



**Wkład do opinii w sprawie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Druk nr 2883)**

Przedstawione w projekcie rozwiązania stanowią próbę dostosowania regulacji wprowadzonych w 2023 r. reformą systemu planowania przestrzennego do specyfiki i potrzeb rozwojowych obszarów wiejskich.

Projektowane zmiany ustawy zawierają zarówno pozytywne, jak i negatywne aspekty, w zależności od perspektywy poszczególnych uczestników procesu planowania przestrzennego, w szczególności rolników i jednostek samorządu terytorialnego (JST). Z jednej strony wyłączenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową z mechanizmu bilansowania może ułatwić dostosowanie przepisów do specyfiki obszarów wiejskich oraz potrzeb gospodarstw rolnych. Natomiast z drugiej strony zaproponowane rozwiązania wywołują wątpliwości z punktu widzenia zachowania zasad zrównoważonego planowania przestrzennego oraz stabilności założeń reformy systemu planowania przestrzennego.

Zaproponowane w projekcie rozwiązania mogą mieć wieloaspektowy wpływ na rozwój obszarów wiejskich i przestrzeganie zasad ładu przestrzennego poprzez:

1. umożliwienie projektowania w POG stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w sposób nieograniczony przez kryteria bilansowania zawarte w art. 13d ustawy

W argumentacji przedstawionej w uzasadnieniu projektu podkreślono, że obecne zasady wyznaczania stref planistycznych w POG powodują, że na wielu obszarach wiejskich, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP), w praktyce niemożliwe jest wyznaczenie nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych. Niewątpliwie problem ten występuje w znacznej części gmin i może prowadzić do ograniczenia możliwości rozwoju funkcjonujących gospodarstw rolnych. Jednak należy zauważyć, że sytuacja ta jest w znacznym stopniu konsekwencją świadomie przyjętych założeń reformy systemu planowania przestrzennego z 2023 r., której jednym z podstawowych celów było ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz powiązanie możliwości lokalizowania nowej zabudowy z racjonalnie kształtowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną gmin.

Pozytywnym aspektem projektowanych zmian, głównie z punktu widzenia rolników, może być lepsze dostosowanie systemu planowania przestrzennego do specyfiki funkcjonowania gospodarstw rolnych. Projektowane rozwiązania mogą ograniczyć sytuacje, w których możliwość rozwoju gospodarstwa rolnego jest uzależniona od ogólnego bilansu zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie. Analiza projektów POG wskazuje, że w wielu przypadkach przy wyznaczaniu stref podlegających bilansowaniu priorytetowo traktowana jest zabudowa mieszkaniowa nierolnicza, natomiast zabudowa zagrodowa jest marginalizowana. W tym zakresie zmiana może przyczynić się do dostosowania polityki przestrzennej gmin w odniesieniu do terenów wiejskich oraz umożliwić lepsze uwzględnienie lokalnych uwarunkowań i potrzeb związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

Jednocześnie proponowane wyłączenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową z mechanizmu bilansowania chłonności może prowadzić do wyznaczania ich w rozmiarze nieadekwatnym do rzeczywistych potrzeb gospodarstw rolnych i istotnie osłabić instrumenty

ochrony ładu przestrzennego. Projekt nie przewiduje mechanizmu ograniczającego powierzchnię takich stref.

Zastrzeżenia budzi ryzyko dalszego rozpraszania zabudowy zagrodowej na obszarach wiejskich, co może wywoływać skutki przestrzenne oraz infrastrukturalne podobne do rozproszonej zabudowy mieszkaniowej. Problem ten może wystąpić zwłaszcza na terenach podmiejskich, pozostających pod silną presją urbanizacyjną. Odstąpienie od bilansowania może osłabić realizację podstawowych celów reformy systemu planowania przestrzennego, ukierunkowanej na racjonalne gospodarowanie przestrzenią, koncentrację zabudowy oraz ograniczanie kosztów jej obsługi.

