

Do 31 sierpnia 2026 roku wszystkie gminy w Polsce mają czas na uchwalenie planu ogólnego (POG). Z lipcowych danych wynika, że większość z nich jeszcze tego nie zrobiła, a znaczna część jest dopiero na etapie wstępnych prac. Eksperci podkreślają, że brak dokumentu może być problemem dla inwestorów, ponieważ nie będą mogli otrzymać decyzji o warunkach zabudowy.

– Plan ogólny gminy to jest dokument, który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Do tej pory uchwaliło go 16 proc. gmin, a 33 proc. dopiero rozpoczyna pracę. Warto zaznaczyć, że w Polsce jest ok. 2,5 tys. gmin, czyli w bardzo wielu z nich prace albo się jeszcze nie zaczęły, albo dopiero trwają – podkreśla Wojciech Rynkowski, ekspert Extradom.pl

Termin uchwalenia planów ogólnych był już przesuwany. Pierwotnie studia uwarunkowań miały stracić moc po 1 stycznia 2026 roku. Po tej dacie uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu miały być możliwe tylko wtedy, kiedy w danej gminie wszedł w życie plan ogólny. Termin przesunięto najpierw na 30 czerwca 2026 roku, a w kwietniu br. zdecydowano się na kolejną zmianę, tym razem na 31 sierpnia 2026 roku.

Ekspert wskazuje, że w lipcu w ponad 800 samorządach nie był jeszcze dostępny nawet publiczny projekt dokumentu POG. Jak wyjaśnia, w gminach, które nie zdążą uchwalić planu ogólnego, po 1 września nadal będzie można dokończyć postępowania o warunki zabudowy wszczęte wcześniej. Problem pojawi się natomiast przy nowych inwestycjach – bez obowiązującego planu ogólnego gmina co do zasady nie będzie mogła wydać nowej decyzji WZ. Dla inwestora może to oznaczać konieczność czekania na uchwalenie planu.

– Problem dla inwestorów polega na tym, że jeżeli gmina nie uchwali planu ogólnego, a dla danego miejsca nie ma uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie będzie podstawy prawnej do wydawania decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Popularne wuzetki wciąż są bardzo istotne i często używane, jeśli chodzi o budowanie domów, tak że brak możliwości ich wydawania będzie na pewno problemem zarówno dla gmin, jak i inwestorów – wyjaśnia Wojciech Rynkowski.

Podkreśla, że postępowania o wydanie warunków zabudowy, które rozpoczęły się przed 31 sierpnia 2026 roku, będą mogły być kontynuowane.

– Druga rzecz, która się zmienia, to zasady funkcjonowania. Ta zmiana nie jest kosmetyczna, wprowadzone zostaje pojęcie obszarów uzupełnienia zabudowy. Jeżeli dana działka się na nim nie znajdzie, a nie ma dla niej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to nie będzie można wybudować na niej domu. Spora część działek, które do tej pory miały ewentualny potencjał jako miejsce budowy domu, po 31 sierpnia może go utracić – wyjaśnia ekspert Extradom.pl.

Decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane tylko na obszarach uzupełnienia zabudowy, wskazanych w planie ogólnym gminy. Przy ich wydawaniu obowiązywać będą ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz funkcje terenu zapisane w planie ogólnym, na przykład wymaganych odległości od szkół, terenów zieleni publicznej czy usług publicznych.

– Nie jest tak, że nagle tysiące działek nie będą się nadawały do zabudowy. Rzecz w tym, że jeżeli nieruchomość jest położona na obrzeżu miasta czy miejscowości, ma styk z obszarami wiejskimi czy

wręcz jest położona na obszarach wiejskich, to może wtedy być problem z jej zabudową – tłumaczy Wojciech Rynkowski.

Informacje o planach ogólnych można sprawdzać w serwisie geoportal.gov.pl w module Planowanie Przestrzenne. Usługa została opracowana na podstawie aktów uchwalenia POG publikowanych przez urzędy gmin i miast.

– Właściciele działek powinni jak najszybciej się zorientować, na jakim etapie jest obecnie plan ogólny w ich gminie i jakie są w nim zapisy dotyczące ich działki. Jeśli działka nie jest objęta strefą budownictwa jednorodzinnego albo nie obejmuje jej obszar uzupełnienia zabudowy, to powinni zgłosić swoje uwagi do takiego planu ogólnego – uważa ekspert Extradom.pl. – Obywatele mają prawo wnosić swoje uwagi. Ta kwestia podlega konsultacjom społecznym. Warto to zrobić, ponieważ w momencie kiedy plan ogólny zacznie obowiązywać, będzie już za późno. Nawet droga sądowa może tutaj nie pomóc. Sądy nie oceniają, czy rozwiązanie jest dla kogoś korzystne. Badają wyłącznie, czy uchwała została podjęta zgodnie z prawem.

Wojciech Rynkowski przypomina o istotnej zmianie dla inwestorów, wchodzącej w życie 1 stycznia 2027 roku. Od tej daty o warunki zabudowy będzie mogła wystąpić tylko osoba, która ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Wraz z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy będzie ona musiała złożyć oświadczenie o posiadanym prawie pod rygorem odpowiedzialności karnej.

– Teraz o decyzję o warunkach zabudowy może wystąpić w zasadzie każdy, nie ma tutaj specjalnych ograniczeń. Wiele osób korzystało z tego prawa, żeby sprawdzić potencjał inwestycyjny działki, czasem również w celach spekulacyjnych. Natomiast od 1 stycznia takiej możliwości nie będzie. Jeśli ktoś chce sprawdzić jakąś działkę, a nie ma prawa do dysponowania nią na cele budowlane, powinien to zrobić jak najszybciej – podkreśla ekspert Extradom.pl.

Źródło: Newseria