

# Legal Alert

Marzec 2025 r. | [www.skslegal.pl](http://www.skslegal.pl)

## Przedłużenie terminu na przygotowanie planów ogólnych – nowy projekt nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

27 lutego 2025 r. na stronie Rządowego Centrum Legislacji pojawił się projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (UD198). Najważniejszą zmianą wynikającą z projektu jest **wydłużenie terminu obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin do 30 czerwca 2026 r.** oraz eliminacja omyłek i wątpliwości interpretacyjnych, które pojawiły się w wyniku stosowania poprzedniej nowelizacji (wprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw).

Wydłużenie terminów reformy systemu planowania przestrzennego ma pozwolić gminom na dostosowanie się do nowych regulacji w terminie ustawowym. Jednocześnie inwestorzy będą mogli skorzystać z wydłużonego okresu przejściowego, umożliwiającego uzyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy na „starych zasadach”.

### Zmiana terminów

Projekt nowelizacji wydłuża terminy dotyczące kluczowych elementów reformy planowania przestrzennego:

Element reformy	Obecny termin	Nowy termin (wynikający z projektu)
Obowiązywanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	do 31 grudnia 2025 r.	do 30 czerwca 2026 r.
Obowiązek uchwalenia planów ogólnych przez gminy	do 31 grudnia 2025 r.	do 30 czerwca 2026 r.
Uruchomienie Rejestru Urbanistycznego i „newslettera planistycznego”	od 1 stycznia 2026 r.	od 1 lipca 2026 r.
Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy na dotychczasowych zasadach (o ile gmina nie uchwaliła planu ogólnego)	do 31 grudnia 2025 r.	do 30 czerwca 2026 r.

Wydłużenie terminów jest spowodowane przede wszystkim obawą, że dla wielu gmin obecny termin na wdrożenie reformy będzie niewystarczający. Według informacji Ministerstwa Rozwoju i Technologii do końca stycznia 2025 r. prawie 75% gmin zgłosiło zbiór danych przestrzennych dla planu ogólnego do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych, co oznacza, że przynajmniej tyle gmin przystąpiło do sporządzania planu ogólnego. Zaś pozostałe 25% gmin nie podjęło prac w ogóle albo prace te są na bardzo wczesnym etapie zaawansowania.

## Wpływ zmian na zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy

Przypomnijmy, że reforma planowania przestrzennego z 2023 r. wprowadziła istotne zmiany w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, tj.:

- **Ograniczenie terminu ważności decyzji** – wedle nowych zasad decyzje o warunkach zabudowy będą ważne maksymalnie 5 lat.
- **Ograniczenie do obszaru uzupełnienia zabudowy** – decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane jedynie na obszarze uzupełnienia zabudowy.

To właśnie z tą drugą zmianą łączą się duże wątpliwości co do terminów związanych z reformą. Obszary uzupełnienia zabudowy mają być wyznaczone w planach ogólnych. Jeśli zatem gmina nie przyjmie planu ogólnego, to zgodnie z nowymi zasadami nie będzie możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wydłużenie terminu na przyjęcie planu ogólnego ma zatem zapobiec zablokowaniu możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

### Etap legislacyjny

Projekt ustawy jest obecnie na etapie prac rządowych w Stałym Komitecie Rady Ministrów. Planowany termin przyjęcia projektu przez Radę Ministrów to I kwartał 2025 r., następnie projekt zostanie skierowany do prac w Sejmie.

### Zapraszamy do kontaktu!



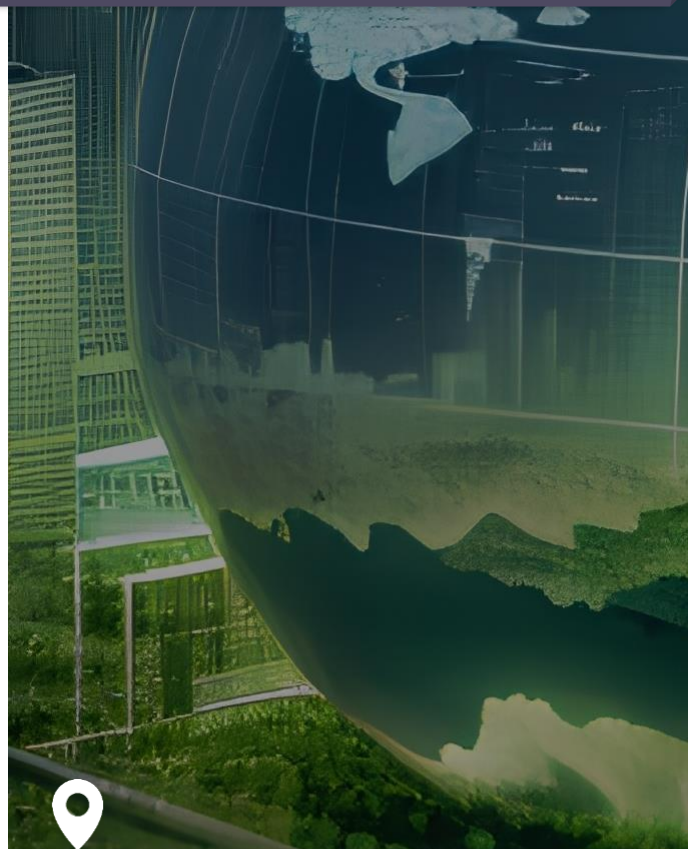
**dr Łukasz Wyszomirski**  
Partner, adwokat  
☎ +48 694 402 342  
✉ [lukasz.wyszomirski@skslegal.pl](mailto:lukasz.wyszomirski@skslegal.pl)



**Adrianna Nowińska**  
Prawnik, radca prawny  
Członkini Zespołu ds. ESG  
☎ +48 538 246 604  
✉ [adrianna.nowinska@skslegal.pl](mailto:adrianna.nowinska@skslegal.pl)



**Bartłomiej Malkiewicz**  
Prawnik,  
☎ +48 889 509 998  
✉ [bartlomiej.malkiewicz@skslegal.pl](mailto:bartlomiej.malkiewicz@skslegal.pl)



### Warszawa

Jasna 26, 00-054 Warszawa  
T +48 22 608 70 00  
F +48 22 608 70 70  
E [office@skslegal.pl](mailto:office@skslegal.pl)

### Katowice

Korfantego 138a, 40-156 Katowice  
T +48 32 731 59 86  
F +48 32 731 59 90  
E [office.katowice@skslegal.pl](mailto:office.katowice@skslegal.pl)

### Poznań

Mickiewicza 35, 60-837 Poznań  
T +48 61 856 04 20  
F +48 61 856 05 67  
E [office.poznan@skslegal.pl](mailto:office.poznan@skslegal.pl)