RADA GMINY GRABÓW NAD PILICĄ

Urząd Gminy Grabów nad Pilicą
ul. K. Pułaskiego 51
26-902 Grabów nad Pilicą
woj. mazowieckie/ pow. kozienicki

tel. (048) 662-70-14
fax: (048) 662-70-52
www.grabow.pl
e-mail: grabow@grabow.pl

Grabów nad Pilicą 19.11.2026 r.

RO.0004.4.2026.MM

B.Dmalone
Urząd Gminy Czerwin
Sekretariat
data 19. 11. 2026
nr 10304 zał
16N.0004.43.2026

Adresaci
wg rozdzielnika

Szanowni Państwo,

W załączeniu przesyłam Uchwałę Nr 37.162.20256 Rady Gminy Grabów nad Pilicą z dnia 17 listopada 2026 roku w sprawie przyjęcia oświadczenia dotyczącego konieczności zmiany przepisów prawa w zakresie planu ogólnego gminy.

Załącznik:

1. Uchwała Nr 37.162.2026 Rady Gminy Grabów nad Pilicą z dnia 17 listopada 2026 r.

Rozdzielnik:

1. Prezydent Rzeczpospolitej Polskiej,
2. Prezes Rady Ministrów,
3. Marszałek Sejmu Rzeczpospolitej Polskiej,
4. Marszałek Senatu Rzeczpospolitej Polskiej,
5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa,
6. Posłowie na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej będący członkami Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej oraz Komisji Infrastruktury;
7. Posłowie na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej wybranych z terenu województwa mazowieckiego,
8. Senatorowie Rzeczypospolitej Polskiej będący członkami Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej;
9. Senatorowie Rzeczypospolitej Polskiej wybrani z terenu województwa mazowieckiego;
10. Gminy z terenu województwa mazowieckiego;
11. Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej;
12. Związek Miast Polskich.

Dokument podpisany
przez Ewelina Wrona
Data: 2026.11.19
14:21:21 CET

Uchwała Nr 37.162.2026
Rady Gminy Grabów nad Pilicą
z dnia 17 listopada 2026 r.

w sprawie przyjęcia oświadczenia dotyczącego konieczności zmiany przepisów prawa 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.) Rada Gminy Grabów nad Pilicą uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Gminy Grabów nad Pilicą przyjmuje oświadczenie dotyczące konieczności zmiany przepisów prawa w zakresie planu ogólnego gminy, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Oświadczenie, o którym mowa w § 1, ma charakter deklaratywny i nie stanowi aktu prawa miejscowego.

§ 3

Oświadczenie, 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 będących członkami 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.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Gminy Grabów nad Pilicą.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Dokument podpisany
przez Ewelina Wrona
Data: 2026.11.19
11:01:19 CET

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 37.162.2026
Rady Gminy Grabów nad Pilicą
z dnia 17.11.2026 r.

Oświadczenie Rady Gminy Grabów nad Pilicą
dotyczące konieczności zmiany przepisów prawa w zakresie planu ogólnego gminy

Plan ogólny gminy stanowi obligatoryjny akt planowania przestrzennego, obejmujący obszar gminy, z uwzględnieniem wyłączeń przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa. Jego ustalenia mają zasadnicze znaczenie dla kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy, w szczególności poprzez określenie stref planistycznych, zasad lokalizacji nowej zabudowy, a także ram sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Wprowadzenie reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym nałożenie na gminy obowiązku sporządzenia planów ogólnych, wiąże się z koniecznością dostosowania nowych rozwiązań prawnych do zróżnicowanych uwarunkowań społecznych, gospodarczych, demograficznych i przestrzennych poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego. Przyjęte regulacje powinny uwzględniać nie tylko potrzeby dużych ośrodków miejskich i dynamicznie rozwijających się obszarów podmiejskich, ale również specyfikę małych gmin wiejskich, których uwarunkowania rozwojowe są odmienne.

Szczególne wyzwania w tym zakresie dotyczą gmin charakteryzujących się rozproszoną strukturą osadniczą, dominującą funkcją rolniczą, ograniczoną dynamiką zmian demograficznych oraz specyficznymi potrzebami w zakresie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i rekreacyjnej. W takich jednostkach samorządu terytorialnego sztywne stosowanie jednolitych kryteriów planistycznych może prowadzić do nieuwzględnienia rzeczywistych potrzeb lokalnych społeczności oraz ograniczenia możliwości racjonalnego wykorzystania istniejącego potencjału rozwojowego.

