



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, dnia 20 czerwca 2015 r.

L. dz. 463/KRIA/2015/w

**Pan Artur Dunin**  
**Przewodniczący Podkomisji Nadzwyczajnej**  
**Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi**  
**Sejmu RP**

**Szanowny Panie Przewodniczący**

W odpowiedzi na pismo z dnia 15 maja 2015 r. (data wpływu 20 maja 2015 r.), znak RRW 20N-141-26-2015(2) dotyczące *projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 22 kwietnia 2015 r. (dalej projekt ustawy) przesyłamy uwagi Krajowej Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej.

Odnośnie art. 1, pkt 1 projektu ustawy

Cel regulacji i uzasadnienie dotyczące tej części projektu ustawy można uznać za przekonujące. Jednak proponowane w pkt 1, ppkt b rozwiązania nie są do zaakceptowania bowiem są co najmniej niewystarczające dla wykluczenia niekontrolowanego zabudowywania gruntów rolnych i patologii w tym procesie.

Kluczową kwestią jest tu pojęcie „zwartej zabudowy”. Jak wskazano w uzasadnieniu chodzi o zwolnienie z rygorów tych gruntów klas I-III, które położone są na obszarze zwartej zabudowy. Nie ma jednak w obecnym prawie (a nawet w standardach urbanistycznych) wyraźnego kryterium wyznaczania takich obszarów. Zaproponowana w pkt 1, lit.b ppkt 1 projektu ustawy próba zdefiniowania takiego obszaru nawet się nie zbliża do rozwiązania tego problemu. Zwarta zabudowa wynika z relacji przestrzennej pomiędzy obiektami i jest funkcją co najmniej kilku czynników (np. ilości obiektów od której można mówić o zabudowie a nie tylko o budynkach) i nie da się jej sprowadzić do relacji pomiędzy gruntami czy terenami ani do jednowymiarowego parametru odległości. Przy takiej definicji dwa budynki stojące na odludziu uznać należałoby za zabudowę zwartą. Ponadto zapis „...położone są między gruntami zabudowanymi, odległymi od siebie nie więcej niż 150 metrów...” w praktyce może powodować, że dwa budynki położone na działkach (gruntach zabudowanych) rozdzielonych gruntami o szerokości 150 metrów będą spełniać kryterium zwartej zabudowy, a jeśli działki na których są położone będą miały np. również 150 m szerokości, a budynki te będą położone w skrajnych, zewnętrznych względem siebie częściach tych działek, to odległość pomiędzy budynkami może sięgnąć  $125 + 125 + 150 = 400$  metrów. Nie ma w takiej sytuacji możliwości ograniczenia rygorów w zabudowie gruntów rolnych do obszarów

rzeczywiście zwartej zabudowy.

Również warunki zapisane w pkt 1, lit.b ppkt 2 i 3 nie odpowiadają założeniom i celom wskazanym w uzasadnieniu. Jeśli celem jest zwolnienie z rygorów gruntów położonych w obszarze zwartej zabudowy oznacza to, że dotyczyć może wyłącznie gruntów położonych wewnątrz takiego obszaru. Zapisy zaś ppkt 2 i 3 pozwalają na wyłączenie z ochrony również gruntów położonych poza obszarem zwartej zabudowy.

W konkluzji, w odniesieniu do art. 1, pkt. 1 należy stwierdzić, że proponowane zwolnienie z rygorów uzyskania zgody ministra gruntów rolnych klas I-III położonych w obszarze zwartej zabudowy jest do przyjęcia tylko pod następującymi warunkami :

- ustalenia jednoznacznego, uwzględniającego wszystkie czynniki, kryterium wyznaczania obszarów zwartej zabudowy, przy czym właściwą dla zdefiniowania takiego kryterium wydaje się ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zwolnienia z rygorów tylko gruntów położonych wewnątrz obszarów zwartej zabudowy.

Ograniczenie areалу zwalnianego z rygorów do 0,5 ha nie budzi wątpliwości.

#### Odnośnie art. 1, pkt 2 projektu ustawy

Dla oceny tej części projektu ustawy należy ponownie przywołać podstawy cel wprowadzania wyjątków od ochrony gruntów rolnych, leżący u podstaw tej inicjatywy legislacyjnej tj. zwolnienie z rygoru uzyskania zgody ministra tych gruntów klas I-III, które położone są na obszarze zwartej zabudowy.


Pojęcie zwartej zabudowy dotyczy cech przestrzennych zabudowy a nie cech funkcjonalnych. Zapisy zaś pkt 2 rozszerzają kryterium stanowienia wyjątków do cech funkcjonalnych zabudowy co w sposób ewidentny wykracza poza powody i cel stanowienia niniejszych regulacji.

Należy zauważyć, że zapis ten pozbawia ochrony grunty rolne niezależnie od ich położenia, przyzwala na rozpraszanie i rozlewanie się zabudowy na grunty rolne i to przy udziale strony publicznej, która co do zasady byłaby inwestorem wskazanych w pkt 2 inwestycji.

