poprzez omówienie warunków pobierania tej opłaty oraz odstępstw od jej naliczania. Prowadzący przybliży również kwestie operatów szacunkowych, terminów, stawek i wyceny, co pozwoli uniknąć błędów w sprawozdawczości oraz usprawni pracę wydziałów merytorycznych. Dodatkowo prowadzący szczegółowo omówi specyficzne przykłady spraw w celu rozwiania wątpliwości wobec nietypowych sytuacji problematycznych.

W programie m.in.:

- Co to jest opłata planistyczna?
- Z czego wynika opłata planistyczna?
- Czy na podstawie ogólnego planu nalicza się opłatę planistyczną?
- Kto ustala wysokość opłaty planistycznej?
- Czy wysokość opłaty planistycznej może wynosić 0%?
- Kiedy ma być naliczona opłata planistyczna?
- Jak będą naliczane opłaty planistyczne w związku z Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym?
- Czy w przypadku dostępu do drogi publicznej następuje wzrost wartości nieruchomości?
- Ile jest ważny operat szacunkowy?
- W jakim zakresie organ może wnikać w operat szacunkowy? Co miasto lub gmina może w związku z istniejącymi przepisami i liniami orzecznymi?
- Jak postępować w przypadku osoby zmarłej w trakcie procedury, jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność małżeńską?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Zawiadomienie o wszczęciu postępowania 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 postępowania w zakresie naliczenia opłaty planistycznej po otrzymaniu aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości
- Szablon odnośnie decyzji o naliczeniu opłaty planistycznej

Szczegółowy program szkolenia:

1. Opłata planistyczna od A do Z

- Co to jest opłata planistyczna?
- 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 będą naliczane opłaty planistyczne w związku z Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym?
- 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 orzecznictwem?
- 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 zmieniają się przepisy w przypadku nowych planów ogólnych, które są aktualnie tworzone? Jaki wpływ będą one miały na wycenę oraz na wcześniej wydane warunki zabudowy?

- Jak wprowadzenie planów ogólnych wpłynie na zobowiązania odszkodowawcze związane z planami miejscowymi w nowych realiach planistyczno-prawnych?

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 m² powierzchnię handlową, później zostało to zwiększone do ponad 2000 m² 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 sprzedaje tę działkę?
- Omówienie przypadku, w którym osoba, której zbyła się nieruchomość, 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 łącznie z umarzaniem jako jedną z ulg wskazaną w ustawie o finansach publicznych.
- Interpretacja 873A - zasada korzyści.
- 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: 31 sierpnia 2026 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 14 września 2026 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 13 października 2026 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Data: 18 listopada 2026 10:00-15:00

Miejsce: Wideoszkolenie

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