



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 02 października 2020 r.

Poz. 3980

Elektronicznie podpisany przez:

Mariola Katarzyna Porczyńska

Data: 2020-10-02 13:05:14



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.358.2020 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 30 września 2020 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) stwierdzam nieważność uchwały Nr XXIII/129/2020 Rady Gminy Srokowo z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Sówka w obrębie geodezyjnym Wysoka Góra.

Uzasadnienie

Rada Gminy Srokowo, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Sówka w obrębie geodezyjnym Wysoka Góra w gminie Srokowo.

W opinii organu nadzoru, przedmiotowa uchwała podjęta została z rażącym naruszeniem prawa.

W § 27 uchwały Rada Gminy zamierzała ustalić, w oparciu o art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wysokość procentowych stawek renty planistycznej, jednakże w zamieszczonej w ust. 1 tabeli brak jest wartości procentowej wysokości stawek dla poszczególnych terenów elementarnych. Powyższe w sposób istotny narusza art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do ww. przepisu ustawy, w planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587) w § 4 pkt 13 ustala wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego, m. in. ustalenia stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0% do 30% i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów. W myśl art. 36 ust. 4 ustawy, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W komentarzu do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod redakcją prof. Z. Niewiadomskiego, (Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2004) stwierdza się: "(...) Skoro ustawodawca przesądza o istnieniu obowiązku wniesienia opłaty w okolicznościach wymienionych w omawianym przepisie, to zakres swobody w orzekaniu o jej wysokości przez właściwy organ doznaje ograniczenia nie tylko co do możliwości przekroczenia określonej w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym górnej jego wysokości (30 procent), ale także wyklucza możliwość zastosowania stawki zerowej (...)"

Procentowa stawka opłaty planistycznej powinna być ustalona dla wszystkich terenów elementarnych. Oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości (w przypadku zbycia w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący) stanowi podstawę do podjęcia decyzji o pobraniu opłaty planistycznej, w oparciu o stawki ustalone w planie miejscowym. Brak określenia stawki opłaty czyniłoby bezprzedmiotowym zapis ustawy mówiący o obowiązku decyzyjnego ustalenia opłaty planistycznej w razie powstania sytuacji opisanej w art. 36 ust. 4.

Nieokreślenie stawki procentowej opłaty planistycznej stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. Skoro zatem określenie stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty planistycznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest elementem obligatoryjnym planu, to jej nieokreślenie, nawet dla niektórych obszarów planu musi skutkować stwierdzeniem nieważności planu w całości (podobnie wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 17 listopada 2010 r. sygn. II SA/Wr 420/10).

Ponadto, w § 27 ust. 2 przedmiotowej uchwały, Rada dokonała modyfikacji przepisu, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określając, iż w związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1, w przypadku gdy właściciel będzie zbywał nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia planu, Wójt będzie pobierał opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Rada nie ma kompetencji do określania w miejscowym planie okoliczności i terminu, w jakim przedmiotowa opłata będzie pobierana przez Wójta, gdyż wynika to wprost z przepisów rangi ustawowej.

Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym między innymi maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej. W związku z powyższym, w § 24 ust. 1 tiret 2 przedmiotowej uchwały, dla terenów oznaczonych symbolem ZN, na których dopuszczono realizację obiektów takich jak: altanki, zadaszenia, place zabaw dla dzieci itp., należało w myśl art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określić podstawowe i niezbędne parametry kształtujące niniejszą zabudowę. Sprowadzenie powyższego wymogu ustawowego w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy wyłącznie do liczby kondygnacji określonej w § 24 ust. 2 uchwały, jako parametru nie mającego wpływu na mierzalność wysokości zabudowy, w ocenie organu nadzoru nie wypełnia dyspozycji powyższego przepisu ustawy. Kondygnacja może mieć różną wysokość w ujęciu metrycznym, a ponadto odnosi się jedynie do obiektu budowlanego jakim jest budynek. Ustalenie zatem wysokości altany, wiaty lub innego obiektu poprzez liczbę kondygnacji jest niemożliwe. Podobne stanowisko przedstawił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 26 maja 2020 r. sygn. akt: II OSK 695/19.

Mając na uwadze całokształt powołanej argumentacji, rozstrzygnięto jak w sentencji.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Artur Chojecki