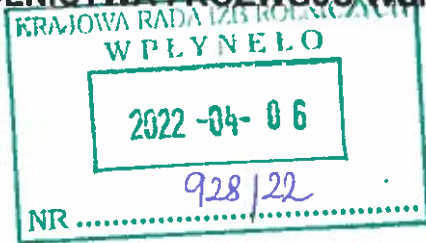




**MINISTER
ROLNICTWA I ROZWOJU WSI**



Warszawa, 31 marca 2022 r.

Znak sprawy: DNI.sp.610.8.2022

**Pan Wiktor Szmulewicz
Prezes
Krajowej Rady Izb Rolniczych**

Dotyczy: postulatu wzmocnienia ochrony gruntów rolnych znajdujących się w granicach miast, znak: KRIR/KM/164/2022.

Szanowny Panie Prezesie,

w przekazanym piśmie Warmińsko – Mazurskiej Izby Rolniczej zawarte zostało twierdzenie, że wyłączenie z rygorów u.k.u.r. (1) nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, na których planowane są inwestycje mieszkaniowe (2) – jest niezasadne. W wielu miastach – jak wskazuje Izba – grunty rolne zajmują bowiem dużą ich powierzchnię i w związku z tym mogłyby stanowić zaplecze gruntowe dla rolników. Tymczasem – zdaniem Izby – wyłączenie takich gruntów z ochrony jaką daje u.k.u.r., oznacza, że rolnicy nie mogą z nich skorzystać.

Przede wszystkim z ochrony u.k.u.r. nie są wyłączone wszystkie grunty znajdujące się na terenie miast, ale tylko te spośród nich, w stosunku do których została podjęta uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, a dodatkowo zbycie następuje w celu realizacji tych właśnie inwestycji. To więc samorządy poszczególnych miast decydują o tym, czy dany grunt będzie podlegał zabudowie, czy też pozostanie zapleczem gruntowym dla rolników.

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi
ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa
telefon: +48 22 250 01 18, e-mail: kancelaria@minrol.gov.pl
www.gov.pl/rolnictwo

Co więcej, jeżeli nabywca takiej nieruchomości w ciągu 2 lat od nabycia nie uzyskałby stosownych pozwoleń niezbędnych do kontynuacji inwestycji lub w ciągu 5 lat od uzyskania tych pozwoleń nie zrealizowałby i nie oddał do użytkowania określonych obiektów – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może złożyć oświadczenie o nabyciu takiej nieruchomości (3). Spod przepisów u.k.u.r. wyłączone zostały więc jedynie te nieruchomości położone na terenie miast, na których rzeczywiście zrealizowane zostanie budownictwo mieszkaniowe.

Poza omówionym przypadkiem nieruchomości rolnych przeznaczonych na inwestycje mieszkaniowe, do pozostałych nieruchomości rolnych położonych na terenie miast, co do zasady, zastosowanie znajdują takie same obostrzenia jak do nieruchomości rolnych położonych poza miastem, tj.:

- 1) w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnych o pow. przekraczającej 0,3 ha, KOWR przysługuje prawo pierwokupu (4);
- 2) nabywca nieruchomości rolnej (o powierzchni 1 ha i więcej), położonej na terenie miasta, ma również obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat, a ponadto w okresie tym, nie może zbyć, ani nawet oddać w posiadanie tego gruntu innym podmiotom (5).

Kolejna kwestia podniesiona w piśmie Izby dotyczy regulacji zawartej w art. 10a u.o.g.r.l. (6). Zgodnie z tym przepisem, do gruntów rolnych, znajdujących się w granicach miast nie stosuje się ograniczeń związanych z przekształceniem gruntów na cele nierolnicze. W ocenie Izby, niewłaściwe jest to, że grunty takie są przeznaczane na cele nierolnicze (w potocznym nazewnictwie odrolniane) z mocy prawa i nie stosuje się wobec nich skomplikowanej procedury „odrolnienia”.

Należy jednak zauważyć, że o ile konieczność przeznaczania gruntów rolnych najlepszych klas bonitacyjnych (I-III) na cele nierolnicze na terenie miasta została przez ustawodawcę zniesiona, o tyle w dalszym ciągu grunty te podlegają procedurze wyłączenia z produkcji rolniczej, określonej w rozdziale 3 u.o.g.r.l. Stanowi to pośrednią formę ochrony tych gruntów, ze względu na obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych (7). Trzeba również podkreślić, że to gminie przysługuje władztwo planistyczne na jej terenie i to ona kształtuje lokalną przestrzeń. Uprawnienia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczące

wpływu – i to w ograniczonym zakresie – na planowanie przestrzenne, wynikają z realizacji przepisów u.o.g.r.l. (dają one Ministrowi możliwość, w toku procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do wyrażenia zgody lub odmowy wyrażenia zgody na przeznaczenie gruntów rolnych klas I-III na obszarach wiejskich pod wskazany przez władze gminy sposób zagospodarowania). Podkreślić należy, że MRiRW nie ponosi odpowiedzialności za sposób realizacji założeń planistycznych gminy.

Odnosząc się natomiast do kwestii wydzierżawiania przez KOWR nieruchomości o charakterze mieszanym w drodze przetargów ograniczonych licytacyjnych na okres nie dłuższy niż 3 lata oraz przyjęcie zasady trwałego rozdysponowania nieruchomości o przeznaczeniu nierolnym (8) - należy wskazać, że KOWR gospodaruje Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa w pierwszej kolejności w drodze wydzierżawienia albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych. Wyłączenie tej zasady dotyczy zaś nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha oraz nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy na cele inne niż rolne, a w przypadku braku miejscowego planu - na cele niezwiązane z kierunkami i zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Natomiast to właściwa na danym obszarze gmina posiada władztwo planistyczne i to ona decyduje o przeznaczeniu konkretnego gruntu np. na cele nierolne.

Z poważaniem

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Rafał Romanowski
sekretarz stanu
/podpisano elektronicznie/

Podstawa prawna:

- (1) Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 461)
- (2) Art. 1b u.k.u.r.
- (3) Art. 9a ust. 3 u.k.u.r.
- (4) Art. 3 ust. 4 u.k.u.r.
- (5) Art. 2b ust. 1 i 2 w zw. z art. 2b ust. 4 pkt 3 u.k.u.r.
- (6) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.)
- (7) Art. 12 u.o.g.r.l.
- (8) Zarządzenie nr 104/2020/Z Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 20 lipca 2020 r. w sprawie dzierżawy i najmu nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa
- (9) Art. 24 ust. 1 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2020 r., poz. 2243, z późn. zm.).