

, dnia 21.10.2025r

Ministerstwo Rozwoju i Technologii
ul. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Wniosek mieszkańców w sprawie konieczności zmian przepisów dotyczących planów zagospodarowania przestrzennego

Szanowny Panie
Ministrze,

My, niżej podpisani mieszkańcy miejscowości , zwracamy się z uprzejmą prośbą o podjęcie działań legislacyjnych zmierzających do **zmiany obowiązujących przepisów dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP)**. Obecny stan prawny w znacznym stopniu **blokuje rozwój naszej miejscowości**, ogranicza możliwości inwestycyjne oraz powoduje **realne straty ekonomiczne** zarówno dla mieszkańców, jak i dla gminy.

Uzasadnienie

- Brak możliwości zmiany przeznaczenia działek**
Wiele działek objętych starymi planami zagospodarowania utraciło swoje pierwotne funkcje, a mimo to brak jest realnych narzędzi umożliwiających zmianę ich przeznaczenia. Przykładowo, tereny oznaczone przed laty jako rolne lub usługowe znajdują się dziś w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, jednak obecne przepisy uniemożliwiają ich przekształcenie pod zabudowę jednorodzinną lub mieszaną. W efekcie **działki tracą na wartości i pozostają bezużyteczne**, co zniechęca mieszkańców do inwestowania.
- Zbyt niska chłonność terenów budowlanych**
Obowiązujące limity chłonności (tj. maksymalnej liczby budynków lub intensywności zabudowy na danym obszarze) są **nieadekwatne do obecnych potrzeb** oraz warunków

społeczno-gospodarczych. Ich podniesienie umożliwiłoby **bardziej racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej**, a także zwiększyłoby podaż terenów budowlanych bez konieczności rozbudowy sieci drogowej czy mediów na nowe obszary.

3. Utrudnienia w realizacji uzupełniającej zabudowy

W wielu przypadkach właściciele działek położonych pomiędzy istniejącymi budynkami nie mogą realizować zabudowy uzupełniającej ze względu na zbyt restrykcyjne zapisy planów (np. zbyt duże wymagane odległości, minimalne powierzchnie działek, ograniczenia wysokości). **Uelastycznienie przepisów w tym zakresie** pozwoliłoby na bardziej spójne kształtowanie przestrzeni i poprawę ładu urbanistycznego.

4. Uciążliwe procedury uzgodnień i opiniowania

Obecnie proces opiniowania i uzgadniania planów z wieloma instytucjami (np. konserwatorem zabytków, Wodami Polskimi, Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad) ma **charakter wiążący**, co w praktyce często blokuje jakiegokolwiek zmiany. Postulujemy, aby **opinie i uzgodnienia tych instytucji miały charakter niewiążący**, co umożliwiłoby gminom większą elastyczność w planowaniu przestrzennym i szybsze reagowanie na potrzeby społeczności lokalnych.

Proponowane kierunki zmian

- zwiększenie dopuszczalnej chłonności terenów budowlanych,
- wprowadzenie możliwości korekty parametrów zabudowy uzupełniającej,
- nadanie opiniom i uzgodnieniom charakteru niewiążącego,
- uproszczenie procedur zmiany przeznaczenia działek w MPZP,
- umożliwienie gminom elastycznego dostosowywania planów do aktualnych warunków rynkowych i demograficznych.

Oczekiwane efekty

Wprowadzenie powyższych zmian przyniesie **wymierne korzyści dla rozwoju gmin i poprawy sytuacji mieszkańców**, w tym:

- wzrost wartości nieruchomości,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego i lokalnych firm,
- zwiększenie wpływów z podatków do budżetów gmin,
- racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury,
- poprawę estetyki i funkcjonalności przestrzeni publicznej.

Z pełnym przekonaniem wierzymy, że zmiany w tym zakresie są niezbędne dla zrównoważonego rozwoju gmin oraz poprawy jakości życia mieszkańców.

Z poważaniem,