

# Czy mamy wpływ na ustalenia planu miejscowego?

Dość łatwo wyobrazić sobie sytuację, w której na posiadanej od wielu lat działce gruntu, jej właściciel podejmuje decyzję o budowie domu lub zakładu pracy. Zwraca się do projektanta, po czym okazuje się, że pomysł nie może być zrealizowany, ponieważ w obowiązującym planie miejscowym przewidziano dla tej działki inną funkcję lub wręcz zakazano zabudowy. W innym przypadku może się zdarzyć, że dowiadujemy się o budowie nowego osiedla po drugiej stronie ulicy, które zasłoni nam widok na pola i lasy, a przecież 25 lat temu mówiono, że nic tam nowego nie powstanie. Kiedy możemy mieć wpływ na to jak będziemy mogli w przyszłości zagospodarować własną działkę lub na to co będzie mogło powstać w okolicy? Odpowiedź na to pytanie powinna stać się prostsza po przeczytaniu niniejszego artykułu.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, w prawa do zabudowy, kształtują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z przepisów ustawy wynika także procedura związana ze sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W kolejnych rozdziałach tego artykułu przedstawiamy kolejne etapy procedury ze wskazaniem na momenty w których osoby zainteresowane mogą wyrażać swoje stanowisko dotyczące ustaleń tworzonego planu. Ustawa przewiduje, na określonych zasadach, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem. Warto wiedzieć także, że zmiana planu miejscowego następuje w takim samym trybie jak w przypadku sporządzania nowego planu.

## **Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu (art. 14 upzp)**

Rada gminy, z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym”. Jest to uchwała inicjująca procedurę planistyczną. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Przed podjęciem uchwały, wójt, burmistrz albo prezydent miasta 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.

## **Ogłoszenie i termin składania wniosków do planu miejscowego (art. 17 pkt 1. upzp)**

Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego wójt, burmistrz albo prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie internetowej, 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. Zazwyczaj w obwieszczeniu podana jest konkretna data, do której wnioski powinny zostać złożone.

Wniosek do planu powinien zawierać następujące elementy:

- miejscowość i datę,
- imię i nazwisko oraz adres zamieszkania składającego wniosek,
- nazwę i adres organu sporządzającego plan – np. Burmistrz Miasta i Gminy Biała,
- dokładną nazwę planu, która podana jest w uchwale o przystąpieniu i w obwieszczeniu – np.: *wniosek do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wesoła Dolina" we wsi Zielona*,
- oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek (tj. nr geodezyjny działki lub działek, nr arkusza, obręb),
- treść wniosku,
- podpis składającego wniosek.

## **Sporządzanie planu i rozpatrywanie wniosków**

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu wójt, burmistrz albo prezydent miasta zawiadamia również na piśmie wskazane w ustawie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, następnie sporządza projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz występuje o opinie o projekcie planu i o uzgodnienia do wskazanych w ustawie instytucji (art. 17, pkt 6 upzp). Sporządzając plan miejscowy wójt, burmistrz albo prezydent miasta rozpatruje także wnioski złożone przez osoby zainteresowane, przy czym nie ma obowiązku wysyłania wnioskującym pisemnych odpowiedzi czy dany wniosek zostanie uwzględniony. Zdarza się jednak, że osoba która złożyła wniosek otrzymuje pismo informujące o sposobie rozpatrzenia.

## **Wyłożenie projektu planu do**

# publicznego wglądu i dyskusja publiczna

Kolejnym etapem procedury jest wprowadzenie ewentualnych zmian w projekcie planu wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień z instytucjami oraz ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu musi nastąpić na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i w taki sam sposób jak w przypadku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, czyli w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie internetowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko powinno trwać co najmniej 21 dni i polega na udostępnieniu dokumentów zazwyczaj w siedzibie urzędu miasta lub gminy, a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej.

W czasie wyłożenia projektu planu powinna zostać zorganizowana przynajmniej jedna dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Data, godzina i miejsce dyskusji publicznej określone są zwykle w obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W czasie pandemii dyskusje publiczne najczęściej odbywają się zdalnie przez Internet, np. w formie telekonferencji. Program typowej dyskusji publicznej najczęściej przewiduje omówienie przez zespół projektowy rozwiązań przyjętych w projekcie planu i udzielenie odpowiedzi na pytania zainteresowanych uczestników. Dyskusja publiczna pozwala w pewnym stopniu na wzajemne rozpoznanie opinii i zgłaszanych wątpliwości dotyczących ustaleń projektu planu oraz może dać pogląd na to, jakiego rodzaju uwagi mają szanse na uwzględnienie. Należy jednak pamiętać, że głos w dyskusji nie jest traktowany tak samo jak złożona uwaga do planu. Uwagi do planu należy składać

wyłącznie na piśmie  
w określonym terminie.

## Uwagi do planu

Zgodnie z Art. 18. ust. 1 upzp, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. Termin w którym można wnosić uwagi określony jest w ogłoszeniu o wyłożeniu. Termin składania uwag nie powinien być krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia. Zazwyczaj jednak również nie jest dłuższy.

Analogicznie jak w przypadku wniosków do planu, uwagi należy składać na piśmie.

