



Znak pisma: DPR-IV.053.3.2024  
Warszawa, 13 sierpnia 2024 r.

**Dotyczy: petycji o zmianę przepisów reformy planistycznej**

### ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Minister Rozwoju i Technologii, działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870), zawiadamia, że po rozpatrzeniu petycji z dnia 16 czerwca 2024 r. w sprawie zmiany przepisów reformy planistycznej uznał, że kwestie zaproponowane w petycji nie mogą być podstawą do zmiany przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego.

### UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82, dalej: „u.o.g.r.l.”) przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III - wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Wyjątek od tej zasady jest wskazany w art. 7 ust. 2a u.o.g.r.l.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) wprowadziła zmiany m.in. w u.o.g.r.l. W ich wyniku art. 7 ust. 2a u.o.g.r.l., otrzymał nowe brzmienie: „Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”. Jednocześnie w art. 4 u.o.g.r.l. zostały uchylone pkt 29 i 30, w których dla potrzeb funkcjonowania dotychczas obowiązującego art. 7 ust. 2a u.o.g.r.l. zdefiniowana była zwarta zabudowa oraz obszar zwartej zabudowy. Wskazane zmiany weszły w życie 24 września 2023 r.

Oznacza to, że od tego dnia przestały obowiązywać dotychczasowe przepisy, umożliwiające przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III bez wymaganej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, jeżeli grunty te spełniały łącznie następujące warunki:

1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawierała się w obszarze zwartej zabudowy;

2) położone były w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.);

3) położone były w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.);

4) ich powierzchnia nie przekraczała 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Aktualnie, grunty klas I-III można przeznaczyć na cele nierolnicze bez wymaganej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, jeżeli będą one położone na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – czyli w planie ogólnym gminy.

Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze może odbyć się obecnie poprzez:

a) uchwalenie przez gminę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnego z dotychczas obowiązującym studium;

b) uchwalenie przez gminę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku uchwalenia planu ogólnego gminy i zlokalizowania Pani działki poza obszarem uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

c) uchwalenie przez gminę planu ogólnego, w którym Pani działka znajdzie się w obszarze uzupełnienia zabudowy, a następnie wystąpienie przez Panią do Burmistrza o warunki zabudowy.

W sytuacjach wskazanych w punktach a) i b), zmiana przeznaczenia użytków klas I-III wymaga złożenia przez Wójta przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wydanie zgody na zmianę przeznaczenia wnioskowanych gruntów. Stroną w procesie pozyskiwania zgody jest jedynie wójt/burmistrz gminy, właściciel nie może wystąpić bezpośrednio do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze.

Dlatego też, jeśli Wnioskodawczyni jest zainteresowana zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, powinna wystąpić do Wójta Gminy o wszczęcie procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. To Wójt zdecyduje czy proponowane przez właściciela gruntów przeznaczenie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy prowadzoną dla tego terenu i ewentualnie podejmie uchwałę w sprawie przystąpienia do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odnosząc się do ochrony gruntów rolnych klas I-III Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie widzi potrzeby wszczęcia procedury legislacyjnej umożliwiającej wydawanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach gruntów, które przed 24 września 2023 r. spełniały wymagania dotyczące ustalenia warunków zabudowy. Obowiązujące przepisy art. 7 ust. 2a u.o.g.r.l. nie blokują zabudowy nierolniczej na użytkach rolnych klas I-III, ponieważ w dalszym ciągu istnieje możliwość przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze, po uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wymaganej w ramach opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Co się tyczy natomiast wprowadzenia przepisów, które nakazywałyby objęcie nieruchomości planem miejscowym w określonym terminie i związane z tym sankcje finansowe, informuję, że w myśl art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130, dalej: „upzp”), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego. Ustanawianie aktów prawa miejscowego należy do kompetencji organów samorządu terytorialnego. Przepis art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2024 poz. 609 z późn. zm.) przyznaje gminie prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy na podstawie upoważnień ustawowych. Gmina jest przy tym samodzielna, a jej samodzielność podlega ochronie sądowej (art. 2 pkt 3 tejże ustawy).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 upzp, w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej "planem miejscowym", z zastrzeżeniem ust. 6. Z kolei w ust. 4 tego przepisu przewidziano, że uchwałę, o której mowa w ust. 1, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy, na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, o której mowa w art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Ponadto w ust. 5 uregulowano, że przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Ust. 7 stanowi zaś, że plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Takimi przepisami odrębnymi są m.in. ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawa prawo geologiczne i górnicze, ustawa o Agencji Mienia Wojskowego czy też ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych. Zauważyć należy w tym miejscu, że termin na sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazany został ustawowo jedynie w dwóch przypadkach, wskazanych w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz.U. 2023 poz. 151 z późn. zm.) oraz ustawie dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2023 r., poz. 633).

