



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Znak pisma: DPR-II.054.2.2024  
Warszawa, 11 kwietnia 2024 r.

Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Dotyczy:** interpelacji nr 2370 z 28 marca 2024 r. Pana Posła Marka Sowy w zakresie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację nr 2370 z 28 marca 2024 r. Pana Posła Marka Sowy w sprawie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz badania przez organy właściwe do wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji, o której mowa w art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.; dalej ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), czy osoba wnioskująca o ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy zagrodowej spełnia kryteria uznania za rolnika indywidualnego w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 423; dalej ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego), przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

W myśl przepisów art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasadą 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. Należy wskazać, że zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (wójt, burmistrz bądź prezydent miasta) dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyjątek od tej reguły został wskazany m.in. w art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym mowa, że przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzw. zasady dobrego sąsiedztwa nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

W tym miejscu należy również poinformować, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazują w jaki sposób organy administracji

publicznej wydające decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinny ustalać średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego dla celów zawartych w art. 61 ust. 4 upzp. Dobrą praktyką wielu gmin jest coroczne przyjmowanie średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie w formie zarządzenia wójta, burmistrza bądź prezydenta miasta, na podstawie art. 31 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333 z późn. zm.), oraz w oparciu o podatkową ewidencję gospodarstw rolnych.

Odnosząc się do przedstawionych w interpelacji zapytań, należy podkreślić, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie obligują organów administracji publicznej wydających decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu do weryfikowania wnioskodawcy pod kątem kryteriów uznania za rolnika indywidualnego zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego. W myśl art. 64b ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski o ustalenie warunków zabudowy składa się na formularzu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy w postaci papierowej albo formie dokumentu elektronicznego. W przypadku kiedy inwestycja jest związana z gospodarstwem rolnym to inwestor przy składaniu takiego wniosku wpisuje powierzchnię istniejącego gospodarstwa rolnego w metrach kwadratowych. Należy wyjaśnić, że organ administracji publicznej na etapie oceny merytorycznej wniosku może sprawdzić poprawność wypełnionych danych w zakresie średniej powierzchni gospodarstwa rolnego inwestora, poprzez informację uzyskaną z systemu podatkowego lub informację z ewidencji gruntów i budynków. Ponadto w przypadku stwierdzenia braków formalnych w postępowaniu administracyjnym o ustalenie warunków zabudowy organ gminy na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) może wezwać wnoszącego podanie do ich usunięcia, jeśli zajdzie taka konieczność, w wyznaczonym nie krótszym niż siedem dni terminie.

Jak wskazano w komentarzu do art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustawodawca w tym przepisie odnosi się do średniej wielkości gospodarstwa w danej gminie – można zatem brać pod uwagę tylko obszar gospodarstw znajdujący się w granicach administracyjnych jednej gminy. Związanie gospodarstwa rolnego z zabudową należy rozumieć funkcjonalnie (przyjmując cywilistyczne rozumienie gospodarstwa jako pewnej całości produkcyjnej). Oznacza to, że sama zabudowa nie musi znajdować się na tym samym gruncie, co reszta gospodarstwa.* (Z. Niewiadomski (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz. Wyd. 13, Konstancin- Jeziorna2023).

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Krzysztof Kukucki

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /