

P. Puzio  
P. Krzyżkowska

Białystok, 29 listopada 2006 r.

NK.II.KK.0911 – 179/06

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

ANUS

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, 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 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128)

### stwierdzam nieważność

§ 39 pkt 1 uchwały Nr XXVI/155/06 Rady Gminy Wiżajny z dnia 27 października 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ośrodka sportów zimowych” we wsi Marianka, gmina Wiżajny.

### UZASADNIENIE

W dniu 27 października 2006 roku Rada Gminy Wiżajny podjęła uchwałę Nr XXVI/155/06 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ośrodka sportów zimowych” we wsi Marianka, gmina Wiżajny. Powyższa uchwała w dniu 2 listopada 2006 roku wpłynęła do organu nadzoru.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż wskazane wyżej zapisy uchwały zostały podjęte z naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 20 listopada 2006 roku wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia ich nieważności.

Rada Gminy w § 39 pkt 1 uchwały ustaliła stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości będących przedmiotem planu w wysokości 0% /słownie: zero procent/.

Powyższe zapisy dotyczące przyjęcia zerowej stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości są sprzeczne z uregulowaniami art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm./.

Stosownie do przywołanego wyżej art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. Nie może ona być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Powyższy przepis wprowadza obowiązek określenia jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu.

Na obligatoryjny charakter określenia procentowego opłaty wskazuje chociażby użyte w cytowanym wyżej przepisie kategorię sformułowanie „wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę...”. Skoro zaś ustawodawca przesądza o istnieniu prawnego obowiązku wniesienia opłaty w okolicznościach wymienionych w przepisie

art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to zakres swobody w orzekaniu o jej wysokości przez właściwy organ doznaje ograniczenia nie tylko co do przekroczenia określonej w ustawie górnej wysokości 30 %, ale także wyklucza możliwość zastosowania stawki zerowej.

Ustalenie stawki zerowej nie tylko nie mieści się w granicach prawnych wynikających z przepisu art. 36 ust. 4 ustawy, lecz również prowadziłyby do zniweczenia woli ustawodawcy wskazującego na rentę planistyczną jako jeden z elementów systemu danin o charakterze publicznym, a także dochodu budżetu gminy.

Ponadto, jeżeli ustawodawca nie dokonał zróżnicowania ze względu na właściciela nieruchomości domniemywać należy, iż bez znaczenia jest fakt między jakimi podmiotami następuje wzajemne rozliczenie. Obowiązek pobierania opłat dotyczy każdego.

Powyższe stanowisko ma swoje odzwierciedlenie w istniejącym orzecznictwie, np. wyroku II SA/Wr 1193/02 z dnia 6 września 2002 r. (OSS 2003/1/15) czy wyroku IV SA 889/97 z dnia 28 kwietnia 1999 r. (LEX Nr 47308).

Organ nadzoru powyższe naruszenie prawa uznał za istotne, a więc skutkujące stwierdzeniem nieważności wadliwych zapisów uchwały.

Przeprowadzona analiza wykazała również, że w § 5 ust. 1 pkt 1 i 2 przedmiotowej uchwały:

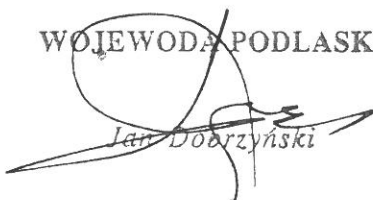
- nie wymieniono symbolu użytego na rysunku planu dla określenia wymienionych w punkcie 1 terenów (usług sportowych, turystycznych i wypoczynkowych wraz z obsługującą infrastrukturą),
- w pkt 2 tereny lasów opisano dwoma symbolami UT oraz LSa-LSo.

Naruszono tym samym postanowienia § 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego / Dz. U. Nr 164, poz. 1587/, zgodnie z którym ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenia przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy gminie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Otrzymuje:

Rada Gminy Wiżajny.

WOJEWODA PODLASKI  
  
Jan Dobrzyński