



Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Departament Planowania Przestrzennego

Znak pisma: DPR-IV.721.11.2024

Warszawa, 31 stycznia 2025 r.

Pan Wiktor Szmulewicz
Prezes Krajowej Rady Izb Rolniczych
sekretariat@krir.pl

Dotyczy: zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie organów uzgadniających plany zagospodarowania przestrzennego oraz planowania przestrzennego na obszarach wiejskich

Szanowny Panie Prezesie,

w odpowiedzi na pismo z 3 grudnia 2024 r. w sprawie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie organów uzgadniających plany zagospodarowania przestrzennego oraz planowania przestrzennego na obszarach wiejskich, przekazuję następujące informacje.

Na wstępie chciałbym podkreślić, iż zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; dalej upzp), kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy. Poprzez gminne akty planowania przestrzennego należy rozumieć plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałę ustalającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Należy podkreślić, że żaden organ centralny nie ma prawa ingerować we władztwo planistyczne gminy.

Pragnę poinformować, że Ministerstwu Rozwoju i Technologii znane są przedstawione w piśmie problemy dotyczące funkcjonowania zabudowy zagrodowej obok zabudowy mieszkaniowej. W celu wyeliminowania dalszego pogłębiania się opisanych problemów podjęto działania z zakresu planowania przestrzennego ograniczające negatywne wzajemne oddziaływania powyższych przeznaczeń. Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadziła do systemu planowania nowy akt planowania przestrzennego, jakim jest plan ogólny gminy. Gmina poprzez władztwo planistyczne ustala strefy planistyczne w planie ogólnym gminy oraz ustala przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Aktami wykonawczymi do upzp w zakresie powyższych dokumentów jest rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758), rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 1775) – dalej rozp. PO oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii

z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) - dalej rozp. MPZP. Pragnę podkreślić, że powyższe rozporządzenia w zakresie wyznaczenia stref planistycznych i określania przeznaczeń są ze sobą powiązane. Załącznik nr 1 do rozp. PO zawiera charakterystykę stref planistycznych, która obejmuje symbol, nazwę strefy planistycznej, profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego (profil podstawowy określa zamknięty, jednolity dla całego kraju katalog terenów dla danej strefy) oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego (tereny wymienione w profilu dodatkowym dla danej strefy w planie ogólnym wybiera się w zależności od potrzeb). Profil podstawowy i dodatkowy obejmuje tereny wskazane w tabeli oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w załączniku nr 1 do rozp. MPZP.

W celu zobrazowania funkcjonujących zależności pomiędzy rozporządzeniami przedstawiam poniższe przykłady:

- jeżeli plan ogólny gminy ustali na danym obszarze strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), to jej profil podstawowy wskazuje możliwość przeznaczania terenu w planach miejscowych lub określenia funkcji w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem, że teren infrastruktury technicznej dotyczy terenów telekomunikacji lub innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²). Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozp. PO dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową można wskazać z profilu dodatkowego teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Chciałbym zaznaczyć, że określając np. teren komunikacji w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową planu ogólnego wskazujemy szeroki katalog terenów klas niższego poziomu z załącznika nr 1 do rozp. MPZP, w tym między innymi teren komunikacji drogowej publicznej (w tym teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego itd.), teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji pieszo-rowerowej (w tym teren komunikacji pieszej, teren komunikacji rowerowej) itd..

Należy podkreślić, że strefa ta nie dopuszcza lokalizacji takich przeznaczeń jak zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, więc już na etapie planu ogólnego gminy jest możliwość rozdzielania przeznaczeń rolniczych od mieszkaniowych.

- jeżeli plan ogólny gminy ustali na danym obszarze strefę produkcji rolniczej (SR), to jej profil podstawowy wskazuje możliwość przeznaczania terenu w planach miejscowych lub określenia funkcji w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem, że teren infrastruktury technicznej dotyczy terenów telekomunikacji lub innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozp. PO dla strefy produkcji rolniczej można wskazać z profilu dodatkowego teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni, urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Chciałbym zaznaczyć, że określając teren w danej strefie planu ogólnego, zarówno w profilu podstawowym, jak i dodatkowym wskazujemy szeroki katalog terenów klas niższego poziomu z załącznika nr 1 do rozp. MPZP.

Należy podkreślić, że strefa ta, podobnie jak strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową nie dopuszcza lokalizacji takich przeznaczeń jak zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, więc już na etapie planu ogólnego gminy jest możliwość rozdzielania wspomnianych przeznaczeń.

