

Uchwała nr XXXIV/180/2026

Rady Gminy Sochaczew

z dnia 15 kwietnia 2026r.

w sprawie wystąpienia do Marszałka Sejmu RP oraz Prezesa Rady Ministrów z petycją w sprawie zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 2 i art. 4 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), **Rada Gminy Sochaczew uchwala, co następuje:**

§ 1.

Postanawia się o wystąpieniu do Marszałka Sejmu RP oraz Prezesa Rady Ministrów z petycją w sprawie zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.

Treść petycji stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Upoważnia się Przewodniczącego Rady Gminy Sochaczew do przekazania petycji do jej adresatów.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie do uchwały

W związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Rada Gminy Sochaczew wyraża **sprzeciw wobec przyjętego w niej mechanizmu bilansowania powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę**.

Obowiązujące przepisy dotyczące sporządzania planu ogólnego gminy, w tym wymóg zachowania ścisłego bilansu pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową, a chłonnością terenów niezabudowanych, w praktyce prowadzą do poważnych ograniczeń rozwojowych.

W szczególności w Gminie Sochaczew, która obejmuje zarówno obszary rolnicze, jak i dynamicznie rozwijające się tereny mieszkaniowe w sąsiedztwie miasta Sochaczew, ograniczenia te stają się realną barierą dla lokalnego rozwoju. Budzi to nasze wielkie zaniepokojenie, które mocno ogranicza rozwój Gminy Sochaczew.

Załącznik do uchwały nr XXXIV/180/2026
Rady Gminy Sochaczew
z dnia 15.04.2026r.

Sochaczew, dnia 15.04.2026

Rada Gminy Sochaczew
ul. Warszawska 115
96- 500 Sochaczew

Marszałek Sejmu RP
Prezes Rady Ministrów

PETYCJA

Działając na podstawie ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 poz. 870) Rada Gminy Sochaczew wnosi petycję w sprawie zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie petycji:

W związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Rada Gminy Sochaczew wyraża **sprzeciw wobec przyjętego w niej mechanizmu bilansowania powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

Obowiązujące przepisy dotyczące sporządzania planu ogólnego gminy, w tym wymóg zachowania ścisłego bilansu pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową, a chłonnością terenów niezabudowanych, w praktyce prowadzą do poważnych ograniczeń rozwojowych.

W szczególności w Gminie Sochaczew, która obejmuje zarówno obszary rolnicze, jak i dynamicznie rozwijające się tereny mieszkaniowe w sąsiedztwie miasta Sochaczew, ograniczenia te stają się realną barierą dla lokalnego rozwoju. Budzi to nasze zaniepokojenie, które mocno ogranicza rozwój gminy. Liczne protesty i odwołania w procesie konsultacyjnym oraz prośby mieszkańców o niezatwierdzenie planu ogólnego w proponowanym obecnie kształcie, potwierdzają te obawy.

W ostatnich latach tradycyjne, drobne rolnictwo traci na znaczeniu – gospodarstwa o mniejszych powierzchniach nie są już ekonomicznie opłacalne i ulegają likwidacji. Właściciele takich nieruchomości dzielą grunty pod zabudowę mieszkaniową, a także przekazują je w dzierżawę nie korzystając tym samym realnie ze swoich gruntów do celów rolniczych. Tymczasem obecne przepisy oraz limit 130% chłonności terenów niezabudowanych blokują wydawanie warunków zabudowy nawet w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy – czasami zaledwie kilkadziesiąt metrów od domu rodzinnego.

Jednocześnie formalnie wykazywana chłonność terenów obejmuje obszary, które nie mają realnych możliwości zagospodarowania – z uwagi na brak infrastruktury, dostępność komunikacyjną lub uwarunkowania własnościowe. W efekcie gmina nie może racjonalnie kształtować polityki przestrzennej, ani odpowiadać na realne potrzeby mieszkaniowe mieszkańców.