W obecnym stanie prawnym nie ma natomiast żadnego przepisu prawa, który obligowałby radę gminy do podjęcia uchwały w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w petycji obszarów. Podstawy takiej nie można wywieść bowiem ani z treści art. 20 ust. 1 upzp, czy też art. 19 ust. 1 upzp. Zmiana taka nie jest też aktualnie planowana.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw jest pierwszą częścią planowanej od kilkunastu lat do realizacji reformy planowania przestrzennego. Ta część reformy jest jednym z kamieni milowych przewidzianych do realizacji w ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO), wymienionym w części grantowej w komponencie A „Odporność i konkurencyjność gospodarki” jako „A.1.3 Reforma planowania i zagospodarowania przestrzennego”. Jej realizacja umożliwi pozyskanie środków dla podmiotów zaangażowanych we wdrożenie reformy. KPO jest dokumentem programowym określającym cele związane z odbudową i tworzeniem odporności społeczno-gospodarczej Polski po kryzysie wywołanym pandemią COVID-19 oraz służące ich realizacji reformy strukturalne i inwestycje. Dokument stanowi podstawę ubiegania się o wsparcie z europejskiego Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności

(Recovery and Resilience Facility – RRF). Horyzont czasowy realizacji dokumentu zamyka się z końcem sierpnia 2026 r.

W związku z powyższym Ministerstwo aktualnie nie przygotowuje zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym związanej z wprowadzeniem terminu na opracowanie planów ogólnych gmin. Data przełomu roku 2025 i 2026 jest momentem, w którym traci moc dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i w związku z tym gminy bez planu ogólnego gminy stracą podstawę do uchwalenia nowych lub zmiany obowiązujących planów miejscowych.

W zakresie postulatu dotyczącego możliwości lokalizowania „tzw. domu bez pozwolenia” bez konieczności objęcia działki planem miejscowym ani uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, należy wskazać, że ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.; dalej Prawo budowlane) normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach. Natomiast zasady kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, a także zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy określa upzp.

Jednym z głównych założeń systemu planowania przestrzennego w Polsce jest zachowanie ładu przestrzennego. Podstawowym narzędziem do jego kreowania jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które stanowią co do zasady podstawę do realizacji inwestycji budowlanej na danym terenie. Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 upzp normą jest, że określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Z treści art. 6 ust. 2 pkt 1 upzp wynika, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Podkreślenia wymaga, że przepisy Prawa budowlanego umożliwiają wybudowanie obiektów budowlanych zgodnie z generalną zasadą zawartą w art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę lub w przypadkach określonych w art. 29 ust. 1 Prawa budowlanego w trybie zgłoszenia budowy do organu administracji architektoniczno- budowlanej.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu. W kwestii zgłoszenia, w myśl art. 30 ust. 6 pkt 2 Prawa budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej może wnieść sprzeciw jeżeli budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza m.in. ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

## POUCZENIE

1. Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach petycja została zamieszczona na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii, bez podania danych podmiotu wnoszącego (imienia, nazwiska oraz nazwy) z uwagi na brak wyrażenia na to zgody.
2. Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

## Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w procesie rozpatrywania petycji

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](mailto:kancelaria@mrit.gov.pl), tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, natomiast 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](mailto: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 na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), w celu rozpatrzenia petycji.
4. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
5. 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.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania, nie krócej niż okres wskazany w przepisach ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164).
7. 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 ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
8. Pani/Pana dane nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
9. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani do organizacji międzynarodowych.
10. 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.