

# Zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**PiNK**  
Polskie Biuro Nieruchomości Komercyjnych

Biuletyn PiNK vol. 2 | sierpień 2023

**Baker  
McKenzie.**

## Co się zmieni?

### PLAN OGÓLNY

- nowy akt prawa miejscowego, który zastąpi studium
- obligatoryjne strefy planistyczne, standardy dostępności infrastruktury społecznej
- decyzja o warunkach zabudowy będzie musiała być zgodna z planem ogólnym

### DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

- gmina wskaże obszary uzupełnienia zabudowy, dla których będzie można uzyskać decyzję o warunkach zabudowy
- nowe decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane na 5 lat

### ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY

- zastąpi specustawę mieszkaniową (lex deweloper) i pozwoli na pominięcie planów miejscowych również w przypadku inwestycji innych niż mieszkaniowe (status aktu prawa miejscowego)

### KRÓTSZE PROCEDURY

- m.in. uproszczony plan miejscowy, jednoczesne prace nad planem ogólnym i planem miejscowym

### OZE

- nowe regulacje dotyczące instalacji wolnostojących odnawialnych źródeł energii ograniczające ich lokalizację

### REJESTR URBANISTYCZNY

- uruchomienie od 2026 roku publicznego rejestru zawierającego dane związane z planowaniem przestrzennym

## Jak będą wprowadzone zmiany?

### PLANY MIEJSCOWE

- istniejące plany miejscowe zachowają moc

### 2025

- studia uwarunkowań zachowają swoją moc do końca 2025 roku - do tego czasu nowe plany będą wydawane na podstawie studium

### 2026

- od 2026 roku każda gmina będzie musiała mieć plan ogólny - bez niego nie będzie możliwe uchwalenie / zmiana planu miejscowego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy

Przygotowanie planów ogólnych przez wszystkie gminy w tak krótkim terminie może być dla nich wyzwaniem zarówno pod względem czasowym jak i finansowym, a opóźnienie może skutkować paraliżem planistycznym. Niezbędne środki mają być uzyskane z KPO, przy czym nie wiadomo kiedy uda się je odblokować.

Weronika  
Guerquin-Koryzma  
Partner  
[weronika.guerquin@bakermckenzie.com](mailto:weronika.guerquin@bakermckenzie.com)

Kamil  
Matyskiewicz  
Senior Associate  
[kamil.matyskiewicz@bakermckenzie.com](mailto:kamil.matyskiewicz@bakermckenzie.com)