

Projekt

z dnia 15 września 2026 r.

Zatwierdzony przez

**Rezolucja
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2026 r.
nr**

w sprawie stanowiska Rady Miasta Zakopane wobec projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk Senatu nr 784).

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2026 poz.662) oraz § 14 ust. 2 w związku § 31 ust.1 Statutu Miasta Zakopane (tekst jednolity, Dz.U. Województwa Małopolskiego z 2019 roku, poz. 10027), **Rada Miasta Zakopane** podejmuje następującą Rezolucję:

§ 1.

Rada Miasta Zakopane pozytywnie odnosi się do inicjatywy ustawodawczej Senatu Rzeczypospolitej Polskiej zmierzającej do stworzenia trwałych podstaw prawnych funkcjonowania i rozwoju infrastruktury sportów zimowych. Turystyka i związana z nią infrastruktura narciarska stanowią podstawową gałąź gospodarki Zakopanego i całego Podhala, a rozdrobnienie własności gruntów oraz nieuregulowane stany prawne od lat utrudniają utrzymanie i rozwój tras narciarskich. Rozpoczęcie działań związanych z legislacją należy ocenić pozytywnie. Brak skutecznych narzędzi prawnych sprawia, że niektóre stacje narciarskie pozostają zamknięta od wielu lat, jak również nie udało się uruchomić kilku nowych. Z kolei w obliczu kończących się umów dzierżawy na działających stacjach, polskie góry stoją przed realnym ryzykiem fali sporów, spekulacji oraz zamykania kolejnych tras narciarskich.

§ 2.

Rada Miasta Zakopane podkreśla jednocześnie, że projektowane rozwiązania muszą odpowiednio chronić prawo własności (art. 21 i art. 64 Konstytucji RP). W regionie Podhala własność gruntów ma szczególne znaczenie historyczne, społeczne i kulturowe - grunty pozostają w rękach tych samych rodzin od wielu pokoleń i stanowią element dziedzictwa rodzinnego. Każde ograniczenie prawa własności musi być proporcjonalne i nie może wykraczać poza to, co jest niezbędne dla realizacji celu publicznego (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP).

§ 3.

Rada Miasta Zakopane stoi na stanowisku, że projekt ustawy w brzmieniu przedstawionym w druku Senatu nr 784 realizuje cel w postaci zapewnienia stabilnego rozwoju i ochrony infrastruktury turystyczno-narciarskiej w Zakopanem, przy czym należy go zmodyfikować w celu wzmocnienia właściwej równowagi pomiędzy interesem publicznym a ochroną praw właścicieli nieruchomości. Rada wnosi o uzupełnienie projektu w szczególności o rozwiązania przewidujące co najmniej:

- podwyższenie progu zgody właścicieli wynoszącego 75%;
- obowiązkowe konsultacje społeczne z mieszkańcami, prowadzone w trybie art. 5a ustawy o samorządzie gminnym, poprzedzające podjęcie uchwały rady gminy, wraz z raportem z konsultacji;
- obowiązkową mediację z udziałem niezależnego mediatora, a wszczęcie postępowania o ustanowienie służebności dopiero po wyczerpaniu tych możliwości porozumienia z właścicielami;
- precyzyjne ustawowe określenie przesłanek zastosowania projektowanej instytucji prawnej oraz jednoznaczne przyznanie radzie gminy prawa odmowy zgody, ograniczenia zakresu inwestycji

i określenia dodatkowych warunków jej realizacji, uwzględniające uwarunkowania lokalne oraz oczekiwania ludności lokalnej;

- doprecyzowanie pojęć określających zakres inwestycji, w szczególności pojęcia „obiekt sportowy”,
- wprowadzenie precyzyjnego obowiązku usunięcia urządzeń i rekultywacji terenu po zakończeniu działalności,
- zadbanie o kontrolę nad prawidłowością wykorzystywania przyznanego prawa, co ograniczy możliwość jego nadużywania.

§ 4.

Rada Miasta Zakopane oczekuje, że ostateczny kształt ustawy zostanie wypracowany w dialogu z samorządami gmin górskich, mieszkańcami, gestorami stacji narciarskich i właścicielami nieruchomości, oraz deklaruje gotowość aktywnego udziału w dalszych pracach legislacyjnych, we współpracy z lokalnymi inicjatywami, stowarzyszeniami oraz mieszkańcami Podhala.