Należy również zwrócić uwagę na możliwe konsekwencje wyłączenia zabudowy zagrodowej z bilansowania przy wyznaczaniu obszarów uzupełnienia zabudowy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Brak uwzględniania zabudowy zagrodowej w bilansowaniu może ograniczać zakres terenów w ww. strefie, dla których wyznaczane będą obszary uzupełnienia zabudowy, co może mieć wpływ na możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej w drodze decyzji WZ. W konsekwencji rolnicy prowadzący gospodarstwa o powierzchni mniejszej niż średnia w gminie mogą zostać pozbawieni możliwości uzyskania decyzji WZ w zakresie realizacji zabudowy związanej z prowadzoną działalnością rolniczą na zasadach określonych przepisami Art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy, zgodnie z którym wydanie decyzji WZ jest możliwe jedynie w przypadku gdy teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy. Może to wywoływać wątpliwości z punktu widzenia równego traktowania rolników posiadających gospodarstwa o powierzchni mniejszej od średniej powierzchni w danej gminie, których nie dotyczy wyjątek projektowany w art. 61 ust. 4. Prowadzenie działalności rolniczej na mniejszą skalę nie wyklucza potrzeb inwestycyjnych, przez co projektowane przepisy mogą generować konflikty społeczne w tym zakresie.

2. wprowadzenie możliwości uzyskania decyzji WZ w zakresie zabudowy zagrodowej poza obszarami uzupełnienia zabudowy

Wejście w życie POG na dotychczasowych zasadach może utrudnić prowadzenie działalności rolniczej, w szczególności w gminach o niskim stopniu pokrycia MPZP. Dotyczy to szczególnie obszarów wiejskich i jest związane z kosztownością i czasochłonnością sporządzania MPZP. Możliwość uzyskania decyzji WZ poza obszarami uzupełnienia zabudowy może przyczynić się do zwiększenia elastyczności polityki przestrzennej gmin w odniesieniu do zabudowy zagrodowej.

Do pozytywnych aspektów proponowanego rozwiązania zaliczyć można ograniczenie barier związanych z rozwojem gospodarstw oraz zmniejszenie skali konfliktów społecznych pojawiających się w toku sporządzania POG w związku z ograniczeniami możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej. Może zmniejszyć się skala potencjalnego niezadowolenia mieszkańców i właścicieli gruntów rolnych z ustaleń POG, z którym to zjawiskiem zaczynają mierzyć się samorządy gminne jako podmioty odpowiedzialne za kształtowanie lokalnej polityki przestrzennej. Projektowane zmiany mogą także wspierać sukcesję w gospodarstwach rodzinnych, ponieważ brak możliwości rozwoju może być barierą w przejmowaniu gospodarstw przez młodsze pokolenia.

Z punktu widzenia ładu przestrzennego rozszerzenie możliwości lokalizowania zabudowy zagrodowej może prowadzić do zwiększenia presji na nieurbanizowane dotychczas tereny oraz dalszego rozpraszania zabudowy na obszarach wiejskich. Aspekt ten, zarówno z regionalnego punktu widzenia, jak i przede wszystkim z perspektywy samorządu lokalnego, może wywoływać wątpliwości dotyczące osłabienia jednego z głównych celów

reformy systemu planowania przestrzennego, którym było zahamowanie procesu niekontrolowanego rozlewania się zabudowy, spowodowanego przede wszystkim stosowaniem decyzji WZ jako głównego narzędzia do lokalizacji inwestycji.

Wątpliwości budzi także potencjalne wykorzystywanie regulacji dotyczących zabudowy zagrodowej do wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej na tereny dotychczas niezurbanizowane, czyli w sposób odbiegający od pierwotnego celu zmiany ustawy.

Jednocześnie należy zauważyć, że projektodawca w ocenie skutków finansowych projektowanej regulacji dla budżetów JST nie uwzględnia potencjalnych, długofalowych kosztów przestrzennych związanych z możliwością zwiększenia rozproszenia zabudowy, w tym kosztów budowy, rozbudowy i utrzymania infrastruktury technicznej, transportowej i społecznej oraz zapewnienia odpowiedniej dostępności usług publicznych na terenach o rozproszonej strukturze osadniczej.

3. wprowadzenie do art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pojęcia rolnika indywidualnego w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2026 r. poz. 941)

Uzupełnienie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie wskazujące, że skorzystanie z wyjątku przysługiwać będzie tylko rolnikom indywidualnym, może ograniczyć ryzyko wykorzystywania zabudowy zagrodowej do celów niezwiązanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Zaproponowany przepis wskazuje, że w celu skorzystania z przywilejów zawartych w art. 61 ust. 4 ustawy należy spełnić dwa warunki, tj.: prowadzenie gospodarstwa rolnego o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie oraz posiadanie statusu rolnika indywidualnego w rozumieniu art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Należy podkreślić, że w przypadku niespełnienia któregoś z warunków nie ma możliwości skorzystania z wyjątku przewidzianego w art. 61 ust. 4, a co za tym idzie, nie będzie możliwe uzyskanie decyzji WZ na terenach poza obszarem uzupełnienia zabudowy. W związku z tym potencjalnie ograniczone będzie ryzyko realizacji budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej przez osoby niebędące rolnikami.

