



” Reforma planistyczna 2026: Nowe zasady wydawania decyzji WZ i rola planu ogólnego

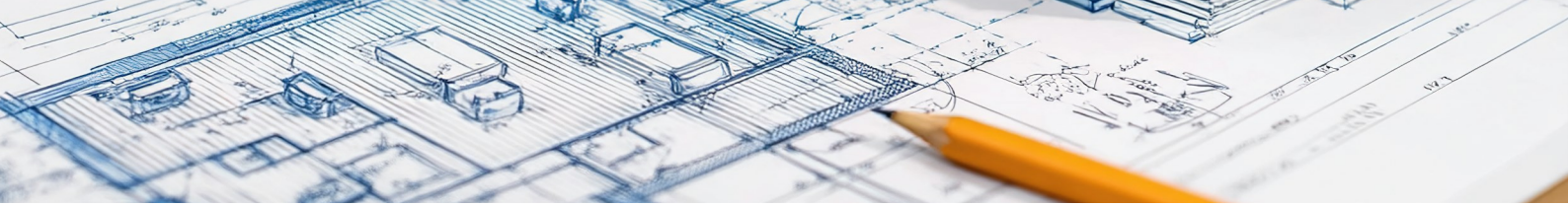
Klaudia Jastrzębska

Koordynator Projektu Bazy Danych Budynków

ANALIZA CENTRUM AMRON

4 sierpnia 2025





Od początku 2026 roku polski system planowania przestrzennego przejdzie transformację. Dotychczas stosowane studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUIKZP), które miały charakter nieformalny, zostaną zastąpione nowym aktem prawa miejscowego. Wspomniana reforma ma uporządkować politykę przestrzenną na poziomie lokalnym, ograniczyć chaotyczną zabudowę oraz wyeliminować praktyki spekulacyjne, związane z uzyskiwaniem decyzji o warunkach zabudowy (WZ). W efekcie inwestorzy oraz właściciele działek staną przed zupełnie nowym systemem, w którym decyzje będą wydawane tylko na obszarach wskazanych przez gminę jako budowlane, a ich ważność zostanie ograniczona do pięciu lat.

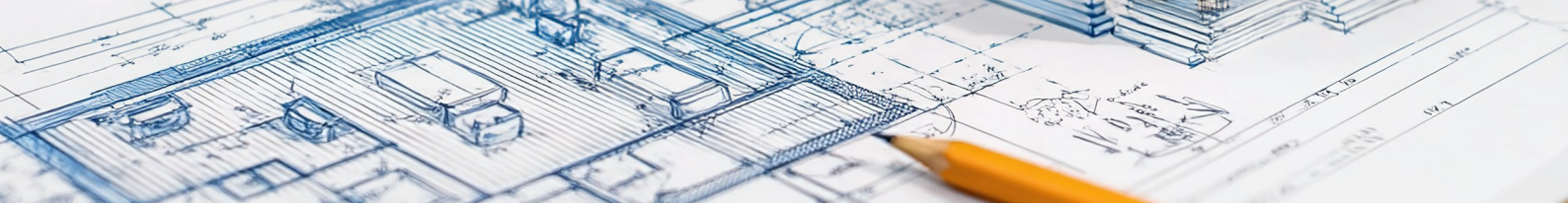
Plan ogólny będzie jedynym podstawowym dokumentem planistycznym każdej gminy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami musi zostać uchwalony najpóźniej do 30 czerwca 2026 r. (termin został wydłużony, by zapewnić okres przejściowy i uniknąć ogromnego chaosu prawnego). Plan ogólny formalizuje podział terytorium gminy na strefy funkcjonalne: mieszkaniowe (jednorodzinne i wielorodzinne), usługowe, rolne, zielone oraz rekreacyjne. Co najważniejsze, określa obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) – jedyne obszary, na których będzie można wydawać decyzje WZ. Ponieważ gminny plan ogólny ma charakter aktu prawa miejscowego, jego zapisy są wiążące bez konieczności tworzenia lokalnych planów miejscowych. To sprawia, że gmina zyskuje szerokie możliwości kształtowania polityki przestrzennej i decydowania, gdzie można budować, a gdzie nie.

