

WYPIS I WYRYS Z MPZP: PRZYKŁAD Z OBJAŚNIENIAMI

jak wygląda wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i na co zwrócić uwagę

Po lewej treść typowego wypisu dla jednej działki, po prawej objaśnienia. Układ wypisów różni się między gminami, ale znajdziesz w nich te same elementy.

WÓJT GMINY PRZYKŁADOWO

ul. Urzędowa 1, 00-000 Przykładowo

Przykładowo, dnia 8 października 2026 r.

Znak sprawy: RPP.6727.41.2026

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydaje się wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Przykładowo – Zachód**”, uchwalonego uchwałą nr XII/85/2019 Rady Gminy Przykładowo z dnia 28 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. z 2019 r. poz. ...), dla **działki ewidencyjnej nr 245/7, obręb 0012 Przykładowo**.

Przeznaczenie działki

Działka nr 245/7 położona jest w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- **3MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **1ZP** – teren zieleni urządzonej (tylna część działki),
- **1KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej (pas wzdłuż frontu działki).

Ustalenia ogólne (wyciąg)

§ 4. Ileokroć w uchwale jest mowa o: (...) 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku; linia nie dotyczy okapów, gzymsów, balkonów, schodów zewnętrznych i ganków wysuniętych nie więcej niż 1,5 m; (...) 6) **wskaźnikach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć wskaźniki odnoszone do powierzchni działki budowlanej położonej w danym terenie.

§ 7. Tereny MN kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska przed hałasem.

§ 9. 1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. 2. Odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej; do czasu jej budowy dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe.

§ 10. Minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 3MN

§ 15. 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny, zajmujące nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej teren 1KDD i 4 m od linii rozgraniczającej teren 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: **30%** powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **50%** powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy: od **0,1 do 0,6**;

1 Wypis wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, najczęściej przez wydział planowania przestrzennego albo architektury. Znak sprawy przyda się, gdy trzeba będzie coś wyjaśnić w urzędzie.

2 Sprawdź nazwę planu, numer i datę uchwały oraz numer działki i obręb. Porównaj je z wypisem z rejestru gruntów i księgą wieczystą. Jeśli plan był zmieniany, wypis powinien to uwzględniać. Data planu ma znaczenie także dla renty planistycznej (pkt 7).

3 Najważniejsza informacja w wypisie. Działka często leży w kilku terenach. W części **ZP** nie postawisz domu, a pas w terenie drogi (**KDD**) zajmie w przyszłości poszerzona ulica. Urząd zwykle nie podaje powierzchni tych części. Odczytasz je z wyrysów albo zlecisz pomiar geodecie.

4 Przepisy ogólne dotyczą całego planu i wiążą tak samo jak ustalenia dla Twojego terenu. Tu są definicje (np. co wolno wysunąć przed linię zabudowy albo od jakiej powierzchni liczy się wskaźniki), zasady uzbrojenia, parkowania i ochrony środowiska. Poproś, żeby wypis obejmował także je.

5 Tu sprawdzisz, co i jak duże możesz zbudować. Przykład dla części działki w terenie 3MN, ok. 1 120 m² (§ 4 pkt 6 kaže liczyć wskaźniki od tej części): zabudowa do ok. **336 m²** (30%), co najmniej ok. **560 m²** powierzchni biologicznie czynnej (50%), łączna powierzchnia kondygnacji nadziemnych do ok. **672 m²** (0,6). Minimalna działka 1000 m² oznacza, że tej działki (ok. 1 500 m²) nie podzielisz na dwie budowlane.

- 5) maksymalna wysokość zabudowy: **9 m**, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - 6) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°;
 - 7) na działce budowlanej jeden budynek mieszkalny.
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: **1000 m²**, minimalna szerokość frontu: 20 m.
5. Obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD lub 2KDW.

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1ZP i 1KDD

§ 21. 1. Przeznaczenie terenu 1ZP: zieleń urządzone. 2. Zakaz lokalizacji budynków; dopuszcza się ciągi pieszce, obiekty małej architektury i sieci infrastruktury technicznej. 3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

§ 24. Teren 1KDD: droga publiczna klasy dojazdowej, szerokość w liniach rozgraniczających 14 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Stawka renty planistycznej

§ 30. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla terenów MN – **30%**, dla pozostałych terenów – 0%.

Wypis sporządzono w zakresie ustaleń dotyczących wskazanej działki.

Załącznik: wyrys z rysunku planu w skali 1:1000 (2 strony formatu A4).

Opłata skarbową: 70 zł (wypis – 30 zł, wyrys – 2 × 20 zł), uiszczona dnia 2 października 2026 r.