Pismo z uwagami do planu powinno zawierać następujące elementy:

- miejscowość i datę,
- imię i nazwisko oraz adres zamieszkania składającego uwagę,
- nazwę i adres organu sporządzającego plan – np. Burmistrz Miasta i Gminy Biała,
- dokładną nazwę planu, która podana jest w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu – np.: uwaga do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego “Wesoła Dolina” we wsi Zielona,
- oznaczenie nieruchomości lub symbol terenu, którego dotyczy uwaga,
- treść uwagi,
- podpis składającego.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta rozpatruje uwagi w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania, wprowadza ewentualne zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia z instytucjami wskazanymi w ustawie, a następnie przedstawia radzie gminy projekt planu

miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

## Uchwalenie planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 upzp plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Uchwalenie planu następuje w głosowaniu na sesji rady miasta lub gminy. Głosowaniu podlega także rozstrzygnięcie uwag nieuwzględnionych w projekcie planu, przy czym rozstrzygnięcie dotyczące uwag może nastąpić w tym samym głosowaniu co uchwalenie planu lub w osobnym głosowaniu, zwykle poprzedzającym uchwalenie planu. Radni przed głosowaniem otrzymują listę uwag wraz z określeniem sposobu ich rozpatrzenia. Sesje rady odbywają się według ustalonego wcześniej porządku obrad, który jest z pewnym wyprzedzeniem publikowany.

Zgodnie z art. 11b ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) działalność organów gminy jest jawna. Jawność działania organów gminy obejmuje w szczególności prawo obywateli do uzyskiwania informacji, wstępu na sesje rady gminy i posiedzenia jej komisji, a także dostępu do dokumentów wynikających z wykonywania zadań publicznych, w tym protokołów posiedzeń organów gminy i komisji rady gminy. Zasady dostępu do dokumentów i korzystania z nich określa statut gminy.

Osobną kwestią, której nie regulują wprost przepisy ustawy, jest możliwość i tryb zabierania głosu na sesji rady przez osoby z zewnątrz, czyli nie będące radnymi. W praktyce zależy to od zwyczajów panujących w danej gminie i od uregulowań

zawartych w statucie gminy. Na przykład zgodnie z §14 ust. 3 statutu Gminy Swarzędz przewodniczący obrad może udzielić głosu zaproszonym gościom i publiczności. Zasady zabierania głosu przez radnych i przez osoby spoza rady określają pozostałe przepisy przywołanego paragrafu.

Ze względów praktycznych, chęć obecności i zabrania głosu podczas sesji rady warto najpierw omówić z przewodniczącym rady i zgłosić mu taki zamiar z odpowiednim wyprzedzeniem przed zaplanowaną sesją.

Zgodnie z Art. 19 ust. 1 upzp, jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17 upzp, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu objęta zmianą. W praktyce zwykle oznacza to ponowienie części procedury sporządzania planu. Wprowadzane są zmiany w treści projektu planu i ponawiane uzgodnienia z instytucjami wskazanymi w ustawie, w zakresie dotyczącym naniesionych zmian, po czym powinno nastąpić ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i wskazanie terminu na wnoszenie uwag.

## **Ocena zgodności z przepisami i ewentualne rozstrzygnięcie nadzorcze**

Po uchwaleniu przez radę planu miejscowego, zgodnie z art. 20 ust. 2 upzp, wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Z kolei zgodnie z art. 28 ust. 1 i 2 upzp, 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 części.

Stwierdzenie przez wojewodę nieważności uchwały następuje w tzw. rozstrzygnięciu nadzorczym. Na wydane rozstrzygnięcie przysługuje gminie możliwość złożenia skargi do sądu administracyjnego. Jeżeli jednak rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody, stwierdzające nieważność uchwały w sprawie studium lub planu miejscowego, stanie się prawomocne z powodu niezłożenia przez gminę, w przewidzianym terminie, skargi do sądu administracyjnego lub jeżeli skarga zostanie przez sąd odrzucona albo oddalona, procedurę sporządzania studium lub planu ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu studium lub planu z przepisami prawnymi.

## **Wejście w życie planu miejscowego**

Zgodnie z art. 29 ust 1 upzp, uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej gminy. Uchwała w sprawie planu miejscowego jest aktem prawa miejscowego, czyli aktem prawa powszechnie obowiązującym na danym terenie.

## **Podsumowanie**

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidują udział osób zainteresowanych rozwiązaniami w opracowywanym planie miejscowym. Udział ten, na określonych zasadach, możliwy jest następujących etapach procedury

planistycznej:

- 1) po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu istnieje możliwość składania wniosków do planu,
- 2) w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu istnieje możliwość udziału w dyskusji publicznej,
- 3) w trakcie wyłożenia i w określonym w obwieszczeniu terminie po wyłożeniu projektu planu istnieje możliwość składania uwag.

O tym czy dany wniosek lub uwaga zostanie uwzględniona w projekcie planu decyduje organ sporządzający projekt planu, czyli wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a ostatecznie w sprawie uwag, które nie zostaną uwzględnione głosuje rada gminy.

Ponadto przepisy ustawy o samorządzie gminnym stanowią o jawności działania organów gminy, która obejmuje w szczególności prawo obywateli do uzyskiwania informacji, wstępu na sesje rady gminy i posiedzenia jej komisji, a także dostępu do dokumentów wynikających z wykonywania zadań publicznych, w tym protokołów posiedzeń organów gminy i komisji rady gminy. Możliwość i tryb zabierania głosu w trakcie sesji rady przez osoby spoza rady zależy od przyjętych zwyczajów i statutu danej gminy.

SCHEMAT PRZYKŁADOWEJ PROCEDURY ZMIERZAJĄCEJ DO UCHWALENIA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
od podjęcia uchwały o przystąpieniu do wejścia w życie planu

Na czerwono zaznaczono etapy, w których możliwy jest udział osób zainteresowanych.

