



# Nowe narzędzia planistyczne i ich znaczenie dla inwestycji w Polsce

NIEDAWNA NOWELIZACJA USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM WPROWADZA SZEREG NOWYCH NARZĘDZI ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA USPRAWNINIENIA PROCESÓW PLANISTYCZNYCH. W JAKI SPOSÓB ZMIANY MOGĄ WPŁYNAĆ NA PROCESY INWESTYCYJNE ORAZ ROLĘ GMIN I INWESTORÓW W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM TŁUMACZY MAGDALENA KLIMCZYK, HEAD OF BUILDING PERMIT DEPARTMENT W WINDHUNTER SERVICE.

## Plan Ogólny – nowa era w planowaniu przestrzennym

Wśród najistotniejszych nowości wymienić należy Plan Ogólny, który zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. „Plan Ogólny, który teraz obowiązuje dla terenu całej gminy, stanowi krok w kierunku ujednoczenia procedur planistycznych. To dokument, który ma pomóc w precyzyjnym wyznaczaniu obszarów pod inwestycje, ale jednocześnie pozostawać w zgodzie z lokalnymi standardami urbanistycznymi” – tłumaczy Magdalena Klimczyk. Dzięki wprowadzeniu Planu Ogólnego gminy będą mogły efektywniej określać strefy zabudowy oraz wyznaczać obszary jej uzupełniania. Jak

wskazuje ekspertka Windhunter Service: „To ważna zmiana, która pozwoli uniknąć niekontrolowanego rozlewania się miast oraz ograniczyć przypadki powstawania osiedli w znacznej odległości od istniejącej infrastruktury. Dzięki temu uda się zminimalizować koszty związane z rozwojem komunikacyjnym i społecznym tych terenów”.

## Zintegrowany Plan Inwestycyjny i Umowa Urbanistyczna

Kolejnym kluczowym elementem nowych przepisów jest Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI), który zastępuje dotychczasową specustawę mieszkaniową. ZPI będzie mógł obejmować inwestycje nie tylko mieszkaniowe, dając gminom swobodę w planowaniu różnorodnych przedsięwzięć.

**„Dzięki Zintegrowanemu Planowi Inwestycyjnemu gminy zyskują większą kontrolę nad rodzajem i rozmieszczeniem inwestycji na ich terenie. Jednocześnie, inwestorzy mogą liczyć na większą transparentność i stabilność prawną. To sprzyja długoterminowemu planowaniu” – podkreśla Magdalena Klimczyk.**

Ważną innowacją jest wprowadzenie Umowy Urbanistycznej, która ma być zawierana między gminą a inwestorem i stanowić dodatkowe zabezpieczenie interesów obu stron. Zdaniem ekspertki umowa ta pozwala na jasne określenie wzajemnych zobowiązań, włączając w to nareszcie kwestię partycypacji w kosztach związanych z rozbudową infrastruktury. Taki mechanizm zabezpiecza potrzeby mieszkańców i łagodzi potencjalne spory na etapie realizacji inwestycji

#### **Nowe zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy**

Zmiany dotyczą także procedur wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Zamierzeniem autorów nowelizacji było ograniczenie przypadków zabudowy „w szczerym polu”, co nierzadko wymusza na gminach ponoszenie kosztów związanych z infrastrukturą. „Przypisanie decyzji o warunkach zabudowy do obszarów uzupełniania zabudowy i konieczność ich zgodności z planem ogólnym pozwolą gminom na lepsze kontrolowanie rozwoju przestrzennego” – ocenia Magdalena Klimczyk.

**Nowością jest także ograniczenie ważności decyzji o warunkach zabudowy do pięciu lat od momentu ich uzyskania. Inwestorzy będą zobligowani do szybszego przystąpienia do prac – powinno to w istotny sposób ograniczyć liczbę długotrwałe niezagospodarowanych działek z ważnymi decyzjami.**

#### **Rejestr Urbanistyczny – dostępność i przejrzystość danych**

Od 2026 roku w życie wchodzi również nowy Rejestr Urbanistyczny. Będzie to publicznie dostępna baza danych obejmująca m.in. dokumenty planistyczne, wyniki konsultacji społecznych i decyzje administracyjne. Ekspertka Windhunter Service podkreśla, że Rejestr znacząco zwiększy dostępność i przejrzystość danych związanych z procesem planowania przestrzennego. Dzięki niemu zarówno mieszkańcy, jak i inwestorzy będą mieli pełen obraz założeń planistycznych na interesującym ich obszarze.

#### **Przyszłość planowania przestrzennego**

Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzają istotne udogodnienia, które mają szansę usprawnić i ujednoczyć procesy planistyczne. Procesy inwestycyjne staną się bardziej przewidywalne, a gminy zyskają narzędzia, które pozwolą lepiej zarządzać przestrzenią publiczną. „To krok w stronę bardziej zrównoważonego i uporządkowanego rozwoju naszej przestrzeni publicznej” podsumowuje Magdalena Klimczyk.