Procedura zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Jaki wniosek należy złożyć w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?

Procedura uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uregulowana została w ustawie z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: ustawa). Procedurę tę stosuje się, zgodnie z art. 27 wskazanej ustawy, także do zmiany planu miejscowego. Zmiana planu miejscowego polega zatem na przeprowadzeniu procedury zmierzającej do uchwalenia nowego planu, który wraz z wejściem w życie zastępuje dotychczasowy plan miejscowy (art. 34 ust. 1 ustawy). Jedyną istotną różnicą pomiędzy uchwaleniem i zmianą planu miejscowego jest sposób zainicjowania przewidzianej w ustawie procedury. Artykuł niniejszy przedstawia poszczególne etapy prowadzące do zmiany planu miejscowego.

Jaki wniosek należy złożyć w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?

W przypadku zmiany planu pierwszym krokiem jest złożenie wniosku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na marginesie należy wskazać, iż procedura zmiany planu może zostać zainicjowana również z własnej inicjatywy przez radę miasta i gminy.

Wniosek o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **powinien zawierać**:

- imię i nazwisko lub nazwę wnioskodawcy oraz jego adres,
- przedmiot i zakres wnioskowanej zmiany,
- określenie nieruchomości (lub opis terenu), których dotyczy wniosek,
- kserokopię lub wyrys z aktualnej mapy ewidencyjnej lub zasadniczej z oznaczeniem nieruchomości, której dotyczy wniosek.

Wniosek kieruje się do burmistrza miasta, który prowadzi rejestr planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę, gromadzi materiały z nimi związane oraz odpowiada za przechowywanie ich oryginałów, w tym również uchylonych i nieobowiązujących (art. 31 ust. 1 ustawy).

Wniosek nie podlega opłacie skarbowej**.**

Jak wniosek jest rozpatrywany?

Do rozpatrzenia wniosku nie stosuje się przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego – gdyż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie odsyła w tym zakresie do k.p.a. Wniosek taki nie jest zatem wnioskiem w indywidualnej sprawie w rozumieniu kpa., a **ma on jedynie charakter postulatywny. Rozpatrzenie takiego wniosku nie jest więc określone żadnym terminem.**

Jeżeli wójt/burmistrz/prezydent miasta uzna zmianę planu miejscowego za konieczną wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych (art. 14 ust. 5 ustawy), następnie kieruje do rady miasta/rady gminy wniosek o podjęcie uchwały o przystąpieniu do zmiany planu (art. 14 ust. 4 ustawy).

Po rozpoznaniu wniosku rada miasta/rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Integralną częścią uchwały, o której mowa wyżej jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu (art. 14 ust. 1 i 2).
Niezależnie od powyższego wójt/burmistrz/prezydent miasta dokonuje oceny aktualności studium oraz planu miejscowego. Na podstawie wniosków o sporządzenie, bądź zmianę planu miejscowego wójt/burmistrz/prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dalej studium. Wyniki analiz przekazywane są radzie miasta/radzie gminy przynajmniej raz w czasie jej kadencji (art. 32 ustawy). Procedura niniejsza może również doprowadzić do zmiany planu miejscowego.

Jak gmina przystępuje do zmiany planu?
Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, kolejno:

- **ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,** nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- **zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;**
- **rozpatruje wnioski,** o których mowa w pkt 1, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
- **sporządza projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,** uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- **sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,** z uwzględnieniem art. 36 ustawy;
- **uzyskuje opinie o projekcie planu:**
    - gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8 ustawy, **komisji urbanistyczno-architektonicznej,**
    - **wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących** z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

Projekt uzgadniany jest także z:

- wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
- właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
- właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,
- właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- dyrektorem właściwego urzędu morskiego w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
- właściwym organem administracji geologicznej w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- ministrem właściwym do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej;

Po uzgodnieniach wójt, burmistrz albo prezydent miasta:

- **uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;**
- **wprowadza zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;**
- **ogłasza** (w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości) **o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia** i wykłada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznacza w powyższym ogłoszeniu **termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu,** nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu;
- **rozpatruje uwagi** w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
- **wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego** wynikające z rozpatrzenia uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia;
- **przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego** wraz z listą nieuwzględnionych uwag (art. 17 ustawy).

Jak rozpatruje się uwagi dotyczące planu miejscowego?

<u>Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu.</u> Uwagi do projektu planu należy wnieść na piśmie w terminie wyznaczonym w ogłoszeniuo wyłożeniu

projektu planu do publicznego wglądu. Jako wniesione na piśmie uznaje się również uwagi wniesione w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu (art. 18 ustawy).

Rozpatrzenie uwag następuje w dwóch odrębnych etapach. Pierwszym jest ich rozpoznanie i uwzględnienie, bądź nieuwzględnienie przez **wójta/burmistrza/prezydenta miasta** podczas procedury tworzenia projektu planu miejscowego.
Uwagi nieuwzględnione przez wójta/burmistrza/prezydenta miasta przesyłane są radzie miasta/radzie gminy wraz z projektem planu miejscowego. **Rada może zdecydować o uwzględnieniu uprzednio odrzuconych uwag** przez wójta/burmistrza/prezydenta miasta i nakazać mu powtórzenie ww. procedury w odniesieniu do zmian wynikających z uwzględnionych przez Radę uwag.
Wskazaną wyżej procedurę przystępowania do zmiany planu miejscowego przeprowadza się niemal od początku również w razie, gdy rada stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego. Na tym etapie rada może nakazać także dokonanie zmian sprzecznych z uprzednio uwzględnionymi przez wójta/burmistrza/prezydenta miasta uwagami.

Jak uchwalane są zmiany do miejscowego planu?
Plan miejscowy uchwala rada, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, zaś część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.
Następnie wójt/burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę, o której mowa wyżej, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi (art. 20 ustawy). **Jeżeli wojewoda uzna, iż uchwała jest niezgodna z prawem stwierdza, w terminie 30 dni od jej doręczenia, jej nieważność.** W przypadku nieistotnego naruszenia prawa organ nadzoru nie stwierdza nieważności uchwały lub zarządzenia, ograniczając się do wskazania, iż uchwałę lub zarządzenie wydano z naruszeniem prawa (art. 91 ustawy o samorządzie gminnym). Na stwierdzenie nieważności uchwały przez wojewodę gmina może wnieść skargę do wojewódzkiego sądu administracyjnego (art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym).
Uchwała rady w sprawie uchwalenia/zmiany planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa. Uchwała ta podlega również publikacji na stronie internetowej gminy (art. 29 ustawy).

Co, jeśli w wyniku zmiany miejscowego planu nastąpił wzrost wartości nieruchomości?

Zmiana planu miejscowego w zakresie zniesienia przewidzianych w nim ograniczeń kubaturowych, bądź zwiększenie łącznej powierzchni zabudowanej, może wpłynąć na wzrost wartości działek objętych planem.

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** (art. 36 ust. 3 ustawy).

Wysokość opłaty ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Roszczenie to przysługuje gminie w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące (art. 37 ustawy).

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r., poz. 778)