

**UCHWAŁA NR XVIII/175/2026
RADY MIASTA I GMINY DOBRE**

z dnia 22 września 2026 r.

w sprawie przyjęcia stanowiska dotyczącego zmiany przepisów w zakresie planu ogólnego gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Miasta i Gminy Dobre wyraża stanowisko dotyczące konieczności zmiany przepisów prawa w zakresie planu ogólnego gminy, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Stanowisko, o którym mowa w § 1, kieruje się do:

1. Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej;
2. Prezesa Rady Ministrów;
3. Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej;
4. Marszałka Senatu Rzeczypospolitej Polskiej;
5. Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
6. Posłów na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej z Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej oraz Komisji Infrastruktury;
7. Posłów na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej wybranych z terenu województwa mazowieckiego;
8. Senatorów Rzeczypospolitej Polskiej będących członkami Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej;
9. Senatorów Rzeczypospolitej Polskiej wybranych z terenu województwa mazowieckiego;
10. Gmin z terenu województwa mazowieckiego;
11. Związku Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej;
12. Związku Miast Polskich;

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta i Gminy Dobre.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy

Mariusz Miąskiewicz

UZASADNIENIE

STANOWISKO RADY MIASTA I GMINY DOBRE

Dotyczące konieczności zmiany przepisów prawa w zakresie planu ogólnego gminy

Plan ogólny gminy jest obowiązującym aktem prawa miejscowego, obejmującym obszar gminy, z wyłączeniami określonymi w ustawie. Zastępuje on studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wyznacza ramy dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Rada Miasta i Gminy Dobre dostrzega potrzebę uporządkowania zasad gospodarowania przestrzenią i zapewnienia ochrony ładu przestrzennego. Jednocześnie negatywnie ocenia obowiązujące rozwiązania prawne dotyczące wyznaczania stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Regulacje te nie uwzględniają w wystarczającym stopniu specyfiki gmin miejsko- wiejskich i rolniczych, w szczególności rozproszonego charakteru istniejącej zabudowy, potrzeb rozwojowych lokalnych społeczności oraz niekorzystnych tendencji demograficznych.

Przyjęte mechanizmy mogą doprowadzić do nadmiernego ograniczenia terenów, na których możliwa będzie realizacja nowej zabudowy. Ograniczenia te mogą objąć również nieruchomości, których właściciele, kierując się dotychczasowym przeznaczeniem gruntów, obowiązującymi dokumentami planistycznymi lub istniejącym sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich, mogli zasadnie zakładać możliwość ich wykorzystania na cele mieszkaniowe, usługowe, rolnicze albo związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W ocenie Rady Miasta i Gminy Dobre skutkiem obowiązujących regulacji może być zahamowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, ograniczenie możliwości inwestycyjnych mieszkańców oraz utrudnienie młodym osobom i rodzinom pozostania na terenie gminy. Zmniejszenie dostępności terenów przeznaczonych pod zabudowę może również osłabić zdolność gminy do pozyskiwania nowych mieszkańców i przedsiębiorców, a tym samym negatywnie wpłynąć na jej rozwój społeczny, gospodarczy i demograficzny.

Szczególnego uwzględnienia wymaga miejsko- wiejski i rolniczy charakter Gminy Dobre. Przepisy powinny zapewniać możliwość racjonalnego rozwoju istniejących gospodarstw rolnych, lokalizowania obiektów niezbędnych do prowadzenia produkcji rolnej oraz podejmowania i rozwijania działalności gospodarczej. Rozwój ten powinien następować z poszanowaniem zasad ochrony środowiska, gruntów rolnych, bezpieczeństwa oraz ładu przestrzennego, jednak bez wprowadzania ograniczeń niewspółmiernych do lokalnych

warunków i rzeczywistych potrzeb mieszkańców. Rada Miasta i Gminy zwraca uwagę, że oparcie limitów nowej zabudowy przede wszystkim na danych demograficznych z lat ubiegłych może prowadzić do utrwalenia niekorzystnych tendencji. Gmina tracąca mieszkańców otrzymuje bowiem ograniczone możliwości rozwoju zabudowy, co dodatkowo zmniejsza jej atrakcyjność osiedleńczą i inwestycyjną. Taki mechanizm może prowadzić do pogłębiania problemów demograficznych zamiast tworzenia warunków umożliwiających ich przezwyciężenie.

Rada Miasta i Gminy Dobre negatywnie ocenia przepisy w obecnym kształcie i zwraca się o ich zmianę poprzez zwiększenie elastyczności i zasad wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy oraz stref dopuszczających zabudowę. Regulacje powinny uwzględniać specyfikę gmin miejsko- wiejskich i rolniczych, istniejące rozproszenie zabudowy, potrzeby rozwojowe gospodarstw rolnych, oczekiwania mieszkańców oraz uzasadnione zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości.

W ocenie Rady Miasta i Gminy Dobre rozwiązania ustawowe powinny zachowywać właściwą równowagę pomiędzy ochroną ładu przestrzennego i interesu publicznego a konstytucyjnie chronioną samodzielność jednostek samorządu terytorialnego, prawem własności oraz potrzebą zapewnienia warunków dla zrównoważonego rozwoju społecznego i gospodarczego lokalnych wspólnot.

Rada Miasta i Gminy Dobre apeluje do właściwych organów państwa o pilne podjęcie prac legislacyjnych

i wprowadzenie rozwiązań, które umożliwią gminom racjonalne prowadzenie polityki przestrzennej, bez nieuzasadnionego ograniczenia praw właścicieli nieruchomości oraz rzeczywistych możliwości gmin miejsko- wiejskich i rolniczych.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy

Mariusz Miąskiewicz