



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 31 grudnia 2021 r.

Poz. 5206

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-I.4131.62.2021.JS WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 23 grudnia 2021 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)

stwierdza się nieważność

uchwały Nr XLVI/99/2021 Rady Gminy Łęczyce z dnia 17 listopada 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 87/5 oraz 90, obr. geodezyjny Pużyce, gm. Łęczyce.

Uzasadnienie

W dniu 24 listopada 2021 r. do Wojewody Pomorskiego wpłynęła uchwała Nr XLVI/99/2021 Rady Gminy Łęczyce z dnia 17 listopada 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 87/5 oraz 90, obr. geodezyjny Pużyce, gm. Łęczyce.

W podstawie prawnej uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), oraz art. 104 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.).

W toku czynności nadzorczych, pismem z dnia 21 grudnia 2021 r., organ nadzoru zawiadomił Radę Gminy Łęczyce o wszczęciu postępowania nadzorczego.

W piśmie z dnia 22 grudnia 2021 r. Wójt Gminy Łęczyce poinformował, że w dniu 29 listopada 2021 r. Rada Gminy Łęczyce podjęła uchwałę Nr XLVII/108/2021, w której określona została stawka procentowa opłaty planistycznej, przez co uzupełniono zapisy i doprowadzono do zgodności z obowiązującymi przepisami prawa uchwałę Nr XLVI/99/2021 Rady Gminy Łęczyce z dnia 17 listopada 2021 roku. W załączeniu do pisma przesłano wyłożony do publicznego wglądu projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 87/5, 90, obr. geodezyjny Pużyce, gmina Łęczyce.

Po przeprowadzeniu postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego, co powoduje jej nieważność w całości na mocy art. 28 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) – dalej jako: „u.p.z.p.”, zgodnie z którym istotne 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 § 18 kwestionowanej uchwały zawarto następujące postanowienie: *„Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa*

w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości%". Z zacytowanego postanowienia miejscowego planu wynika, że intencją rady gminy było określenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, jednak z powodu pomyłki organu do ustalenia tej stawki ostatecznie nie doszło. Potwierdzeniem tezy, że intencją rady gminy było określenie ww. stawki jest treść uchwały nr XLVII/108/2021 Rady Gminy Łęczyce z dnia 29 listopada 2021 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XLVI/99/2021 Rady Gminy Łęczyce z dnia 17 listopada 2021 r. W § 1 tej uchwały zawarto następujący zapis: „Zmienia się §18 Uchwały Nr XLVI/99/2021 Rady Gminy Łęczyce z dnia 17 listopada 2021 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 87/5 oraz 90, obr. geodezyjny Pużyce, gm. Łęczyce, który otrzymuje brzmienie „Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%”. Organ nadzoru zwraca uwagę, że stawka nie było określona również w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Wskazać należy, że w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. wyliczono w sposób enumeratywny obowiązkowe elementy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Świadczy o tym zawarte w tym przepisie sformułowanie: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo”. W pkt 12 omawianej regulacji jako obligatoryjny element miejscowego planu wymieniono stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. Należy w tym miejscu wskazać, że stosownie do art. 36 ust. 4 u.p.z.p., 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. Również z § 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) wynika, iż ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p, powinny dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.

Przepis art. 15 ust. 2 u.p.z.p. stanowi normę o charakterze *ius cogens*, a więc możliwe jest pominięcie w planie miejscowym określonych ustaleń wymienionych w tym przepisie, wyłącznie w przypadku, gdy stan faktyczny obszaru objętego planem nie daje podstaw do zamieszczenia ich w planie (zob. wyrok NSA z 6.05.2010 r., II OSK 424/10). O braku obowiązku określenia stawek procentowych można mówić tylko w przypadku, w którym oczywiste jest, że wartość określonych nieruchomości nie wzrośnie w związku z uchwaleniem planu. Powyższe łączy się z koniecznością przeprowadzenia szczegółowej analizy nieruchomości objętych planem miejscowym i odzwierciedleniem wyników tej analizy w materiałach planistycznych, a także dokładnego określenia w ustaleniach planu terenów, w stosunku do których odstąpiono od ustalenia stawki procentowej (wyrok NSA z 13.01.2015 r., II OSK 2880/14). Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie występuje. Z uchwały objętej rozstrzygnięciem nadzorczym oraz uchwały nr XLVII/108/2021 Rady Gminy Łęczyce z dnia 29 listopada 2021 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XLVI/99/2021 Rady Gminy Łęczyce z dnia 17 listopada 2021 r. wynika, że rada gminy uznaje określenie stawki procentowej za konieczne. Jedynie omyłkowo stawka ta nie została wskazana.

Należy w tym miejscu wyjaśnić, że przedmiotem niniejszego postępowania nadzorczego objęta była wyłącznie uchwała, której nieważność stwierdzono w sentencji rozstrzygnięcia, nie zaś ww. uchwała zmieniająca. W orzecznictwie słusznie podnosi się, że stwierdzenie nieważności rodzi skutki *ex tunc*, a więc od daty wydania aktu obarczonego wadą (por. np. wyrok NSA z 28.01.2016 r., II FSK 355/14; wyrok TK z 9.12.2003 r., P 9/02, OTK-A 2003, nr 9, poz. 100.). Tak więc ocenie podlega treść uchwały z chwili jej podjęcia, co oznacza, że uchwała zmieniająca nie może na tę ocenę wpłynąć.

Mając na uwadze zaprezentowaną argumentację stwierdzić należy, że nieokreślenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Wobec powyższego stwierdzenie nieważności uchwały Nr XLVI/99/2021 Rady Gminy Łęczyce z dnia 17 listopada 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 87/5 oraz 90, obr. geodezyjny Pużyce, gm. Łęczyce jest uzasadnione i konieczne.

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

Dariusz Drelich