

Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego a wartość nieruchomości

Właściciel nieruchomości, której wartość może się zmienić w wyniku uchwalenia bądź zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, nie musi biernie czekać do jego wejścia w życie. Przysługują mu bowiem prawne środki na wyrażenie swojej opinii i zastrzeżeń. Jeżeli jednak nie wpłyną one na treść planu, a wartość nieruchomości spadnie, może żądać zapłaty odszkodowania. Jeżeli wartość wzrośnie, roszczenie o zapłatę będzie przysługiwać gminie.

Plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, uchwalanym przez radę gminy w formie uchwały, określającym przeznaczenie, warunki zagospodarowania i przebudowy terenu, oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Warunkuje on wykonywanie prawa własności nieruchomości, więc może się okazać, że w wyniku jego zmiany bądź uchwalenia nowego planu wartość działki wzrośnie lub zmaleje. Właściciele mają jednak prawne środki działania w celu ochrony swoich praw. Mogą przede wszystkim składać uwagi dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, składać wnioski i uwagi dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożyć skargę do sądu administracyjnego, wystąpić z roszczeniem odszkodowawczym w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy też złożyć wniosek o jego zmianę.

Studium uwarunkowań, choć nie jest aktem prawa miejscowego, jest podstawą do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego. Uwagi do studium mogą więc wpłynąć na ostateczny kierunek zagospodarowania terenu. Mogą składać je osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, a także organy administracji w terminie oznaczonym w ogłoszeniu o uchwale, nie krótszym niż 21 dni. Istnieje także możliwość składania wniosków przed rozpoczęciem prac nad tworzeniem studium, a także uwag dotyczących konkretnych ustaleń przyjętych w projekcie.

Jeżeli jednak nie zostaną one pozytywnie rozpatrzone, możemy złożyć wniosek dotyczący bezpośrednio planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to możliwe z momentem ogłoszenia uchwały rady gminy o przystąpieniu do jego sporządzania. Natomiast uwagi

do planu i jego konkretnych ustaleń można składać po wyłożeniu planu do publicznego wglądu. Termin do ich składania wynosi również co najmniej 21 dni od ogłoszenia uchwały gminy.

Pierwsze dwa sposoby nie wymagają wykazania interesu prawnego ani faktycznego. Natomiast na podstawie art. 101 ustawy o samorządzie gminnym właściciel, który uzna, że jego interes prawny został naruszony uchwałą ustanawiającą plan miejscowy, po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia, może złożyć skargę do sądu administracyjnego. Środek ten dotyczy także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Oczywiście można wystąpić również o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek powinien zawierać imię, nazwisko, adres właściciela i opis danej nieruchomości, a także wyrys mapy z ewidencji gruntów. Właściwym organem w tej sprawie jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta. W przypadku akceptacji przedstawiają oni propozycje dotyczące podjęcia stosownej uchwały na posiedzeniu rady gminy. Nie mają jednak obowiązku ich uwzględnienia tym bardziej, że koszty ewentualnej zmiany planu ponosi gmina.

Ostateczny i najczęściej wykorzystywany środek reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy albo odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Gmina może zaoferować również nieruchomość za-

mienną, ale właściciel nie ma obowiązku jej przyjęcia. Warto zaznaczyć, że roszczenia te przysługują także wtedy, gdy ograniczenia dotyczą tylko części nieruchomości. Gmina jest zobowiązana do ich realizacji w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku.

Jeżeli jednak właściciel nie skorzysta z tych uprawnień, może domagać się odszkodowania równego obniżonej wartości nieruchomości w momencie, kiedy będzie chciał zbyć swoją nieruchomość. Ma na to pięć lat od dnia, w którym plan albo jego zmiana zaczęły obowiązywać. Odszkodowanie ustala się na dzień sprzedaży, a wartość nieruchomości jest różnicą między jej wartością po i przed uchwaleniem planu lub jego zmianą, z uwzględnieniem jej przeznaczenia.

Z drugiej strony, jeżeli w wyniku uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany wartość nieruchomości wzrośnie, a właściciel lub użytkownik wieczysty będzie chciał ją zbyć, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wybierze tzw. opłatę planistyczną tj. jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Właściwe organy również ograniczone są terminem pięcioletnim. Obowiązek zapłaty jest stwierdzany w drodze decyzji administracyjnej po przeprowadzeniu odrębnego postępowania. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta wydaje decyzję o opłacie niezwłocznie po otrzymaniu od notariusza wypisu aktu notarialnego dotyczącego zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, choć właściciel nieruchomości może żądać ustalenia jej wysokości wcześniej. Podstawą wyznaczenia opłaty planistycznej jest opinia o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, sporządzona przez biegłego.

