

MODUŁ 1 | LEKCJA 5

Czy na swojej działce mogę zbudować taki dom, jaki zechcę?

O tym, co i jak można zbudować na danej działce, decydują m.in.:

- zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (w skrócie: MPZP, plan miejscowy),
- przepisy Prawa Budowlanego (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i dotyczące jej rozporządzenia).

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)

- to akt prawa miejscowego w formie uchwały rady gminy, który określa przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego.

MPZP składa się z:

- części tekstowej (uchwała) - można uzyskać wypis,
- części graficznej (załącznik do uchwały) - można uzyskać wyrys.

Informacje, które wyczytasz z planu miejscowego:

- co możesz zbudować,
- co znajduje się w okolicy,
- jaki masz dojazd do działki,
- jaka zabudowa planowana jest w pobliżu,
- jak wysoki budynek możesz postawić,
- jaki procent powierzchni działki może być zabudowany,
- jaki ma być dach na Twoim domu,
- jak ustawić dom na działce,
- jakiego koloru ma być jego wykończenie na zewnątrz,
- i wiele więcej...

Wybrane oznaczenia w MPZP:

Teren zabudowy mieszkaniowej (M), w tym:

- jednorodzinnej (MN): m.in. wolnostojącej (MNW), bliźniaczej (MNB)
- wielorodzinnej (MW)
- letniskowej lub rekreacji (ML)



Teren usług (U), w tym m.in.:

- handlu (UH)
- edukacji (UEP, UEO)
- sportu i rekreacji (US)



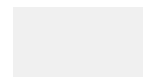
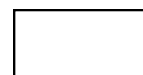
Teren produkcji (P), w tym m.in.:

- produkcji przemysłowej (PP),
- składy i magazyny (PS)



Teren komunikacji (K), w tym m.in.:

- drogi publiczne (KD): droga zbiorcza (KDZ), lokalna (KDL), dojazdowa (KDD)
- pieszo-rowerowej (KP)
- kolejowej i szynowej (KK)



Teren rolnictwa (R), w tym m.in.:

- z zakazem zabudowy (RN): grunty orne i uprawy (RNR), łąki i pastwiska (RNL)
- zabudowa związana z rolnictwem (RZ)



Teren wód (W), w tym m.in.:

- śródlądowych (WS)
- morskich (WM)



Teren lasu (L)



Teren zieleni (Z), w tym m.in.:

- zieleni naturalnej (ZN)
- zieleni urządzonej (ZP)
- ogródki działkowe (ZD)



Źródło: [Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego](#)

Gdzie szukać planu miejscowego?

- Strona internetowa urzędu gminy lub urzędu miasta
- Strona gminnego Biuletynu Informacji Publicznej tzw. BIP
- System informacji przestrzennej (SIP) dla danej lokalizacji
- Osobiście w urzędzie gminy lub miasta dla danej działki

Jak uzyskać wypis i wyrys?

1. Złóż wniosek online lub osobiście w urzędzie gminy lub miasta
2. Dokonaj opłaty skarbowej - zależna od liczby stron, maksymalnie 250 zł
3. Poczekaj na wydanie wypisu i wyrys od 7 dni do miesiąca

Ważne!

- MPZP sprawdź jeszcze przed zakupem działki i wyborem projektu.
- Jeśli inwestycja będzie niezgodna z zapisami obowiązującego planu miejscowego, nie możesz jej zrealizować!
- Jeżeli nie ma MPZP, należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy.



Możesz zlecić analizę działki w **Extradom.pl** - bezpłatnie sprawdzimy zapisy dotyczące zagospodarowania przestrzennego i przygotujemy raport - [link](#)

Notatki

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....