



Stowarzyszenie Pracownia na rzecz Wszystkich Istot

Adres: 43-360 Bystra ul. Jasna 17, tel. 501 285 417
e-mail: biuro@pracownia.org.pl, <http://www.pracownia.org.pl>
Konto bankowe: BS Bystra, 15 8133 0003 0001 0429 2000 0001

PNRWI.I.DS784.26.1

Bystra, 22.09.2026 r.

Apel o odrzucenie projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk nr 784)

Szanowna Pani Senator, Szanowny Panie Senatorze,

projekt ustawy zawarty w druku nr 784, przedstawiany jako rozwiązanie problemu stacji narciarskich, w rzeczywistości wprowadza do polskiego prawa nowy, szeroko zakrojony instrument umożliwiający przymusowe ograniczanie prawa własności nieruchomości na rzecz dowolnych komercyjnych obiektów sportowych – bez ograniczeń terytorialnych i na okres do 30 lat. Rozwiązanie to budzi poważne wątpliwości konstytucyjne (naruszenie art. 21, 31 i 64 Konstytucji RP), na co zwróciły już uwagę Sąd Najwyższy, Biuro Legislacyjne Senatu oraz Minister Finansów i Gospodarki. Dodatkowo projekt osłabia ochronę przyrody na terenach chronionych, otwierając drogę do realizacji tam inwestycji komercyjnych na zasadach przewidzianych dla celu publicznego, a w kontekście postępującej biedy śnieżnej i zużycia wody do sztucznego naśnieżania stwarza ryzyko konfliktu o zasoby wodne z lokalnymi mieszkańcami. Stowarzyszenie Pracownia na rzecz Wszystkich Istot apeluje o odrzucenie projektu.

Pismem z 10 czerwca 2026 r. dwunastu senatorów złożyło wniosek do Marszałka Senatu o podjęcie postępowania w sprawie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Projekt zakłada rozszerzenie katalogu celów publicznych, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami o budowę, utrzymywanie i eksploatację obiektów sportowych realizowanych przez podmioty niepubliczne, w tym infrastruktury narciarskiej wraz z towarzyszącymi jej obiektami niezbędnymi do korzystania z niej (drogi, urządzenia przesyłowe). Podmiot niepubliczny będący zainteresowany realizacją tego celu publicznego ma mieć możliwość wystąpienia do wójta, burmistrza albo prezydenta o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (w drodze decyzji), jeśli właściciel, użytkownik

wieczysty, bądź osoba, której przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to ma nastąpić:

- 1) zgodnie z planem miejscowym lub z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) zgodnie z uchwałą rady gminy o wyrażeniu zgody na przeznaczenie nieruchomości objętych wnioskiem na cele budowy, utrzymywania lub eksploatacji na nich ww. obiektów i tras oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych obiektów i tras – zgoda ta ma zapaść jeżeli interes publiczny w funkcjonowaniu tego obiektu przeważa nad interesami osób, których nieruchomości mają być objęte ograniczeniem;
- 3) na rzecz wnioskującego podmiotu niepublicznego nawet na 30 lat.

W uzasadnieniu projektu senatorowie wprost przyznali, że projekt ma na celu “stworzenie stabilnych ram prawnych, które umożliwią rozwój nowoczesnej infrastruktury narciarskiej i turystyki zimowej w Polsce poprzez uregulowanie dostępu do gruntów prywatnych na potrzeby realizacji inwestycji uznanych za cel publiczny” oraz “zagwarantowanie istnienia już funkcjonujących stacji turystyczno-narciarskich i ochronienie ich przed zamknięciem”.

W ocenie Stowarzyszenia Pracownia na rzecz Wszystkich Istot projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami jest wysoce szkodliwy społecznie oraz sprzeczny z Konstytucją RP. Projekt ten, przedstawiony jako rozwiązanie problemów związanych z funkcjonowaniem stacji narciarskich, wprowadza rozwiązania o znacznie szerszym i poważniejszym skutku. W praktyce pozwala bowiem na **przymusowe ograniczenie prawa własności nieruchomości na rzecz prywatnych, komercyjnych przedsięwzięć sportowych**, a jego przepisy mogą znaleźć zastosowanie nie tylko do infrastruktury narciarskiej.

