



MINISTERSTWO
ROZWOJU

DEPARTAMENT
PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO

Data: 20.02.2020 r.
Znak sprawy: DPR-II.720.12.2020

NR: 448 JG

2020-02-25

Krajowa Rada Izb Rolniczych

Pan

Wiktor Szmulewicz

Prezes Krajowej Rady Izb Rolniczych

Ul. Żurawia 24 lok. 15

00-515 Warszawa

Adres korespondencyjny:

Parzniew, ul. Przyszłości 5

05-804 Pruszków

Dotyczy: ochrony praw nabytych rolników przed zabudową mieszkaniową sytuowaną na terenach wiejskich

Szanowny Panie Prezesie,

w związku ze skierowanym wnioskiem z dnia 9 stycznia 2020 r. o zmianę przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, wyjaśniam, co następuje:

Głównym powodem rozlewania się zabudowy mieszkaniowej na terenach wiejskich pomiędzy istniejącą zabudową zagrodową oraz użytkami rolnymi jest brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej MPZP lub plan miejscowy) oraz powszechne stosowanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Gmina ma obowiązek w swoich granicach administracyjnych sporządzić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym określa politykę przestrzenną wiążącą przy sporządzaniu planów miejscowych. Plan miejscowy sporządza się według określonej procedury. Ustawa wymaga zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu, w tym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, przeprowadzenia konsultacji społecznych oraz uchwalenia przez radę gminy w zgodzie z art. 2 i art. 4 ust. 1 i 2 Konstytucji RP. Przy sporządzeniu planu miejscowego każdy właściciel nieruchomości, w tym właściciel gospodarstwa rolnego, ma możliwość zajęcia stanowiska wobec projektu zagospodarowania gruntów własnych i przyległych.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu jest podstawą do prowadzenia inwestycji wyłącznie w przypadku braku MPZP, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi, art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm., dalej ustawa upzp). Wykorzystanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu w myśl intencji twórców ustawy upzp, powinno następować w wyjątkowych wypadkach, gdy plan miejscowy nie został jeszcze uchwalony lub uchwalenie planu miejscowego na konkretnym obszarze jest z merytorycznych względów

bezzasadne. Narzędzie takie jak decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenów nie zostało wprowadzone do porządku prawnego z myślą o szerokim stosowaniu, jak to ma miejsce obecnie w wielu gminach w Polsce.

Obecna sytuacja jest również wynikiem nieprzemyślanego podziału i sprzedaży gruntów przez samych właścicieli gruntów rolnych. Wytyczenie działek budowlanych przy własnym gospodarstwie lub w zblizeniu do intensywnie nawożonych upraw polowych musiało skutkować powstaniem nowej zabudowy mieszkaniowej oraz osiedleniem się sąsiadów, dla których hałas, emitowane pyły i zapachy mogą być trudne do zaakceptowania.

Do tej pory wprowadzono rozwiązania prawne, które miały ograniczyć wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej na tereny rolne. Przykładem takich regulacji jest możliwość sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zblizeniu do elektrowni wiatrowej lub ograniczenia w obrocie gruntem rolnym. Wprowadzone przepisy spotkały się z krytyką wielu środowisk, w tym środowiska rolników, jako ograniczające możliwości inwestowania w ramach gospodarstw, ograniczające rynek budowlany oraz obrót nieruchomościami.

W świetle podniesionego problemu, dla odtworzenia i zachowania prawidłowych relacji sąsiedzkich niezbędne jest znalezienie kompromisu, który może być ustalony wyłącznie w drodze racjonalnego i skutecznego planowania przestrzennego. Dlatego niezbędny jest nacisk na samorządy, aby sporządzały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzały zmiany do planów istniejących przy jak najszerszych konsultacjach społecznych. Należy mieć przy tym na uwadze, że wprowadzone w planie miejscowym ograniczenia w zagospodarowaniu mogą być podstawą do wystąpienia o odszkodowanie przez właścicieli gruntów z tytułu spadku wartości nieruchomości. Sposobem na rozwiązanie problemu może być szczególne ustalenie progów oddziaływania prowadzonej gospodarki rolnej na zabudowę mieszkaniową usytuowaną na terenach wiejskich w zakresie hałasu, emisji gazów, pyłów i zapachu. Takie przepisy może przygotować minister właściwy ds. środowiska.

Suburbanizacja i rozpraszanie się zabudowy mieszkaniowej na terenach wiejskich jest głównym powodem prac nad zmianami systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce. W Ministerstwie toczą się prace nad reformą systemu planowania przestrzennego. Przygotowywane w przepisach rozwiązania opierają się na przeprowadzonych badaniach naukowych dotyczących potrzeb kształtowania rozwoju przestrzennego w Polsce. Została przygotowana koncepcja reformy w formie założeń, która jest podstawą do sporządzenia przepisów nowej ustawy. W związku z tym przygotowywane są nowe przepisy, które mają stworzyć nowy, spójny system narzędzi dotyczących planowania przestrzennego. System ma umożliwić sprawne i efektywne zarządzanie przestrzenią przez samorząd gminny, upoważniony do tego w ustawach ustrojowych.

Z poważaniem

DYREKTOR
Departament Planowania Przestrzennego

Agnieszka Pakulska

Sprawę prowadzi: Łukasz Marciniak
E-mail: lukasz.marciniak@mr.gov.pl
Telefon: 22 522 56 17