URZĄD GMINY W MOCHOWIE
09.11.2026
AE:PL-51437-35522-FUUFA-31

B. Omelian
Urząd Gminy Czerwin
sekretariat
data 09. 11. 2026
nr 8831 zał.

LGN.0004.36.2026

GMINA CZERWIN
AE:PL-12084-19895-GVFCT-11

Uchwała NR.193.XXXIII.2026 Rady Gminy Mochowo z dnia 29.10.2026 r. w sprawie wyrażenia stanowiska stanowiska dotyczącego konieczności zmiany przepisów prawa w zakresie planu ogólnego gminy.

Na prośbę Przewodniczącego Rady Gminy Mochowo Zbigniewa Kotarskiego w załączeniu przesyłam Uchwałę NR.193.XXXIII.2026 Rady Gminy Mochowo z dnia 29.10.2026 r. w sprawie wyrażenia stanowiska stanowiska dotyczącego konieczności zmiany przepisów prawa w zakresie planu ogólnego gminy.

1. Uchwala.193.XXXIII.2026.2026-10-29.pdf (SHA3-512,
6d83c25c767fdc9ad465d1ede3e818a260110bcdfa2a73e73c776bf5c0b19be3cd536ec881c482e
49ae171ba790a0239bf3d4e15e15d195e03a991b328e0a156)

Urząd Gminy Czerwin
sekretariat
data 09. 11. 2026
nr 9931 zał

UCHWAŁA NR 193.XXXIII.2026
RADY GMINY MOCHOWO

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie wyrażenia stanowiska 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, ze zm.: Dz.U. z 2026 r. poz. 912) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Mochowo 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 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.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Gminy Mochowo.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Mochowo

Zbigniew Kotarski

Załącznik do Uchwały Nr 193.XXXIII.2026
Rady Gminy Mochowo
z dnia 29 października 2026 r.

STANOWISKO RADY GMINY MOCHOWO
dotyczące konieczności zmiany przepisów prawa w zakresie planu ogólnego gminy

Plan ogólny gminy jest obowiązkowym 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.

Jako akt planowania przestrzennego, plan ogólny zawiera ustalenia wyłącznie w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych, całkowicie rezygnując z tradycyjnej formy tekstowej i graficznej. Uchwala się go dla obszaru gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych (innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu) oraz obszarów morskich wód wewnętrznych.

Rada Gminy Mochowo dostrzega potrzebę uporządkowania zasad gospodarowania przestrzenią, jednak obowiązujące mechanizmy wyznaczania stref planistycznych, zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszarów uzupełnienia zabudowy nie uwzględniają w wystarczającym stopniu specyfiki małych gmin wiejskich o rozproszonej zabudowie, rolniczym charakterze i niekorzystnych tendencjach demograficznych oraz stanowią bezpośrednie zagrożenie dla ich rozwoju społeczno-gospodarczego.

W projekcie planu ogólnego Gminy Mochowo powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi około 66 ha, w tym jednorodzinnej. Tak ograniczony zasięg może znacząco zmniejszyć możliwość lokalizowania nowej zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności poza zwartymi skupiskami istniejącej zabudowy. Może to dotknąć właścicieli nieruchomości, którzy dotychczas mogli racjonalnie zakładać wykorzystanie swoich gruntów na cele mieszkaniowe lub związane z rozwojem gospodarstw i lokalnej przedsiębiorczości.

Ograniczenie możliwości zabudowy może zahamować rozwój budownictwa mieszkaniowego, utrudnić pozostanie młodych mieszkańców na terenie gminy oraz osiedlanie się nowych rodzin. W konsekwencji regulacje oparte w dużej mierze na dotychczasowych danych demograficznych mogą utrwalać niekorzystne tendencje: gmina tracąca mieszkańców otrzymuje mniejsze możliwości rozwoju, co dodatkowo zmniejsza jej zdolność do przyciągania i zatrzymywania mieszkańców.

