

W orzecnictwie sądów administracyjnych wskazuje się, że stawka zerowa renty planistycznej jest możliwa w sytuacji, 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 u.p.z.p. (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 (wyrok NSA z 6 maja 2010 r., sygn. akt II OSK 424/10). Poza tymi wyjątkowymi sytuacjami, które w przedmiotowej sprawie nie zachodzą, w orzecnictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego powszechnie przyjmuje się, że ustalenie przez radę gminy zerowej stawki procentowej, która stanowić miałaby podstawę ustalenia opłaty planistycznej, jest naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p. Z treści art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika wprost, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien określać stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. Z przepisu tego wyprowadza się wniosek o obligatoryjności określenia stawek procentowych w taki sposób, który pozwoliłby na ustalenie opłaty, a to wyklucza określenie zerowej stawki procentowej.

Określenie stawki procentowej opłaty planistycznej w wysokości 0% czyniłoby bezprzedmiotowym zapis ustawy mówiący o obowiązku decyzyjnego ustalenia tej opłaty w razie powstania sytuacji opisanej w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i oznaczałoby niedopuszczalne odgórne "zwolnienie" pewnej grupy właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości z ustawowego obowiązku uiszczenia renty planistycznej w razie zaistnienia przesłanek ustawowych. Jednakże ustalenie stawki procentowej nie ma znaczenia dla naruszenia uprawnień skarżącej kasacyjnie, bowiem opłata związana ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu jest ustalana na podstawie art. 36 ust. 4 u.p.z.p. i tylko wówczas gdy zostanie w nim wykazane, że wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu rzeczywiście miał miejsce.

Niedopuszczalność określenia zerowej stawki podkreśla też orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyroki NSA z: 25 maja 2009 r., sygn. akt II OSK 1778/08; 24 października 2006 r., sygn. akt II OSK 1247/05, Lex nr 289297; 22 czerwca 2010 r., sygn. akt II OSK 545/10; 1 lipca 2010 r., sygn. akt II OSK 904/10, 29 września 2010 r., sygn. akt II OSK 1430/10, CBOSA). Do kompetencji rady gminy nie należy ocena, czy ustalenia planu spowodują wzrost wartości nieruchomości. Kwestia wzrostu wartości nieruchomości jest badana w odrębnym postępowaniu administracyjnym kończącym się wydaniem decyzji administracyjnej przy zastosowaniu odpowiedniej procedury (metod i podejść uwzględnianych przez rzeczoznawcę majątkowego), dotyczącej ustalenia opłaty planistycznej (art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 lutego 2018 r. II OSK 1469/17

*Źródło: CBOSA*