



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 5 marca 2012 r.

Poz. 510

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-4.4131.22.2012.WE WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 19 stycznia 2012 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230 z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281), stwierdzam nieważność:

uchwały Nr XIV/323/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2011 r. w *sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Miodowa 2” w Szczecinie.*

W dniu 19 grudnia 2011 r. Rada Miasta Szczecin podjęła uchwałę Nr XIV/323/11 w *sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Miodowa 2” w Szczecinie.*

W toku postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, iż przedmiotowy akt narusza obowiązujący porządek prawny.

Jako materialno - prawną podstawę kwestionowanej uchwały Rada przywołała art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), zgodnie z którym *plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.*

Z cyt. unormowania wynika, iż organ stanowiący gminy jest prawnie umocowany do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania gminy. Podjęcie tego aktu powinno jednakże być poprzedzone określonymi w nim rozstrzygnięciami o charakterze wstępnym, a mianowicie projekt miejscowego planu powinien być zgodny z ustaleniami studium, rada gminy powinna podjąć decyzję w sprawie uwag, które nie zostały uwzględnione na etapie prac nad projektem, ponadto uchwalając plan rada winna rozstrzygnąć jednocześnie kwestie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, iż Rada Miasta Szczecin podejmując uchwałę Nr XIV/323/11 w *sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Miodowa 2” w Szczecinie,* nie określiła stawki procentowej jednorazowej opłaty pobieranej przez gminę w chwili zbycia nieruchomości.

W tym miejscu wskazania wymaga przepis art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym prawodawca wyliczył enumeratywnie obligatoryjne elementy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymieniając w punkcie 12 cyt. regulacji *stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.* Z kolei, w myśl art. 28 ust. 1 cyt. ustawy *naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.*

W świetle powyższego nie budzi wątpliwości, że uchwała Nr XIV/323/11 Rady Miasta Szczecin w sposób istotny narusza przepis art. 15 ust. 2 pkt 12 w zw. z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez nieokreślenie stawki procentowej, na której podstawie będzie mogła być ustalana opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, dla całego obszaru objętego planem.

Jak wskazano bowiem powyżej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Z kolei, w myśl 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, 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.*

Uwzględniając powyższe przepisy stwierdzić należy, że 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 cyt. art. 15 ust. 2 te same przepisy 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 z: NSA 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 wejścia uchwały w życie. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego muszą zostać określone obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę. Przesądzenie przez ustawodawcę istnienia obowiązku wniesienia opłaty w okolicznościach wymienionych w art. 36 ust. 4 omawianej ustawy, pociąga za sobą ograniczenie zakresu swobody w orzekaniu o jej wysokości. Ograniczenie to polega nie tylko na braku możliwości przekroczenia określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym górnej jej wysokości (30%), ale także wyklucza możliwość zastosowania stawki zerowej. Zastosowanie bowiem stawki zerowej pozostaje w sprzeczności z obowiązkiem pobierania renty planistycznej, o którym mowa art. 36 ust. 4 w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie, w niniejszej sprawie podkreślić należy, że zasada obligatoryjnego uiszczenia tejże opłaty pociąga za sobą niedopuszczalność określania w planie stawki procentowej w taki sposób, który wyklucza jej ustalenie. Dozwolony i możliwy przedział stawek procentowych renty planistycznej musi być określony w sposób pozwalający na jej ustalenie (naliczenie), ale nie wyższy niż 30% wzrostu wartości nieruchomości (por. wyroki NSA z dnia 22 czerwca 2010 r., sygn. akt II OSK 545/10; z dnia 1 lipca 2010 r., sygn. akt OSK 904/10; z dnia 25 maja 2009 r., sygn. akt II OSK 1778/08; z dnia 7 września 2006 r., sygn. akt II OSK 703/06).

W rozpatrywanej sprawie zaznaczenia wymaga, że organ uchwalający plan miejscowy nie posiada kompetencji do przesądzania z góry, że wartość nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem nie wzrośnie (por. WSA we Wrocławiu w wyroku z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt II SA/Wr 424/10). Ponadto zauważyć należy, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się jedynie stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zaś jej wysokość. Stwierdzenie natomiast, czy będzie występować podstawa do ustalenia i pobrania przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) jednorazowej opłaty, odbywa się w ramach odrębnego postępowania administracyjnego zakończonego wydaniem stosownej decyzji, po dokonaniu indywidualnej oceny stanu faktycznego (na podstawie operatu szacunkowego) dla każdej nieruchomości z osobna. W postępowaniu tym, w razie ewentualnego zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od wejścia w życie planu, właściwy organ ustala i ocenia, czy i w jakiej wysokości doszło do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu, wykorzystując przy tym operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z ustawowo określonymi metodami.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że nieokreślenie przez Radę Miasta Szczecin stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze zmianą planu miejscowego dla obszaru pn. „Osów - Miodowa 2” w Szczecinie, stanowi naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że w przypadku naruszenia zasad sporządzania planu ustawodawca nie wymaga, aby to naruszenie miało charakter istotny (art. 28 ust. 1 ustawy). W konsekwencji każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego winno skutkować wyeliminowaniem uchwały rady gminy - w całości lub w części - z obrotu prawnego.

Mając powyższe na względzie, nie budzi wątpliwości, że stwierdzenie nieważności uchwały Nr XIV/323/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Miodowa 2” w Szczecinie*, jest konieczne i uzasadnione.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

w.z. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Ryszard Mićko
WICEWOJEWODA