

**Olgierd Kempa, Maria Heldak**

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

---

## OPLATA PLANISTYCZNA JAKO ŹRÓDŁO DOCHODU GMINY

---

**Streszczenie:** W Polsce można wyróżnić wiele opłat o charakterze cywilnoprawnym i publicznoprawnym, dotyczących nieruchomości. Jedną z grup stanowią opłaty związane z prowadzeniem działań rozwojowych na nieruchomości, wśród których wyróżnia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego, tzw. opłatę planistyczną. Istota opłaty polega na oddaniu gminie części dochodów pochodzących ze zbycia nieruchomości objętej planem miejscowym, której wartość wzrosła na skutek uchwalenia lub zmiany planu. W pracy przybliżono zasady poboru opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości i wskazano na wątpliwości towarzyszące jej naliczaniu. Część dyskusji oparto na przeprowadzonych procedurach ustalania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jakie miały miejsce na obszarze miasta Wrocławia.

**Słowa kluczowe:** opłata planistyczna, wzrost wartości nieruchomości.

### 1. Wstęp

Dochody gminy z tytułu opłat od nieruchomości mogą mieć różne źródła. Podstawowym źródłem dochodu są opłaty związane z posiadaniem nieruchomości, czyli podatki wnoszone na rzecz gminy, w tym podatek rolny, podatek leśny oraz podatki od nieruchomości. Poza wskazaną grupą opłat można wyodrębnić dodatkowo: opłaty za udostępnienie przez właściciela prawa do korzystania z nieruchomości, opłaty ponoszone przy dokonaniu czynności cywilnoprawnych dotyczących nieruchomości oraz opłaty z tytułu prowadzenia działań powodujących „rozwój nieruchomości”<sup>1</sup>. Wskazane opłaty mogą mieć charakter cywilnoprawny i publicznoprawny i związane są zarówno z posiadaniem nieruchomości, korzystaniem z nich, jak i z obrotem prawami do nieruchomości. Poza wskazanymi na wstępie opłatami związanymi z posiadaniem nieruchomości, budżet gminy może być zasilany także z innych opłat, w tym: podatku od spadków i darowizn, podatku od czynności cy-

---

<sup>1</sup> R. Cymerman, J. Cymerman, L. Kotlewski, *Opłaty od nieruchomości źródłem dochodu gminy*, III Konferencja Naukowo-Techniczna PSRWN z cyklu „Aktualne problemy w teorii i praktyce wyceny nieruchomości” na temat „Gospodarowanie nieruchomościami jako źródło dochodów jednostek samorządu terytorialnego w świetle nowych uregulowań prawnych”, Gdańsk 2003, s. 21-36.

wilnoprawnych, podatku dochodowego od przychodu ze sprzedaży nieruchomości (część), opłaty planistycznej, opłat adiacenckich, opłat rocznych za trwałe zarząd oraz za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych, czynszów z tytułu najmu, dzierżawy nieruchomości gminnych oraz rat leasingowych z tytułu leasingu nieruchomości gminnych.

Naliczany podatek rolny, leśny oraz od nieruchomości nie różnicuje wysokości obciążenia podatkowego w przypadku właściciela bądź użytkownika wieczystego ze względu na wartość nieruchomości (poza podatkiem od budowli). Odmienne, opłaty związane z prowadzeniem działań rozwojowych na nieruchomości opierają się w głównej mierze na wzroście wartości nieruchomości, który stanowi podstawę naliczenia opłat m.in. z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego tzw. opłaty planistycznej oraz opłat adiacenckich: z tytułu podziału nieruchomości, z tytułu wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków publicznych oraz z tytułu scalenia i podziału nieruchomości.

Wymienione wyżej opłaty naliczane są przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta i stanowią dochód własny gminy.

