

KS II  
24-03-2026

Dyrektor  
Kancelarii Sejmiku

Juliusz Góraj

Poświętne, 19.03.2026 r.

Znak sprawy: RI.670.1.2026

|  |            |
|--|------------|
| URZĄD MARSZAŁKOWSKI<br>WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO |            |
| Kancelaria Sejmiku                           |            |
| Data wpływu                                  | 24-03-2026 |
| Ilość załączników:                           |            |
| Podpis przyjmującego:                        | 118.       |

Szanowna Pani  
Agnieszka Ryś  
Wicemarszałek Województwa Łódzkiego

Szanowna Pani  
Małgorzata Grabarczyk  
Przewodnicząca Sejmiku Województwa Łódzkiego

## WSPÓLNE STANOWISKO GMIN

w sprawie § 3 ust. 1 pkt 7 Uchwały Nr XX/249/2025 Sejmiku Województwa Łódzkiego  
z dnia 25 listopada 2025 roku w sprawie Spalskiego Parku Krajobrazowego

Działając wspólnie jako przedstawiciele gmin położonych w granicach Spalskiego Parku Krajobrazowego, zwracamy się z wnioskiem o ponowną analizę skutków § 3 ust. 1 pkt 7 Uchwały Nr XX/249/2025 przyjętej przez Sejmik Województwa Łódzkiego w dniu 25 listopada 2025 r., obowiązującej od 6 stycznia 2026 r.

Na wstępie pragniemy jednoznacznie podkreślić, że w pełni respektujemy cele ochrony krajobrazu oraz wartości przyrodniczych Spalskiego Parku Krajobrazowego. Nasze samorządy traktują ochronę dziedzictwa naturalnego jako istotny element odpowiedzialnego zarządzania przestrzenią. Niniejsze wystąpienie nie jest wyrazem sprzeciwu wobec samej idei ochrony, lecz troską o proporcjonalność i społeczne skutki przyjętego rozwiązania.

Zapis § 3 ust. 1 pkt 7 ww. Uchwały wprowadza na terenie całego Spalskiego Parku Krajobrazowego zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od:

- a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
- b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne - z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

Takowy zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów wód w praktyce obejmuje w naszych gminach nie tylko tereny przyrodniczo cenne i niezagospodarowane, lecz przede wszystkim obszary historycznie ukształtowane osadniczo. Układ przestrzenny wielu miejscowości powstawał w naturalnym związku z dolinami rzecznyymi – to one stanowiły o lokalizacji siedlisk, młynów, gospodarstw, zabudowy mieszkalnej i zagrodowej. W efekcie znacząca część istniejącej struktury osadniczej znajduje się obecnie w strefie objętej całkowitym zakazem rozwoju.

W obecnym stanie normatywnym wynikającym z § 3 ust. 1 pkt 7 uchwały, setki już zabudowanych i zurbanizowanych nieruchomości – obejmujących zabudowę zagrodową, jednorodzinną, rekreacyjną oraz usługową – tracą możliwość dalszego rozwoju i uzupełniania zabudowy o nowe obiekty. Dotyczy to nie tylko terenów planowanych pod przyszłą zabudowę, lecz w znacznej mierze obszarów od dawna funkcjonujących jako zwarte struktury osadnicze, wyposażonych w infrastrukturę techniczną i społeczną. W praktyce oznacza to m.in.:

- brak możliwości budowy domu dla kolejnego pokolenia w obrębie rodzinnego siedliska,
- brak możliwości realizacji obiektów uzupełniających funkcję zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej czy turystycznej.

