

Odrolnienie gruntów rolnych na terenie miast ułatwieniem procesu inwestycyjnego

Z dniem 1 stycznia 2009 r. w życie weszła nowelizacja ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 10 października 2008 r. zakładającej odrolnienie z mocy prawa gruntów znajdujących się na obszarze miast. Ustawa w konsekwencji weta prezydenta została ponownie przyjęta przez Sejm w dniu 19 grudnia 2008 r., należy jednak pamiętać, iż prezydent hipotetycznie może jeszcze skorzystać z przysługującej mu skargi do Trybunału Konstytucyjnego.

W wyniku przyjętej nowelizacji, zmianie ulegnie dotychczasowy schemat prowadzenia w obrębie miast procesu inwestycyjnego na nieruchomościach stanowiących grunty rolne – wyeliminowana zostanie konieczność tzw. odrolnienia nieruchomości. Z uwagi na zaskakującą ilość gruntów rolnych w obrębie ośrodków miejskich (w przypadku Warszawy jest to prawie 30% jej całego obszaru), omawiana nowelizacja znacząco wpłynie na wzrost podaży na rynku nieruchomości inwestycyjnych, a tym samym ma szansę przyczynić się do obniżenia ich ceny.

Obowiązująca dotychczas ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Dz. U. Nr 16, poz. 78 (dalej „Ustawa”) jako podstawowy sposób ochrony tych gruntów przewiduje ograniczenie przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne, również wtedy, gdy grunty te znajdują się w granicach administracyjnych miasta. W konsekwencji jeszcze dziś w warszawskich dzielnicach Wilanów czy Białołęka bez trudu znaleźć można miejsca, w których prowadzona jest produkcja rolna.

Obecnie, aby przeprowadzić inwestycję zgodnie z obowiązującymi przepisami na gruncie o charakterze rolnym (tj. przede wszystkim na gruncie określonym w ewidencji gruntów jako użytki rolne), potencjalny inwestor musi przebrnąć przez skomplikowaną procedurę, potocznie zwaną odrolnieniem nieruchomości. Na powyższy proces składają się dwa, podstawowe etapy: (i) przeznaczenie nieruchomości na cele nierolne oraz (ii) wyłączenie gruntu z produkcji rolnej.

Na uwagę zasługuje fakt, iż przeznaczenie nieruchomości rolnej na cele nierol-

ne zgodnie z art. 7 Ustawy dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z powyższego wynika, iż po pierwsze, jeżeli dla danej nieruchomości uchwalony został już plan miejscowy, w którym nieruchomość przeznaczona została na cele rolne, zrealizowanie na niej inwestycji możliwe będzie dopiero po uprzednim przeprowadzeniu procedury zmiany planu miejscowego. Po drugie, w przypadku, gdy dana nieruchomość rolna nie jest objęta planem miejscowym nie ma, co do zasady, możliwości wydania dla takiej nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego dopuszczającej pozarolnicze wykorzystanie nieruchomości (wyjątek stanowi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszący się do nieruchomości objętych niegdyś uchylonymi planami miejscowymi). Należy również pamiętać, że aby samorząd gminy mógł przeznaczyć w planie miejscowym nieruchomość rolną na cele pozarolnicze, wymagane było wcześniejsze uzyskanie na powyższe odpowiedniej zgody, w zależności od klasy gruntu, ministra do spraw rolnictwa lub marszałka województwa.

W ramach drugiego etapu procesu odrolnienia dochodziło do wyłączenia nieruchomości z produkcji rolnej, co w przypadku gruntów wyższych klas (gruntów pochodzenia mineralnego klasy I, II, III, III a, III b oraz użytków rolnych pochodzenia organicznego od I do VI klasy włącznie) wiązało się z koniecznością uzyskania przez inwestora decyzji administracyjnej starosty o zgodzie na wyłączenie nieruchomości z produkcji rolnej.

Konsekwencją wprowadzenia omawianej nowelizacji będzie, po pierwsze zniesienie konieczności uzyskiwania przez organy samorządu przy sporządzaniu planów miejscowych w obrębie miast wspomnianych powyżej zgód ministra lub marszałka województwa na przeznaczenie gruntów rolnych na cele pozarolne. Po drugie natomiast, możliwe będzie realizowanie inwestycji na nieruchomościach rolnych również w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego na takich samych zasadach, jak na nieruchomościach o charakterze nierolnym.

Ponadto, wraz ze zniesieniem obowiązku przeprowadzenia procedury odrolnienia gruntów w granicach miast zniknie również ciężący na inwestorach, w związku z wyłączeniem danego gruntu z produkcji rolnej, obowiązek ponoszenia, przewidzianych przez art. 12 Ustawy, należności i opłat rocznych. Zgodnie z przepisami przejściowymi, powyższe zwolnienie ma dotyczyć również niewymaganych w dniu wejścia w życie ustawy należności i opłat rocznych związanych z uzyskaniem przed wejściem w życie ustawy prawa do wyłączenia gruntu z produkcji rolnej.