Wbrew uzasadnieniu projektu, wejście w życie proponowanych przepisów sprawi, że celem publicznym będą wszystkie obiekty sportowe realizowane przez podmioty niepubliczne - infrastruktura narciarska została wskazana jedynie przykładowo. Jak słusznie stwierdził Minister Finansów i Gospodarki w piśmie z 10 sierpnia 2026 r. znak DN-II.750.18.2026¹ do Przewodniczącego Komisji Ustawodawczej Senatu RP „Przy tak sformułowanym celu publicznym możliwe będzie ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości na potrzeby realizacji wszelkich komercyjnych obiektów sportowych (takich jak, np. siłownie, fitness kluby, korty, boiska itp.), a nie wyłącznie obiektów należących do

¹https://www.senat.gov.pl/download/gfx/senat/pl/senatinicjatywyplik/2343/4/784_mfig.pdf

infrastruktury narciarskiej. Lokalizacja takich obiektów nie jest przy tym w żaden sposób ograniczona terytorialnie (...)

Rozwiązanie to stanowi zasadniczą zmianę konstrukcji dotychczasowego katalogu celów publicznych. Aktualny katalog celów publicznych obejmuje budowę i utrzymywanie publicznych obiektów sportowych. Projektowany art. 6 pkt 9e usuwa natomiast kryterium publicznego charakteru obiektu i umożliwia realizację komercyjnej inwestycji przez podmiot niepubliczny, przy wykorzystaniu władztwa administracyjnego państwa w celu uzyskania dostępu do prywatnej nieruchomości

Sąd Najwyższy w piśmie z 27 lipca 2026 r. znak BSA.III.021.2026² oceniając wskazane wyżej zmiany stwierdził, że „zapropozowana konstrukcja budzi zasadnicze wątpliwości z perspektywy art. 21 ust. 2 i art. 64 Konstytucji RP, ponieważ mechanizm, który miał służyć celom publicznym takim jak budowa infrastruktury przesyłowej, ma zostać zastosowany wobec przedsięwzięć komercyjnych realizowanych przez prywatnych inwestorów działających dla zysku na rynku sportu i rekreacji. Już sama kwalifikacja stacji narciarskiej jako celu publicznego na równi np. ze szkołą czy obiektem ochrony zdrowia (art. 6 pkt 6 u.g.n.) może budzić wątpliwości”.

Zgodnie z projektowanym art. 126a ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta będzie mógł na wniosek prywatnego inwestora wydać decyzję ograniczającą sposób korzystania z nieruchomości w celu realizacji nowego celu publicznego. Ograniczenie może zostać ustanowione wbrew woli właściciela, na okres nawet 30 lat. Właściciel zobowiązany będzie udostępnić nieruchomość a obowiązek ten podlegać ma egzekucji. Innymi słowy, **prywatny przedsiębiorca otrzyma możliwości wykorzystania przymusu państwowego po to, aby uzyskać nieruchomość potrzebną mu do prowadzenia działalności zarobkowej.**

Własność jest konstytucyjnie chronioną wartością. Konstytucja stanowi, że może być ona ograniczona tylko w drodze ustawy, tylko wtedy, gdy ograniczenia te są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a także jedynie w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności (art. 31 ust. 3 oraz art 64 Konstytucji).

Biuro Legislacyjne Senatu po przeanalizowaniu projektowanych zmian stwierdziło, że „Projekt ustawy zawarty w druku nr 784 nasuwa poważne wątpliwości co do zgodności proponowanych rozwiązań z konstytucyjnymi zasadami równej dla wszystkich ochrony

²https://www.senat.gov.pl/download/gfx/senat/pl/senatinicjatywypliki/2343/4/784_sn.pdf

prawa własności oraz proporcjonalności”³. W ocenie Stowarzyszenia oczywistym jest, że projekt nie może zostać uznany za zgodny z zasadą proporcjonalności – o ile proponowane rozwiązania można by uznać za przydatne dla prywatnych inwestorów, z pewnością nie są one konieczne do osiągnięcia założonego celu, nie są też najmniej uciążliwym środkiem do osiągnięcia tego celu. Nie sposób też uznać, że proponowane ograniczenia prawa własności są proporcjonalne *sensu stricto*, bowiem ciężar nakładany na właścicieli nieruchomości jest niewspółmierny do korzyści prywatnych inwestorów.

