



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 6 listopada 2013 r.

Poz. 3775

### **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-III.4131.263.2013.KŚŁ WOJEWODY POMORSKIEGO**

z dnia 29 października 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. 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**

uchwały Nr XXVII/279/2013 Rady Gminy Stężyca z dnia 10 września 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego CZAPLE, w gminie Stężyca.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 10 września 2013 r. Rada Gminy Stężyca podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Czaple, w gminie Stężyca.

Powyższa uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych została doręczona Wojewodzie Pomorskiemu w dniu 3 października 2013 r.

W toku czynności nadzorczych, pismem z dnia 14 października 2013 r. (znak sprawy NK-III.4131.263.2013.KŚŁ), organ nadzoru wystąpił do Wójta Gminy Stężyca o wyjaśnienie wątpliwości związanych z interpretacją zapisów planu miejscowego dotyczących braku wskazania w kartach terenu oznaczonych symbolami: 3.1 KD-Z, 3.2 KD-L, 3.3.1-3.3.9 KD-D, 3.4.2-3.4.5 KDW, 3.4.1 KDW, 3.4.6-3.4.8 KDW wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz niewłaściwego wskazania wysokości tych stawek w kartach terenu oznaczonych symbolami: 1.6 U/MN, 2.1.1-2.1.2 RM, 2.2.1-2.2.2 MR.

Po przeanalizowaniu otrzymanych wyjaśnień i przeprowadzeniu postępowania nadzorczego Wojewoda Pomorski stwierdził, że uchwała została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego (art. 28 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W treści art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca wyliczył enumeratywnie obligatoryjne elementy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymieniając w punkcie 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 ustawy, 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.

Mając na uwadze powyższe regulacje zauważyć należy, że w kartach terenu oznaczonych symbolami: 3.1 KD-Z, 3.2 KD-L, 3.3.1-3.3.9 KD-D, 3.4.2-3.4.5 KDW, 3.4.1 KDW, 3.4.6-3.4.8 KDW znajdujących się w § 4 omawianej uchwały brak jest wskazania wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do

określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Zdaniem organu nadzoru określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 tejże ustawy 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 sądowo-administracyjnym (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 października 2007 r., sygn. akt II OSK 291/07; z dnia 7 lipca 2009 r., sygn. akt II SA/Wr 86/09; z dnia 28 maja 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 651/07; z dnia 17 listopada 2010 r. sygn. akt II SA/Wr 423/10; z dnia 15 lutego 2011 r., sygn. akt II SA/Wr 566/10).

Przedstawione 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 Sadu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt II SA/Wr 424/10).

W tym miejscu należy również wskazać na zapisy pkt 12 kart terenu oznaczonych symbolami: 1.6 U/MN, 2.1.1-2.1.2 RM, 2.2.1-2.2.2 MR znajdujących się w § 4 kwestionowanej uchwały, w których wskazano, że, „*STAWKA PROCENTOWA – Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy*”. Zdaniem organu nadzoru określenie w taki sposób stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, narusza dyspozycję art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niedopuszczalne jest bowiem określenie stawek procentowych w treści przedmiotowej uchwały w sposób wykluczający ustalenie tej opłaty w sposób jasny i przejrzysty, nie budzący wątpliwości interpretacyjnych (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2011 r., sygn. akt II SA/Wr 53/11). Powyższy zapis prowadzi bowiem do sytuacji, w której opłata planistyczna jest niemożliwa do precyzyjnego określenia względem nieruchomości znajdujących się w konkretnej karcie terenu. Zawarcie w swej treści dwóch sprzecznych informacji dotyczących wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego (15% i, „*nie dotyczy*”) nie daje podstawy do stwierdzenia, że stawka została określona w sposób prawidłowy.

Wyżej wskazane uchybienia stanowią naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co zgodnie z art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

Wobec powyższego Wojewoda Pomorski stwierdził nieważność uchwały Nr XXVII/279/2013 Rady Gminy Stężyca w całości.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym 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**