Oświadczenie złożone
przez senatorów
Zdzisława Pupę, Przemysława Błaszczyka,
Janinę Sagatowską i Annę Bogucką
na 46. posiedzeniu Senatu
w dniu 27 listopada 2025 r.

Oświadczenie skierowane do ministra infrastruktury Dariusza Klimczaka

Szanowny Panie Ministrze!

W związku z wejściem w życie zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obowiązkiem uchwalenia planów ogólnych do 30 czerwca 2026 r. wyrażamy głębokie zaniepokojenie skutkami nowych przepisów dla mieszkańców, samorządów oraz lokalnych rynków nieruchomości.

W szczególności poważne konsekwencje niesie wprowadzony limit 130% intensywności zabudowy, który już dziś został przekroczony przez większość gmin sąsiadujących z dużymi miastami. Oznacza to praktyczną blokadę nowych inwestycji, zarówno publicznych, jak i prywatnych, nawet na terenach w pełni uzbrojonych i przeznaczonych dotychczas pod zabudowę. Samorządowcy jednoznacznie wskazują, że przepisy te prowadzą do ograniczenia prawa własności, spadku wartości działek, a w wielu przypadkach do całkowitego wstrzymania budownictwa. Szczególnie dramatyczna jest sytuacja mieszkańców, którzy po 30 czerwca 2026 r. mogą stracić możliwość zabudowy swoich nieruchomości, mimo że przez lata były one traktowane jako działki budowlane.

Zabrakło przy tym realnej oceny skutków dla gmin wiejskich i podmiejskich, w których odległości od szkół czy terenów zielonych, wynikające z naturalnej struktury osadniczej, przekraczają nowe limity narzucone ustawowo. W efekcie wiele samorządów stanie przed ryzykiem paraliżu inwestycyjnego, a wielu właścicieli działek – przed dramatyczną utratą wartości majątku przy braku jakiejkolwiek rekompensaty.

Nowe przepisy nakładają także dodatkowe obowiązki administracyjne na urzędy gmin i miast, które wobec braku czasu, zasobów i wytycznych nie są w stanie przygotować planów ogólnych zgodnie z wymaganiami ustawowymi. Oznacza to, że liczne samorządy mogą nie uchwalić planów na czas, co doprowadzi do całkowitego wstrzymania wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz nowych planów miejscowych.

W imieniu mieszkańców i samorządów apelujemy o pilne podjęcie działań legislacyjnych, które zniosą lub istotnie skorygują limit 130% intensywności zabudowy oraz urealnią wymagania dotyczące odległości od szkół i terenów zielonych. Bez zmian czeka nas chaos inwestycyjny i zahamowanie rozwoju gmin, a tysiące rodzin staną przed utratą możliwości budowy domów i znacznym spadkiem wartości posiadanych nieruchomości.

Wobec tego prosimy o odpowiedź na następujące pytania.

1. Czy ministerstwo przewiduje zniesienie lub zmianę limitu 130% intensywności zabudowy, który blokuje rozwój większości gmin podmiejskich i prowadzi do faktycznego ograniczenia prawa własności?

2. Czy rząd rozważa wprowadzenie przepisów chroniących właścicieli działek przed utratą wartości nieruchomości, w tym możliwość odszkodowań lub zachowania dotychczasowego prawa do zabudowy w przypadku działek, które tracą ten status jedynie z powodu nowych limitów odległościowych?

3. Czy ministerstwo planuje wydłużenie terminu uchwalenia planów ogólnych lub zaoferowanie samorządom dodatkowego wsparcia kadrowego i finansowego, aby uniknąć sytuacji, w której brak planu ogólnego doprowadzi do pełnego paraliżu inwestycyjnego na terenie gmin?

Zdzisław Pupa
Przemysław Błaszczyk
Janina Sagatowska
Anna Bogucka