Prowadzenie gospodarki przestrzennej na obszarze gminy należy do zadań własnych gminy, stąd koszty sporządzenia planu obciążają budżet gminy (poza wyjątkami wymienionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Opłata planistyczna jest swego rodzaju rekompensatą za poniesione koszty związane ze sporządzeniem planu miejscowego. Do polskiego systemu prawnego opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, tzw. opłatę planistyczną, wprowadziła nieobowiązująca już ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, DzU 1999, nr 15, poz. 139 ze zm.). Istota jej polegała na oddaniu gminie części dochodów pochodzących ze zbycia nieruchomości objętej planem miejscowym, której wartość wzrosła na skutek ustaleń tego planu. Kolejna ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU 2003 nr 80, poz. 717 ze zm.) utrzymała ww. opłatę, zwaną inaczej w literaturze „rentą planistyczną”<sup>2</sup>.

Celem badań jest przedstawienie teoretycznych i praktycznych aspektów poboru opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego na przykładzie miasta Wrocławia. W pracy analizowano prowadzone postępowania w sprawie poboru opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planów miejscowych w zakresie liczby, wpływów do budżetu oraz zastosowanych stawek procentowych i skuteczności prowadzonych postępowań. Analizowano tereny, w których doszło do zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu lub zmiany planu, oraz tereny, w których właściciel lub użytkownik wieczysty wystąpił z wnioskiem o ustalenie ww. opłaty. Zakres czasowy analiz obejmuje lata 2008 i 2009.

---

<sup>2</sup> M. Hełdak, *Teoretyczne i praktyczne aspekty ustalania wysokości „opłaty planistycznej”*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Olsztyn 2008, s. 115-122.

## 2. Uwarunkowania prawne ustalania opłaty planistycznej

Uchwalenie planu miejscowego może przynieść szereg wymiernych korzyści nie tylko dla gminy, ale i inwestorów, w tym właścicieli i użytkowników wieczystych, których grunty objęte są sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wejście w życie planu miejscowego może się wiązać ze wzrostem wartości nieruchomości, np. w przypadku zmiany terenów niezurbanizowanych na zurbanizowane, zmiany przeznaczenia na bardziej dochodowe, lokalizacji korzystnej funkcji w sąsiedztwie nieruchomości czy planowanego uzbrojenia terenu<sup>3</sup>.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU 2003 nr 80, poz. 717 ze zm.) wójt, burmistrz lub prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość. Opłata określana jest w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w tekście planu miejscowego. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, określa się obowiązkowo w planie miejscowym, o czym mówi art. 15 ust. 2 pkt 12 przytoczonej wyżej ustawy. Właściwy organ zobowiązany jest ustalić opłatę w przypadku, kiedy dojdzie do zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Dla określenia różnicy wartości nieruchomości wynikającej z przeznaczenia w planie po uchwaleniu planu i przed uchwaleniem ww. planu, zgodnie z przepisem art. 36 ustawy uwzględnia się przeznaczenie terenu obowiązujące po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego oraz przeznaczenie terenu obowiązujące przed zmianą tego planu, lub faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Obecnie, zgodnie z przepisami Rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DzU nr 207, poz. 2109 ze zm.) oraz zmiany z dnia 27 września 2005 r., gdy przed uchwaleniem obowiązującego planu miejscowego nie obowiązywał plan miejscowy lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy określaniu wartości nieruchomości dla celów naliczenia opłaty planistycznej przyjmuje się faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu<sup>4</sup>.

Takie rozwiązanie było dość krzywdzące dla osób, które niegdyś posiadały nieruchomości przeznaczone na cele zurbanizowane, ale wskutek utraty ważności planów ogólnych uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r. utraciły prawo do zabudowy. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 9 lutego 2010 r., orzekł, że art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pizp) w za-

---

<sup>3</sup> M. Hełdak, *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako stymulator rozwoju gospodarczego gminy na przykładzie MPZP OŁAWA PRZEMYSŁ*, Acta Scientiarum Poloniarum Administratio Locorum, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 5(1-2) 2006, s. 25-36.

<sup>4</sup> M. Hełdak, *Teoretyczne i praktyczne...*, s. 115-122.

kresie, w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi się do kryterium faktycznego jej wykorzystania w sytuacji, gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 r., który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i art. 32 konstytucji.