Od 1 stycznia 2026 r. wszystkie nowe decyzje określające warunki zabudowy będą wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy wskazanych w planie ogólnym, a ich ważność zostanie ograniczona do pięciu lat od daty prawomocności. To koniec wydawania decyzji WZ, które były ważne na czas nieokreślony i dawały inwestorom pewność, że na wskazanym terenie dana inwestycja jest możliwa, nawet jeśli projekt nie jest realizowany od razu. W praktyce, inwestorzy, którzy zdążą złożyć wniosek jeszcze przed końcem 2025 r., mogą uzyskać decyzję bezterminową, natomiast wszystkie decyzje wydane po wejściu nowych przepisów będą miały pięcioletni termin ważności. Nowe WZ będzie można uzyskać tylko wtedy, gdy działka znajduje się w OUZ, a projektowana inwestycja jest zgodna z przeznaczeniem określonym przez gminny plan ogólny. Gminy zyskają narzędzia do określenia parametrów zabudowy, takich jak minimalna powierzchnia działki, liczba kondygnacji, intensywność zabudowy.

Sposób określania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) został szczegółowo opisany w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Zgodnie z rozporządzeniem, OUZ może obejmować zgrupowanie co najmniej pięciu budynków (budynki przemysłowe o symbolu KŚT 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110), z których każdy nie może być oddalony od sąsiedniego o więcej niż 100 metrów. Granica obszaru wyznaczana jest najpierw przez krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków. Do wyznaczonych obszarów dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², które były ograniczone wcześniej wyznaczoną krzywą. Ostatnim krokiem jest wyznaczenie wewnątrz tych obszarów krzywej poprowadzonej w odległości 40 m od granicy. Tak powstały fragment odejmuje się od obszarów wyznaczonych w poprzednim kroku i w ten sposób otrzymujemy obszar OUZ. Procedura opisana w ten sposób oznacza, że nie każde zwarte skupisko budynków zostanie automatycznie uznane za OUZ – gminy same będą decydować, gdzie je wprowadzić. Brak wyznaczenia OUZ przez gminę może oznaczać, że konkretna działka stanie się terenem, na których właściciel nie będzie mógł wybudować budynków, nawet jeśli formalnie znajduje się na terenie gminy bez miejscowego planu.

Reforma przygotowuje grunt pod bardziej przejrzyste, ale też bardziej restrykcyjne zasady. Dla działek dotychczas objętych standardową WZ (obszary bez uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) zmiana może oznaczać, że od połowy 2026 r. nie będzie można uzyskać nowych decyzji WZ, jeśli gmina nie wskaże OUZ. W regionach, gdzie pokrycie planami jest niewielkie, wiele działek może stracić potencjał inwestycyjny. Dodatkowo ograniczenie ważności decyzji do pięciu lat sprawi, że inwestycje wieloetapowe będą wymagać bardziej precyzyjnego harmonogramu. Po wygaśnięciu WZ konieczne będzie wystąpienie o nowe – nawet jeśli projekt nie uległ zmianie.

Najlepszym sposobem zabezpieczenia inwestycji jest działanie już w 2025 r. poprzez jak najszybsze złożenie wniosku o decyzję o warunkach zabudowy, by wniosek mógł zostać rozpatrzony zgodnie z dotychczasowymi przepisami i uzyskać bezterminową ważność. Równie ważne jest śledzenie postępów prac nad planem ogólnym – warto uczestniczyć w konsultacjach społecznych i zgłaszać zainteresowanie, by upewnić się, że Twoja działka zostanie objęta OUZ.



Czy plan ogólny zastąpi MPZP?

Plan ogólny nie zastąpi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), ale będzie jego uzupełnieniem. Plan ogólny to nowy dokument planistyczny o charakterze strategicznym, który określi ogólne kierunki rozwoju przestrzennego gminy. MPZP pozostanie narzędziem służącym do szczegółowego ustalania, co można budować na danym terenie. Główne różnice między Planem ogólnym a MPZP polegają na tym, że gminny plan ogólny jest dokumentem obowiązkowym dla każdej gminy, który określa strefy planistyczne oraz ramy zagospodarowania, podczas gdy MPZP jest aktem prawa miejscowego, zawierającym szczegółowe przepisy dotyczące konkretnego terenu. MPZP będzie musiał być zgodny z zapisami znajdującymi się w Planie ogólnym.

Podsumowanie

Reforma planistyczna sprawi, że od 1 stycznia 2026 nowe decyzje WZ będą możliwe tylko w OUZ i będą ograniczone czasowo do 5 lat. Od 1 lipca 2026 gminy muszą mieć uchwalone plany ogólne, bez których wydawanie WZ staje się niemożliwe na obszarach nieobjętych OUZ. Reforma stawia gminy w roli decydentów, ale też wymaga od inwestorów większej aktywności i planowania strategicznego. Ci, którzy skorzystają z okresu przejściowego i złożą wnioski na starych zasadach, zyskają przewagę – zwłaszcza w przypadku dużych, długoterminowych inwestycji.



KLAUDIA JASTRZĘBSKA

Koordinator Projektu Bazy Danych Budynków

e-mail: klaudia.jastrzebska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.