Iłów 2026: Odzyskanie praw miejskich jako fundament strategii rozwoju i odblokowania potencjału gruntów

W 2026 roku Iłów znajduje się w historycznym punkcie zwrotnym. Debata nad przywróceniem praw miejskich, utraconych w wyniku represji carskich po powstaniu styczniowym w 1870 roku, wchodzi w decydującą fazę. Decyzja ta nie jest jedynie symbolicznym aktem przywrócenia sprawiedliwości dziejowej, ale przede wszystkim strategicznym ruchem prawnym. W obliczu rygorystycznych zmian w polskim prawie planistycznym, status miasta staje się jedyną drogą do pełnego wykorzystania potencjału gospodarczego regionu.

1. Analiza potencjału glebowego: Bariera vs Szansa
W granicach administracyjnych Iłowa oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie dominują grunty o wysokiej przydatności rolniczej. Z punktu widzenia rozwoju inwestycyjnego, ich obecny status prawny stanowi istotną barierę:

- **Klasy IIIa i IIIb (Gleby brunatne i płowe):** To grunty o najwyższym potencjale, zlokalizowane głównie w południowo-zachodniej części miejscowości. Na terenach wiejskich podlegają one najsilniejszej ochronie, co praktycznie uniemożliwia ich transformację pod zabudowę.
- **Klasy IVa i IVb:** Użytki średniej jakości, które dominują na obrzeżach, stanowiąc naturalny rezerwuar pod rozwój infrastruktury towarzyszącej.
- **Użytki zielone:** Skupione w dolinach cieków wodnych, pełnią funkcję przyrodniczą, ale wymagają spójnego włączenia w miejski system rekreacji.

2. Mechanizm „odrolnienia" w świetle ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
Kluczowym argumentem za zmianą statusu miejscowości jest radykalne uproszczenie ścieżki prawnej dla inwestycji na najlepszych glebach (klasy III).

- **Zwolnienie z wymogu zgody Ministra:** Obecnie każda próba przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze wymaga długotrwałej i kosztownej procedury na szczeblu ministerialnym. Po uzyskaniu praw miejskich, grunty te automatycznie tracą wymóg uzyskiwania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.
- **Suwerenność planistyczna gminy:** Status miasta pozwala Radzie Gminy (w następnych kadencjach Radzie Miasta i Gminy) na samodzielne decydowanie o przeznaczeniu tych terenów w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Umożliwia to płynną rozbudowę centrum i tworzenie nowych osiedli bez „biurokratycznej otoczki", która po 2026 roku staje się jeszcze bardziej dotkliwa dla obszarów wiejskich.

3. Reforma planistyczna 2026 – ostatni dzwonek dla właścicieli gruntów
Rok 2026 przynosi rewolucję w zagospodarowaniu przestrzennym. Do 31 sierpnia 2026 r. wszystkie gminy mają obowiązek uchwalenia tzw. **Planów Ogólnych**.

- **Obszary Uzupełnienia Zabudowy:** Po tym terminie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (tzw. „WZ-ek") będzie możliwe tylko na terenach ściśle wyznaczonych w planie ogólnym. Jako miasto, Iłów będzie miał znacznie większą swobodę w wyznaczaniu tych obszarów, integrując grunty rolne z tkanką zurbanizowaną.
- **Wzrost wartości rynkowej:** Transformacja gruntów rolnych w miejskie tereny inwestycyjne generuje skokowy wzrost wartości nieruchomości. Mechanizm

ten oddziałuje również na sąsiednie miejscowości, podnosząc atrakcyjność całego mikroregionu.

4. Demografia jako prawny regulator rozwoju
W nowym systemie planowania dane demograficzne stają się twardym, matematycznym ogranicznikiem:

- **Bilans zapotrzebowania:** Gmina nie może wyznaczać stref mieszkaniowych „na zapas". Jeśli prognozy GUS wskazują na spadek liczby ludności, prawo zabrania odrolniania nowych działek.
- **Standardy dostępności:** Plan ogólny musi definiować dostęp do usług (szkół, przychodni, terenów zielonych). Status miasta pozwala na kreowanie standardów urbanistycznych dedykowanych ośrodkom miejskim, co przyciąga nowych mieszkańców i pozwala „oszukać" negatywne trendy demograficzne poprzez zwiększenie atrakcyjności osadniczej.

5. Harmonogram i korzyści strategiczne
Proces odzyskiwania praw miejskich jest starannie zaplanowany:

- **Luty 2026:** Rozpoczęcie oficjalnych konsultacji społecznych podczas uroczystej sesji Rady Gminy.
- **2027-2028:** Procedura administracyjna i finalizacja statusu miasta.

Główne korzyści dla mieszkańców:

1. **Fundusze dedykowane:** Dostęp do środków na rewitalizację miast, budowę nowoczesnej infrastruktury typu „smart city" oraz dotacje na oświetlenie i parkingi.
2. **Atrakcyjność dla inwestorów:** Status miasta to sygnał dla deweloperów i przedsiębiorców, że Iłów jest stabilnym i perspektywicznym partnerem biznesowym.
3. **Tożsamość i prestiż:** Powrót do grona miast to wzmocnienie lokalnej marki i poczucia dumy mieszkańców, co bezpośrednio przekłada się na ożywienie społeczne i kulturalne.

Podsumowanie:
Odzyskanie praw miejskich przez Iłów w 2026 roku to nie wybór, lecz konieczność wynikająca z dynamiki zmian prawnych. To jedyna droga, aby uniknąć blokady rozwojowej i przekształcić „zablokowane" grunty rolne w nowoczesną, funkcjonalną przestrzeń do życia dla obecnych i przyszłych pokoleń.

Opracowanie:
Anita Głażewska
Zastępca Wójta Gminy Iłów
Inspektor ds. planowania przestrzennego i inwestycji