W uzasadnieniu wyroku Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że sytuacja właścicieli nieruchomości położonych na obszarach, gdzie na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowe plany uchwalono po wygaśnięciu starych, różni się od sytuacji innych właścicieli nieruchomości położonych na obszarach, w których nowe plany zastąpiły stare w trakcie ich obowiązywania. Brak aktywności gminy w uchwalaniu lub zmianie miejscowego planu przy jednoczesnym pobraniu opłaty w sytuacji, gdy nowo uchwalony plan nie zmienił w istocie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowywania, prowadzi do zróżnicowania, które nie jest w żaden sposób uzasadnione. Trybunał Konstytucyjny uznał ponadto, że kwestionowany przepis jest niezgodny z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa. Ponadto pogorszenie położenia prawnego właścicieli i użytkowników wieczystych determinowane przyczynami całkowicie od nich niezależnymi jest niezgodne z zasadami sprawiedliwości społecznej.

W art. 37 ust. 1 ustawy o pizp określono maksymalną stawkę procentową, która wynosi 30% wzrostu wartości nieruchomości. Określając wartość nieruchomości w celu naliczenia opłaty, przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wejścia w życie planu miejscowego lub jego zmiany, a ceny – z dnia zbycia nieruchomości. Stan nieruchomości odnosi się do stanu fizycznego i stanu prawnego nieruchomości.

Pewne kontrowersje wokół opłaty budził zapis, który mówił, że opłatę pobiera się w przypadku sprzedaży nieruchomości. Ograniczało to krąg osób, które w inny sposób pozbyły się prawa do nieruchomości (np. darowizna, zamiana). Niestety, w art. 37 ust. 1 pozostawiono zapis, który mówi, że wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień sprzedaży. Rodzi to wątpliwości, czy renta planistyczna może być nałożona tylko przy sprzedaży nieruchomości, czy także w razie innego nią rozporządzenia, prowadzącego do zmiany właściciela albo użytkownika wieczystego – np. wniesienia jej jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki, umowy zamiany, darowizny. Nie zostało to dotąd jednoznacznie rozstrzygnięte. Bezsporne jest jedynie to, że zbycie udziałów albo akcji w spółce będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości nie powoduje powstania obowiązku zapłaty renty planistycznej (nie dochodzi bowiem do zbycia nieruchomości, tylko to zbycia udziałów albo akcji w spółce posiadającej nieruchomość)<sup>5</sup>. W międzyczasie wprowadzono zmianę w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jednoznacznie eliminuje pobieranie opłaty w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności

---

<sup>5</sup> T. Krasowski, *Rentę planistyczną zapłacisz nie tylko przy sprzedaży nieruchomości*, „Rzeczpospolita” z 23.07.2007 r.

nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (DzU 2008, nr 50, poz. 291 ze zm.), albo przepisów w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 wydanych na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (DzU nr 64, poz. 427 oraz z 2008 r. nr 98, poz. 634 i nr 214, poz. 1349). W przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio.

Notariusz sporządzający umowę dotyczącą zbycia nieruchomości ma obowiązek przesłania właściwemu organowi wypisu z aktu notarialnego obejmującego taką umowę w terminie 7 dni od dnia jego sporządzenia. Decyzja w sprawie opłaty planistycznej powinna być wydana bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, może żądać ustalenia wysokości opłaty planistycznej jeszcze przed jej zbyciem, o czym mówi art. 37 ust. 7 ustawy o pizp.

Jak wynika z przeprowadzonej dyskusji, wokół opłaty planistycznej istnieje szereg kontrowersji, wśród których obecnie najważniejsza wydaje się ta związana ze stosowaniem przepisów dotyczących wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, w stosunku do decyzji o warunkach zabudowy. Stawki procentowej opłaty nie określa się w decyzji wydawanej przed wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, lecz należy to do kompetencji rady gminy. Tak sformułowane przepisy budzą wiele wątpliwości, w ustawie bowiem brakuje szczegółowego wskazania, czyją kompetencją jest określenie procentowej stawki opłaty planistycznej w związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy<sup>6</sup>. Uprawnienia takie posiada rada gminy w przypadku uchwalania planu miejscowego, w którym określenie stawki jest obowiązkowe. Brakuje natomiast podstawy prawnej do ustalenia wysokości stawki procentowej w innym trybie niż uchwalenie planu miejscowego.