§ 5.

Upoważnia się i zobowiązuje Przewodniczącego Rady Miasta Zakopane do przekazania niniejszej Rezolucji Marszałkowi Sejmu RP, Marszałkowi Senatu RP, Prezesowi Rady Ministrów, Konwentowi Tatrzańskiemu oraz Parlamentarzystów z regionu Podhala.

§ 6.

Rezolucja wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Infrastruktura sportów zimowych ma dla Zakopanego i całego Podhala znaczenie fundamentalne - generuje bezpośrednio i pośrednio miejsca pracy, dochody mieszkańców i wpływy podatkowe gminy. Paraliż historycznych tras narciarskich, kończące się umowy dzierżawy i brak skutecznych narzędzi prawnych powodują realne ryzyko zamykania kolejnych stoków oraz odpływu turystów do ośrodków w Słowacji, Czechach i w Alpach. Rada Miasta Zakopane od lat wskazuje na potrzebę stworzenia stabilnych podstaw prawnych dla tej infrastruktury i dlatego z uznaniem przyjmuje podjęcie inicjatywy ustawodawczej przez Senat RP. Podjęcie prac nad tzw. „prawem śniegu” jest właściwe.

Rada Miasta Zakopane, jako reprezentacja lokalnej społeczności, stoi również na straży własności prywatnej. Projektowane przepisy przewidują możliwość ustanowienia służebności na cudzym gruncie, jeśli nie uda się porozumieć z właścicielem, a więc ingerują w jedno z podstawowych praw konstytucyjnych i należy zadbać, aby ingerencja ta była zgodna z Konstytucją. Rada dostrzega gwarancje zawarte w projekcie - rokowania, próg zgody właścicieli, coroczne wynagrodzenie w wysokości rynkowego czynszu dzierżawnego, prawo żądania wykupu i maksymalnie trzydziestoletni okres zezwolenia – za zasadne uznaje się jednak ich uzupełnienie. Próg 75% jest liczony od całej powierzchni objętej wnioskiem, a więc także od gruntów, którymi inwestor już dysponuje. Co jest uzasadnione, gdyż dowodzi jego porozumienia z właścicielami tych gruntów, jednak należy rozważyć podwyższenie tego progu. Rokowania ograniczono do dwumiesięcznego terminu – postulujemy zwiększenie zakresu czynności zmierzających do porozumienia z właścicielami. Rada gminy została zobowiązana do podjęcia uchwały pod rygorem skargi na bezczynność, bez ustawowych kryteriów oceny „przeważającego interesu publicznego”. Ostateczna decyzja wygasza istniejące umowy dzierżawy i może obejmować obiekty już istniejące, a projekt milczy o obowiązkach inwestora po wygaśnięciu zezwolenia.

Z tych względów Rada popiera konieczność wprowadzenia i ideę projektu ww. ustawy ze wskazaniem na konieczność wprowadzenia do niego opisanych powyżej zmian. Postulaty zawarte w § 3 Rezolucji są zbieżne ze stanowiskiem Konwentu Tatrzańskiego, reprezentującego samorządy Powiatu Tatrzańskiego, i zmierzają do tego, aby ostateczny kształt ustawy został wypracowany wspólnie z lokalnymi społecznościami oraz zapewniał poszanowanie praw właścicieli. Podwyższenie i urealnienie progu zgody, obowiązkowe konsultacje i mediacja, rzeczywiste uznanie rady gminy oraz zabezpieczenie interesów właścicieli po wygaśnięciu zezwolenia zwiększą społeczną akceptację nowych rozwiązań i ograniczą ryzyko sporów, które w praktyce mogłyby udaremnić cel ustawy.

Rezolucja ma charakter niewładczy i stanowi wyraz stanowiska organu stanowiącego gminy w sprawie istotnej dla wspólnoty samorządowej, podejmowanego na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz postanowień Statutu Miasta Zakopane. Podjęcie Rezolucji nie rodzi skutków finansowych dla budżetu Miasta.