

Czy będziesz mógł się wybudować na własnej ziemi?

Jeśli nie zainteresujesz się stanem prawnym swojej ziemi i zmianami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to możesz stracić możliwość podziału i zabudowy działki – na zawsze. Nowe przepisy są bezlitosne dla nieświadomych właścicieli, a brak decyzji dzisiaj może oznaczać straty jutro. Nie daj się zaskoczyć!

Plany ogólne – nowe prawo, nowe ograniczenia

Wraz z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono plany ogólne, które zastąpiły dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ten dokument ma stać się podstawą wszelkich decyzji planistycznych. Gdzie jest haczyk? To gminy decydują, jakie funkcje będą przypisane poszczególnym obszarom, a właściciele działek często nie mają na to wpływu.

Jeśli Twoja działka znajdzie się na terenie, który w planie ogólnym nie został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, możesz zapomnieć o budowie domu. Co więcej, gminy mają czas na uchwalenie planów ogólnych do końca 2025 roku, a wiele z nich już teraz sygnalizuje problemy z realizacją tego obowiązku. W praktyce oznacza to chaos planistyczny, który może znacznie wydłużyć proces uzyskania informacji na temat tego, co będzie można zbudować na własnej działce. Właściciele nieruchomości mogą znaleźć się w stanie zawieszenia na wiele lat, pozbawieni jakichkolwiek możliwości działania.

Strefy uzupełnienia zabudowy – szansa czy ryzyko?

Nowelizacja ustawy wprowadza także pojęcie stref uzupełnienia zabudowy. Miały one stanowić rozwiązanie dla działek położonych poza obszarami z miejscowego planu



zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz poza obszarem w planie ogólnym przeznaczonym pod zabudowę, dzięki czemu możliwe stałoby się ich przekształcenie na cele budowlane. Jednak ich powstanie zależy od decyzji gminy, która nie ma obowiązku ich uchwalania.

W praktyce oznacza to, że strefy te mogą powstać, ale równie dobrze mogą nigdy nie zostać wyznaczone. Ich brak może skutkować utrudnieniem lub wręcz uniemożliwieniem zabudowy wielu działek, co może zniweczyć plany właścicieli o budowie własnego domu. Dla inwestorów brak stref uzupełnienia zabudowy oznacza także ryzyko obniżenia wartości gruntów, które mogłyby być przeznaczone pod rozwój.

Dla właścicieli działek kluczowe staje się monitorowanie działań gminy i podejmowanie odpowiednich kroków, aby ich nieruchomości znalazły się w planach pozwalających na ich rozwój.

Brak przejrzystości i chaos prawny

Chaos, jaki wprowadzają nowe przepisy, jest nie do przecenienia. Gminy mają szeroką swobodę w uchwalaniu planów ogólnych i stref uzupełnienia zabudowy, ale brakuje im często zasobów i kompetencji, by to zrobić skutecznie i w odpowiednim czasie. Efekt? Tysiące działek pozostaje w zawieszaniu, ale również mnóstwo działek traci możliwość zabudowy, co za tym idzie – właściciele pozbawia się realizacji marzeń o własnym domu, a inwestorów naraża się na duże straty wartości posiadanych gruntów.

Działka budowlana – ostatnia szansa na inwestycję?

W obliczu nadchodzących zmian zakup działki budowlanej staje się nie tylko inwestycją, ale też wyścigiem z czasem. Malejąca dostępność terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz rosnące wymagania prawne sprawiają, że już teraz warto zastanowić się nad lokowaniem kapitału w grunty. Nie każda działka spełni oczekiwania inwestorów. Te, które posiadają MPZP, są dziś jak święty graal w rękach inwestorów. Działki z MPZP zapewniają największą stabilność i przewidywalność, a ich wartość będzie rosła w obliczu ograniczeń narzucanych przez nowe przepisy.

Oprócz tego działki z aktualnymi warunkami zabudowy (WZ), które są wydane bezterminowo, to również doskonała inwestycja. Zapewniają one elastyczność i możliwość reali-

zacji budowy, a ich wartość pozostaje stabilna nawet w obliczu nadchodzących zmian prawnych. Jeśli masz możliwość inwestycji w grunty z MPZP lub WZ, to właśnie teraz jest odpowiedni moment na podjęcie decyzji.

Jak nie zostać z ręką w nocniku?

Jeśli jesteś właścicielem działki, musisz działać natychmiast. Oto co możesz zrobić, aby zabezpieczyć swoje interesy:

- Sprawdź status planistyczny działki – upewnij się, czy Twoja nieruchomość znajduje się w planie miejscowym lub strefie uzupełnienia zabudowy.
- Monitoruj zmiany w przepisach – znajomość nowych regulacji to klucz do uniknięcia niespodzianek.
- Współpracuj z gminą – podejmij inicjatywę, aby wpłynąć na decyzje dotyczące planów ogólnych i miejscowych.
- Inwestujesz w nieruchomości? Działaj teraz! Jeśli planujesz inwestycję w grunty, nie zwlekaj. Skontaktuj się z nami jako doświadczonymi Land Developerami. Mamy w swojej ofercie działki z MPZP oraz WZ, które stanowią doskonałe możliwości zarówno dla inwestorów, jak i dla osób planujących budowę własnego domu. To ostatnia szansa, aby skorzystać z dostępnych opcji, zanim rynek stanie się jeszcze bardziej wymagający.

Wnioski – czas działać, zanim będzie za późno

Zakup działki budowlanej to obecnie jedna z ostatnich szans na korzystną inwestycję w grunty. Malejąca liczba terenów budowlanych oraz ograniczenia wynikające z nowych przepisów sprawiają, że wartość takich nieruchomości będzie rosła. Ale tylko wtedy, gdy będziesz działał mądrze i szybko. Jeśli posiadasz działkę z MPZP lub WZ (wydany mi bezterminowo), jesteś w wyjątkowo dobrej sytuacji – jej wartość już teraz jest wysoka, a popyt na tego typu grunty rośnie z dnia na dzień.

Na koniec warto jeszcze podkreślić, że jeśli już posiadasz działkę z wydanymi warunkami zabudowy, możesz spać spokojnie. Obecne przepisy gwarantują, że warunki te są bezterminowe. Oznacza to, że dopóki masz WZ dla swojej nieruchomości, żadne zmiany prawne nie pozbawią Cię możliwości realizacji budowy. To daje Ci czas i pewność, jakiej wielu właścicieli działek dziś nie ma. Pamiętaj jednak, aby na bieżąco monitorować sytuację i korzystać z tej przewagi, zanim rynek gruntów stanie się jeszcze bardziej wymagający.



Tomasz Mosiołek – Land Developer nr 013. Specjalizuje się w przekształcaniu gruntów. Pracował w renomowanych instytucjach finansowych, gdzie zajmował się współpracą z zamożnym klientem. Doradzał w zakresie pozyskiwania kapitału dla projektów nieruchomościowych.



Paweł Jędrzejewski – Land Developer nr 020. Specjalizuje się w nieruchomościach gruntowych. Do branży nieruchomości trafił poprzez marketing medyczny, w którym współpracował z właścicielami placówek medycznych i lekarzami obejmowała poszukiwania nieruchomości i inwestowania nadwyżek gotówki.