



Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej

Stanowisko

Związku Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej

w sprawie

projektu nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącego planów ogólnych gmin (Projekt PSL)

Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej (ZGWRP), reprezentujący 683 gminy wiejskie i miejsko-wiejskie, z satysfakcją odnotowuje kierunek zmian zaproponowany w poselskim – złożonym przez Polskie Stronnictwo Ludowe – projekcie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Proponowane rozwiązania ograniczają ryzyko blokowania rozwoju gospodarstw rolnych, wzmacniają bezpieczeństwo żywnościowe państwa oraz ułatwiają prowadzenie działalności rolniczej na własnych gruntach. Należy je ocenić pozytywnie jako pierwszy krok w kierunku dostosowania reformy planowania przestrzennego do realiów obszarów wiejskich.

Jednocześnie Związek podkreśla, **że projekt rozwiązuje jedynie część problemów związanych z wdrażaniem reformy planowania przestrzennego.** Koncentruje się przede wszystkim na zabudowie zagrodowej, podczas gdy doświadczenia gmin pokazują, że źródłem obecnych trudności są również przepisy dotyczące bilansowania terenów, wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy, praktyka uzgodnieniowa Regionalnych Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz brak odpowiednich mechanizmów chroniących gminy przed skutkami finansowymi reformy.

W ocenie ZGWRP konieczne jest rozszerzenie projektowanych zmian o rozwiązania systemowe, które zapewnią sprawne wdrożenie planów ogólnych oraz bezpieczeństwo prawne mieszkańców i jednostek samorządu terytorialnego.

Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej postuluje:

1. Modyfikację algorytmu bilansowania terenów

Obowiązujące rozwiązania nie uwzględniają specyfiki rozproszonej zabudowy wiejskiej i prowadzą do nieuzasadnionego ograniczania możliwości rozwoju miejscowości.

Algorytm wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy powinien uwzględniać:

- rozproszony charakter zabudowy wiejskiej,
- rzeczywiste potrzeby demograficzne,
- potencjał gospodarczy gmin,
- rozwój lokalnych przedsiębiorstw,
- potrzeby mieszkaniowe mieszkańców.

Mechaniczne stosowanie obecnych wskaźników prowadzi do ograniczenia możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz hamuje rozwój wielu gmin wiejskich.

2. Poszanowanie ciągłości planistycznej

Niedopuszczalne jest kwestionowanie przez organy uzgadniające terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyłącznie z powodu wejścia w życie reformy.

Związek postuluje wprowadzenie zasady, zgodnie z którą:

tereny posiadające obowiązujące przeznaczenie budowlane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zachowują możliwość dalszego funkcjonowania również po uchwaleniu planu ogólnego, chyba że wystąpiły nowe, istotne okoliczności wynikające z przepisów ochrony środowiska lub bezpieczeństwa publicznego.

Pozwoli to zachować zaufanie obywateli do państwa oraz zapewni ciągłość polityki przestrzennej gmin.

3. Ochronę praw nabytych oraz bezpieczeństwa finansowego gmin

Uchwalenie planów ogólnych nie może prowadzić do automatycznego ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi ani powodować utraty wartości nieruchomości.

Brak takich gwarancji może skutkować:

- masowymi roszczeniami odszkodowawczymi,
- znacznym obciążeniem budżetów gmin,
- wzrostem liczby sporów sądowych,
- utratą zaufania mieszkańców do procesu planistycznego.

Niezbędne jest stworzenie jasnych przepisów przejściowych oraz mechanizmów ograniczających odpowiedzialność finansową gmin za skutki zmian wynikających z reformy.

4. Wprowadzenie zasady ewolucyjnego wdrażania reformy

Plan ogólny powinien wyznaczać kierunki polityki przestrzennej gminy.

Natomiast dostosowanie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinno następować sukcesywnie, zgodnie z potrzebami rozwojowymi oraz możliwościami organizacyjnymi i finansowymi gmin.