[w oryginale: podpis osoby upoważnionej przez wójta i pieczęć urzędu]

6 W części ZP (tu tylne ok. 12 m działki) urządziś ogród, ale nie postawisz domu ani garażu. Pas w terenie 1KDD to przyszła ulica. Jeśli podzielisz działkę, wydzielony pod drogę pas przejdzie na gminę za odszkodowaniem (art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Nie licz go jako terenu pod budowę.

7 Jeśli plan podniósł wartość działki, a właściciel sprzedaje ją w ciągu 5 lat od wejścia planu w życie, gmina może pobrać opłatę do 30% wzrostu wartości. Ten plan jest z 2019 r., więc przy sprzedaży w 2026 r. opłata już nie grozi.

8 Bez podpisu wypis nie ma mocy dokumentu urzędowego. Wersja elektroniczna musi być podpisana elektronicznie przez urząd, a jej wydruk nie zastępuje pliku. Przepisy nie określają terminu ważności wypisu, ale notariusz lub bank zwykle chce dokumentu z ostatnich 3–6 miesięcy.

Czego wypis i wyrys Ci nie powiedzą

Przed kupnem działki sprawdź też te sprawy. Wypis pokazuje tylko obowiązujący plan.

- **Czy plan się zmienia.** Zapytaj w urzędzie, czy rada gminy podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany planu. Informacje o planach i ich projektach gminy udostępniają też w Rejestrze Urbanistycznym, który działa od 1 lipca 2026 r.
- **Plan ogólny gminy.** Wskazuje strefę planistyczną i obszar uzupełnienia zabudowy. Nowy plan miejscowy musi być z nim zgodny, a warunki zabudowy od 1 września 2026 r. wydaje się tylko w gminach, które go uchwały.
- **Stan prawny w księdze wieczystej.** Właściciel, hipoteki, służebności, roszczenia. Wypis z planu tego nie pokazuje.
- **Ewidencja gruntów.** Rodzaj użytku i klasa gleby (np. RIIIa) decydują o odrołnieniu i opłatach za wyłączenie gruntu z produkcji rolnej, nawet jeśli plan przeznacza działkę pod zabudowę.
- **Dostęp do drogi i media.** Plan może przewidywać drogę, której jeszcze nie ma. Sprawdź, czy działka ma dojazd z drogi publicznej i jakie są warunki przyłączenia do sieci.
- **Obszar rewitalizacji i pierwokup.** Gmina może mieć prawo pierwokupu na obszarze rewitalizacji, a przy działce rolnej także Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

Załącznik: wyrys z rysunku planu

Wyrys to fragment rysunku planu z działką i legendą. Pomniejszony do druku przykład; oryginał ma skalę 1:1000, czyli 1 cm na wyrysie to 10 m w terenie.

WYRYS Z RYSUNKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przykład poglądowy · plan „Przykładowo – Zachód”, działka nr 245/7, obręb 0012 Przykładowo · skala oryginału 1:1000



LEGENDA

Ustalenia planu

- · — granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- - - nieprzekraczalna linia zabudowy

Oznaczenia informacyjne

- 245/7 działka nr 245/7, której dotyczy wyrys
- 12/3 granice i numery działek ewidencyjnych
- budynki istniejące

Przeznaczenie terenów

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- U – zabudowa usługowa
- ZP – zieleń urządzone
- R – tereny rolnicze
- KDD – droga publiczna klasy dojazdowej
- KDW – droga wewnętrzna

Cyfra przed symbolem (np. 3MN) to numer terenu.

Przykład poglądowy Notalot.pl. Gmina, plan i działka są fikcyjne. Wyrys pokazuje ustalenia planu, ale nie zastępuje mapy do celów projektowych.

Jak czytać wyrys

- **Znajdź działkę.** Urząd zaznacza ją kolorem albo pogrubioną linią. Porównaj numer z wypisem.
- **Kolory i symbole terenów** odczytasz z legendy. Cyfra przed symbolem to numer terenu, litery to przeznaczenie (np. 3MN: trzeci teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).
- **Linie rozgraniczające** (ciągłe czarne) pokazują, gdzie kończy się teren MN, a zaczyna droga czy zieleń. Nie pokrywają się z granicami działek (cienkie szare).
- **Nieprzekraczalna linia zabudowy** (przerywana) wyznacza, jak blisko drogi może stać budynek. Tu: 6 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDD, a nie od granicy działki.
- **Wyrys nie jest mapą do celów projektowych.** Do projektu domu geodeta przygotowuje aktualną mapę, na której projektant naniesie ustalenia planu.

Przykład ma charakter poglądowy i informacyjny. Gmina Przykładowo, plan „Przykładowo – Zachód”, uchwała i działka nr 245/7 są fikcyjne. Nie jest to dokument urzędowy i nie może go zastąpić. Stan prawny: 22 września 2026 r.

Wzór wniosku o wypis i wyrys, opłaty, terminy i objaśnienia: notalot.pl/wiedza/nieruchomosci/wypis-i-wyrys-z-mpzp