

06.03.2006

Białystok, 01 marca 2006 r.

PN.II.A.Ch.0911 - 40/06

L.dz. 251

p. A. Skupśko
p. 06.03.06

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128)

stwierdzam nieważność

§ 5 ust. 3 pkt 1 oraz zapisów **§ 14 ust. 3 pkt 6** w części „46 M,U-1”, **pkt 7** w części „47 M,U-2” oraz w części „78 M,U-2; 79 M,U-2”, **pkt 11** w części „13 AG-1”, **pkt 12 i pkt 13** oraz **ust. 6 pkt 1** uchwały Nr XXVII/140/06 Rady Gminy Miastkowo z dnia 27 stycznia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny wsi Miastkowo w gminie Miastkowo.

UZASADNIENIE

W dniu 27 stycznia 2006 r. Rada Gminy Miastkowo podjęła uchwałę Nr XXVII/140/06 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny wsi Miastkowo w gminie Miastkowo. Powyższa uchwała w dniu 3 lutego 2006 r. wpłynęła do organu nadzoru.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż zapisy **§ 5 ust. 3 pkt 1** oraz **§ 14 ust. 3 pkt 6** w części „46 M,U-1”, **pkt 7** w części „47 M,U-2” oraz w części „78 M,U-2; 79 M,U-2”, **pkt 11** w części „13 AG-1”, **pkt 12 i pkt 13** oraz **ust. 6 pkt 1** uchwały zostały podjęte z naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 27 lutego 2006 roku wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia ich nieważności.

Rada Gminy Miastkowo postanowieniami **§ 5 ust. 3 pkt 1** Planu wprowadziła zakaz budowy nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na terenach oznaczonych symbolem 25 RP pomimo, iż w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na tym terenie występuje zabudowa mieszkaniowa zagrodowa i jednorodzinna z usługami.

Ponadto zgodnie z § 14 ust. 3 pkt 6 i pkt 7 planowana jest zabudowa mieszkaniowa oraz związana z usługami lub inną nieuciążliwą aktywnością gospodarczą m.in. na terenach zabudowanych lub częściowo zabudowanych 46M,U-1 i niezabudowanych 47M,U-2, podczas gdy w Studium na tym terenie występują grunty rolne – gleby IV klasy bonitacyjnej. Natomiast w miejscu przeznaczonym w Studium na produkcję, przetwórstwo, rzemiosło znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z usługami lub inną nieuciążliwą aktywnością gospodarczą na terenach niezabudowanych 78M,U-2 i 79M,U-2.

Zapisy punktów 11 i 13 wskazanego wyżej ustępu 3 w § 14 m.in. przeznaczają tereny zabudowane lub częściowo zabudowane 13AG-1 pod zabudowę związaną z produkcją, przetwórstwem, składami oraz teren oznaczony 10AG, KS-2 pod zabudowę związaną z produkcją, przetwórstwem, składami na terenach niezabudowanych lub parkingi pomimo, iż w Studium tereny te przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodzinną z usługami.

Natomiast pkt 12 ust. 3 § 14 Planu przeznacza przewidziane w Studium pod budownictwo mieszkaniowe zagrodowe i jednorodzinne z usługami oraz grunty rolne tereny niezabudowane 74AG-2 pod zabudowę związaną z produkcją, przetwórstwem i składami.

Powołane wyżej zapisy Planu przeznaczające wskazane tereny na inne cele niż zostało to przewidziane w Studium, naruszają postanowienia art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm) zgodnie z którymi rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Brak zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co zgodnie z art. 28 cytowanej ustawy powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

Przeprowadzona analiza przedmiotowej uchwały wykazała również, że zapis § 14 ust. 6 pkt 1 ustalający stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem: AG,KS-2; AGR; AG-2; M,U-2; MN-2 w wysokości 0% (słownie: zero procent) został podjęty z naruszeniem prawa.

Powyższy zapis dotyczący przyjęcia zerowej stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest sprzeczny z uregulowaniami art. 15 ust. 2 pkt 12 w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do przywołanego wyżej 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. 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 kategoryczne 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 prowadziłoby 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).

Powyższe naruszenia prawa mają charakter istotny, dlatego też skutkują stwierdzeniem nieważności zapisów § 5 ust. 3 pkt 1 oraz § 14 ust. 3 pkt 6 w części „46 M,U-1”, pkt 7 w części „47 M,U-2” oraz w części „78 M,U-2; 79 M,U-2”, pkt 11 w części „13 AG-1”, pkt 12 i pkt 13 oraz ust. 6 pkt 1 uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny wsi Miastkowo w gminie Miastkowo.

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 Miastkowo

WOJEWODA PODLASKI
Jan Dobrzyński