Nie można wymagać jednoczesnego dostosowania wszystkich obowiązujących planów miejscowych do nowych regulacji, ponieważ prowadzi to do paraliżu procesu planistycznego.

5. Ujednolicenie praktyki Regionalnych Dyrekcji Ochrony Środowiska

ZGWRP od wielu miesięcy wskazuje na znaczące rozbieżności pomiędzy poszczególnymi Regionalnymi Dyrekcjami Ochrony Środowiska w zakresie uzgadniania planów ogólnych.

Powoduje to:

- wydłużanie procedur,
- niepewność prawną,
- odmienne traktowanie gmin znajdujących się w podobnej sytuacji.

Konieczne jest opracowanie jednolitych wytycznych oraz zapewnienie spójnego stosowania prawa w całym kraju.

6. Rozszerzenie katalogu wyłączeń spod obowiązku bilansowania

Pozytywnie oceniając propozycję dotyczącą zabudowy zagrodowej, ZGWRP postuluje objęcie analogicznym rozwiązaniem również infrastruktury niezbędnej dla funkcjonowania obszarów wiejskich, w szczególności:

- lokalnego przetwórstwa,
- magazynów,
- chłodni,
- infrastruktury logistycznej,
- usług publicznych pierwszego kontaktu,
- infrastruktury komunalnej.

Rozwiązania te wspierają rozwój lokalnej gospodarki i nie powinny być blokowane przez mechanizmy bilansowania.

7. Wsparcie cyfrowe dla gmin

Cyfryzacja procesu planistycznego powinna być rzeczywistym ułatwieniem, a nie dodatkowym obciążeniem dla mniejszych samorządów.

Konieczne jest zapewnienie:

- jednolitych standardów danych,
- repozytorium wzorców,
- wsparcia szkoleniowego,
- finansowania wdrożenia nowych narzędzi informatycznych.

8. Wdrożenie zasady *place-based policy*

Reforma planowania przestrzennego powinna zostać oparta na podejściu **place-based**, oznaczającym projektowanie instrumentów rozwojowych odpowiednio do potencjałów i potrzeb poszczególnych terytoriów, zamiast stosowania jednolitych rozwiązań dla wszystkich typów gmin.

Rozwiązania właściwe dla dużych obszarów miejskich nie mogą być automatycznie przenoszone na gminy wiejskie o rozproszonej strukturze osadniczej i odmiennej funkcji społeczno-gospodarczej.

Podejście place-based powinno stać się jedną z podstaw dalszego doskonalenia systemu planowania przestrzennego w Polsce.

Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej popiera wszelkie rozwiązania zmierzające do usunięcia barier rozwojowych na obszarach wiejskich i pozytywnie ocenia kierunek zmian zaproponowanych w projekcie Polskiego Stronnictwa Ludowego.

Jednocześnie podkreślamy, że **projekt stanowi jedynie pierwszy krok w kierunku naprawy reformy planowania przestrzennego**. Trwałe rozwiązanie problemów wymaga kompleksowej korekty przepisów dotyczących bilansowania terenów, obszarów uzupełnienia zabudowy, praktyki uzgodnieniowej organów ochrony środowiska, ochrony praw nabytych oraz bezpieczeństwa finansowego jednostek samorządu terytorialnego.

Deklarujemy pełną gotowość do współpracy przy dalszych pracach legislacyjnych. Naszym wspólnym celem powinno być stworzenie systemu planowania przestrzennego, który będzie jednocześnie chronił ład przestrzenny, środowisko i interes publiczny, a także zapewni możliwość zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich oraz bezpieczeństwo prawne mieszkańców i samorządów.

Poznań, dnia 23 lipca 2026 r.

Przewodniczący Zarządu
Związku Gmin Wiejskich
Rzeczypospolitej Polskiej

Stanisław Jastrzębski