

Apel Nr 1/2026
RADY GMINY POWIDZ
z dnia 19 lutego 2026 r.
w sprawie pilnego podjęcia działań w celu zapewnieniu władztwa planistycznego gminy
w zakresie wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową

Z pełnym zrozumieniem przyjmujemy liczne obawy właścicieli nieruchomości z terenu Gminy Powidz, związane z wdrażaną reformą zagospodarowania przestrzennego, wprowadzoną ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Apelujemy do organów władzy publicznej w Rzeczypospolitej Polskiej o podjęcie działań w celu zapewnieniu władztwa planistycznego gminy w zakresie wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową, tak, żeby można było zapewnić obywatelom lepszy dostęp do mieszkań i domów, a dla rolników, dla rozwoju gospodarstw, z myślą o ich kolejnych pokoleniach.

Wprowadzane reformą rozwiązania, przyczynią się do ograniczenia możliwości przeznaczenia terenów na cele mieszkaniowe (wielorodzinne, jednorodzinne czy też w ramach siedliska rodzinnego). Zasady wyznaczenia terenów pod strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, wielorodziną i zagrodową określa art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a doprecyzowane są one w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zapotrzebowanie na nową zabudowę determinowane jest przez czynniki w postaci: liczby mieszkańców, prognoz demograficznych, powierzchni użytkową mieszkań w gminie obecnie i historycznie.

Rada Gminy Powidz jest na etapie przygotowania planu ogólnego dla Gminy Powidz. Już teraz widzimy, że nie jesteśmy w stanie, w odpowiedzi na wnioski mieszkańców Gminy Powidz, przewidzieć nowych miejsc pod zabudowę mieszkaniową, nawet tam, gdzie dysponujemy odpowiednią infrastrukturą techniczną. Corocznie inwestujemy w poprawę stanu dróg gminnych, rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, tak, żeby Gmina Powidz mogła być dobrą gminą do życia i zamieszkania również przez nowych mieszkańców. Rozwój bazy wojskowej i turystyki, to szansa na nowe miejsca pracy, które dobrze, żeby zostały wypełnione przez mieszkańców Gminy Powidz. Niestety reforma zagospodarowania przestrzennego nie pozwala otworzyć się w pełni na nowych mieszkańców, a zmniejszona podaż gruntów pod zabudowę znacząco wpłynie na wzrost cen nieruchomości. Stoi to w oczywistej sprzeczności z polityką poprawy warunków mieszkaniowych w Rzeczypospolitej Polskiej.

Problemy, na które zwracamy uwagę, dotkną poważnie również rolników, o czym przekonał się podczas wizyty przedstawicieli tego środowiska na wspólnym przedsesyjnym posiedzeniu komisji Rady Gminy Powidz w dniu 17 lutego 2026r. Brak władztwa planistycznego gminy w zakresie wyznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe, ograniczy rozwój gospodarstw rolnych. Dzieci, wnukowie rolników, nie będą mogli swobodnie się wybudować na nieruchomościach rolnych, żeby tam móc zamieszkać w godnych warunkach. Wiele osób rolniczego trudu, dopiero w momencie, kiedy będzie chciała zadbać o swoich następców poprzez zapewnienie im miejsca na własny dom przy gospodarstwie, może zetknąć się z przeszkodą nie do pokonania.

Liczne są także obawy dotyczące radykalnych ograniczeń w zakresie możliwości rozbudowy terenów wiejskich, w związku z zasadami ustalania obszarów uzupełnienia zabudowy, określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 roku w sprawie sposobu

wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Zasady te budzą poważne obawy o paraliż inwestycyjny na terenach wiejskich, szczególnie w kontekście rozproszonego układu zabudowy, który jest charakterystyczny dla wielu obszarów wiejskich. Siedliska rolne są zazwyczaj położone w znacznej odległości od innych siedlisk, co stwarza trudności w kontekście wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z nowymi regulacjami. Takie gospodarstwa, charakteryzujące się dużymi przestrzeniami i mniejszym zagęszczeniem zabudowy, nie spełniają standardowych kryteriów ustalania obszarów zabudowy, co stanowi wyzwanie w procesie planowania przestrzennego. Dotychczas wiele inwestycji związanych z rozbudową gospodarstw rolnych było realizowanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Dotyczyło to zarówno budynków inwentarskich, budynków gospodarczych, garażowych, a także silosów zbożowych, które wymagają uzyskania takich decyzji. Tradycyjny, rozproszony charakter zabudowy, a co za tym idzie - brak możliwości ustalenia obszaru uzupełnienia zabudowy i wydania warunków zabudowy, może prowadzić do trudności w realizacji nowych inwestycji, a także przez te procedury - problemy z pozyskiwaniem środków zewnętrznych na inwestycje służące rozwojowi gospodarstw. Swoje obawy z tym związane przedstawiło już Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Pozarządowych w stanowisku z 27 marca 2025 r. Rada Gminy Powidz w pełni popiera to stanowisko.

Staramy się skorzystać z możliwości wskazania zwiększonych potrzeb na nowe tereny mieszkaniowe pracując nad strategią rozwoju Gminy Powidz. Jednak brak wskazania w przepisach powszechnie obowiązujących metodologii udowodnienia większych potrzeb mieszkaniowych, sprawia, że nie jesteśmy w stanie określić, czy ta próba się uda, a mieszkańcy naszej gminy i te osoby, które chcą w niej zamieszkać, będą przez kolejne miesiące funkcjonować w stanie niepewności.

Dodatkowo niezrozumiałe jest dla nas ujęcie profilu dodatkowego w postaci zabudowy letniskowej lub rekreacji w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Gmina Powidz jest przykładem gminy, w której liczba nieruchomości letniskowych lub rekreacyjnych, przewyższa liczbę gospodarstw domowych. Żeby się rozwijać, musimy też zadbać o mieszkańców i zwiększenie ich liczby. Tymczasem, z uwagi na ww. regulację, istnienie dużej liczby nieruchomości pod zabudowę letniskową, ogranicza wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych.

Prosimy, aby w Państwa działalności, podjąć się rozwiązania sygnalizowanych przez nas problemów.

Z wyrazami szacunku

Przewodnicząca Rady Gminy Powidz

Joanna Andrzejewska

Joanna Andrzejewska

Adresaci:

- Prezes Rady Ministrów – Pan Donald Tusk
- Minister Finansów i Gospodarki – Pan Andrzej Domański
- Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – Pan Stefan Krajewski
- Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej Sejmu RP

Do wiadomości:

- Wojewoda Wielkopolska – Pani Agata Sobczyk
- Posłowie na Sejm z Okręgu wyborczego nr 37
- Senator RP – Pan Grzegorz Fedorowicz
- Stowarzyszenie Gmin i Powiatów Wielkopolski