

Opólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych



APEL

Ogólnopolskiego Porozumienia Organizacji Samorządowych z dnia 5 czerwca 2025 r.

w sprawie: **konieczności wprowadzenia mechanizmów zapewniających jakość i spójność strategii rozwoju gmin w zakresie polityki przestrzennej**

Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych pragnie zwrócić uwagę na istotny problem związany z wdrażaniem nowego obowiązku sporządzania strategii rozwoju gmin, który zacznie obowiązywać od przyszłego roku. Zgodnie z nowelizacją ustawy o samorządzie gminnym, strategia rozwoju gminy stanie się dokumentem obligatoryjnym. Jednocześnie plan ogólny gminy – dokument planistyczny, który zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – będzie musiał być z nią zgodny, między innymi w zakresie polityki mieszkaniowej i wyznaczania nowych terenów pod funkcję mieszkaniową. Jak wiadomo, przepisy wprowadzają bardzo restrykcyjne zasady wyznaczania w planie ogólnym nowych terenów mieszkaniowych – ich powierzchnia musi odpowiadać wyliczonemu zapotrzebowaniu w perspektywie 20 lat. Jediną drogą do przekroczenia tego limitu jest wykazanie w strategii, że istnieją szczególne przesłanki uzasadniające zwiększenie zapotrzebowania mieszkaniowego.

Tymczasem nowy, znacznie szerszy i bardziej złożony zakres strategii – w tym w szczególności zawarcie w niej pełnej polityki przestrzennej gminy – powoduje liczne trudności praktyczne. Obserwujemy obecnie masowe przystępowanie gmin do opracowywania strategii, jednak na rynku brakuje wykonawców przygotowanych merytorycznie do realizacji tego typu dokumentów. Firmy, które dotąd tworzyły strategie o profilu czysto społecznym lub gospodarczym, nie dysponują odpowiednimi kompetencjami planistyczno-urbanistycznymi. Brakuje także jakichkolwiek wymagań formalnych wobec wykonawców projektów strategii – w przeciwieństwie do planów ogólnych czy studiów, które muszą być sporządzane przez

osoby do tego uprawnione i podlegają opiniowaniu przez gminne komisje urbanistyczno-architektoniczne oraz nadzorowi wojewodów.

W konsekwencji obserwujemy, że w wielu projektach strategii pojawiają się nierzetelne, niespójne lub wręcz nieprawdziwe treści, mające jedynie na celu „uzasadnienie” zwiększonego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, bez głębszej analizy rzeczywistej skuteczności zawartych ustaleń. Niestety, tego typu zapisy często nie będą mogły zostać wykorzystane jako podstawa do zwiększenia powierzchni terenów mieszkaniowych w planie ogólnym lub będą kwestionowane, co narazi gminy na realne ryzyko uchylecia zarówno planów ogólnych, jak i samych strategii – czy to przez wojewodów, czy w drodze postępowań przed sądami administracyjnymi. Takie zapowiedzi padły już m.in. ze strony urzędników wojewody wielkopolskiego.

Dlatego – wychodząc naprzeciw potrzebom gmin oraz chcąc zapewnić wysoką jakość dokumentów planistycznych – postulujemy o pilne wprowadzenie zmiany legislacyjnej, polegającej na: **wprowadzeniu ustawowego obowiązku udziału w zespole opracowującym strategię rozwoju gminy osoby spełniającej jeden z warunków określonych w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zmiana ta pozwoliłaby zapewnić spójność planowania strategicznego i przestrzennego, a także ograniczyć ryzyko sporów nadzorczych i sądowych w przyszłości.

Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych wyraża zatem gotowość do współpracy przy dalszym opracowaniu treści merytorycznej zmian oraz uczestnictwa w procesie konsultacji.

Piotr Kuczera

Przewodniczący
Śląskiego Związku Gmin i Powiatów
Prezydencja OPOS