



Proces Inwestycyjny

Wydanie 2/2026

Jednym z najważniejszych wydarzeń ostatnich lat na rynku nieruchomości jest reforma systemu planowania przestrzennego. Przynosząc istotną zmianę środowiska regulacyjnego, reforma będzie oddziaływać nie tylko na jednostki samorządu terytorialnego i lokalne społeczności, ale także inwestorów – indywidualnych i profesjonalnych. Nieprzypadkowo zatem zainteresowanie reformą wykracza poza samą branżę budowlaną, znajdując nawet miejsce w przekazie medialnym; tym bardziej dla problematyki tej nie mogło zabraknąć miejsca w naszym newsletterze.

Prezentowane wydanie newslettera „Proces Inwestycyjny” zdecydowaliśmy się w całości poświęcić zagadnieniom **planowania przestrzennego**. Podpisana właśnie przez Prezydenta RP ustawa o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym – oprócz przesunięcia terminu, w którym wygasną studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej – SUIKZP) – wprowadza przepisy modyfikujące w pewnym stopniu niektóre rozwiązania szczegółowe reformy planistycznej. Zmiany te dotyczą tak kluczowych aspektów procesu inwestycyjnego, jak np. samej możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Przepisy ustawy wchodzi w życie – z pewnymi wyjątkami – **1 lipca 2026 r.**

Ufając, że prezentowane zagadnienia Państwa zainteresują, zachęcamy do lektury.

SUIKZP wygasną jednak dopiero w sierpniu

Plany ogólne, których celem była racjonalizacja polityki urbanistycznej, stały się już poniekąd symbolem reformy polskiego systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Ich przyjęcie – wobec ograniczeń, przed jakimi stanęły gminy, i koniecznością pogodzenia stanowisk interesariuszy – okazało się jednak dla jednostek samorządu terytorialnego wyzwaniem. Przygotowanie planu ogólnego stało się istotne o tyle, że ma on zastąpić dotychczasowe SUIKZP. Z tego względu ustawodawca zdecydował o przesunięciu terminu, w którym wygasną obowiązujące jeszcze SUIKZP, do 31 sierpnia. Gminy zyskają zatem jeszcze dwa miesiące na przygotowanie i uchwalenie planów ogólnych (obecnie plany ogólne przyjęła mniejszość gmin). Jako formalne uzasadnienie przesunięcia terminu ustawodawca wskazał zmianę w zakresie rozliczenia Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) oraz prace nad cyfryzacją procesu planowania przestrzennego.

Choć plan ogólny jest dokumentem o charakterze generalnym – z punktu widzenia inwestora zainteresowanego pracami budowlanymi na konkretnej działce wpływa on na wybór lokalizacji zamierzonej inwestycji. W nowym stanie prawnym plany miejscowe i decyzje o warunkach zabudowy muszą być zgodne z planem ogólnym – brak planu ogólnego może zatem grozić paraliżem inwestycyjnym w gminie.

„Wuzetka” tylko dla inwestora z prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Wśród zmian, jakie będą miały największe znaczenie praktyczne dla inwestorów, należy wymienić ograniczenia w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, popularnie zwanej wuzetką. Nowelizacja ma zapewnić spójność przepisów o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym z przepisami ustawy Prawo budowlane. Podobnie jak pozwolenia na budowę, decyzja o warunkach zabudowy w nowym stanie prawnym będzie wydawana tylko na rzecz tych podmiotów, które mają **prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**. Jak czytamy w uzasadnieniu, o decyzję taką występowano „nie tylko w celu realizacji w jej następstwie inwestycji budowlanej, a jedynie w celu podwyższenia wartości nieruchomości lub sprawdzenia potencjalnych możliwości inwestycyjnych”, co miało być „źródłem konfliktów społecznych”.

Przypomnijmy, że reforma planistyczna zmieniła zasady przyznawania decyzji o warunkach zabudowy – będą one teraz wydawane na 5 lat, zgodnie z planem ogólnym, i – co do zasady – tylko w **obszarze uzupełnienia zabudowy**. W tym kontekście mająca wejść w życie zmiana ograniczy krąg uprawnionych do wystąpienia o wuzetkę do właścicieli, użytkowników wieczystych, podmiotów, którym przysługuje ograniczone prawo rzeczowe, oraz niektórych najemców (dzierżawców). Sytuacja taka zmienia nawet sam charakter wuzetki – staje się ona bowiem swego rodzaju wstępnym pozwoleniem na budowę (w przypadku braku planu miejscowego), i to dostępnym jedynie dla podmiotów planujących inwestycję na wąsko określonych obszarach.

