



## WARUNKI ZABUDOWY NA NOWYCH ZASADACH

**Reforma planowania przestrzennego, której najważniejsze skutki wejdą w życie 1 stycznia 2026 roku, jest jedną z największych od lat zmian w polskim prawie nieruchomości. Nowelizacja ustawy ma na celu uporządkowanie i usprawnienie procesu zarządzania przestrzenią w gminach, co ma kluczowe znaczenie dla inwestorów, deweloperów oraz właścicieli nieruchomości.**

Do końca 2025 roku każda gmina musi uchwalić plan ogólny – nowy dokument, który zastąpi obecne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny ma zawierać ramowe wytyczne dotyczące zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy i ma być podstawą do uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Dokument ma również na celu określenie, gdzie na terenie gminy mogą być wydawane decyzje o warunkach zabudowy na nową zabudowę.

Po wejściu w życie nowych przepisów, decyzje o warunkach zabudowy na nową zabudowę będą mogły być wydawane tylko w obszarach wyznaczonych w planie ogólnym. W dodatku warunki zabudowy, które nie uprawomocnią się do końca 2025 r., będą ważne tylko przez pięć lat. Będzie to istotna zmiana, gdyż dotychczas warunki zabudowy były wydawane bezterminowo.

*Nowe przepisy zwiększają kontrolę gmin nad inwestycjami, co wpłynie na ograniczenie swobody i elastyczności prowadzenia projektów budowlanych. Regulacje mają szczególne znaczenie dla inwestorów. Tereny bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą mniej atrakcyjne, a uzyskanie nowych planów może być czasochłonne i kosztowne. Konieczność intensyfikacji działań inwestycyjnych, aby nie stracić praw do zabudowy jest dużym wyzwaniem, z którym mierzą się właściciele nieruchomości, w tym też deweloperzy – stwierdzają eksperci Pracodawców RP.*

*Deweloperzy mogą stracić możliwość realizacji projektów na gruntach, które są potencjalnie atrakcyjne, ale nie spełnią kryteriów nowego planu ogólnego. Czas na uchwalenie przez gminy planów ogólnych jest niewystarczający. Ze względu na nakłady finansowe i zbyt małą liczbę odpowiednio wykwalifikowanych planistów, gminy będą miały trudności z przygotowaniem właściwego, dającego się zastosować planu ogólnego – dodają eksperci Pracodawców RP.*