

## OPINIA

## Na odrolnieniu gruntów skorzystają nie tylko inwestorzy

**Dzięki zmianom w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych inwestorzy unikną niezwykle mozolnej procedury przekwalifikowania położonych w granicach miast gruntów na cele budowlane.**

Sejm odrzucił 19 grudnia 2008 r. prezydenckie weto dotyczące nowelizacji ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która w uproszczeniu mówiąc powoduje automatyczne odrolnienie gruntów położonych w granicach miast, a ponadto zwalnia z obowiązku zyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów klasy IV-VI położonych na pozostałych terenach. Decyzję Sejmu należy przyjąć z radością, gdyż w ogromnym stopniu uprości proces budowlany i ułatwi życie inwestorom, a przy tym nie naruszy żadnego uzasadnionego interesu społecznego. Miasta nie zostały powołane, aby być bazą dla produkcji rolnej, a argumenty środowiska urbanistów, iż nowelizacja spowoduje niekontrolowaną urbanizację, które widocznie podzielił prezydent, były całkowicie nieracjonalne. Jakakolwiek zabudowa musi respektować zasady ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z tego punktu widzenia ewentualne obawy są niezasadne.

Automatyczne odrolnienie polega na wyłączeniu użytków rolnych położonych w miastach spod działania przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Inwestorzy unikną więc niezwykle mozolnej dwuetapowej procedury przekwalifikowania gruntów na cele budowlane. Dotychczas procedura ta powodowała w pierwszym etapie konieczność uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zgody ministra rolnictwa lub marszałka województwa. Decyzje te w praktyce były uznaniowe bez efektywnej ścieżki odwoławczej. Drugi etap odrolnienia – wyłączenie z produkcji rolnej, w praktyce również trwał kilka miesięcy. Te ograniczenia, a często wręcz blokady, inwestorzy mają już na szczycie za sobą.

Grunty te będą więc mogły podlegać zabudowie z uwzględnieniem zasad ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i będą miały analogiczny status jak grunty budowlane. Jeżeli więc na danym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, inwestor uzyska możliwość wystąpienia o decyzję o warunkach zabudowy (dotychczas zabudowa możliwa była jedynie w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Likwidacja barier administracyjnych to jedno z pozytywnych następstw, ale warto spojrzeć również na bezpośrednie korzyści finansowe, jakie uzyskają właściciele gruntów objętych nowelizacją. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych obciążała właścicieli obowiązkiem wnoszenia opłat, które wynikały z etapu odrolnienia – wydania decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej. Były to dwie opłaty – jednorazowa należność oraz roczne opłaty uiszczane w okresie 10 lat od dnia wyłączenia z produkcji rolnej. Opłaty te, będące istotnym składnikiem kosztowym przede wszystkim inwestycji mieszkaniowych zostały zniesione. Ponadto na mocy przepisów ustawy niewymagalne w dniu wejścia w życie ustawy należności oraz opłaty roczne związane z wyłączeniem z produkcji użytków rolnych położonych w granicach administracyjnych miast ulegają umorzeniu z mocy prawa.

Jednakże u celu nowelizacji leży wprowadzenie mechanizmów ekonomicznych, które w największym stopniu wpłyną na rynek inwestycyjny, poprzez zwiększenie podaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. To właśnie w praktyce musi doprowadzić do spadku cen gruntów, a w dalszej konsekwencji również obniżenia cen mieszkań. Wartość nabytego gruntu stanowi około 15–30 proc. finalnego kosztu wytworzenia lokali mieszkalnych, więc spadek tego kosztu o kilka punktów procentowych (co wedle realnych prognoz jest bardzo prawdopodobne) będzie bardzo dużym sukcesem i przyniesie wymierne korzyści społeczeństwu. Z tego punktu widzenia uchwalenie ustawy było bardzo potrzebne.

Kolejnym pozytywnym aspektem jest brak obciążeń publicznoprawnych dla właścicieli gruntów związanych z wejściem w życie nowelizacji, jak również zbyciem takiego gruntu (brak jakichkolwiek opłat takich jak renta planistyczna).

Nowelizacja nie zakazuje rolniczego użytkowania gruntów położonych w granicach administracyjnych miast ani nie będzie miała wpływu na opodatkowanie takich gruntów do czasu, kiedy będą faktycznie użytkowane na cele rolne. ■



**PAWEŁ WÓJCIK**  
radca prawny,  
wspólnik w Kancelarii  
Prawnej Grynhoff  
Woźny Maliński