



Gmina Chrzastowice

ul. Dworcowa 38, 46-053 Chrzastowice

NIP: 9910460223, REGON: 531413018

tel. +48 (77) 4219696, fax +48 (77) 4219666

e-mail:ug@chrzastowice.pl

Chrzastowice, dn. 2024-09-04

PP.6722.1.2024

Minister Rozwoju i Technologii
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Dot. rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych.

Działając na podstawie ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. D.U. z 2018 r. poz. 870) wnoszę o wyjaśnienie, jak stosować przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w odniesieniu do zabudowy zagrodowej na obszarach istniejącej mieszanej zabudowy wsi oraz do istniejącej zabudowy rozproszonej nie przewidzianej do rozwoju, lub o zmianę przepisów ww. rozporządzenia umożliwiającą ich zastosowanie w odniesieniu do takiej zabudowy.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do ww. rozporządzenia, zabudowa zagrodowa może znajdować się tylko w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), w której podstawowy profil funkcjonalny obejmuje:

- teren zabudowy zagrodowej,
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
- teren akwakultury i obsługi rybactwa,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren infrastruktury technicznej,

a profil dodatkowy:

- teren wielkotowarowej produkcji rolnej,
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- teren biogazowni,
- teren usług,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód.

Na obszarze gminy Chrzastowice zabudowa zagrodowa znajduje się przede wszystkim w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi oraz - sporadycznie - poza tymi obszarami formie siedlisk.

Na obszarach zwartej zabudowy wsi istniejąca zabudowa zagrodowa przemieszana jest z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z obiektami drobnej działalności gospodarczej rolniczej i pozarolniczej. W części obowiązujących planów miejscowych (wszystkie wsie posiadają plany miejscowe w granicach obrębów ewidencyjnych) tereny z taką zabudową wydzielone zostały jako tereny o przeznaczeniu podstawowym: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca lub bliźniacza, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa, warsztaty rzemieślnicze, wraz z przynależnym zagospodarowaniem”; w pozostałych planach rozdzielono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, w efekcie czego tworzą one mozaikę wielu niedużych (często obejmujących pojedyncze działki budowlane) terenów, przy czym na wszystkich terenach zabudowy zagrodowej dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W praktyce więc **na obszarach istniejącej mieszananej zabudowy wsi** nie jest możliwe i zasadne¹ rozdzielanie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej jako odrębnych stref funkcjonalnych.

Poza obszarami zwartej zabudowy wsi zabudowa zagrodowa występuje w formie pojedynczych siedlisk, a takiej zabudowy zagrodowej nie przewidziano w żadnej strefie funkcjonalnej.

Problemem jest też istniejąca rozproszona zabudowa o innych funkcjach (głównie jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), której nie uwzględniono w żadnej strefie funkcjonalnej, nie będzie zatem możliwości jej uwzględnienia w planach miejscowych nowelizowanych po uchwaleniu planu ogólnego sporządzonego zgodnie z obowiązującymi przepisami. (W planach obecnie obowiązujących zabudowa ta jest uwzględniona zgodnie ze stanem istniejącym).

¹ Na brak zasadności rozdzielania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej na obszarach zabudowy wiejskiej wskazuje również prawodawstwo niemieckie, gdzie w przepisach o budowlanym użytkowaniu nieruchomości występują „obszary wiejskie”, na których, poza gospodarstwami rolnymi i leśnymi wraz z przynależnymi do nich budynkami mieszkalnymi, dopuszczalne są: małe osiedla z budynkami mieszkalnymi wraz z ogrodami użytkowymi i miejscami rolniczego dodatkowego zarobkowania; pozostałe budynki mieszkalne; zakłady zbioru, obróbki i przerobu płodów rolniczych i leśnych; przedsiębiorstwa handlu detalicznego, lokale gastronomiczne, schroniska; pozostałe zakłady produkcyjne; obiekty miejscowej administracji oraz obiekty kultury religijnej, obiekty służące celom kulturalnym, socjalnym, zdrowotnym i sportowym; gospodarstwa ogrodnicze; stacje benzynowe; a także – w wyjątkowych sytuacjach – miejsca zabaw i rozrywek. [Źródło: Józef Hernik, Grzegorz Olejniczak „Planowanie przestrzenne w RFN” Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz – Kraków 2006 r.