



Zbliża się najważniejszy moment reformy planowania przestrzennego – wejście w życie planów ogólnych gmin

To ostatnia okazja na podjęcie działań mogących zabezpieczyć możliwość zabudowy nieruchomości. Dlaczego?

Za niecały rok, tj. 30 czerwca 2026 r., studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin utracą moc. Do tego czasu na terenie gmin powinny zacząć obowiązywać postanowienia planów ogólnych. Każdy właściciel nieruchomości powinien już dziś ocenić potencjał inwestycyjny posiadanych nieruchomości w świetle trwającej reformy planowania przestrzennego i podjąć niezbędne działania.

Wejście w życie planu ogólnego będzie miało **bezpośredni i wiążący wpływ na faktyczną możliwość zabudowy i zagospodarowania każdej nieruchomości** na terenie danej jednostki samorządu. W szczególności nieruchomości, które obecnie mają potencjał inwestycyjny, a nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, mogą zostać pozbawione możliwości realizacji inwestycji.

Dlaczego postanowienia planu ogólnego są tak istotne?

- Plan ogólny będzie stanowił podstawę nie tylko dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także dla ustaleń decyzji o warunkach zabudowy.
- Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe **tylko na wyznaczonych w planach ogólnych obszarach uzupełnienia zabudowy**.
- Obszar uzupełnienia zabudowy to fakultatywny element planu ogólnego. Gminy mogą w ogóle nie wyznaczyć takich obszarów, co będzie oznaczało rezygnację z wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji.

Wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy

Celem reformy planowania przestrzennego jest ograniczenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Dzięki nowym przepisom gminy nie mają swobody w określaniu ich zakresu – cały proces wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Po analizie tego aktu okazuje się, że wiele nieruchomości nie będzie miało szans na uzyskanie warunków zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego. Dotyczy to nie tylko działek znajdujących się na obszarach niezabudowanych, ale także terenów położonych w miastach czy wśród gęstej zabudowy.

Czas ucieka!

Aby mieć szansę na uzyskanie warunków zabudowy, wniosek należy złożyć jak najszybciej!

Decyzje o warunkach zabudowy, które staną się prawomocne po 31 grudnia 2025 r., będą ważne tylko przez **5 lat**.



Warto sprawdzać ustalenia projektów planów ogólnych

Część gmin opublikowała już projekty planów ogólnych, w których ustala się:

- przeznaczenie terenu,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Jednocześnie większość jednostek samorządu terytorialnego nie przeprowadziła jeszcze konsultacji społecznych umożliwiających wniesienie uwag do projektów planów ogólnych.

Tylko aktywny udział w konsultacjach daje możliwość wnioskowania o uwzględnienie preferowanej funkcji dla gruntów, zanim plan ogólny zostanie uchwalony i prawnie przesądzi o ich przyszłości przez określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych.

W związku z wejściem życie planu ogólnego właścicielom nieruchomości nie przysługuje odszkodowanie

Uczestnictwo w konsultacjach jest najskuteczniejszym sposobem, by zapobiec niekorzystnym zapisom, które mogłyby w przyszłości skutkować znacznym obniżeniem wartości nieruchomości.

Równoległe warto zadbać o uzyskanie warunków zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Już teraz warto:

- ocenić potencjał inwestycyjny nieruchomości,
- brać czynny udział w trwających procedurach planistycznych,
- zabezpieczyć swoje nieruchomości na przyszłość.

Pamiętaj, że:

- dla jednej działki można uzyskać kilka decyzji o warunkach zabudowy,
- ważna jest data złożenia wniosku o warunki zabudowy,
- wniesienie uwag do projektu planu ogólnego daje realną szansę na zmianę postanowień,
- plan ogólny nie musi uwzględniać istniejących budynków, pozwoleń na budowę czy decyzji o warunkach zabudowy.

Zapraszamy do kontaktu



dr Martyna Sługocka
radca prawny, counsel
Martyna.Slugocka@gww.pl

GWW Grynhoff i Partnerzy
Radcowie Prawni
i Doradcy Podatkowi sp. p.
ul. Książęca 4,
00-498 Warszawa
tel. +22 212 00 00

warszawa@gww.pl
www.gww.pl