

**UCHWAŁA Nr IX/68/2011**  
**RADY GMINY PABIANICE**

**z dnia 27 czerwca 2011 r.**

w sprawie wezwań do usunięcia naruszenia prawa

Na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 101 ust. 1 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220 i Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 192, poz. 1568, z 2004 r. Nr 116, poz. 1203, Nr 102, poz. 1055, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21 poz. 113)

uchwała się, co następuje

§ 1. Nie uwzględnia się wezwań wniesionych przez Cecylię i Wiesława Lisieckich, Grażynę Wojtas, Jana i Zenobię Wróbel, Józefa Krasę i Halinę Miksa do usunięcia naruszenia prawa poprzez uchylene § 40 uchwały Nr XX/134/2004 Rady Gminy Pabianice z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 193 poz. 1734) jako naruszającego treść art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Uzasadnienie do uchwały zawarte jest w załączniku do niej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pabianice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Pabianice

Przewodniczący  
Rady Gminy Pabianice  
dr Arkadiusz Jaksa

### Uzasadnienie

Uchwała nr: XX/134/2004 Rady Gminy Pabianice z dn. 28 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pabianice, opublikowania została w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, co warunkowało jej wejście w życie.

Przed publikacją uchwała ta podlegała kontroli Wojewody w trybie nadzoru, który nie stwierdził żadnych nieprawidłowości, niezgodności z prawem.

Kwestionowany § 40 Uchwały brzmi:

„Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na:

dla nowych terenów przewidzianych do zabudowy - 20% z wyłączeniem terenów stanowiących własność gminy i Skarbu Państwa.”

Sprawa dotycząca tego zapisu wyniknęła w trakcie rozpatrywania przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi odwołań wzywających od decyzji w sprawie ustalenia opłat planistycznych.

Analizując treść w/w § 40 Kolegium wyraziło wątpliwość co do zawartego w tym przepisie sformułowania: „dla nowych terenów przewidzianych do zabudowy” jako podstawy do naliczania opłat.

Wydając ponownie decyzję, Wójt Gminy zawarł w jej uzasadnieniu stosowne wyjaśnienia, lecz strony złożyły ponownie odwołania, które przekazane zostały do SKO i nie zostały jeszcze rozpatrzone.

Niezależnie od tego, Wzywający wystąpili z wezwaniem do usunięcia naruszenia prawa.

Art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi: „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.”

Zawarty w § 40 uchwały zapis: „dla nowych terenów”, rozumiany jest w ten sposób, że są to tereny, których przeznaczenie w wyniku uchwalenia planu w/w uchwałą uległo zmianie z terenu przeznaczonego wcześniej na cele rolne, na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową.

Nie budzi wątpliwości, że w takiej sytuacji wartość nieruchomości wzrosła, co zgodnie z w/w przepisem ustawy stanowi podstawę do naliczenia i pobrania jednorazowej opłaty.

Wskazać przy tym należy, że pojęcie „teren” jest pojęciem planistycznym stosowanym przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Znajduje to potwierdzenie w szczególności w art. 15 ust. 2 pkt 7 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z tymi przepisami miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa:

- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Tylko w takich sytuacjach naliczona została Wzywającym opłata planistyczna w wysokości 20% wzrostu wartości nieruchomości, co miało miejsce w odniesieniu do działek przez nich sprzedanych.

Naliczenie opłaty nastąpiło zgodnie z przesłankami określonymi w/w art. 36 ust. 4, co znalazło potwierdzenie w szczególności w operatach wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Nie jest zasadny zarzut, że opłata naliczona została od wzrostu wartości całej nieruchomości.

Jeżeli przedmiotem zbycia była cała nieruchomość obejmująca jedną działkę ewidencyjną to dla tej całej działki należało określić wzrost wartości i tym samym wysokość opłaty. Z treści operatów wykonanych przez rzeczoznawcę wynika jednak, że uwzględnił on okoliczność, że tylko część działki znalazła się na „nowym terenie”, którego przeznaczenie uległo zmianie.

Mając na względzie te okoliczności Rada Gminy uznała, że kwestionowany przepis Uchwały nie narusza przepisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym nie znalazła podstaw do uwzględnienia wezwań.