UCHWAŁA NR XXIV/149/26
RADY GMINY WILGA

z dnia 26 października 2026 r.

w sprawie przyjęcia apelu o zmianę przepisów dotyczących planowania przestrzennego w związku z ograniczeniem w planach ogólnych możliwości rozwojowych gminy.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912 i 1273), Rada Gminy Wilga uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się apel o zmianę przepisów reformy planowania przestrzennego w związku z ograniczeniem w planach ogólnych możliwości rozwojowych gminy w zakresie zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Apel przekazuje się:

1) Prezesowi Rady Ministrów;

2) Ministrowi Rozwoju i Technologii;

3) Wojewodzie Mazowieckiemu;

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilga.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Bożena Zarzembska

Załącznik do uchwały nr XXIV/149/26
Rady Gminy Wilga
z dnia 26 października 2026 r.

Apel o zmianę przepisów dotyczących planowania przestrzennego w związku z ograniczeniem w planach ogólnych możliwości rozwojowych gminy.

W związku z przyjętą reformą w zakresie planowania przestrzennego oraz prowadzonymi przez samorządy pracami zmierzającymi do sporządzania planów ogólnych, apelujemy o dokonanie takich zmian w obowiązujących przepisach, które przywrócą gminom takim jak Gmina Wilga, możliwość samodzielnego decydowania o miejscach kreowania obszarów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej, a przez to zapewniania przestrzeni do rozwoju społecznego i gospodarczego.

Dotychczasowy system planowania przestrzennego obowiązujący od 2003 roku zakładał, że ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu zagospodarowania następuje w planie miejscowym, a w przypadku jego braku w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Taki model funkcjonował przez wiele lat. System ten dopuszczał prowadzenie polityki przestrzennej gmin zarówno za pomocą planów miejscowych, jak i za pomocą indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Średnie pokrycie Polski planami miejscowymi wynosi nieco ponad 30% powierzchni kraju.

Przyjęte rozwiązania w zakresie planów ogólnych, co ujawniło się w momencie ich opracowywania, w ogóle nie uwzględniają specyfiki gmin miejsko-wiejskich i wiejskich, w których nie uchwalono miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wiele miejsko - wiejskich i wiejskich polskich samorządów prowadziło dotychczas politykę przestrzenną w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jednocześnie stwarzając infrastrukturalne warunki dla rozwoju zabudowy przez inwestycje drogowe i wodno-kanalizacyjne. Przyjęte dla sporządzania planów ogólnych algorytmy pozbawiły te samorządy możliwości (a w najlepszym wypadku bardzo tę możliwość ograniczyły) wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej czy usługowej. Dotychczasowe decyzje władz samorządowych w zakresie zaplanowanych lub już realizowanych inwestycji infrastrukturalnych w ogóle nie znajdują odzwierciedlenia w planach ogólnych. Dla projektowanej lub często już wykonanej infrastruktury technicznej dochodzi, w oparciu o przyjęte przez ustawodawcę wskaźniki zapotrzebowania, do wykluczenia możliwości zabudowy mieszkaniowej czy usługowej. Podjęte decyzje inwestycyjne okażą się zatem niegospodarnością i brakiem logiki w działaniu władz samorządowych z pominięciem okoliczności, iż samorządy te zostały w tym zakresie zupełnie pozbawione jakiegokolwiek władztwa planistycznego.

Takie samo traktowanie pod względem kryteriów dotyczących wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy gmin o diametralnie innych istniejących wskaźnikach pokrycia planistycznego i zaludnienia jest niewłaściwe. Nie można porównywać Miasta Stołecznego Warszawy z miastem poniżej 100 tys. mieszkańców, a co dopiero z gminami o najniższym wskaźniku zaludnienia. Nie można nie brać pod uwagę stopnia istniejącego zagospodarowania planistycznego. Regulacja pomijająca te okoliczności skutkuje (co już pokazuje praktyka) pozbawieniem gminy miejsko-wiejskie i wiejskie o niskim pokryciu planistycznym jakiejkolwiek możliwości samodzielnego kreowania przestrzeni dla rozwoju, co docelowo skutkować będzie jego

całkowitym zahamowaniem, degradacją, a być może nawet koniecznością administracyjnego wchłonięcia przez większe jednostki samorządowe. Przyjęte rozwiązanie stoi ewidentnie w sprzeczności z podstawową zasadą planowania przestrzennego zgodnie z którą to właśnie samorząd terytorialny sprawuje tzw. władztwo planistyczne na obszarze swojego działania. Jest to zarówno jego prawo jaki obowiązek, wymieniony, nie bez powodu jako pierwszy w kolejności, w katalogu zadań własnych. Plany ogólne w aktualnym kształcie, dla wskazanych gmin miejsko-wiejskich i wiejskich o niskim wskaźniku planistycznym, właściwie to władztwo planistyczne w ogóle wyłączają, a możliwość nowej zabudowy wyznaczają w sposób wręcz loteryjny.

Podsumowując, apelujemy o zmianę przepisów w taki sposób, aby ponownie umożliwić wskazanym wyżej samorządom samodzielne kreowanie przestrzeni dla zapewnienia własnego rozwoju i aby decyzja w przedmiocie zapotrzebowania na nową zabudowę, gwarantującą wyrównanie szans w zabieganiu o nowych mieszkańców i inwestorów, nic zapadała bez ich udziału jako wynik oderwanego od ich potrzeb i rzeczywistości społeczno-gospodarczej algorytmu.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) do właściwości rady gminy należą wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy, o ile ustawy nie stanowią inaczej, w związku z art. 6 ust. 1 tejże ustawy, określającym, iż do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów.

Podjęcie niniejszej uchwały wynika z głębokiej troski o dalszy rozwój społeczno-gospodarczy Gminy oraz konieczność zabezpieczenia interesów jej mieszkańców. Wprowadzona reforma planowania przestrzennego nakłada na samorządy obowiązek uchwalenia planu ogólnego, którego sztywne ramy prawne i algorytmy bilansów urbanistycznych drastycznie ograniczają wyznaczanie nowych terenów budowlanych.

Wprowadzone wskaźniki i ograniczenia legislacyjne nie uwzględniają lokalnej specyfiki naszej gminy, co w praktyce doprowadzi do zahamowania naturalnego rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usługowego oraz zagospodarowania działek siedliskowych. Nowe przepisy w obecnym brzmieniu drastycznie obniżają potencjał inwestycyjny gminy, generują ryzyko depopulacji oraz godzą w konstytucyjną zasadę władztwa planistycznego samorządów.

Przyjęcie apelu i skierowanie go do organów administracji rządowej jest niezbędnym krokiem, mającym na celu zasygnalizowanie wadliwości obecnych regulacji. Gmina postuluje o pilną modyfikację przepisów, która uelastyczni zasady tworzenia planów ogólnych, przywracając samorządom realną możliwość decydowania o kierunkach i dynamice własnego rozwoju.

Wobec powyższego, podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia apelu jest w pełni uzasadnione.