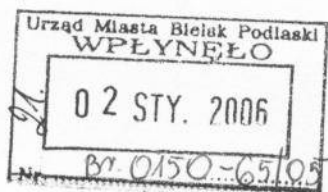


Białystok, 28 grudnia 2005r.

PN.II.B.G.0911 - 188/05



**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, oraz z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457)

**stwierdzam nieważność**

§ 23 pkt 1 uchwały Nr XLVIII/231/05 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 listopada 2005 r. o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Szarych Szeregów w Bielsku Podlaskim.

**UZASADNIENIE**

W dniu 29 listopada 2005 roku Rada Miasta Bielsk Podlaski podjęła uchwałę Nr XLVIII/231/05 o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Szarych Szeregów w Bielsku Podlaskim. W dniu 5 grudnia 2005 r. uchwała wpłynęła do Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż § 23 pkt 1 uchwały podjęty został z naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 22 grudnia 2005 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia jego nieważności.

Rada Miasta w powyższym zapisie ustaliła 0% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, dla terenów stanowiących własność Gminy Bielsk Podlaski.

Jednocześnie Rada Miasta nie ustaliła stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla pozostałych terenów zabudowanych, objętych ustaleniami planu miejscowego. Powyższe uregulowanie jest sprzeczne z postanowieniami 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).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym **określa się obowiązkowo** stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Stosownie zaś do przywołanego wyżej art. 36 ust. 4, 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 procentowej 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 ustalaniu jej przez właściwy organ doznaje ograniczenia nie tylko co do przekroczenia określonej w ustawie górnej wysokości 30 %, ale także wyklucza możliwość odstąpienia od jej ustalenia lub zastosowania stawki zerowej.

Odstąpienie od ustalenia stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 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.

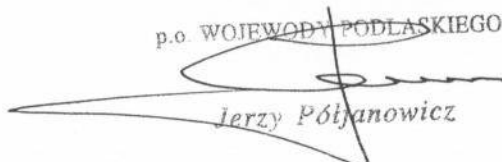
Powyższe stanowisko ma swoje odzwierciedlenie w istniejącym orzecznictwie, np. wyroku II SA/Wr 1193/02 z dnia 6 września 2002 r. (OSS 2003/1/15) czy wyroku IV SA 889/97 z dnia 28 kwietnia 1999 r. (LEX Nr 47308).

Mając powyższe na względzie, stwierdzenie nieważności § 23 pkt 1 uchwały jest zasadne.

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 Miasta Bielsk Podlaski

p.o. WOJEWODY PODLASKIEGO  
  
Jerzy Półjanowicz