Warto zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 3 ustawy Prawo budowlane, „obiekt budowlany” obejmuje nie tylko budynek, lecz również budowlę oraz obiekt małej architektury. Pojęcie to ma charakter bardzo szeroki i obejmuje m.in.: drogi, sieci kanalizacyjne i wodociągowe, przyłącza infrastrukturalne, place zabaw, wiaty, obiekty sportowe i rekreacyjne, świetlice wiejskie, parkingi, elementy zagospodarowania przestrzeni publicznej. W konsekwencji literalne stosowanie § 3 ust. 1 pkt 7 może prowadzić do wniosku, że na terenach objętych zakazem niemożliwa będzie nie tylko budowa nowych budynków, lecz także realizacja inwestycji publicznych o charakterze podstawowym dla funkcjonowania lokalnych społeczności. Oznacza to realne ryzyko braku możliwości:

- budowy dróg gminnych,
- budowy sieci kanalizacyjnych i wodociągowych,
- budowy obiektów użyteczności publicznej,
- realizacji placów zabaw, boisk i infrastruktury rekreacyjnej,
- inwestycji poprawiających bezpieczeństwo mieszkańców.

Tym samym przepis, który w założeniu miał chronić krajobraz, może w praktyce uniemożliwiać realizację działań służących poprawie jakości życia mieszkańców oraz realizacji zadań własnych gmin.

Warto w tej sprawie zwrócić również uwagę na kontekst praw nabytych i zasady zaufania do państwa. Ograniczenie obejmuje nieruchomości, które:

- od pokoleń pozostają w rękach tych samych rodzin,
- były rozwijane w oparciu o obowiązujące przez lata regulacje,
- w wielu przypadkach posiadają wydane decyzje o warunkach zabudowy,
- zostały objęte inwestycjami infrastrukturalnymi finansowanymi ze środków publicznych.

Właściciele działali w zaufaniu do stabilności prawa i do dotychczasowego modelu planowania przestrzennego. Wprowadzenie całkowitego zakazu dalszej zabudowy w obrębie historycznych siedlisk oznacza faktyczne zablokowanie naturalnej sukcesji pokoleniowej i rozwoju gospodarstw rodzinnych. Tego rodzaju ingerencja dotyka zasady ochrony praw słusznie nabytych oraz zasady zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa. W wymiarze społecznym prowadzi to do poczucia niepewności prawnej oraz destabilizacji planów życiowych mieszkańców.

Również bardzo istotne jest to, że zabudowa w dolinach rzecznych nie jest zjawiskiem nowym ani przypadkowym. Stanowi element krajobrazu kulturowego, kształtowanego przez pokolenia w harmonii z warunkami przyrodniczymi.

Całkowite wyłączenie możliwości dalszego rozwoju tych struktur osadniczych prowadzi do:

- przerwania wielopokoleniowej ciągłości miejscowego osadnictwa i gospodarstw rodzinnych,
- ograniczenia możliwości pozostania młodego pokolenia w miejscu zamieszkania przodków,
- stopniowego osłabienia więzi społecznych i lokalnej tożsamości.

W naszej opinii ochrona krajobrazu powinna uwzględniać również jego wymiar kulturowy – będący efektem długotrwałego współistnienia człowieka i natury.

Pragniemy zauważyć, że zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, ograniczenia prawa własności powinny być proporcjonalne i nie mogą naruszać istoty tego prawa. Jednolity, sztywny pas 100 m – bez zróżnicowania terenów naturalnych i już zurbanizowanych – może prowadzić do nadmiernej ingerencji w prawa właścicieli.

Ponadto, zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości może stanowić podstawę roszczeń odszkodowawczych.

Pragniemy również podkreślić, że nasze gminy znajdują się obecnie w kluczowym etapie opracowywania Planów Ogólnych Gmin (POG), które – zgodnie z obowiązującymi przepisami – powinny zostać uchwalone do dnia 30 czerwca br. Dokumenty te stanowią nowe, podstawowe akty prawa miejscowego w systemie planowania przestrzennego i będą determinować kierunki rozwoju gmin na kolejne lata. Zakaz wprowadzony § 3 ust. 1 pkt 7 uchwały w sposób bezpośredni i istotny rzutuje na możliwość racjonalnego opracowania projektów planów ogólnych. Wprowadza on bowiem sztywne ograniczenie, które musi zostać uwzględnione w dokumentach planistycznych niezależnie od lokalnych uwarunkowań, stopnia zurbanizowania terenu czy istniejącej infrastruktury. W praktyce powoduje to:

- konieczność wyłączenia z możliwości rozwoju terenów już zagospodarowanych i uzbrojonych w infrastrukturę,
- brak spójności pomiędzy dotychczasowymi dokumentami planistycznymi a nowym planem ogólnym,
- ryzyko dezaktualizacji przyjętych wcześniej kierunków rozwoju,
- poważne trudności w zachowaniu równowagi pomiędzy funkcją ochronną, a potrzebami mieszkaniowymi i gospodarczymi mieszkańców.

