



Warszawa, dnia 14 lipca 2015 r.

Opinia do ustawy o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych

(druk nr 996)

I. Cel i przedmiot ustawy

Ustawa z dnia 8 marca 2013 roku o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wprowadziła obowiązek uzyskiwania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia wszystkich gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III. W konsekwencji uniemożliwiła pozarolniczą działalność inwestycyjną na takich użytkach bez uprzedniego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskania w ramach procedury planistycznej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Ta nowelizacja okazała się jednak zbyt daleko idąca – doprowadziła bowiem do sytuacji, w której niemożliwe jest bez przeprowadzenia procedury planistycznej zagospodarowanie nieruchomości zlokalizowanych wśród istniejącej, gęstej zabudowy i tym samym niemających już i niemogących mieć w przyszłości znaczenia dla produkcji rolniczej.

Opiniowana ustawa wprowadza możliwość odrolnienia gruntów klas I–III o powierzchni do 0,5 ha poza planem zagospodarowania przestrzennego, jeżeli co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy oraz jeżeli grunty te znajdują się w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej i drogi publicznej.

Ustawa ma wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

II. Przebieg prac legislacyjnych

Sejm uchwalił opiniowaną ustawę na 96. posiedzeniu w dniu 10 lipca 2015 r. w oparciu o projekt Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej (druk sejmowy nr 3157) oraz projekty poselskie (druki sejmowe nr 2968 i 3139). Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi postanowiła połączyć projekty.

W trakcie drugiego czytania zgłoszono wnioski o odrzucenie ustawy. Nie zyskał on aprobaty Sejmu, który przyjął ustawę w brzmieniu zaproponowanym przez Komisję.

III. Uwagi szczegółowe

1) „Obszar zwartej zabudowy” jest definiowany, jako obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m (art. 4 pkt 30).

Definicja jednoznacznie określa przebieg granicy obszaru zwartej zabudowy, w przypadku, gdy odległość od budynku do granicy działki na której się znajduje jest większa niż 50 m. W takim przypadku granicę obszaru zwartej zabudowy wyznacza obwiednia prowadzona w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę.

Jeżeli ta odległość będzie mniejsza niż 50 m, to ze względu na użycie spójnika „lub” w definicji, warunki definicji spełni zarówno obwiednia, jak i linia wyznaczona przez zewnętrzne granice działek. Jednocześnie ustawa nie rozstrzyga, kto miałby dokonać wyboru, którą linię w danym przypadku należy zastosować.

Należy pamiętać, że warunek odległości od granicy działki może zostać spełniony nawet wtedy, gdy działka ma bardzo dużą powierzchnię, z której znaczna część znajduje się poza obszarem wyznaczonym przez obwiednię. Zastosowanie drugiej części alternatywy spowoduje, że jako obszar zwartej zabudowy będą zakwalifikowane tereny znacznie oddalone od zabudowań.

Wydaje się, że celem ustawodawcy, było takie ukształtowanie przepisu, aby obszar zwartej zabudowy był wyznaczany przez obwiednię, z uwzględnieniem przebiegu granicy działek za każdym razem, gdy przebiega bliżej budynku, niż obwiednia.

Propozycja poprawki:

w art. 1 w pkt 1, w pkt 30 wyrazy „lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m” zastępuje się wyrazami „z wyłączeniem obszaru działek innych niż te, na których położone są te budynki”;

2) w art. 7 w ust. 2a zawarto przesłanki odrolnienia gruntów. Pierwszą z nich jest warunek aby co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawierała się w obszarze zwartej zabudowy. Konsekwencją tego będzie konieczność takiego wyznaczania terenów do odrolnienia aby zawierały w sobie działki już zabudowane. Nie jest jasne, czy taki był cel ustawodawcy. Jeżeli nie, należy skreślić ten warunek. Wydaje się, że pozostałe przesłanki z art. 7 ust. 2a, zwłaszcza z pkt 2 (położenie w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej), wystarczająco zabezpieczają przed nadmiernym rozproszeniem zabudowy.

Propozycja poprawki:

w art. 1 w pkt 2 w lit. b, skreśla się pkt 1.

Michał Gil

Główny legislator