W przypadku Gminy Grabów nad Pilicą istotne zastrzeżenia budzi ograniczony zakres obszarów uzupełnienia zabudowy przewidzianych w planie ogólnym, których łączna powierzchnia wynosi około 158,61 ha. Przyjęte rozwiązania mogą w znacznym stopniu ograniczyć możliwości dalszego rozwoju zabudowy na terenie gminy, w szczególności w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Ograniczenia te mogą dotyczyć również nieruchomości położonych poza zwartymi skupiskami istniejącej zabudowy, pomimo że ich zagospodarowanie mogłoby być uzasadnione lokalnymi uwarunkowaniami, potrzebami mieszkańców oraz dotychczasowym sposobem użytkowania terenów.

Nadmiernie restrykcyjne zasady wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy mogą skutkować ograniczeniem możliwości inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, utrudniać realizację uzasadnionych zamierzeń budowlanych, a także negatywnie wpływać na rozwój lokalnej przedsiębiorczości i działalności rolniczej. W dłuższej perspektywie może to prowadzić do osłabienia potencjału rozwojowego gminy, ograniczenia jej atrakcyjności osiedleńczej oraz pogłębiania niekorzystnych tendencji demograficznych, w tym odpływu osób młodych i ograniczenia możliwości osiedlania się nowych rodzin.

W ocenie Rady Gminy Grabów nad Pilicą kształtowanie polityki przestrzennej małych gmin wiejskich nie powinno opierać się wyłącznie na aktualnych wskaźnikach demograficznych oraz dotychczasowym tempie przyrostu zabudowy. Niezbędne jest uwzględnienie również długofalowych celów rozwojowych, potencjalnych zmian społecznych i migracyjnych, a także potrzeby tworzenia warunków sprzyjających osiedlaniu się nowych mieszkańców, przeciwdziałania depopulacji obszarów wiejskich oraz zwiększania atrakcyjności gminy jako miejsca do życia i prowadzenia działalności gospodarczej.

Istotnym aspektem wymagającym uwzględnienia są również zmieniające się kierunki migracji ludności oraz rosnące zainteresowanie zamieszkaniem na terenach wiejskich. Wiele miast, w tym mniejszych ośrodków miejskich, zmaga się z niekorzystnymi zjawiskami demograficznymi, takimi jak spadek liczby mieszkańców, odpływ ludności oraz zmniejszanie się liczby osób w wieku produkcyjnym. Jednocześnie coraz więcej osób poszukuje alternatywy dla życia w dużych skupiskach miejskich, wybierając tereny wiejskie, które oferują większy komfort zamieszkania, przestrzeń, kontakt z przyrodą, dostęp do terenów zielonych oraz możliwość życia w spokojniejszym otoczeniu.

Zjawisko to stwarza dla gmin wiejskich realną szansę rozwojową, której wykorzystanie powinno znaleźć odzwierciedlenie w prowadzonej polityce przestrzennej. Gminy posiadające odpowiednie walory przyrodnicze, krajobrazowe i rekreacyjne mogą stać się atrakcyjnym miejscem zarówno do stałego zamieszkania, jak i wypoczynku. Ograniczanie możliwości lokalizacji nowej zabudowy wyłącznie w oparciu o dotychczasowe trendy demograficzne może zatem prowadzić do niewykorzystania istniejącego potencjału oraz utrudniać odpowiedź na zmieniające się potrzeby społeczne.

Gmina Grabów nad Pilicą posiada korzystne uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe i rekreacyjne, które stanowią istotny atut w kontekście jej dalszego rozwoju. Atrakcyjność terenów zielonych, walory środowiskowe oraz możliwości wypoczynku i rekreacji mogą przyciągać zarówno osoby zainteresowane stałym osiedleniem się poza miastem, jak i osoby poszukujące miejsca do okresowego wypoczynku. Potencjał ten powinien być odpowiednio uwzględniony w lokalnej polityce przestrzennej, tak aby możliwe było jego racjonalne wykorzystanie z poszanowaniem wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Rozwój funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej może przyczyniać się do zwiększenia zainteresowania nieruchomościami na terenie gminy, rozwoju lokalnych usług i przedsiębiorczości, tworzenia nowych miejsc pracy oraz wzrostu dochodów mieszkańców i budżetu gminy. Może również stanowić istotny czynnik przeciwdziałający depopulacji oraz sprzyjający poprawie sytuacji demograficznej. Z tego względu polityka przestrzenna powinna uwzględniać nie tylko aktualne potrzeby, ale również możliwości i kierunki przyszłego rozwoju gminy.