Warto zauważyć, że nie musimy czekać na decyzję gminy w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie zgadzamy się z jego założeniami. Odszkodowanie zrekompensuje nam spadek wartości naszej działki, jednak możemy w ogóle uniknąć tej sytuacji korzystając wcześniej z przyznanych nam przez prawo uprawnień.

*Aleksandra Bolanowska
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*

Zoning plan change vs. property value

Owners of a property whose value may change as a result of the adoption or change of a local zoning plan need not just sit and wait for the entry of the plan into force. They are free to use legal measures to voice their views and objections. However, if what they say has no bearing on the contents of the plan and the value of their property declines, they may demand compensation. However, if the property's value goes up, the commune will be entitled to claim payment on that account.

A local zoning plan is an act of local law adopted by a commune by way of a resolution. The local zoning plan defines the use, conditions for land development and redevelopment and the location of public investment projects. Local zoning plans condition the exercise of the right to property. Accordingly, it may turn out that the adoption or change of a zoning plan may lead to an increase or decrease of the site's value. However, property owners are entitled to use legal measures to protect their interests. First of all, they may present their comments on the study of conditions and directions of spatial development, submit requests and comments regarding the local zoning plan, file a complaint with the administrative court, file a compensation claim in connection with the adopted local zoning plan or request a change to be made to the plan.

Though not an act of local law, the study of conditions and directions of spatial development constitutes a basis for developing local zoning plans. Therefore, comments to the study may have a bearing on the final direction of spatial development. Comments may be filed by natural persons, organisational units without legal personality and administration bodies within a timeframe specified in the announcement of resolution, which should not be shorter than 21 days. The authorised parties may also file their requests prior to the commencement of work on the development of the study and express their comments on specific solutions adopted in the draft.

However, if their requests are turned down, they can file a request directly concerning the local zoning plan. It is possible as soon as the commune's resolution to proceed with the preparation of the plan is announced. Comments regarding the local zoning plan or its specific measures may be filed when the

plan has been made available to the public. The relevant parties are also allowed at least 21 days of the announcement of the resolution to lodge their comments.

The first two measures do not require a legal or factual interest to be demonstrated. Pursuant to Art. 101 of the Act on Communal Self-Government, an owner who believes that their legal interest has been violated by a resolution adopting a local zoning plan may file a complaint with the administrative court after a previous ineffective call to remedy the breach. This legal measure is also available with respect to the study of conditions and directions of spatial development.

Of course, the relevant parties may also request a change to be made to the local zoning plan. The request should contain the owner's first name, last name and address as well as a description of the property and an excerpt from the cadastral map. The commune head (*wojt*), town mayor (*burmistrz*) or city mayor (*prezydent*) is the competent authority in this respect. If the request is accepted, the authority presents proposals for a resolution to be adopted by the communal council during its meeting. However, there is no obligation to take them into account, especially that the cost involved in introducing the changes, if any, are to be borne by the commune.

The final and most frequently used measure is stipulated in Art. 36 of the Spatial Planning and Development Act which states that if using real estate or a part thereof in the current manner or in accordance with the current use has become impossible or has been substantially limited as a result of the adoption of a local zoning plan or a change thereto, the property's owner or perpetual usufructuary may demand compensation from the commune for the actual loss incurred or request the property or a part thereof to be acquired by the commune. The

commune may also offer a replacement property, but the owner has no obligation to accept it. It should be noted that the relevant parties are entitled to enforce claims also if a part of the property is affected by restrictions. The commune is required to satisfy the claims within six months of the request date.

However, if the owner does not exercise these powers, he may request compensation equal to the amount by which the property's value has been reduced as soon as decides to dispose of the property. Owners may request compensation within five years of the date when the plan was adopted or changed. The amount of the compensation is established as at the date of sale – the difference in the property's value is equal to the value difference after and before the adoption (or change) of the plan subject to the property's intended use.

On the other hand, if the property's value increases as a result of the adoption (or change) of the local zoning plan and the owner or perpetual usufructuary decides to sell it, the commune head, town mayor or city mayor will collect a zoning fee, which is a one-off payment defined in the plan as a percentage of the property's value growth. The zoning fee constitutes the commune's self-generating income. The cap on the zoning fee is 30% of the property's value growth. For the competent authorities, the statute of limitations on the fee claim is five years, too. The payment obligation is determined by way of an administrative decision after separate proceedings have been carried out. The commune head, town mayor or city mayor issues the payment decision immediately upon receiving a notary deed concerning the disposal of the property from a notary public, though the property's owner may request the payment amount to be determined earlier. The basis to determine the zoning fee is an opinion on the property's value in the form of an appraisal study prepared by a court-appointed appraiser.

It should be noted that there is no need to wait until the commune adopts a decision regarding a local zoning plan if any of the relevant parties does not agree with its assumptions. Compensation may make up for a decrease in the property's value, but the situation can be completely avoided if the measures available under law are used beforehand.

*Aleksandra Bolanowska
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*