

Zerowa stawka renty planistycznej

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 20, marzec 2014 23:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśloni: 2115

Wśród wymogów dotyczących stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w pkt 13) wskazuje na konieczność ustalenia stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty (renty planistycznej), w przedziale od 0% do 30% i powinny one dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.

Wskazana jednorazowa opłata ustalana w planie, pobierana jest przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość. Wysokość opłaty określona zostaje w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.(art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Jak wynika z utrwalonych poglądów w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego muszą być obowiązkowo ustalone stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę (rentę planistyczną) i nie może być stawki procentowej zerowej (Wyrok NSA z dnia 24 października 2006 r. II OSK 1247/2005).

Bez wpływu na to stanowisko pozostają argumenty dotyczące tego, iż stawkę 0% opłaty planistycznej przewidziana jest wprost przepisem § 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak przyjęto w powołanym wyżej wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 października 2006 r. II OSK 1247/2005, rozporządzenie Ministra Infrastruktury, zostało wydane z przekroczeniem upoważnienia zawartego w art. 16 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czym został naruszony art. 92 ust. 1 Konstytucji RP. I w takiej sytuacji, istnieje prawo nie brania pod uwagę niezgodnego z prawem przepisu rozporządzenia, co wynika z brzmienia art. 178 ust. 1 Konstytucji.