



## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.),

**stwierdzam nieważność**

**uchwały nr LXVIII/850/23 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MIKOSZÓW – CUKROWNIA.**

### Uzasadnienie

Rada Miejska Strzelina na sesji w dniu 28 listopada 2023 r. podjęła uchwałę nr LXVIII/850/23 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MIKOSZÓW – CUKROWNIA, zwaną dalej „uchwałą”.

Przedmiotowa uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru w dniu 27 grudnia 2023 r.

**W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie §16 uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, polegającym na braku określenia obligatoryjnego elementu planu miejscowego, tj. stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

Na wstępie podkreślić należy, że ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustawy (Dz. U. poz. 1688) dokonano nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisami przejściowymi, zawartymi w art. 67 ust. 3 ustawy nowelizującej, do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, w przypadku gdy wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, tj. przed dniem 24 września 2023 r., przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nowym brzmieniu stosuje się wyłącznie w zakresie sporządzania danych przestrzennych. W związku z tym, że w toku procedury poprzedzającej uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MIKOSZÓW – CUKROWNIA o opinie i uzgodnienia wystąpiono przed dniem 24 września 2023 r. w analizowanym przypadku zastosowanie znajdzie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji.

Podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy. Zgodnie z jego treścią, 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 w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, pozwala stwierdzić, że Rada Miejska Strzelina, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Oplata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy to jednorazowa opłata, ustalana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, która jest pobierana przez wójta, burmistrza, prezydenta, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość. Oplatę określa się w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, stanowi ona dochód własny gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

W wykonaniu powyższej kompetencji Rada Miejska Strzelina w §16 przyjęła: „Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości .....%”.

W toku postępowania nadzorczego Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina wyjaśnił, że w §16 uchwały omyłkowo nie wpisano wartości stawki procentowej służącej ustaleniu tzw. renty planistycznej. Zarówno w projekcie planu miejscowego wyłożonym do publicznego wglądu, jak i na pozostałych etapach procedury planistycznej, w tym w projekcie uchwały przekazanym radnym Rady Miejskiej Strzelina do uchwalenia, wartość stawki procentowej, wskutek omyłki, nie została uzupełniona. Standardowa wysokość takiej stawki przyjmowana jest w wysokości 5%, natomiast w odniesieniu do przedmiotowej uchwały pozostało niewypełnione, wykropkowane miejsce.

W ocenie organu nadzoru brak ustalenia w tekście planu miejscowego stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, narusza art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z ustawowej regulacji wynika bowiem, że określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, stanowi element obligatoryjny planu miejscowego. W orzecznictwie i doktrynie wskazuje się, że rozumienie pojęcia „obowiązkowości” oznacza, że plan miejscowy musi zawierać poszczególne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wówczas, gdy okoliczności faktyczne dotyczące obszaru objętego planem uzasadniają dokonanie takich ustaleń (wyrok NSA z dnia 13 października 2011 r. sygn. II OSK 1566/11, z dnia 6 września 2012 r. sygn. II OSK 1343/12). Jednocześnie wskazuje się, że możliwe jest ustalenie stawki zerowej renty planistycznej, gdy przy tworzeniu planu można bezspornie ustalić, że w stosunku do pewnych nieruchomości nie mogą zaistnieć przesłanki do wymiaru renty planistycznej z art. 36 ust. 4 ustawy - na przykład, gdy nieruchomości te nie mogą być zbywane. Wymaga to jednak przeprowadzenia szczegółowej analizy nieruchomości objętych planem i odzwierciedlenia wyników tej analizy w materiałach planistycznych, a także dokładnego określenia w ustaleniach planu terenów, w stosunku do których stawka zerowa została uchwalona (tak m.in. NSA w wyroku z dnia 9 lutego 2018 r., II OSK 1469/17).

Zdaniem organu nadzoru uchwalona przez Radę Miejską Strzelina regulacja §16 nie pozwala jednak na przyjęcie domniemania, że stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, została określona na poziomie 0%. Po pierwsze, uchwała zawiera regulację, która docelowo miała określać wysokość stawki procentowej służącej ustaleniu tzw. renty planistycznej. W przedmiotowej uchwale pozostało niewypełnione, wykropkowane miejsce. Po drugie, z wyjaśnień Rady Miejskiej Strzelina wynika, że brak ustalenia wysokości stawki procentowej jest omyłką, a standardowa wysokość takiej stawki przyjmowana jest w wysokości 5%.

Skoro zatem uchwała Rady Miejskiej Strzelina nie określa stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, a tym samym nie zawiera jednego z obligatoryjnych elementów planu miejscowego, za uzasadnione należy uznać stwierdzenie nieważności uchwały w całości.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski

**Maciej Awizeń**