Niepewność co do ostatecznego kształtu regulacji znacząco utrudnia prowadzenie prac planistycznych w ustawowym terminie, narażając gminy na ryzyko proceduralne oraz organizacyjne. W konsekwencji uchwała w obecnym brzmieniu wpływa nie tylko na indywidualne prawa właścicieli nieruchomości, lecz także na systemowe wykonywanie ustawowych obowiązków planistycznych przez jednostki samorządu terytorialnego.

**Mając powyższe na uwadze, wnosimy o rozważenie usunięcia § 3 ust. 1 pkt 7 Uchwały w jego obecnym brzmieniu jako regulacji wywołującej niezamierzone i nadmiernie dolegliwe skutki społeczne, kulturowe oraz systemowe.**

W przypadku uznania, że całkowite uchylenie przepisu nie jest możliwe, proponujemy rozważenie rozwiązań łagodzących, w szczególności:

- wyłączenia spod zakazu terenów już zurbanizowanych,
- objęcia wyjątkiem nieruchomości posiadających decyzje o warunkach zabudowy wydane przed wejściem w życie uchwały,
- doprecyzowania, że zakaz nie obejmuje inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej,
- wprowadzenia mechanizmu indywidualnego odstępstwa w uzasadnionych przypadkach.

Wyrażamy pełną gotowość do dalszego dialogu i współpracy w celu wypracowania rozwiązania, które pozwoli pogodzić cele ochrony przyrody z konstytucyjnie chronionymi prawami mieszkańców oraz potrzebą zrównoważonego rozwoju gmin położonych w granicach Spalskiego Parku Krajobrazowego. Jesteśmy przekonani, że możliwe jest przyjęcie takich rozwiązań prawnych, które będą skutecznie chronić walory przyrodnicze Parku, a jednocześnie nie doprowadzą do faktycznego zamrożenia rozwoju istniejących struktur osadniczych ani do marginalizacji społeczno-gospodarczej lokalnych wspólnot. Deklarujemy gotowość do udziału w pracach roboczych, konsultacjach oraz wspólnym wypracowaniu propozycji zmian, które zapewnią równowagę pomiędzy ochroną środowiska, a stabilnością życia społecznego i gospodarczego mieszkańców naszych gmin.

Z wyrazami szacunku  
Podpisani Wójtowie i Burmistrzowie

GMINA INOWŁÓDZ  
pow. tomaszowski, woj. łódzkie  
ul. Spalska 2  
97-215 Inowłódz  
NIP 773-23-40-615

.....  
Pieczeń gminy

GMINA POŚWIĘTNE  
ul. Akacyjowa 4, 26-315 Poświętne  
woj. łódzkie  
NIP 7681735515, REG. 590648110  
tel./fax 44/ 756 40 34  
Pieczeń gminy

.....  
GMINA RZECZYCA  
woj. łódzkie  
REGON 590648190  
NIP 773-22-23-393

.....  
Pieczeń gminy

GMINA TOMASZÓW MAZOWIECKI  
97-200 Tomaszów Maz.  
ul. Prezydenta I. Mościckiego 4  
tel. 44 724 64 09 ; fax 44 723 50 33  
REGON 590648333  
NIP 773-22-23-393  
Pieczeń gminy

Gmina Inowłódz

BURMISTRZ

.....  
*Bożena Kęcki*

Podpis Burmistrza

Gmina Poświętne

WÓJT GMINY POŚWIĘTNE

.....  
*Lukasz Glimasiński*

Podpis Wójta

Gmina Rzeczyca

Z up. WOJTA

.....  
*Iwona Łuszcz-Krawczyk*

Podpis Wójta

Gmina Tomaszów Mazowiecki

WÓJT GMINY

.....  
*Sławomir Bernacki*

Podpis Wójta