Szczególnego uwzględnienia wymaga charakter gmin rolniczych, jaką jest Gmina Mochowo. Przepisy powinny zapewniać możliwość racjonalnego rozwoju istniejących gospodarstw rolnych, lokalizowania niezbędnych obiektów związanych z produkcją

rolną oraz prowadzenia działalności gospodarczej, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, ładu przestrzennego i bezpieczeństwa.

Rada Gminy Mochowo wyraża głęboki niepokój oraz stanowczy sprzeciw wobec narzuconych kryteriów tworzenia tego dokumentu, wskazując na szereg krytycznych zagrożeń dla rozwoju lokalnego:

1/ograniczenie suwerenności planistycznej samorządu tj.:

- sztywne algorytmy i odgórne wytyczne demograficzne drastycznie ograniczają wpływ władz lokalnych na politykę przestrzenną,
- nowe przepisy marginalizują jednostki o wysokim potencjale rozwojowym, odbierając szansę na naturalny, progresywny wzrost,
- narzucone wskaźniki nie uwzględniają lokalnej specyfiki, uwarunkowań społecznych ani realnych potrzeb mieszkańców;

2/zagrożenie dla sektora rolniczego i przedsiębiorczości tj.:

- rygorystyczne przepisy prowadzą do rażących absurdów prawnych i funkcjonalnych,
- rolnik prowadzący działalność gospodarczą, którego grunty znajdą się w strefie otwartej, straci prawo do realizacji podstawowej infrastruktury produkcyjnej (np. silosu na kiszonkę),
- brak możliwości rozbudowy gospodarstw zablokuje mechanizację rolnictwa i obniży konkurencyjność lokalnych producentów;

3/drastyczne uszczuplenie praw właścicieli nieruchomości tj.:

- mechanizm odgórnego limitowania terenów budowlanych w sposób arbitralny odbiera mieszkańcom realną możliwość dysponowania własnym majątkiem na cele budowlane;
- dziesiątki działek kupione z myślą o budowie wymarzonego domu jednorodzinnego z dnia na dzień straci swój potencjał budowlany i stanie się bezużytecznymi inwestycyjnie;
- brak systemowej ochrony przed drastycznym spadkiem wartości nieruchomości;

4/pogłębienie kryzysu demograficznego i depopulacji tj.:

- brak dostępnych terenów budowlanych uniemożliwi młodym pokoleniom osiedlanie się na terenie macierzystej gminy,
- restrykcje przestrzenne napędzą migrację mieszkańców do aglomeracji miejskich, oferujących lepsze warunki bytowe
- wdrożenie przepisów w obecnym kształcie skazuje większość małych miast oraz gmin wiejskich, w tym Gminę Mochowo, na postępujące wyludnienie i regres gospodarczy.

Rada Gminy Mochowo zwraca się o zmianę przepisów poprzez zwiększenie elastyczności zasad wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy i stref

dopuszczających zabudowę, uwzględnienie specyfiki gmin wiejskich i rolniczych oraz umożliwienie gminom szerszego dostosowania ustaleń planu ogólnego do lokalnych uwarunkowań i rzeczywistych potrzeb rozwojowych.

W ocenie Rady Gminy Mochowo rozwiązania ustawowe powinny równoważyć potrzebę ochrony ładu przestrzennego z konstytucyjnie chronioną samodzielnością samorządu terytorialnego, prawami właścicieli nieruchomości oraz potrzebą tworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju społecznego i gospodarczego małych wspólnot lokalnych.

Rada Gminy Mochowo apeluje o pilne podjęcie prac legislacyjnych i wprowadzenie rozwiązań, które pozwolą gminom wiejskim racjonalnie kształtować politykę przestrzenną, bez pozbawiania ich realnych możliwości rozwoju.

Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszej uchwały jest wyrażenie oficjalnego stanowiska Rady Gminy Mochowo w sprawie konieczności pilnej zmiany przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w zakresie wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. przepisów dotyczących nowego narzędzia planistycznego – planu ogólnego gminy.

W związku z powyższym przygotowano projekt niniejszej uchwały.