# MPZP - czy jest ważny przy planowaniu inwestycji w nieruchomości?

**Coraz więcej deweloperów decyduje się inwestować w obszary ulokowane poza miastem albo na jego obrzeżach. Przy planowaniu każdej takiej budowy istotny jest MPZP, w rozwinięciu Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Dlaczego ten plan jest tak ważny?**

## Od początku, czyli czym jest MPZP?

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego definiuje przeznaczenie obszaru, rozmieszczenie inwestycji publicznych oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy na wskazanym terenie. Plan miejscowy powstaje za sprawą gminy, przy czym należy pamiętać, że obejmuje wyłącznie ten teren, który gmina administruje. MPZP tworzy się w oparciu o uwarunkowania przestrzenne, a jego celem jest stworzenie polityki działania gminy w zakresie wykorzystania danego terenu.

We współtworzeniu planów miejscowych mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne, zgłaszając do gminy swoje uwagi lub sugestie. Musimy jednak wiedzieć, że samo złożenie wniosku, nie oznacza jego akceptacji.

## Plan miejscowy z perspektywy inwestora

Dla każdego inwestora planującego budowę domów czy osiedli, MPZP jest jednym z najważniejszych dokumentów. W zasadzie każdy świadomy inwestor powinien się z nim zapoznać jeszcze przed podjęciem jakichkolwiek działań.

Wyobraźmy sobie, że inwestor decyduje się na budowę hali targowej, ale MPZP przewiduje, że ten obszar może służyć wyłącznie mieszkalnictwu. Taka inwestycja nie dojdzie do skutku. Co więcej, te same zasady dotyczą osób prywatnych, które np. chciałyby przeznaczyć parter budynku na działalność usługową, ale plan miejscowy przewiduje wyłącznie mieszkalnictwo.

Powyższe przykłady pokazują jak na dłoni, że MPZP jest bardzo ważny z punktu widzenia każdej inwestycji. Nie można go pominąć w planowaniu budowy, bo nieznajomość planów miejscowych skutkuje problemami jeszcze przed podjęciem prac.

## O czym informuje MPZP?

MPZP daje inwestorom szereg informacji, z których warto skorzystać. Jeśli planujemy zakup działki, to właśnie z planu miejscowego dowiemy się, czy możemy na niej postawić dom. Wyczytamy też, czy w pobliżu będą prowadzone inne inwestycje oraz czy w czasie najbliższych kilku lat modernizacji ulegnie infrastruktura dojazdowa. Jeśli inwestor zdecyduje się na budowę małego osiedla, a w jego pobliżu powstanie w niedługim czasie zakład utylizacyjny, takie domki będzie bardzo trudno sprzedać, nie wspominając o uzyskaniu satysfakcjonującej stopy zwrotu.

Nawet jeśli inwestor planuje budowę małego domku jednorodzinnego, to z MPZP dowie się, jakie są ograniczenia co do kubatury budynków i ich wyglądu albo czy za pięć lat nie będzie prowadzona na tym terenie droga ekspresowa.

## MPZP – więcej niż czytanie ze zrozumieniem

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to niejako fundament dla każdego, kto poważnie podchodzi do zakupu gruntu pod budowę. Niekoniecznie budynku mieszkalnego, ale także farmy fotowoltaicznej czy innej działalności usługowej. Na MPZP składają się dokumenty, które przede wszystkim należy umieć interpretować. W teorii napisane są językiem prostym i w pełni zrozumiałym dla przeciętnego Kowalskiego. Jednak sam tekst planu nie wystarczy, aby dobrze ocenić nieruchomość gruntową, którą mamy zamiar kupić. Kompletny plan zawiera również mapę do miejscowego planu zagospodarowania z wieloma informacjami, które przeoczone lub błędnie zinterpretowane mogą spowodować, iż inwestycja, którą planujemy wybudować, nie będzie możliwa do zrealizowania.

Co to oznacza? – *Przykładowo: chcemy zakupić działkę i wybudować na niej osiedle. Do działki prowadzi droga gminna, która 20 lat temu, mając 4 m szerokości, spełniała wymogi planu. Tymczasem obecnie w MPZP przyjęto, że minimalna szerokość takiej drogi to 10 m. Jeśli przeoczymy taki zapis, lub nie spojrzymy na mapę a nawet nie wykonamy pomiarów geodezyjnych i nie skojarzymy faktów, może się okazać, że staniemy się właścicielami pięknej, hektarowej działki budowlanej, w niespotykanie dobrej cenie, ale żeby móc tam zrealizować inwestycję, będziemy musieli wydać 3 000 000 zł na zorganizowanie drogi i przystosowanie jej do miejscowego planu przestrzennego. W dodatku cała procedura będzie trwała dwa lata* – tłumaczy Michał Chimko, współwłaściciel w firmie Horyzont Inwestycji. Wszystko więc zależy od tego, jak będziemy podchodzić do inwestowania w nieruchomości.

## Błędne i niejasne plany miejscowe

Zupełnie odrębną kwestią są niejasno sformułowane albo błędnie przedstawione plany miejscowe. W wielu takich przypadkach inwestycja może wiązać się z licznymi opóźnieniami, a w skrajnych sytuacjach nawet nie dochodzi do rozpoczęcia prac budowlanych. Spora część planów budzi poważne wątpliwości podczas interpretacji, a czasem zmusza do domysłów, zamiast uważnej analizy. Dochodzi do tak absurdalnych sytuacji, w których plan kłóci się z treścią uzyskanych wcześniej zezwoleń administracyjnych.

Co może zrobić inwestor? Jednym ze sposobów jest zaskarżenie planu, a coraz więcej Sądów Administracyjnych takim skargom się przychyla. Oprócz tego, inwestor może spróbować wymusić na gminie uchwalenie nowego planu. Trzeba jednak przy tym pamiętać, że to po jego stronie leży odpowiednia argumentacja i wykazanie, że gmina w procesie planowania dokonała pomyłek albo przekroczyła władztwo planistyczne. Nie można domagać się zmiany planu miejscowego wyłącznie ze względu na własne interesy.

Co zrobić, aby uniknąć tego typu sytuacji? Michał Chimko z firmy Horyzont Inwestycji radzi osobom, które nie mają pewności co do możliwości realizacji swojego projektu, aby skonsultowały się z architektem. O ile bowiem w urzędzie wydającym decyzje o pozwolenie na budowę nie zawsze uzyskamy wyczerpujące informacje, architekt z pewnością nam ich udzieli.