4. wprowadzenie zmian w przedstawionym zakresie na zaawansowanym etapie prac nad POG.

Wątpliwości nasuwa perspektywa czasowa procedowania zmian. Wprowadzanie zasadniczych modyfikacji w tym zakresie dopiero w końcowym okresie przewidzianym ustawowo na sporządzenie POG może prowadzić do dezorganizacji prowadzonych prac oraz podważać stabilność i przewidywalność przyjętych wcześniej założeń reformy. Z punktu widzenia samorządów, które poniosły już nakłady organizacyjne i finansowe na sporządzenie POG zgodnie z dotychczasowymi przepisami, jest to szczególnie istotna kwestia. Propozycja, która w założeniu ma uprościć i przyspieszyć sporządzanie POG, w konsekwencji może generować opóźnienia, dodatkowe koszty i obciążenia organizacyjne dla gmin.

Podsumowanie

Ocena projektowanych zmian jest zależna od perspektywy poszczególnych uczestników procesu planowania przestrzennego.

Zasadny jest kierunek zmian zmierzający do uwzględnienia specyfiki zabudowy zagrodowej oraz potrzeb związanych z prowadzeniem i rozwojem gospodarstw rolnych. Obecne zasady bilansowania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę

mieszkaniową mogą w części gmin wiejskich nadmiernie ograniczać możliwość wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, zwłaszcza na obszarach o rozproszonej strukturze osadniczej.

Jednakże wyłączenie zabudowy zagrodowej z mechanizmu bilansowania oraz dopuszczenie jej lokalizacji poza obszarami uzupełnienia zabudowy w drodze decyzji WZ nie zapewnia wystarczającej ochrony ładu przestrzennego. Proponowane rozwiązania mogą sprzyjać rozpraszaniu zabudowy, fragmentacji terenów rolnych i przyrodniczych oraz zwiększaniu kosztów obsługi infrastrukturalnej ponoszonych przez JST. Może również zmniejszyć się przewidywalność procesów inwestycyjnych, w szczególności na obszarach wiejskich położonych w sąsiedztwie terenów podlegających silnej presji urbanizacyjnej, co może utrudnić samorządom prowadzenie spójnej i długofalowej polityki przestrzennej.

W ocenie projektowanych zmian szczególne znaczenie powinno mieć zatem zachowanie równowagi pomiędzy uzasadnioną potrzebą umożliwienia rozwoju gospodarstw rolnych a potrzebą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy i zachowania racjonalnej struktury przestrzennej gmin. Należy uwzględnić wpływ projektowanych rozwiązań zarówno na ład przestrzenny, koszty funkcjonowania samorządów, jak również na spójność i stabilność reformy planowania przestrzennego. Zwiększenie swobody lokalizacji zabudowy zagrodowej powinno być powiązane z jednoznacznymi mechanizmami zabezpieczającymi przed wykorzystywaniem tej funkcji do realizacji zabudowy niezwiązanej z działalnością rolniczą oraz z uwzględnieniem długookresowych skutków przestrzennych i ekonomicznych dla samorządów.

Z perspektywy regionalnej polityki przestrzennej istotne jest, aby zwiększenie możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej nie prowadziło do osłabienia ochrony terenów otwartych, w szczególności gruntów o wysokiej wartości rolniczej, obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz terenów pełniących funkcje ekologiczne i żywicielskie w województwie. Indywidualne potrzeby gospodarstw rolnych powinny być realizowane z uwzględnieniem długookresowych skutków decyzji wpływających na sposób wykorzystania przestrzeni, która stanowi zasób ograniczony, wymagający zrównoważonego gospodarowania.

Zastępca Dyrektora Mazowieckiego Biura
Planowania Regionalnego w Warszawie
dr Michał Czaykowski

Elektronicznie podpisany przez MICHAŁ CZAYKOWSKI
Data: 2026.08.21 13:28:04 +02'00'

