

CO TO JEST MPZP

część 2/4



nie dotyczy
abonentów
PlanGry.pl

Co jest ważniejsze: studium czy plan?

Warunki zabudowy czy pozwolenie?

Jeśli nie wiesz, co oznaczają słowa powyżej, przeczytaj poniższe wyjaśnienia. Dla niecierpliwych: oznaczają pieniądze. Duże pieniądze, które zarobisz lub stracisz.

2. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego (art. 14-37 UPZP i in.)

O ile studium było podstawą planowania rozwoju dla władz gminy, o tyle plan miejscowy (MPZP) jest podstawą planowania działań przez inwestora. Tzn. o ile ten plan jest ;). Ustawodawca bowiem dość lekkomyślnie założył, że gminy *en mass* uchwalą plany miejscowe i ogłosił przepisami wzmiankowanej ustawy nieważność planów, uchwalonych przed 01.01.1995.

Ponieważ jednak tworzenie planów jest procesem skomplikowanym, długotrwałym i kosztownym, parę lat temu pokrycie planami wynosiło ok. 20% powierzchni kraju. Od tego czasu zmieniło się nie tak wiele... Paradoksalnie, słabo pokryte są planami duże miasta, w tym Warszawa (w analogicznym okresie czasu mniej niż średnia krajowa).

Tym niemniej, **jeśli plan na terenie naszej przyszłej inwestycji obowiązuje, jest jednym z najważniejszych dokumentów, z którymi musimy się zapoznać.** Nie wystarczy przy tym rzucić okiem na wypis i wyrys z planu dla danej działki. Znacznie lepiej zapoznać się z planem w pełnym brzmieniu. Będziemy mieć wtedy wiedzę nie tylko o rygorach dotyczących naszej działki, ale i działek sąsiednich. Plan znajdziemy w urzędzie gminy, a coraz częściej także w internecie, w tzw. BIP (biuletynie informacji publicznej) gminy, dołączonym do jej serwisu www.

Plan składa się zarówno z części tekstowej, precyzyjnie opisującej wymagania dotyczące zabudowy określonych fragmentów terenu, w skali niejednokrotnie poszczególnych działek, jak i części graficznej, umożliwiającej obrazowe przedstawienie tych zapisów.

W szczególności plan określa:

- przeznaczenie terenu (np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna),
- parametry dopuszczalnej zabudowy (wysokość, kształt dachu, wygląd elewacji),
- dopuszczalny procent zabudowy działki (np. 30% powierzchni całkowitej),
- sposób zagospodarowania działki (np. minimalnie 50% działki zagospodarowane zielenią).

Jak widać, niewłaściwe z naszego punktu widzenia zapisy planu mogą nam znacznie utrudnić życie. Ponieważ plan jest źródłem prawa, musimy dostosować się do jego zapisów. No dobrze, możemy delikatnie nagiąć przepisy prawa, o czym mowa będzie później ;). Tym niemniej **konstatacja: tak jest w planie, tak być musi, jest dość bliska prawdy.**

Jeśli prace nad planem dopiero trwają, warto pamiętać że przysługuje nam prawo składania wniosków, jak również zarzutów i protestów przeciw takim jego zapisom, które nam nie odpowiadają. Uzasadnienie nie jest konieczne, jednak znacznie zwiększa ono szanse przewalczenia naszego wniosku. Warto o tym pomyśleć zawnazasu, zmiana planu jest bowiem kosztowna i gminy robią to raz na kilka-kilkanaście lat.

Plusem zakupu działki z obowiązującym planem jest brak większych problemów z inwestycjami. Skoro plan określa co, gdzie i jak, to jeśli nasze zamierzenie jest z nim zgodne, nie mamy problemu z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Również dostawcy mediów nie mogą odmówić nam przyłączenia do istniejącej sieci, skoro spełniamy warunki ustalone przez gminę. A nawet, jeśli czasem jeszcze próbują, w rękę mamy naprawdę silne argumenty.

Przykładowy plan znajdziesz np. tu: <http://plan.ugdarlowo.pl/pliki/mpzp.pdf>

W następnym odcinku: warunki zabudowy i zagospodarowania terenu