



NASZA ZIEMIA NASZA WŁASNOŚĆ

Stanowisko Konfederacji Korony Polskiej w sprawie planów ogólnych gmin i ograniczania prawa Polaków do zabudowy własnych gruntów

Od 1 września 2026 roku część właścicieli działek w Polsce znalazła się w planistycznej pułapce. Do tej pory tam, gdzie nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, właściciel nieruchomości mógł wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy, popularną „WZ”. To właśnie na jej podstawie ustalano, czy na konkretnej działce można zbudować dom albo zrealizować inną inwestycję. Ale zasady się zmieniły. W gminach, w których plan ogólny nie zaczął obowiązywać, **nie można już wydawać nowych decyzji o warunkach zabudowy.**

Nadal obowiązują istniejące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wcześniej wydane decyzje o warunkach zabudowy zachowują moc. Problem jednak dotyczy tych, którzy **chcą rozpocząć proces inwestycyjny**, a ich działka znajduje się na terenie bez miejscowego planu.

Do końca sierpnia 2026 roku uchwalono i opublikowano plany ogólne w 877 spośród 2479 polskich gmin, czyli w około 35 procentach. Spośród nich 831 planów już obowiązywało. Oznacza to, że w zdecydowanej większości polskich gmin proces nie został zakończony przed wejściem nowych zasad.

I tutaj zaczyna się absurd. Działka może być własnością rodziny od wielu lat. Może znajdować się przy drodze, pomiędzy istniejącymi domami, z dostępem do prądu i wodociągu. Właściciel może mieć realną możliwość rozpoczęcia budowy. A mimo to nowej WZ może nie otrzymać. **Nie dlatego, że zmieniła się działka. Nie dlatego, że budowa stała się niebezpieczna. Nie dlatego, że zniknęła infrastruktura. Tylko dlatego, że administracja nie zakończyła na czas procedury planistycznej.**

To państwo stworzyło reformę. To państwo wyznaczyło termin. To administracja miała przygotować nowe dokumenty. A kiedy system nie był gotowy, konsekwencje nie spadły na ministra, ustawodawcę ani urząd. **Spadły na właściciela ziemi.**

W państwie szanującym własność prywatną taki mechanizm powinien budzić zasadniczy sprzeciw. Konfederacja Korony Polskiej stoi na stanowisku, że **własność musi oznaczać coś więcej niż nazwisko wpisane do księgi wieczystej i obowiązek płacenia podatku. Własność oznacza również realną możliwość korzystania ze swojego majątku w granicach jasnego i przewidywalnego prawa.**

Czym innym jest rozsądne planowanie, a czym innym stworzenie systemu, w którym **możliwość wykorzystania prywatnej ziemi w coraz większym**





stopniu zależy od administracyjnej mapy, procedury i urzędowego wyliczenia. I problem nie kończy się wraz z uchwaleniem planu ogólnego. Nowy system dzieli gminę na określone strefy planistyczne. Nie wszystkie z nich dopuszczają zabudowę mieszkaniową. Przy wydawaniu nowych decyzji o warunkach zabudowy istotne znaczenie ma również to, czy teren znajduje się w wyznaczonym obszarze uzupełnienia zabudowy. W praktyce oznacza to, że administracja wylicza, ilu mieszkańców ma według prognoz potrzebować w przyszłości nowych mieszkań oraz ile osób można pomieścić na terenach już przeznaczonych pod zabudowę. Jeżeli z narzuconego przepisami sposobu liczenia wynika, że gmina ma już wystarczającą „chłonność” terenów mieszkaniowych, **kolejne prywatne grunty mogą nie zostać objęte strefami planistycznymi dopuszczającymi nową zabudowę mieszkaniową.**

Konfederacja Korony Polskiej sprzeciwia się filozofii państwa, w której własność prywatna istnieje formalnie, ale coraz większa część realnych decyzji dotyczących tej własności przechodzi w ręce administracji. Państwo nie może najpierw skonstruować systemu, z którym większość gmin nie zdążyła, następnie obciążyć skutkami tego opóźnienia właścicieli, a później jeszcze ograniczać przyszłą dostępność terenów do zabudowy na podstawie administracyjnych prognoz.

Konfederacja Korony Polskiej stoi na stanowisku zasadniczym: **planowanie przestrzenne ma służyć ludziom i porządkować rozwój miejscowości. Nie może stawać się narzędziem faktycznego odbierania właścicielowi kontroli nad własnym majątkiem.**

Państwo nie może karać obywateli za własną niewydolność administracyjną. Administracja nie może traktować prywatnej własności jak elementu, którym można dowolnie zarządzać w urzędowej tabeli. Prawo własności musi być prawem realnym, a nie jedynie formalnym tytułem zapisanym w księdze wieczystej. Bo jeżeli człowiek może korzystać z własnej ziemi tylko wtedy i tylko w takim zakresie, w jakim pozwoli mu na to administracyjna mapa, to pojawia się zasadnicze pytanie: **kto jest naprawdę gospodarzem tej ziemi - właściciel czy urząd?**

Konfederacja Korony Polskiej odpowiada jednoznacznie:

POLAK MA BYĆ GOSPODARZEM NA WŁASNEJ ZIEMI.

URZĄD MA SŁUŻYĆ WŁAŚCICIELOWI - NIE WŁAŚCICIEL URZĘDOWI.

NASZA ZIEMIA. NASZA WŁASNOŚĆ.

*KOMITET POLITYCZNY
KONFEDERACJI KORONY POLSKIEJ*