OPINIA

do projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Województwo Wielkopolskie wyraża negatywną opinię do projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ocenie przedstawionych propozycji zmian dotyczących zasad bilansowania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz możliwości lokalizowania zabudowy na terenach rolnych, należy uznać, że proponowane rozwiązania są zbyt liberalne i będą prowadziły do istotnych negatywnych konsekwencji dla realizacji celów reformy systemu planowania przestrzennego, w szczególności w zakresie przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy oraz zapewnienia racjonalnego i efektywnego wykorzystania infrastruktury technicznej i drogowej.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że wyłączenie stref planistycznych SZ z bilansowania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową może prowadzić do istotnego przeszacowania rzeczywistego zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe w stosunku do prognoz demograficznych. Rozwiązanie takie umożliwiłoby bowiem wyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową niezależnie od faktycznego zapotrzebowania wynikającego z uwarunkowań demograficznych. W konsekwencji mogłoby to prowadzić do przeznaczania pod zabudowę obszarów, które ze względów przestrzennych, infrastrukturalnych lub środowiskowych nie powinny podlegać intensywnej urbanizacji. Istotnym problemem jest również kwestia istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których na znacznych obszarach wyznaczono tereny zabudowy zagrodowej. Ewentualne wyłączenie takich terenów z bilansowania mogłoby spowodować, że powierzchnie te zostałyby w praktyce wykorzystane jako podstawa do wyznaczania kolejnych terenów zabudowy, SJ lub SW. Prowadziłoby to do zwiększenia podaży terenów przeznaczonych pod zabudowę ponad poziom uzasadniony rzeczywistym zapotrzebowaniem.

Ponadto wyłączenie stref SZ z bilansowania mogłoby w praktyce umożliwić ich wyznaczanie na obszarach o dowolnej lokalizacji i powierzchni. Takie rozwiązanie pozostawałoby w sprzeczności z jednym z podstawowych celów reformy planowania przestrzennego, jakim jest ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz koncentracja procesów urbanizacyjnych w obszarach uzasadnionych przestrzennie, infrastrukturalnie i demograficznie. Szczególne zastrzeżenia budzi propozycja dopuszczenia zabudowy na wszystkich terenach rolnych. Takie rozwiązanie mogłoby prowadzić do znacznego ograniczenia możliwości prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej przez gminy i w konsekwencji do chaosu przestrzennego oraz nadmiernej dowolności w lokalizowaniu inwestycji. Rozproszona zabudowa generuje bowiem dodatkowe koszty związane z koniecznością zapewnienia infrastruktury technicznej, drogowej,

transportowej i komunalnej. Koszty te w znacznej części ponoszone są przez jednostki samorządu terytorialnego, co oznacza, że skutki decyzji dotyczących pojedynczych inwestycji mogą w dłuższej perspektywie obciążać budżety gmin.

Należy również zauważyć, że w ramach projektowanego systemu planowania przestrzennego przewidziano strefę SR, która może służyć lokalizowaniu zabudowy związanej z produkcją rolną i rozwojem gospodarstw rolnych. Z punktu widzenia zasad prawidłowego kształtowania struktury przestrzennej zasadne jest zatem wyznaczanie tej strefy w miejscach, w których faktycznie przewiduje się rozwój funkcji związanych z działalnością rolniczą. Pozwala to na pogodzenie potrzeb gospodarstw rolnych z koniecznością zachowania ładu przestrzennego. Wprowadzenie omawianych zmian miałooby ponadto charakter systemowy, a nie jedynie punktowy. Zmiana zasad dotyczących stref SZ oraz ich bilansowania wpłynęłaby na pozostałe elementy planu ogólnego. W konsekwencji konieczne byłoby przeprojektowanie znacznej części przyjętych rozwiązań, w tym ponowna analiza sposobu wyznaczania poszczególnych stref, zasad bilansowania zapotrzebowania na tereny zabudowy, a także zasad wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Zmiany te mogłyby zatem znacząco wydłużyć i skomplikować proces sporządzania planów ogólnych, a w przypadku dokumentów już uchwalonych doprowadzić do konieczności ich ponownego przygotowania na nowych zasadach, co będzie generowało dodatkowe koszty. Należy przy tym podkreślić, że ewentualne rozwiązanie problemu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej związanej z istniejącymi gospodarstwami rolnymi nie musi oznaczać rezygnacji z zasad bilansowania i ograniczeń lokalizacyjnych. Alternatywnym kierunkiem może być modyfikacja przepisów dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy, w taki sposób, aby umożliwić realizację zabudowy uzupełniającej, w tym zabudowy mieszkaniowej, w obrębie istniejących zagród rolnych, również w sytuacjach, gdy dane tereny znajdują się poza OUZ. Takie rozwiązanie mogłoby zostać powiązane z parametrami i zasadami zagospodarowania określonymi w planie ogólnym. Pozwoliłoby to z jednej strony uwzględnić rzeczywiste potrzeby właścicieli i użytkowników istniejących gospodarstw rolnych, z drugiej natomiast zachować podstawowe mechanizmy kontroli nad rozpraszaniem zabudowy oraz racjonalnym kształtowaniem struktury przestrzennej gmin.