### **3. Postępowania o ustalenie opłaty planistycznej na terenie Wrocławia**

Analiza zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na obszarze miasta Wrocławia, począwszy od 2004 r., ujawniła, że w ww. planach ustalano stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej w mak-

---

<sup>6</sup> K. Gabrel, *Kontrowersje wokół opłaty planistycznej przy decyzjach o warunkach zabudowy*, „Nieruchomości” nr 4, C.H. Beck, kwiecień 2005, s. 31-33.

symalnej wysokości dopuszczonej przez ustawodawcę, czyli 30%. Kolejne lata przyniosły zmniejszenie zastosowanych stawek procentowych, głównie dla terenów zabudowy mieszkaniowej, do 15% i poniżej. Postępowania prowadzone w celu naliczenia opłaty planistycznej w latach 2008 i 2009 prowadzono głównie na obrzeżach miasta, w obrębach: Jagodno, Opatowice, Ołtaszyn, Oporów, Maślice, Mokra i Marszowice. Związane jest to ze zmianą lub wprowadzeniem nowych funkcji terenu w ramach planów miejscowych głównie w strefie pośredniej i peryferyjnej miasta. W strefie śródmiejskiej i centralnej miasta Wrocławia przeznaczenie terenu ustalone w nowych planach miejscowych uwzględnia istniejący sposób zagospodarowania, co powoduje, że pozostaje ono zazwyczaj bez zmiany funkcji. Nie można także powiedzieć, że owe zmiany nie występują, są wprowadzane jednak rzadziej niż w planach obejmujących tereny poza obszarem zainwestowanym.

Łącznie w analizowanym okresie prowadzono 84 postępowania w sprawie naliczenia opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, w tym 58 w 2008 r. i 26 w 2009 r. (rys. 1).



**Rys. 1.** Orientacyjne miejsca prowadzonych postępowań o ustalenie opłaty planistycznej na obszarze miasta Wrocławia w roku 2008 i 2009

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta we Wrocławiu.

Spadek liczby postępowań związany jest z ograniczeniem liczby transakcji zawieranych na wrocławskim rynku nieruchomości, zauważanym szczególnie od połowy 2008 r. i w 2009 r. W 8 przypadkach odmówiono wszczęcia postępowania lub umorzono je ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, czego dowodem były operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości. Postępowania prowadzone w centrum miasta lub w strefie śródmiejskiej zazwyczaj kończyły się umorzeniem postępowania w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości.

Nie wszystkie prowadzone postępowania zakończyły się uprawomocnieniem wydanych decyzji. Obecnie wobec 4 postępowań prowadzone jest postępowanie odwoławcze przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym we Wrocławiu (SKO). W analizowanych latach wydawano także decyzje dotyczące naliczenia opłaty planistycznej przed zbyciem nieruchomości. Zazwyczaj wnioskodawcami ustalenia opłaty są właściciele dużych powierzchniowo nieruchomości, w tym: deweloperzy, fundusze inwestycyjne itp., rzadziej osoby fizyczne. Osoby te są przygotowane do wniesienia opłaty planistycznej. Informacja taka ma kluczowe znaczenie dla ściągalności opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu miejscowego.

Dochody z tytułu opłaty planistycznej stanowią niewielki udział w ogólnych dochodach budżetu gminy miejskiej Wrocławia. Dla 2008 roku brakuje danych za cały rok kalendarzowy, ale począwszy od października 2008 r. w prowadzonych postępowaniach naliczono łącznie 463 535,17 zł kwoty należnej do wpłaty. W 2009 r. w prowadzonych postępowaniach naliczono łącznie 577 140,29 zł ww. kwoty do wpłaty. W związku z prowadzonymi postępowaniami przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym oraz charakterem części wydanych decyzji (przed zbyciem nieruchomości), do kasy Urzędu Miasta wpłynęło odpowiednio: od października do grudnia 2008 r. 463 535,17 zł, w 2009 r. 395 681,82 zł.

Na terenie miasta Wrocławia nie pobiera się opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek wydania decyzji o warunkach zabudowy. Podobnych opłat nie pobiera się także w gminach ościennych. Przepis ten budzi zbyt wielu wątpliwości i jako taki nie jest tutaj egzekwowany.