Przepisy ograniczające możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy do podmiotów wejdą w życie **1 stycznia 2027 r.**



Zabudowa śródmiejska po zmianach: także w planie miejscowym i WZ

Kolejną zmianą, jaką przynosi nowelizacja, jest doprecyzowanie zagadnień związanych z wyznaczaniem obszarów zabudowy śródmiejskiej. Fakt, że nieruchomość znajduje się w obszarze takiej zabudowy, ma istotne znaczenie praktyczne dla procesu inwestycyjnego (zwłaszcza w zakresie **usytuowania budynku względem granicy działki** czy obowiązku zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej). Przypomnijmy, że wciąż obowiązujące rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225

ze zm.) definiuje „obszar zabudowy śródmiejskiej” w sposób dość formalny, głównie przez odniesienie do dokumentów planistycznych (§ 3 pkt 1: zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy).

Jak zauważyli autorzy uzasadnienia, wskutek nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powstała **luka prawna**: ponieważ plan ogólny nie stanowi podstawy prawnej dla wydawania decyzji w postępowaniu budowlanym, jego postanowienia muszą być przeniesione do planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednocześnie projekt przewiduje, że obszary zabudowy śródmiejskiej, ustalone w obowiązujących planach miejscowych, pozostają nimi także w nowym stanie prawnym.

Wobec faktu, że obszar zabudowy śródmiejskiej jest określany przez gminę – i to dość dowolnie – inwestor powinien zwrócić uwagę na postanowienia planu ogólnego. Choć „śródmieście” może wystąpić w każdym ośrodku miejskim, jego specyfika będzie inna w miasteczku powiatowym, inna w miejscowości wakacyjnej, a jeszcze inna – w Warszawie. Z tego też względu przy opracowaniu koncepcji inwestycji należy zwrócić uwagę na plan ogólny dla konkretnego obszaru.

Zmiana definicji inwestycji uzupełniającej – większe możliwości w ramach zintegrowanych planów inwestycyjnych

Zintegrowane plany inwestycyjne zdążyły już stać się częścią polskiego systemu planowania przestrzennego, stanowiąc wsparcie dla rozwoju infrastruktury w gminach. Nowelizacja przynosi zmiany i w tym zakresie. Zgodnie z nowym brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ilekroć w ustawie tej mowa o **inwestycji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć inwestycję:

- a) służącą wykonywaniu zadań własnych gminy, w szczególności w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151 i 1824 oraz z 2025 r. poz. 1019, 1542 i 1792), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej.

W stosunku do definicji „**inwestycji uzupełniającej**”, jaką znajdziemy w ustawie sprzed nowelizacji, przesłanka „o ile służą inwestycji głównej” będzie odnosić się tylko do obiektów budowlanych przeznaczonych na działalności handlową i usługową. Pozostałe prace budowlane będą mogły zostać objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym, nawet jeśli nie da się wykazać

ich celu służebnego względem inwestycji głównej. Jak czytamy w uzasadnieniu projektu ustawy, „zmiana definicji inwestycji uzupełniającej umożliwi realizację przez inwestora na rzecz gminy inwestycji służących wykonywaniu zadań własnych gminy, również w przypadku gdy nie służą bezpośrednio obsłudze inwestycji głównej”.

Planowanie przestrzenne: wsparcie GWW

Analiza przepisów ostatniej nowelizacji pokazuje wyraźnie, jak bardzo przeprowadzana reforma zwiększyła rolę planowania przestrzennego w procesie inwestycyjnym. Nowe realia, przesuując akcent z procesu ściśle budowlanego na planistyczny, wymagają od inwestora całościowego podejścia do zamierzonego przedsięwzięcia.

Działający w **GWW** zespół specjalistów prawa nieruchomości świadczy na rzecz klientów usługi w sprawach dotyczących prywatnoprawnych i publicznoprawnych (prawo budowlane, planowanie przestrzenne) aspektów procesu inwestycyjnego. O skuteczności naszego wsparcia w zakresie planowania przestrzennego świadczy **sukces**, jaki prawnicy GWW odnieśli w postępowaniu przed Naczelnym Sądem Administracyjnym: <https://gww.pl/prawomocne-stwierdzenie-niewaznosci-mpzp-sukces-naszego-zespołu-przed-nsa/>.

Więcej na temat zakresu specjalizacji naszego zespołu przeczytaj Państwo na stronie internetowej GWW: <https://gww.pl/obszary/nieruchomosci/>.

Zapraszamy do kontaktu



Martyna Sługocka

radca prawny, partner GWW
Martyna.Slugocka@gww.pl



Marek Szymanek

radca prawny, partner zarządzający GWW
Marek.Szymanek@gww.pl

Zastrzeżenie:

Newsletter o prawie nieruchomości i zawarte w nim publikacje nie stanowią doradztwa prawnego ani nie są narzędziem służącym do oceny i rozstrzygnięcia pod względem prawnym konkretnych przypadków. Każdy przypadek wymaga przeprowadzenia indywidualnej analizy stanu faktycznego oraz indywidualnej oceny stanu prawnego.

**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