



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 11 kwietnia 2014 r.

Poz. 1479

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-V.4131.54.2014.KSL WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 9 kwietnia 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku poz. 594 z późn. zm.) w zw. z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.)

stwierdza się nieważność

§ 2. uchwały nr LIII/522/2014 Rady Gminy Szemud z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Bojano, gmina Szemud w części dotyczącej kart terenu oznaczonych nr 3 (symbol terenu: ZP/KP – tereny zieleni urządzonej i parkingi) oraz nr 7 (symbol terenu: KDD, KXX, KDZ – ulica dojazdowa, aleja piesza, ulica zbiorcza).

Uzasadnienie

W dniu 27 lutego 2014 r. Rada Gminy Szemud podjęła uchwałę nr LIII/522/2014 w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu wsi Bojano, gmina Szemud.

W podstawie prawnej uchwały wskazano m.in. art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w zw. z art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) – dalej: „*u.p.z.p.*”.

Powyższa uchwała została doręczona Wojewodzie Pomorskiemu w dniu 10 marca 2014 r.

W toku kontroli zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Wskazać należy, że w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. ustawodawca wyliczył enumeratywnie elementy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymieniając w pkt 12 omawianej regulacji stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. W myśl zaś art. 36 ust. 4 u.p.z.p., jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p., tj. opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, jest obowiązkowym zapisem planu miejscowego. Świadczy o tym zawarte w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. sformułowanie: „*w planie miejscowym określa się obowiązkowo*”, które nakłada na radę gminy obowiązek określenia wysokości stawki procentowej dla każdego przewidzianego w planie przeznaczenia terenu. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w ugruntowanym orzecznictwie sądowno-administracyjnym (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 października 2007 r., sygn. akt II OSK 291/07; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 7 lipca 2009 r., sygn.

akt II SA/Wr 86/09; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 28 maja 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 651/07; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 17 listopada 2010 r. sygn. akt II SA/Wr 423/10; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 15 lutego 2011 r., sygn. akt II SA/Wr 566/10). Warto dodatkowo zauważyć, że również z § 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) wynika, iż ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p., powinny dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.

Przedstawione wyżej stanowisko koresponduje z jedną z podstawowych zasad wyrażonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazującą, że wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą rodzi ustawowy obowiązek pobrania jednorazowej opłaty w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejście uchwały w życie. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego muszą zostać określone obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, albowiem organ uchwalający plan miejscowy nie posiada kompetencji do przesądzenia z góry, że wartość nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem nie wzrośnie (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt II SA/Wr 424/10).

Tymczasem jedynym zapisem ocenianej uchwały dotyczącym stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest § 3, zgodnie z którym: „*dla obszarów objętych niniejszymi zmianami ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 20 % dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej*”. Z zacytowanego zapisu wynika, że stawkę opłaty planistycznej ustalono wyłącznie dla terenów: U1 (teren istniejącej zabudowy usługowej), U (tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właścicieli), MN1/U (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej), MU2 (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej) oraz MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej). Nie ustalono jej natomiast dla terenów: ZP/KP (tereny zieleni urządzonej i parkingi), KDD, KXX, KDZ (ulica dojazdowa, aleja piesza, ulica zbiorcza).

Mając na względzie wcześniej poczynione uwagi, przyjąć należy, że brak określenia w uchwale stawek procentowych dla wszystkich objętych planem terenów, stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu określonych w art. 15 ust. 2 pkt 12 w zw. z art. 36 ust. 4 u.p.z.p.

W niniejszej sytuacji należało stwierdzić nieważność przedmiotowej uchwały w części.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku poz. 594 z późn. zm.) stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego.

Wojewoda Pomorski

Ryszard Stachurski