

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to dokument, określający obecny i przyszły wygląd poszczególnych miast czy gmin. Jest bardzo istotny, bo od niego zależy nie tylko, co można wybudować na danej działce, ale też jak będzie kształtować się w kolejnych latach jej otoczenie. Kiedy, dlaczego i w jaki sposób należy się z nim zapoznać?

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (w skrócie MPZP) określa przeznaczenie terenów na terenie danej gminy, a więc określa co i w jaki sposób może zostać wybudowane na poszczególnych działkach. Plany zagospodarowania przyjmowane są w formie uchwały i składają się z:

- dokumentów tekstowych opisujących założenia planu,
- materiałów graficznych – map z odpowiednią legendą umożliwiającą ich odczytanie i zrozumienie.

Kto decyduje o planach zagospodarowania?

Dokument ten jest tzw. aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że jego zatwierdzenie następuje w formie uchwały danej rady gminy. Jego stworzenie jest długim, często wieloletnim procesem. Wymaga on od decydentów opracowania dogłębnej analizy obecnej przestrzeni, szeregu uzgodnień pomiędzy wieloma instytucjami publicznymi oraz określenia skutków, jakie za sobą poniesie dla danej lokalizacji. Sporządzeniem planu miejscowego zajmuje się:

- wójt (w gminach wiejskich),
- burmistrz (w gminach miejskich lub miejsko-wiejskich, w miastach poniżej 100 000),
- prezydent miasta (w miastach liczących powyżej 100 000 mieszkańców).

Jakie informacje znajdziesz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego?

Miejscowy plan jest dokumentem, w którym znaleźć można podstawowe reguły rządzące przestrzenią na danym terenie. To o tyle ważne, że na jego podstawie wydawane są decyzje o pozwoleniach na budowę domów, osiedli czy obiektów gospodarczych. Integralną częścią tego aktu jest mapa zawierająca oznaczenia stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dowiesz się o:

- przeznaczeniu terenów leżących w danej gminie, czyli gdzie znajdują się obszary mieszkaniowe, a gdzie przemysłowe;
- wytycznych dla zabudowy i zagospodarowania terenu (np. wielkość budowli, odległość między budynkami);
- wkluczeniach na danym obszarze z możliwości zabudowy, czyli gdzie obowiązuje zakaz zabudowy, a gdzie są znaczne ograniczenia;
- planach tworzenia nowej infrastruktury drogowej, wodociągowej, itp.;
- terenach, na których mogą powstać sklepy, galerie handlowe, punkty usługowe.

Kiedy poznanie MPZP może być przydatne?

Tą tematyką powinni zainteresować się obecni właściciele nieruchomości, którzy planują sprzedaż oraz potencjalni nabywcy działek, planujący np. budowę domu. Poznanie zapisów tego dokumentu pozwala odpowiedzieć na podstawowe kwestie:

- czy na działce można w ogóle coś zbudować,
- czy w przyszłości tuż obok nie powstanie obiekt zmniejszający wartość nieruchomości, np. składowisko odpadów,
- czy na danej działce można prowadzić działalność gospodarczą.

Gdzie znaleźć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego?

Wiemy już, jak wygląda i co zawiera plan zagospodarowania przestrzennego. Jak go uzyskać? To nie powinno być trudne, zwłaszcza w dobie powszechnej cyfryzacji. Oczywiście, w celu poznania dokumentów można osobiście udać się do urzędu miasta czy gminy. Ale większość miast udostępnia tego rodzaju akty prawne w internecie – zwykle na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Należy pamiętać jednak, że choć w ten sposób można obejrzeć mapy i projekty, to ich charakter jest jedynie poglądowy. Co zatem zrobić, jeśli potrzebujemy dokumentu, którym możemy posługiwać się np. w kancelarii notarialnej?

Jak uzyskać wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?

Wypis i wyrys to dokumenty potrzebne m.in. do uzyskania pozwolenia na budowę, gdy dany obszar jest objęty miejscowym planem zagospodarowania. Warto wiedzieć, że każdy ma prawo o nie wnioskować, co więcej, nie trzeba nawet podawać powodu, czy uzasadniać złożenia wniosku.

Tę sprawę można załatwić:

- osobiście w danym urzędzie miasta bądź gminy,
- listownie,
- elektronicznie (posiadając Profil Zaufany lub podpis kwalifikowany).

Do złożenia wniosku potrzebne będą:

- dane wnioskodawcy,
- mapa sytuacyjna z zaznaczonym terenem, którego dotyczy wniosek (można ją uzyskać od geodety lub kupić w wydziale geodezji urzędu),
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej.

Ile to wszystko kosztuje?

Uzyskanie wypisu i wyrysu wiąże się z koniecznością poniesienia opłat skarbowych. Dodatkowo, jeśli nie posiadamy mapy wydanej przez geodetę, do kosztów dojdzie również kwota za zakupienie mapy terenu, który nas interesuje – to dodatkowo 50-100 zł w zależności od gminy. **Opłata skarbową od wypisu wynosi:**

- do 5 stron – **30 zł**,
- powyżej 5 stron – **50 zł**.

Opłata skarbową od wyciągu to natomiast:

- **20 zł** za każdą pełną lub rozpoczętą część odpowiadającą stronie formatu A4 – nie więcej niż 200 zł.

Zsumowana opłata za wyciąg i wyciąg nie może przekroczyć 250 zł.