|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Intensywny początek roku na rynku mieszkań | Data:  5.04.2017 | Grupa Geo |

Jak sprawdzić rozwój osiedla przed zakupem mieszkania?

Wybierając swoje wymarzone M, kierujemy się lokalizacją, ceną, a także opiniami na temat dewelopera. Zwracamy uwagę na to, jak wygląda okolica, zapominamy jednak, że miasto nieustannie się rozwija i w planach pewnie są już następne inwestycje. Często nie pamiętamy, jak ważne jest sprawdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlaczego to takie istotne i jakie informacje zawiera plan?

Czym jest MPZP?

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to akt prawa miejscowego, ustanawiany w formie uchwały Rady Gminy. Określa on przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Składa się z dwóch części - graficznej i tekstowej.

Z tekstu dowiemy się szczegółowych informacji, takich jak zasady podziału nieruchomości, informacje o dopuszczalnej wysokości budynków czy maksymalnej dopuszczalnej liczbie kondygnacji budynków mieszkalnych. Grafika przedstawia przeznaczenie nieruchomości, granice danego terenu, a także ustalenia dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy.

- *Krótko mówiąc, z planu dowiemy się, co może powstać w okolicy w ciągu kilku następnych lat* - wyjaśnia Piotr Kijanka, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Taka wiedza pomoże w podjęciu decyzji o zakupie mieszkania i ochroni przed przykrą niespodzianką. Wyobraźmy sobie, że kupujemy lokal w spokojnej dzielnicy, osiedle otoczone jest niezabudowanymi działkami. Osoby decydujące się na zawarcie transakcji mogą nie mieć świadomości, że za parę lat być może stanie tu fabryka przemysłowa albo zostanie wybudowana droga szybkiego ruchu. Warto myśleć perspektywicznie i sprawdzić plan* - dodaje.

W ostatnich latach proces uchwalania MPZP znacznie przyspieszył, ale wciąż są obszary, które nie doczekały się na stosowną uchwałę. W takich przypadkach warto dowiedzieć się, czy w danej gminie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP), które jest podstawowym dokumentem kreującym politykę przestrzenną. Nie jest to akt prawa miejscowego, a więc nie zawiera przepisów powszechnie obowiązujących i nie może być podstawą do wydania [decyzji administracyjnych tj. decyzji WZ](https://pl.wikipedia.org/wiki/Decyzja_administracyjna). Jednakże wszystkie MPZP muszą być z nim zgodne, bo ewentualna niezgodność jest przesłanką do stwierdzenia ich nieważności.

Gdzie można zapoznać się z MPZP?

Zgodnie z przepisami ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokument ten jest ogólnodostępny i każdy może mieć do niego wgląd. Wystarczy udać się do odpowiedniego ze względu na miejsce położenia mieszkania urzędu gminy i działu architektury.

- *Plan można przejrzeć na miejscu* - tłumaczy Piotr Kijanka. - *Natomiast od jakiegoś czasu urzędy udostępniają taki dokument również na swoich stronach www, co znacznie ułatwia do nich dostęp. W każdej chwili można zobaczyć plan zagospodarowania dla działki, która nas interesuje. Istnieją przypadki, w których MPZP nie został uchwalony, a budowa obiektu jest realizowana na podstawie Warunków Zabudowy i póki gmina nie podejmie uchwały, losy okolicznych działek nie są znane. Jednak w dużych miastach jest to rzadkością* - dodaje.

Jeżeli dokumenty planistyczne są dla nas niezrozumiałe, warto zwrócić się do architekta lub geodety, którzy wyjaśnią niejasne dla nas zapisy. Informacje, jakie nam dostarczają, niekoniecznie muszą być przeszkodą w zakupie, może być oczywiście całkiem odwrotnie. Dowiemy się o rozwoju okolicy - być może w planach jest powstanie linii tramwajowej, która połączy okolicę z centrum? To najlepszy sposób, aby mieć wgląd w to, jak rozwinie się najbliższe sąsiedztwo osiedla, na którym kupiliśmy mieszkanie.

Masz wątpliwości? Zwróć się do dewelopera.

Jeżeli nie jesteśmy czegoś pewni, albo nie możemy znaleźć konkretnych informacji, w każdej chwili możemy zapytać dewelopera o nurtujące nas kwestie.

Ustawa deweloperska nałożyła na inwestorów obowiązek sporządzenia prospektu informacyjnego dla każdej realizowanej inwestycji. Prospekt zawiera ustawowo określony zakres informacji, w którym zawierają się również te dotyczące planowanego zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. Deweloper musi poinformować klientów o przewidzianych w promieniu 1 km inwestycjach, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach.

- *O zakupie mieszkania najlepiej myśleć w perspektywie wieloletniej* - mówi ekspert z Grupy Deweloperskiej Geo. - *Widać to na przykładzie naszych inwestycji, które znajdują się na Prądniku Białym w Krakowie. Kiedy zaczynaliśmy planowanie osiedla, mimo tego, że okolica była niezabudowana, wiedzieliśmy, że w przyszłości ma tam powstać np. linia tramwajowa i strefa Park&Ride. Lokalizacja miała potencjał rozwojowy* - dodaje.

Dokumenty planistyczne nie są przeznaczone jedynie dla inwestorów. Mogą okazać się cenną wskazówką i przyczynić do podjęcia decyzji o zakupie lokalu w danej lokalizacji. Pamiętajmy o tym, że są one ogólnodostępne i do większości z nich możemy mieć wgląd przez internet. Przed zakupem mieszkania warto zapoznać się z nimi, by wiedzieć, jak ma wyglądać okolica, w której mamy zamiar spędzić kolejnych kilkanaście/kilkadziesiąt lat.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87