Dodatkowo z dniem 31 marca 2026r. weszło w życie rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie gmin, na których terenie będą stosowane szczególne zasady związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (w tym w Gminie Sochaczew). Rada Gminy wskazuje, że istotnym uwarunkowaniem jest oddziaływanie inwestycji o znaczeniu krajowym. Tym samym tereny zostaną ograniczone do konkretnej polityki przestrzennej. Obszarem tym objęte jest kilka miejscowości.

W związku z powyższym postulujemy:

1. Wprowadzenie zmian legislacyjnych umożliwiających uwzględnianie w bilansie terenów wyłącznie tych obszarów, które posiadają rzeczywistą możliwość zagospodarowania.
2. Uelastycznienie stosowania limitu 130% chłonności terenów w gminach o zróżnicowanej strukturze osadniczej, takich jak Gmina Sochaczew.
3. Wprowadzenie możliwości elastycznego bilansowania terenów w oparciu o rzeczywiste potrzeby rozwojowe gmin oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne.
4. Zwiększenie roli organów samorządowych w procesie planowania przestrzennego, tak aby decyzje dotyczące zabudowy mogły być podejmowane na poziomie gminy, a nie wyłącznie w oparciu o narzucone centralnie limity.

Podsumowanie:

Niniejsza petycja podkreśla konieczność ochrony interesów lokalnych społeczności oraz prawa własności mieszkańców Gminy Sochaczew i jest wyrazem troski o rozwój lokalnych społeczności oraz poszanowanie prawa własności mieszkańców. Wnosimy o pilne wprowadzenie zmian legislacyjnych, które umożliwią opracowywanie spójnych, realistycznych i elastycznych planów ogólnych, odpowiadających zarówno aktualnym potrzebom mieszkaniowym mieszkańców, jak i rzeczywistym możliwościom zagospodarowania terenów w gminie o zróżnicowanej strukturze – obejmującej zarówno obszary rolnicze, jak i tereny dynamicznie rozwijające się pod zabudowę mieszkaniową.

Szczególną uwagę należy zwrócić na mechaniczny limit 130% chłonności terenów niezabudowanych, który w praktyce blokuje wydawanie warunków zabudowy na działkach gotowych do zabudowy, mimo że istnieją realne możliwości ich zagospodarowania. Wprowadzenie elastycznych zasad stosowania tego limitu pozwoli gminom lepiej odpowiadać na potrzeby mieszkańców, uwzględniając zarówno infrastrukturę, dostęp do dróg, jak i realne uwarunkowania własnościowe działek.

Podkreślamy jednocześnie, że brak akceptacji planu ogólnego przez Radę Gminy paraliżuje dalsze działania samorządu, co jest nieuczciwe wobec mieszkańców posiadających działki gotowe do zabudowy i chęć ich rozwoju. Obowiązujące przepisy nadmiernie ograniczają swobodę korzystania z prawa własności, uniemożliwiając mieszkańcom realizację inwestycji mieszkaniowych nawet w sytuacjach, gdy teren nadaje się do zabudowy i istnieją realne możliwości infrastrukturalne. Ponadto nakładanie na Radę Gminy obowiązku zatwierdzania planów ogólnych, nad którymi nie miała realnego wpływu, tworzy formalną iluzję decyzyjności. W praktyce Rada nie może kształtować polityki przestrzennej, a mieszkańcy są pozbawieni możliwości zagospodarowania swoich działek, mimo że tereny nadają się do zabudowy i istnieją wszystkie niezbędne warunki infrastrukturalne.

Z poważaniem,
Rada Gminy Sochaczew
działająca w imieniu mieszkańców

Otrzymują:

1. Pan Włodzimierz Czarzasty – Marszałek Sejmu RP
 2. Pan Donald Tusk – Prezes Rady Ministrów
- Do wiadomości:
1. Pan Waldemar Pawlak – Senator RP
 2. Pan Mirosław Adam Orliński – Poseł na Sejm RP
 3. Pan Maciej Małecki – Poseł na Sejm RP
 4. Związek Gmin Wiejskich RP