Podsumowując wchodzącą w życie nowelizację ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych należy stwierdzić, iż z pewnością przyczyni się ona do poprawy warunków inwestowania na terenie miast. Z uwagi na zwiększoną podaż terenów inwestycyjnych spodziewać się można obniżenia ich cen. Ponadto, w związku ze zniesieniem obowiązku odrolnienia gruntów rolnych w obrębie miast, a w konsekwencji skróceniem procesu przygotowywania inwestycji oraz zniesieniem przywołanych wyżej opłat za wyłączenie nieruchomości z produkcji rolnej, obniżą się również koszty samego procesu inwestycyjnego.

Doceniając niewątpliwie pozytywne aspekty zmian w omawianej ustawie, pamiętać należy również o zagrożeniach wiążących się z realizacją dużej ilości inwestycji w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego na obszarach nieobjętych dotąd planowaniem przestrzennym.

Piotr Rusin

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller, Canfield, W.Babicki, A. Chelchowski

i Wspólnicy Sp.k.

www.millercanfield.pl

“De-farming” of agricultural land within cities – simplifying real estate development

The first day of the new year, 1 January 2009, marked the coming into force of the Amendment to the Act on Protection of Agricultural and Forested Land of 10 October 2008, under which agricultural land within municipal borders will no longer be restricted to agricultural use by operation of law. As a consequence of the President's veto the Amendment was resubmitted for adoption by the Lower House of Polish Parliament on 19 December 2008. It should be noted that theoretically the President still has the right to file a complaint against the statute to the Constitutional Tribunal.

As a consequence of the to-be-adopted Amendment, the to-date investment process followed within the municipal borders will change with respect to real estate comprising agricultural land – it will no longer be necessary to revoke the zoning of land for agricultural use (“de-farming”). Given the surprising quantity of agricultural land found within municipal borders (for example, in Warsaw such land accounts for nearly 30% of the capital's entire area), the Amendment will significantly contribute towards greater supply of land for development and thus, might well effect lower property prices.

The hitherto binding Act on Protection of Agricultural and Forested Land of 3 February 1995 Dz. U. No. 16, item 78 (hereinafter referred to as “the Act”), as the key measure for protecting this type of land, restricts the use of agricultural land for non-agricultural or non-forestry purposes, even if the land is located within the administrative borders of a municipality. As a consequence, in some Warsaw districts, such as Wilanow or Bialoleka, it is not difficult to find land still used for farming.

In order to execute an investment on land zoned for agricultural use only (i.e. namely land defined as arable in the land and mortgage register) under currently binding regulations, the prospective investor must drudge through a very complex procedure, commonly known as “de-farming” of real estate. The process is made up of two basic stages: (i) zoning land for non-agricultural use, and (ii) exclusion of land from agricultural production.

It is worthy to note that the zoning of agricultural land for non-agricultural use pursuant to Art. 7 of the Act, is subject to entry in the local master plan. Thus, firstly, if given land is already subject to a local master plan, under which it is zoned for agricultural use, an investor will be able to execute a real estate development thereon only upon the prior amendment of the local master plan. Secondly, if a given piece of agricultural land is not covered by a local master plan, there is, in principle, no way of issuing for such land a land planning and development decision under which non-agricultural use of the property would be permitted (with the exception provided for in Art. 61.1.4 of the Act on Spatial Planning and Development, which refers to land once subject to revoked local master plans). One must also remember that in order for a municipality's local government to be able to zone in a local master plan agricultural land for non-agricultural use it first needs to obtain the relevant consent, depending on land classification, from either the minister competent for agriculture or from the marshal of the voivodship.

In the second stage of the “de-farming” process, land is excluded from agricultural production, which in the case of land of higher classification (land with mineral classes I, II, III, IIIa and IIIb, and arable land of organic origin classes I to VI) also means the investor has to secure an administrative decision issued by the head of the county (*starosta*) consenting to the exclusion of a given piece of land from agricultural production.

Following the implementation of the discussed Amendment, firstly, it will no longer be necessary for the local government to secure the abovementioned consents when preparing local master plans for real estate located within the municipal borders, from the minister or the marshal to zone agricultural land for non-agricultural use. Secondly, it will be possible to execute investments on agricultural land also by virtue of a spatial planning and development decision, under the same rules and procedures as applicable to land zoned as non-agricultural.

Moreover, along with the abolishment of the obligation of the “de-farming” procedure within the municipal borders, investors will no longer be obligated, in connection with the execution of a given piece of land from agricultural production, of incurring charges and annual fees provided for in Art. 12 of the Act. Under the transition provisions, the above waiver is to also apply to non-obligatory as of the date of the entry into force of the act charges and annual fees payable upon being conferred the right to exclude land from agricultural production prior to the entry into force of the act.

In sum, the Amendment to the Act on Protection of Agricultural and Forested Land which coming into force will undoubtedly contribute to improving the conditions for real estate development within cities and town. Given the greater quantity of land available for development, property prices are likely to come down. Furthermore, since the abolition of the obligation to “de-farm” agricultural land located within municipalities, and as a consequence shortening of the process preceding land development and the annihilation of the abovementioned charges for the exclusion of land from agricultural production, the costs of real estate development should also come down.

Even though there is much to be said about the advantages the discussed amendment will usher in, we should also keep in mind the threats connected with the execution of a large number of development projects by virtue of spatial planning and development decisions issued for land never to date covered by spatial planning.

Piotr Rusin

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller, Canfield, W.Babicki, A. Chelchowski

i Wspólnicy Sp.k.

www.millercanfield.pl