

„Zwarta zabudowa” – nowa definicja

Kategoria: Sejm, Senat i Prezydent
Opublikowano: czwartek, 02, lipiec 2015 00:00
Monika Małowiecka
Odslony: 24735

Bardzo ciekawa dyskusja toczyła się podczas ostatniego posiedzenia sejmowej podkomisji nadzwyczajnej do spraw rozpatrzenia prezydenckiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przedmiotowy projekt ma stanowić rozwiązanie problemu nadmiernych i nieuzasadnionych strat zasobów ziemi w rolnictwie wskutek zwiększania się potrzeb inwestycyjnych.

Nowa definicja

Na obradach w dniu 24 czerwca 2015 roku, podkomisja analizowała i omawiała opinię Krajowej Rady Izby Architektów do opracowywanego projektu. Piotr Andrzejewski z KRIA zauważył, że choć kierunek planowanych zmian jest słuszny, to zaproponowane przez wnioskodawców przepisy nie w pełni zabezpieczą ochronę gruntów wyższych klas oraz zapobiegną rozlewaniu się zabudowy. Przedstawiciel KRIA zaproponował wprowadzenie istotnej zmiany, mającej na celu udoskonalenie i doprecyzowanie zaproponowanych rozwiązań, a mianowicie wprowadzenie do ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych definicji pojęcia *zwartej zabudowy*. Podkreślił, że w standardach urbanistycznych są już ustalone kryteria pozwalające na stwierdzenie, która *zabudowa* zasługuje na przymiot *zwartej*. Zgodnie z propozycją KRIA *zwarta zabudowa* miałaby zależeć od liczby zgrupowanych budynków oraz odległości pomiędzy nimi – zaproponowano przepis w brzmieniu następującym: *zwarta zabudowa – rozumie się przez to zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość nie przekracza 100 metrów*.

Grzegorz Kubalski, występujący jako ekspert zewnętrzny Kancelarii Prezydenta RP w ramach współpracy między Związkiem Powiatów Polskich a Kancelarią Prezydenta wskazał, że koncepcja KRIA jest ciekawa i warta szczegółowego rozważenia i omówienia. Brak zdefiniowania *zwartej zabudowy* w ustawie był celowy i podyktowany charakterem ustawy - nie narzucającym sztywnych kryteriów rozumienia poszczególnych pojęć. Jeśli jednak Rada Architektów dostrzeże potrzebę i nie widzi zagrożeń związanych z odgórnym, ustawowym przyjęciem kryteriów określania *zwartej zabudowy*, to należy przeanalizować tę propozycję.

Przedstawiciel Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi wskazał, że wprowadzenie definicji *zwartej zabudowy* porządkowałoby wiele spraw, nie tylko na gruncie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Jak wskazał Piotr Andrzejewski, optymalnym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie tegoż pojęcia do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwrócił jednak uwagę, że *zwarta zabudowa* dotyka różnych sytuacji i obszarów stosowania, w związku z czym musiałaby być możliwie ogólna – na dzień dzisiejszy, bezpieczniej jest sformułować ją jedynie na potrzeby omawianego projektu.

W toku omawiania szczegółów wprowadzenia pojęcia *zwartej zabudowy* do ustawy, zauważono potrzebę m.in. doprecyzowania sposobu mierzenia odległości pomiędzy sąsiednimi budynkami oraz zmiany kryterium liczby budynków poprzez jej zwiększenie. Dyskutowano też nad określeniem katalogu celów publicznych, dla realizacji których nie stosuje się rygorów z art. 7 ustawy. Ostatecznie przyjęto rozwiązanie zaproponowane przez przewodniczącego, jednocześnie zastrzegając, iż będzie to przedmiotem dyskusji na forum całej Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Podkomisja przyjęła sprawozdanie ze swoich prac. Po opracowaniu redakcyjno-legislacyjnym przez Biuro Legislacyjne, projekt trafi na posiedzenie Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi.