Informacja prasowa

**Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a inwestycje deweloperskie**

**Wprowadzona w ubiegłym roku nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyniosła swoistą rewolucję. Obecnie w znacznym stopniu determinuje proces planowania, przygotowania i realizacji inwestycji deweloperskich w Polsce, a wpływ ten wzrośnie w kolejnych latach. Przyjrzyjmy się kilku kluczowym aspektom tych zmian.**

**Rewolucja w planowaniu przestrzennym**

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym weszła w życie 24 września 2023 roku i stopniowo transformuje kwestie planistyczne w naszym kraju. Celem reformy jest zwiększenie elastyczności i integralności systemu planowania, uproszczenie procedur, a także poprawa ładu przestrzennego. Mają temu służyć między innymi dwa narzędzia – plan ogólny oraz zintegrowany plan inwestycyjny. Do końca roku 2025 obowiązywać będzie okres przejściowy.

Jedną z najważniejszych zmian jest fakt zastąpienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy strategią rozwoju gminy albo strategią rozwoju ponadlokalnego oraz planem ogólnym, który będzie aktem prawa miejscowego. Każda gmina ma obowiązek sporządzić go do końca 2025 roku. Będzie on podstawą do uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Należy w nim określić strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Umożliwi też ustalenie obszarów uzupełnienia zabudowy – wyjaśnia Tomasz Stoga, prezes firmy PROFIT Development i wiceprezes zarządu Polskiego Związku Deweloperów.

Strategia rozwoju gminy lub rozwoju ponadlokalnego ma zawierać między innymi ustalenia dotyczące kształtowania polityki przestrzennej w gminie, przykładowo kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym nowej zabudowy mieszkaniowej. To konkretny czynnik determinujący przedsięwzięcia deweloperów.

**Wpływ reformy na mieszkaniówkę**

Warto podkreślić, że plan ogólny będzie musiał zachować spójność względem strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. To ten dokument ostatecznie określi kluczowe parametry zabudowy. W ramach 13 stref planistycznych dla deweloperów istotne będą dwie – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Sprecyzowane zostaną między innymi maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy i maksymalny udział powierzchni zabudowy. Do tego określony będzie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla tych stref – w większości przypadków na poziomie 30%.

Plan ogólny może uwzględniać ponadto standardy dostępności infrastruktury społecznej, dostępu do publicznej szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej, a także do innych obiektów. Wszystko to będzie mocno wpływać na sposób planowania i prowadzenia inwestycji deweloperskich.

Ważnym dokumentem z punktu widzenia deweloperów będzie także zintegrowany plan inwestycyjny, czyli szczególny rodzaj planu miejscowego, uchwalany przez radę gminy na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej. Będzie określał warunki danej inwestycji i zobowiązania stron. Ma on uzupełniać, a finalnie zastąpić ustawę zwaną potocznie „lex deweloper”.

**Rola deweloperów w procesie zmian**

Powyższe zmiany stanowią dla deweloperów wyzwanie, zarówno w kontekście pozyskiwania gruntów, jak i planowania oraz prowadzenia inwestycji, a wszelkie ich decyzje wymagają teraz jeszcze bardziej szczegółowej analizy.

W wielu gminach prace nad planami ogólnymi już trwają. To bardzo ważne, by deweloperzy aktywnie uczestniczyli w tym przedsięwzięciu. Mogą składać wnioski, uczestniczyć w konsultacjach społecznych, przyglądać się decyzjom włodarzy, zwłaszcza w kontekście określania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Należy pamiętać, że wszelkie rozpatrzone wnioski powinny zawierać uzasadnienie – podkreśla prezes PROFIT Development.

Warto dodać, że zmianie uległ także termin obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy. Te, które staną się prawomocne po 31 grudnia 2025 r., będą obowiązywały tylko przez 5 lat. Przyszłość inwestycji deweloperskich w Polsce będzie z pewnością uzależniona od kształtu oraz implementacji nowych przepisów. Kluczowe będą zarówno podejście samorządów do tworzenia tej nowej rzeczywistości, jak i zaangażowanie deweloperów w tę kwestię oraz baczne śledzenie wprowadzanych zmian.

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kontakt dla mediów**

Patrycja Ogrodnik

PR Manager

[p.ogrodnik@commplace.com.pl](http://p.ogrodnik@commplace.com.pl)

tel. 692 333 175