Dodatkowym atutem Gminy Grabów nad Pilicą jest korzystne położenie komunikacyjne i dostęp do linii kolejowej na trasie Warszawa–Radom. Dogodne połączenia z obydwoma ośrodkami miejskimi, w połączeniu z walorami przyrodniczymi i rekreacyjnymi gminy, przyczyniają się do wzrostu zainteresowania osiedlaniem się na jej terenie. Dogodna dostępność transportowa, w połączeniu z walorami przyrodniczymi i rekreacyjnymi gminy, zwiększa jej atrakcyjność osiedleńczą i stwarza możliwości napływu nowych mieszkańców, w szczególności osób poszukujących spokojnego miejsca zamieszkania z możliwością dojazdu do pracy w Warszawie lub Radomiu.

Szczególnego uwzględnienia wymagają również potrzeby związane z prowadzeniem i rozwojem działalności rolniczej, stanowiącej istotny element struktury gospodarczej gminy. Prawidłowe funkcjonowanie gospodarstw rolnych wymaga zapewnienia możliwości lokalizowania, budowy i rozbudowy obiektów niezbędnych do prowadzenia produkcji rolnej, w tym budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, magazynowych oraz innych obiektów związanych z działalnością rolniczą. Przyjmowane rozwiązania planistyczne powinny umożliwiać racjonalny rozwój istniejących gospodarstw, ich modernizację oraz dostosowywanie infrastruktury do zmieniających się potrzeb produkcyjnych, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i zasad ładu przestrzennego.

W ocenie Rady Gminy Grabów nad Pilicą obecne regulacje prawne wymagają zmian zmierzających do zwiększenia elastyczności zasad wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy oraz stref planistycznych dopuszczających realizację nowej zabudowy. Niezbędne jest wprowadzenie rozwiązań umożliwiających szersze uwzględnianie specyfiki małych gmin wiejskich, w szczególności ich

rozproszonej struktury osadniczej, rolniczego charakteru, walorów przyrodniczych i rekreacyjnych, uwarunkowań demograficznych oraz rzeczywistych i perspektywicznych potrzeb mieszkańców.

Zasadne jest również zapewnienie jednostkom samorządu terytorialnego większej swobody w kształtowaniu lokalnej polityki przestrzennej, przy jednoczesnym zachowaniu podstawowych zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego. Regulacje ustawowe powinny w większym stopniu uwzględniać konstytucyjnie gwarantowaną zasadę samodzielności jednostek samorządu terytorialnego, a także zapewniać właściwe wyważenie interesu publicznego oraz praw i uzasadnionych interesów właścicieli nieruchomości.

W szczególności postulowane zmiany powinny zmierzać do stworzenia mechanizmów umożliwiających gminom bardziej elastyczne wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem lokalnej specyfiki osadniczej, potrzeb związanych z rozwojem gospodarstw rolnych, możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej oraz perspektyw rozwoju społeczno-gospodarczego. Przyjęte rozwiązania powinny umożliwiać samorządom podejmowanie decyzji planistycznych odpowiadających rzeczywistym uwarunkowaniom lokalnym, a nie wyłącznie wynikom analiz opartych na dotychczasowych trendach demograficznych i inwestycyjnych.

Mając na uwadze przedstawione uwarunkowania, Rada Gminy Grabów nad Pilicą uznaje za zasadne podjęcie działań legislacyjnych zmierzających do zmiany obowiązujących przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Celem postulowanych zmian powinno być dostosowanie obowiązujących regulacji do specyfiki małych gmin wiejskich, zapewnienie im realnych możliwości prowadzenia samodzielnej polityki przestrzennej oraz stworzenie warunków sprzyjających ich dalszemu rozwojowi społecznemu i gospodarczemu.

Podjęcie niniejszej uchwały stanowi wyraz stanowiska Rady Gminy Grabów nad Pilicą oraz formalny apel o podjęcie stosownych działań legislacyjnych, zmierzających do zapewnienia gminom wiejskim większej elastyczności i swobody w kształtowaniu polityki przestrzennej, z uwzględnieniem ich specyfiki społecznej, gospodarczej, demograficznej, osadniczej oraz przyrodniczej.