



ABC... Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Co to jest plan zagospodarowania przestrzennego?

Plan zagospodarowania przestrzennego to akt prawa miejscowego przyjmowany w formie uchwały Rady Gminy, określający przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego.

Co zawiera plan zagospodarowania przestrzennego?

Informacje, jakie powinny znaleźć się w planie, określa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Musi on zawierać m.in. informacje o:

- przeznaczeniu terenów (np. pod budownictwo jednorodzinne albo pod usługi),
- liniach rozgraniczających ulice, drogach publicznych,
- liniach zabudowy,
- granicach terenów chronionych (np. strefy ochrony konserwatorskiej, Parki Krajobrazowe, Natura 2000),
- zasadach i warunkach podziału terenów na działki budowlane.

Z czego składa się plan zagospodarowania przestrzennego?

Plan zagospodarowania przestrzennego zawsze składa się z opisu, czyli tekstu planu zawartego w uchwale Rady Gminy i rysunku planu, który jest załącznikiem graficznym do uchwały. Tekst i rysunek wzajemnie się uzupełniają. Tekst zawiera szczegóły, które nie znalazły się na rysunku, np. informacje o dopuszczalnej wysokości budynków, rodzaju pokrycia i kącie nachylenia dachu, wskaźniku zabudowy oraz zasadach podziału nieruchomości. Natomiast rysunek graficznie przedstawia przeznaczenie nieruchomości, granice danego przeznaczenia terenu a także ustalenia dotyczące np. nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Po co mieszkańcom gminy plan zagospodarowania?

Z planu wynika, jaki charakter ma posiadany przez nas grunt: czy jest to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczenie MN), zabudowy rekreacyjnej (ZR), czy też może teren zieleni o znaczeniu ekologicznym (ZE). Te wskazania planu są wiążące - decydują, czy i co można na danym terenie budować.

Jak powstaje plan zagospodarowania w telegraficznym skrócie?



Proces uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest długi i żmudny. Dokumentem poprzedzającym plan jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Określa ono planowany sposób zagospodarowania całej gminy. Należy pamiętać, że plan miejscowy - pod rygorem nieważności - musi być zgodny z jego ustaleniami.

Procedura planistyczna:

1. Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia MPZP.
2. Ukazuje się w prasie ogłoszenie wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o przystąpieniu do planu i możliwości składania wniosków do planu
3. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta zwraca się do organów i instytucji zewnętrznych z prośbą o przesyłanie wniosków do projektu planu.
4. Dla danego terenu zostaje opracowana dokładna, wielobranżowa analiza stanu istniejącego oraz zebrane zostają uwarunkowania.
5. Następuje przygotowanie projektu planu.
6. Opracowuje się prognozę wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.
7. Akceptacja wójta, burmistrza lub prezydenta miasta i skierowanie projektu planu do opiniowania i uzgodnień.
8. Opinie – władz gmin sąsiednich oraz gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej.
9. Uzgodnienia – m.in. urząd wojewódzki, właściwy zarządca dróg, konserwator zabytków, policja, wojsko, straż pożarna (w naszym przypadku 49 instytucji)
10. Opracowanie analizy skutków ekonomicznych realizacji planu.
11. Wyłożenie planu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni. Zainteresowani zawiadamiani są poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej i krajowej. W czasie wyłożenia organizowana jest dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie.
12. W terminie do 14 dni od zakończenia wyłożenia można składać uwagi do planu.
13. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta rozpatruje uwagi do planu, które wpłynęły w trakcie wyłożenia, a następnie przekazuje do rady gminy projekt planu wraz z nieuwzględnionymi uwagami. Jeżeli w wyniku uwzględnienia uwag, do projektu wprowadzono zmiany, ponawia się uzgodnienia w niezbędnym zakresie.
14. Rada gminy stwierdza, że projekt planu nie narusza ustaleń studium.
15. Rada gminy uchwała MPZP.
16. Wójt, burmistrz lub prezydent przedstawia wojewodzie plan wraz z dokumentacją w celu oceny ich zgodności z prawem.
17. MPZP zostaje ogłoszony w dzienniku urzędowym właściwego województwa. Uchwała w sprawie uchwalenia MPZP obowiązuje *od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 od dnia ogłoszenia*. Najpóźniej w dniu wejścia w życie, kopia planu musi być przekazana staroście.

Czy ponoszę koszty przekwalifikowania działki?

Nie! Nawet podatek od nieruchomości wzrasta dopiero po zabudowaniu nieruchomości, a nie po jego przekwalifikowaniu z rolnej na budowlaną.



Co to jest renta planistyczna?

Renta planistyczna, zwana inaczej opłatą planistyczną, jest formą daniny publicznej płaconej przez właściciela nieruchomości na rzecz gminy. Kwestię opłaty planistycznej normuje art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003.

Obowiązek zapłaty powstaje, jeżeli wskutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła wartość objętej nim działki, a właściciel zbywa tę nieruchomość lub jej część.

Gmina może wystąpić do właściciela o zapłatę renty planistycznej w ciągu 5 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego. Celem pobierania renty jest zrekompensowanie gminom wydatków poniesionych przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wysokość renty planistycznej w naszej Gminie to 15% od różnicy wzrostu wartości nieruchomości zarówno w obecnym planie zagospodarowania jak i w projekcie nowego planu.

Gdzie można uzyskać informację na temat obecnego i projektowanego planu zagospodarowania?

W Urzędzie Gminy Radziechowy-Wieprz w pokoju nr 1. w godzinach od 7.00-15.00 od poniedziałku do piątku.

Na jakim etapie obecnie jest projekt planu zagospodarowania przestrzennego?

Do 18 lutego 2014r. można jeszcze składać uwagi do planu, następnie Wójt rozpatrzy te uwagi. Jeśli Rada Gminy stwierdzi, że projekt planu nie narusza ustaleń studium podejmie uchwałę o MPZP. Następnie Wójt przedstawia wojewodzie plan wraz z dokumentacją w celu oceny ich zgodności z prawem. MPZP zostanie ogłoszony w dzienniku urzędowym województwa śląskiego. Uchwała wchodzi w życie nie wcześniej niż po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.