O ile można uznać za przekonujący argument, że sporządzanie planów miejscowych dla każdej sytuacji dotyczącej obszaru zwartej zabudowy nie jest racjonalne, o tyle należy bezwzględnie utrzymać zasadę, że inwestowanie poza obszarami (właściwie wyznaczonymi) zwartej zabudowy wymaga ustaleń planu miejscowego, tym bardziej jeśli dotyczy to gruntów rolnych.

W konkluzji, w odniesieniu do art. 1, pkt. 2 opiniujemy go negatywnie i wnosimy o odstąpienie od niego.

Prezes  
Krajowej Rady Izby Architektów RP  
  
Ryszard Gruda

Przewodniczący  
Komisji Legislacji KRIA RP  
  
Piotr Andrzejewski



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VII kadencja

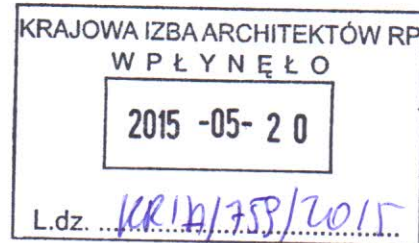
\*\*\*  
Komisja Rolnictwa i Rozwoju Wsi  
\*\*\*

Podkomisja nadzwyczajna do rozpatrzenia:

- poselskiego projektu ustawy o zm. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (**druk nr 2968**)
- poselskiego projektu ustawy o zm. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (**druk nr 3139**)
- przedstawionego przez Prezydenta RP projektu ustawy o zm. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (**druk nr 3157**)

RRW 20N-141-26 -2015 (2)

Warszawa, dnia 15 maja 2015 r.



**Pan Ryszard Gruda**

Prezes Krajowej Rady Izby  
Architektów RP  
ul. Stawki 2A  
00-193 Warszawa

Szanowny Panie Prezisie

w związku z pracami prowadzonymi w Podkomisji nadzwyczajnej do rozpatrzenia poselskiego projektu ustawy o zm. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (**druk nr 2968**), poselskiego projektu ustawy o zm. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (**druk nr 3139**), przedstawionego przez Prezydenta RP projektu ustawy o zm. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (**druk nr 3157**), i zaproponowanymi parametrami odległości w przedstawionym przez Prezydenta RP projekcie ustawy o zm. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (**druk nr 3157 w załączeniu**), który jest wiodącym projektem, nad którym będzie pracować Podkomisja, zwracam się z prośbą o analizę przystawalności zaproponowanych rozwiązań do istniejących na obszarach wiejskich naszego kraju faktycznych warunków zabudowy, a w szczególności:

- dookreślenia, jaka powinna być minimalna/racjonalna głębokość działek licząc od drogi potrzebnej do realizacji inwestycji w dwóch rzędach zabudowy,
- jaka powinna być odległość od ostatniej zabudowy od jakiej można postawić kolejną nieruchomość.

Proszę o przesłanie materiału do Sekretariatu Komisji oraz na adres: [krrw@sejm.gov.pl](mailto:krrw@sejm.gov.pl).

2 powołaniem  
Przewodniczący Podkomisji

(Artur Dunin)



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VII kadencja  
Prezydent  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Druk nr 3157**  
Warszawa, 12 grudnia 2014 r.

Pan  
Radosław Sikorski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

## **- o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.**

Jednocześnie uprzejmie informuję, że do reprezentowania mojego stanowiska w toku prac nad projektem ustawy upoważniam Pana Olgierda Dziekońskiego - Sekretarza Stanu w Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej.

Łączę wyrazy szacunku

(-)Bronisław Komorowski

**USTAWA**  
**z dnia ..... 2014 r.**

**o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 oraz z 2014 r. poz. 40 i poz. 1101) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 7:

a) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem ust. 2a,”

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) znajdują się na terenie zwartej zabudowy obszarów wiejskich, to znaczy położone są między gruntami zabudowanymi odległymi od siebie nie więcej niż 150 metrów i posiadającymi dostęp do tej samej drogi,
- 2) najmniejsza odległość od tych gruntów do granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.<sup>1)</sup>), nie przekracza 50 metrów,
- 3) położone są 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 2013 r. poz. 260, z późn. zm.<sup>2)</sup>),
- 4) ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.”;

2) po art. 7 dodaje się art. 7a w brzmieniu:

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały zgłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 659,805,822,906 i 1200.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 843, 1446 i 1543 oraz z 2014 r. poz. 659 i 1310.

„Art. 7a. Przepisów art. 7 nie stosuje się do gruntów rolnych w zakresie niezbędnym do realizacji celów publicznych, o których mowa:

- 1) w art. 6 pkt 1 i 1a, pkt 2-7 oraz pkt 9-9b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) w art. 49 ust. 3 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675, z późn. zm.<sup>3)</sup>);
- 3) w art. 3 ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. Nr 135, poz. 789, z 2012 r. poz. 951 oraz z 2014 r. poz. 40).”.

**Art. 2.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

---

<sup>3)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1256, 1445 oraz z 2014 r. poz. 768.