- jeżeli plan ogólny gminy ustali na danym obszarze strefę otwartą (SO), to jej profil podstawowy wskazuje możliwość przeznaczania terenu w planach miejscowych lub określenia funkcji w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem, że teren infrastruktury technicznej dotyczy terenów telekomunikacji lub innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²). Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozp. PO dla strefy otwartej można wskazać z profilu dodatkowego teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej. Należy podkreślić, że strefa ta, podobnie jak powyższe strefy nie dopuszcza lokalizacji takich przeznaczeń jak zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, więc już na etapie planu ogólnego gminy jest możliwość rozdzielania wspomnianych przeznaczeń.
- jeżeli plan ogólny gminy ustali na danym obszarze strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SW) to ich profile podstawowe i dodatkowe nie wskazują możliwości przeznaczania terenu w planach miejscowych oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na tereny związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych, w tym na tereny zabudowy zagrodowej, więc już na etapie planu ogólnego gminy jest możliwość rozdzielania wspomnianych przeznaczeń.

Pragnę podkreślić, że plan ogólny gminy będzie nie tylko wiązał ustalenia planu miejscowego, ale jego ustalenia będą warunkowały również wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wspomniane decyzje będą wydawane w zgodności z ustaleniami planu ogólnego gminy wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy, jeżeli gmina taki obszar ustali (obszar uzupełnienia zabudowy jest elementem fakultatywnym planu ogólnego gminy). Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy zapewnia ochronę gruntów przed nadmierną i rozproszoną zabudową, w tym przeciwdziała rozlewaniu się miejscowości.

W związku z powyższym gmina poprzez władztwo planistyczne ma możliwość ustalenia w planie ogólnym gminy w jakim kierunku dany obszar ma się rozwijać i poprzez określenie stref planistycznych ograniczyć negatywne oddziaływanie poszczególnych przeznaczeń. Sporządzenie planu ogólnego gminy jest procesem trudnym jeśli chodzi o rozdzielanie obszarów o funkcji rolniczej od obszarów mieszkaniowych z uwagi na rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach wiejskich lub licznych przekształceniach zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową z uwagi na przebranżowienie mieszkańców oraz zmniejszenie liczby osób prowadzących działalność rolniczą przy zwiększaniu areалу gospodarstw. Chciałbym poinformować, że w celu rozdzielania omawianych funkcji gmina może wykorzystać etap badania uwarunkowań, w tym weryfikację liczby prowadzonych gospodarstw rolnych na terenie gminy oraz etap związany z partycypacją społeczeństwa w sporządzaniu dokumentu (wnioski, konsultacje, uwagi), podczas którego społeczność ma możliwość określenia swoich zamierzeń związanych z określonym obszarem.

Odnosząc się do prośby uwzględnienia izb rolniczych jako organów uzgadniających akty planowania przestrzennego pragnę poinformować, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie planuje zmian legislacyjnych w zakresie rozszerzenia katalogu organów uzgadniających akty we wspomnianym zakresie. Należy podkreślić, że przy sporządzaniu planów ogólnych gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności znajdujące się na obszarze gminy grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III. Pragnę podkreślić, że w ramach procedury organem opiniującym plan ogólny gminy jest minister właściwy do spraw rozwoju wsi w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, a w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego występuje się o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy. Chciałbym dodać, że w ramach procedury organy takie jak Izby Rolnicze mają możliwość składania wniosków i uwag do projektów planów ogólnych gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co może wspomóc gminy przy podejmowaniu decyzji w zakresie planowania przestrzennego w gminach.

Z wyrazami szacunku

Łukasz Marciniak

zastępca dyrektora
departamentu

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Sprawę prowadzi: MF

E-mail: sekretariatDPR@mrit.gov.pl

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z prowadzoną korespondencją

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., str. 1, z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego.
2. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: Inspektor Ochrony Danych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, adres e-mail: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO tj. wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze, w związku z realizacją przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz.U. z 2021 r. poz. 1893, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e RODO tj. wykonywania przez Administratora zadań realizowanych w interesie publicznym lub sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi.
4. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu udzielenia odpowiedzi na przesłaną przez Panią/Pana korespondencję w sprawach pozostających w zakresie właściwości Ministra Rozwoju i Technologii.
5. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do udzielenia Pani/Panu odpowiedzi.
6. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii.
7. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164) – przez czas określony w tych przepisach.
8. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ich usunięcia, w sytuacji gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa lub w ramach sprawowania władzy publicznej, zgodnie z art. 17 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO;
 - prawo do sprzeciwu zgodnie z art. 21 RODO.
9. Pani/Pana dane nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
10. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani do organizacji międzynarodowych.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.