Stowarzyszenie zwraca też uwagę, że niewątpliwie proponowane regulacje naruszać będą istotę prawa własności. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 12 stycznia 2000 r., P 11/98, wskazał, że „jeżeli zakres ograniczeń prawa własności przybierze taki rozmiar, że niwecząc podstawowe składniki prawa własności, wydrąży je z rzeczywistej treści i przekształci w pozór tego prawa, to naruszona zostanie podstawowa treść („istota”) prawa własności, a to jest konstytucyjnie niedopuszczalne”. Na znaczący zakres ingerencji wskazała już Federacja Obrony Podhala w piśmie z 28 lipca 2026 r. znak FOP/784/SENAT/2026⁴: “Przez okres do 30 lat prywatny operator może uzyskać tytuł budowlany, prawo - wznoszenia i utrzymywania infrastruktury, egzekwowlany dostęp do gruntu, możliwość pobierania opłat, doprowadzenia do wygaśnięcia kolidujących umów oraz przeniesienia zezwolenia na kolejną spółkę bez udziału właściciela. Właściciel nadal figuruje w księdze wieczystej, ale nie rozstrzyga już samodzielnie, kto wykorzystuje grunt, co na nim powstaje, jak długo trwa obciążenie ani z kim chce zawrzeć umowę”.

Wprowadzenie nowego celu publicznego stanowi także zagrożenie dla przyrody obszarów chronionych. Uznanie prywatnych obiektów sportowych za cel publiczny rozszerzy katalog inwestycji, które mogą korzystać ze szczególnych regulacji dotyczących inwestycji celu publicznego realizowanych na terenie parków krajobrazowych czy obszarów chronionego krajobrazu. Zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 4 i art. 24 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody zakazy obowiązujące w parkach krajobrazowych i obszarach krajobrazowych nie dotyczą inwestycji celu publicznego. Minister Klimatu i Środowiska w piśmie z 27 lipca 2026 r. znak DP.WOPIII.0501.1.2026.EF⁵ zwrócił uwagę, że w przypadku narciarskich obiektów sportowych naruszone mogą być w szczególności zakazy dotyczące:

- zniekształcenia rzeźby terenu, poprzez zmianę morfologii stoków;
- zmiany stosunków wodnych, poprzez stosowanie sztucznego naśnieżania;

³<https://www.senat.gov.pl/download/gfx/senat/pl/senatekspertyzy/8066/plik/784o.pdf>

⁴<https://www.senat.gov.pl/download/gfx/senat/pl/senatinicjatywypliki/2343/4/784fopcc93.pdf>

⁵https://www.senat.gov.pl/download/gfx/senat/pl/senatinicjatywypliki/2343/4/784_mkisa.pdf

- likwidacji zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych, poprzez dostosowywanie tras narciarskich oraz osuszanie gruntu pod infrastrukturę techniczną i zabudowę, tj. obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych obiektów;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, oraz od zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym na usługi wodne;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Budowa i funkcjonowanie obiektów sportowych wiąże się z wieloma negatywnymi oddziaływaniami na środowisko. W szczególności w przypadku stacji narciarskich, które z natury rzeczy lokalizowane są we wrażliwych ekosystemach górskich, konieczna jest rzetelna ocena skutków środowiskowych realizacji inwestycji oraz zaplanowanie adekwatnych działań minimalizujących.

Nie można również pominąć kontekstu klimatycznego, w jakim funkcjonuje i ma się rozwijać infrastruktura narciarska objęta projektowaną regulacją. Zjawisko tzw. biedy śnieżnej – malejącej liczby dni z pokrywą śnieżną oraz skracającego się sezonu narciarskiego w polskich górach – jest już dziś dobrze udokumentowane i wynika bezpośrednio ze zmiany klimatu. W odpowiedzi na ten deficyt stacje narciarskie w coraz większym stopniu opierają swoje funkcjonowanie na sztucznym naśnieżaniu, które wymaga ogromnych ilości wody pobieranej z lokalnych cieków, ujęć i zbiorników. W warunkach postępujących susz oraz niskich stanów wód, z jakimi mierzą się obszary górskie i podgórskie, priorytetowe traktowanie poboru wody na potrzeby komercyjnego naśnieżania stoków bezpośrednio konkuruje z podstawowymi potrzebami wodnymi mieszkańców okolicznych miejscowości oraz z potrzebami ekosystemów zależnych od wód. Nadanie takim inwestycjom statusu celu publicznego – a więc uprzywilejowanie ich względem innych sposobów zagospodarowania terenu i praw właścicielskich – w sytuacji narastającego stresu wodnego jest więc nie tylko problematyczne konstytucyjnie, ale też krótkowzroczne z punktu widzenia bezpieczeństwa wodnego regionów górskich w dłuższej perspektywie.

Z uwagi na powyższe, Stowarzyszenie apeluje o odrzucenie druku nr 784. Prywatne interesy gospodarcze nie mogą być realizowane kosztem wartości konstytucyjnie chronionych, przyrody oraz osób, które nie wyraziły zgody na wykorzystanie ich nieruchomości.

Z wyrazami szacunku

Zgodnie z reprezentacją Zarządu

Radosław Ślusarczyk