#### 4. Podsumowanie

Powyższe rozważania pozwalają na sformułowanie następujących wniosków:

1. Uwarunkowania prawne stanowiące podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego nie są jednoznaczne i budzą wiele kontrowersji, co utrudnia pracę zarówno właściwego organu, jak i rzeczoznawcy majątkowego.

2. W ciągu kilkunastu lat obowiązywania opłaty ustawodawca wprowadził szereg zmian, które jednak nie do końca wyjaśniają niejednoznaczne zapisy ustawy opizp, w tym głównie możliwości poboru opłaty w przypadku zbycia oraz w przypadku decyzji o warunkach zabudowy.

3. Analiza ustaleń planów miejscowych sporządzonych na obszarze miasta Wrocławia ujawniła, że Rada Miejska Wrocławia obniżyła stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej, ustalaną w ww. planach do 2006 r., z maksymalnej wysokości dopuszczonej przez ustawodawcę – 30% na 15%, a nawet 3% w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej w latach późniejszych.

4. Obniżenie stawki procentowej opłaty planistycznej przełożyło się na zmniejszenie wpływów do budżetu gminy, dodatkowo towarzyszyło temu załamanie rynku nieruchomości w drugiej połowie 2008 i 2009 r., wyrażające się mniejszą liczbą transakcji nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek uchwalenia planu miejscowego, stanowiących podstawę do pobrania opłaty planistycznej.

5. Postępowania prowadzone były głównie w strefie peryferyjnej miasta Wrocławia, nieliczne postępowania prowadzone w centrum miasta oraz w strefie peryferyjnej nie wykazywały zazwyczaj wzrostu wartości nieruchomości.

6. Wpływy do budżetu miasta Wrocławia z tytułu opłaty planistycznej stanowią niewielki odsetek dochodów gminy.

## Literatura

- Cymerman R., Cymerman J., Kotlewski L., *Opłaty od nieruchomości źródłem dochodu gminy*, III Konferencja Naukowo-Techniczna PSRWN z cyklu „Aktualne problemy w teorii i praktyce wyceny nieruchomości” na temat „Gospodarowanie nieruchomościami jako źródło dochodów jednostek samorządu terytorialnego w świetle nowych uregulowań prawnych”, Gdańsk 2003.
- Gabrel K., *Kontrowersje wokół opłaty planistycznej przy decyzjach o warunkach zabudowy*, „Nieruchomości” nr 4, C.H. Beck, kwiecień, Warszawa 2005, s. 31-33.
- Hełdak M., *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako stymulator rozwoju gospodarczego gminy na przykładzie MPZP OŁAWA PRZEMYSŁ*, Acta Scientiarum Poloniarum Administratio Locorum, 5(1-2) 2006, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2006.
- Hełdak M., *Teoretyczne i praktyczne aspekty ustalania wysokości „opłaty planistycznej”*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Olsztyn 2008, s. 115-122.
- Krasowski T., *Rentę planistyczną zapłacisz nie tylko przy sprzedaży nieruchomości*, „Rzeczpospolita” z 23.07.2007 r., Warszawa 2007.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DzU nr 207, poz. 2109 ze zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU 2003, nr 80, poz. 717 ze zm.).
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (DzU 2008 nr 50, poz. 291 ze zm.).
- Ustawa z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (DzU nr 64, poz. 427 ze zm.).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity DzU 1999, nr 15, poz. 139 ze zm.).



## PLANNING FEE AS A SOURCE OF INCOME FOR A DISTRICT

**Summary:** When the bill of 7 July 1994 on spatial management came into force, a fee for the increased value of real estate, the so called “planning fee”, was introduced into the Polish legal system. The next bill regulating the system of spatial management preserved the above mentioned fee, the essence of which was to transfer to the commune a part of the income from selling a real estate included in the local plan and which value increased as a result of such a plan. The study presents the rules of collecting the fee for the increased value of real estate and the doubts accompanying its calculation. A part of the discussion is based on the fee collecting procedures applied in the city of Wrocław.