Podsumowując, proponowane wyłączenie stref SZ z bilansowania oraz dopuszczenie szerokiej możliwości realizacji zabudowy na terenach rolnych należy ocenić krytycznie. Rozwiązania te mogą prowadzić do zwiększenia podaży terenów przeznaczonych pod zabudowę ponad poziom uzasadniony rzeczywistym zapotrzebowaniem, osłabienia mechanizmów przeciwdziałających rozpraszaniu zabudowy, wzrostu kosztów związanych z zapewnieniem infrastruktury, a także

istotnego ograniczenia możliwości prowadzenia przez gminy racjonalnej i spójnej polityki przestrzennej.

Jednocześnie zasadne wydaje się przeanalizowanie alternatywnych zmian przepisów dotyczących zabudowy istniejących gospodarstw rolnych, w szczególności w zakresie umożliwienia realizacji zabudowy uzupełniającej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu parametrów i zasad zagospodarowania określonych w planie ogólnym. Takie rozwiązanie pozwoliłoby odpowiedzieć na uzasadnione potrzeby rozwoju istniejących gospodarstw, bez konieczności rezygnacji z podstawowych założeń reformy planowania przestrzennego.

Odrębnym, lecz powiązaniem zagadnieniem pozostaje stworzenie jasnych i spójnych zasad dotyczących lokalizacji nowych gospodarstw rolnych przez osoby spełniające warunki określone w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Możliwość tworzenia nowych gospodarstw powinna być realnie dostępna dla rolników posiadających odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie oraz faktycznie związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, w tym dla osób, które od wielu lat gospodarują na danym terenie i chcą zapewnić ciągłość oraz dalszy rozwój prowadzonej działalności. Nie oznacza to jednak potrzeby otwierania możliwości nieograniczonej lokalizacji zabudowy zagrodowej na terenach rolnych. Zasadne byłoby wypracowanie szczególnych, precyzyjnie określonych zasad umożliwiających lokalizację zabudowy związanej z tworzeniem nowych gospodarstw rolnych. Rozwiązania te powinny pozostawać w ścisłym powiązaniu z przepisami dotyczącymi ustroju rolnego i planowania przestrzennego, tak aby tworzyły spójny system. Takie podejście pozwoliłoby z jednej strony uwzględnić rzeczywiste i uzasadnione potrzeby rozwoju zarówno istniejących, jak i nowych gospodarstw rolnych, z drugiej zaś zachować podstawowe cele reformy planowania przestrzennego, w szczególności ochronę ładu przestrzennego, racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy.

Ponadto za szczególnie niekorzystne należy uznać wprowadzanie zasadniczych zmian w obowiązujących regulacjach w sytuacji, gdy część gmin zakończyła już prace nad planami ogólnymi, a kolejne gminy znajdują się na końcowym etapie ich opracowywania. Zmiana zasad w toku trwającego procesu planistycznego może prowadzić do konieczności modyfikacji przyjętych założeń w POG, a tym samym zakłócać spójność i przewidywalność prowadzonej polityki przestrzennej, a także łamać podstawowe zasady równości wobec prawa i jednolitości prawa.

Informacja o projekcie:

Tytuł	Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Autor	
Projekt z dnia	20 lipca 2026 r.

Informacje o zgłaszającym uwagi:

Urząd	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie za pośrednictwem Biura Związku Województw RP
Organizacja samorządowa	Związek Województw RP

Uwagi:

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział)	Treść uwagi (propozycja zmian)	Uzasadnienie uwagi	Stanowisko resortu	Odniesienie do stanowiska resortu
1.	Art. 1 pkt 1	W związku z projektem wyłączenia z obowiązku bilansowania stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową proponujemy wskazanie dodatkowego parametru ograniczającego pełną dowolność w wyznaczaniu takich stref.	Nie kwestionując tego, że projektowana zmiana może pozytywnie wpłynąć na możliwości rozwoju gospodarstw rolnych, ograniczając sytuację, w których potrzeby związane z prowadzeniem działalności rolniczej są uzależnione od bilansu zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, należy jednocześnie mieć na uwadze, że bez wprowadzenia jakiegokolwiek limitu wyznaczenia stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, zmiana ta może ograniczyć skuteczność instrumentów służących przeciwdziałaniu nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy.		