

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
PROJEKTANT
W RZESZOWIE**

ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów
cent. tel. (0-17) 86-22-807, 85-80-480
fax (0-17) 86-22-055
Regon 001287334
NIP 813-00-11-118

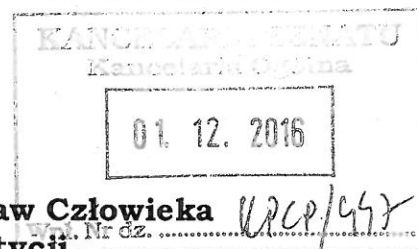
www.projektant.rzeszow.pl

e-mail: sekretariat@projektant.rzeszow.pl

RP1/PSP/2280 /2016

Rzeszów, dnia 22.11.2016 r.

KANCELARIA SENATU
BIURO KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ
Wpisano dnia 13.12.2016r.
Nr 3370 Podpis: M. Pięć



**Kancelaria Senatu
Senacka Komisja Praw Człowieka
Praworządności i Petycji
Ul. Wiejska 6
00-902 Warszawa**

Wnioskodawca: Spółdzielnia Mieszkaniowa PROJEKTANT w Rzeszowie,
ul. Słoneczna2, 35-061 Rzeszów

P E T Y C J A

**w.s nowelizacji ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów
rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.)**

Spółdzielnia Mieszkaniowa PROJEKTANT w Rzeszowie zwraca się z wnioskiem o podjęcie działań mających na celu nowelizację przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm., dalej: RolLeśU) poprzez przywrócenie art. 5b RolLeśU w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie środowiska i niektórych innych ustaw(Dz.U 2014 poz. 1101) która weszła w życie 6 września 2014r.

Powyższy wniosek jest uzasadniony z uwagi na to, że zmiana przepisów uchwalona przez Sejm tj. uchylenie art. 5b zawierającego klauzulę o wyłączeniu stosowania przepisów ustawy RolLeśU w odniesieniu do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast nie może zostać oparta, jak wynika z uzasadnienia uchwalonej nowelizacji jedynie o ryzyko niekontrolowanej zabudowy gruntów rolnych w miastach, gdyż pod rządami ustawy w brzmieniu sprzed dokonanej nowelizacji obawy

o dewastację terenów zielonych w miastach nie znalazły uzasadnienia, co więcej obowiązujące od dnia 6 września 2014r. przepisy stoją w sprzeczności z celami polityki mieszkaniowej rządu i przepisami Konstytucji (art. 75)

W pierwszej kolejności należy wskazać, że tryb i sposób uchwalenia przedmiotowej nowelizacji poddają w wątpliwość czy ustawodawca dostatecznie rozważył wszelkie konsekwencje wynikające z wprowadzonych zmian w RolLeśU. Zwracamy uwagę, że obowiązujący do dnia 6 września art. 5b RolLeśU nie skutkował automatycznym pozbawieniem terenów miejskich ich charakteru rolnego lecz jedynie zwalniał inwestorów z ponoszenia ryzyka i kosztów uzyskiwania odrębnej decyzji o wyłączeniu terenów przeznaczonych pod inwestycje z produkcji rolnej. Uchylenie dotychczas obowiązujących przepisów ma fundamentalne znaczenie dla zabudowy i rozbudowy miast, tym samym jest to istotna kwestia dla podmiotów realizujących inwestycje na terenach miejskich. Wspomniana nowelizacja nie została poprzedzona odpowiednimi konsultacjami, ustaleniami i debatą z przedstawicielami zainteresowanych środowisk. Nowe brzmienie ustawy w istocie zablokowało procesy inwestycyjne na terenach wielu polskich miast i spowodowało odejście kapitału inwestycyjnego poza granice kraju, gdyż potencjalni inwestorzy są obciążani wielomilionowymi opłatami za wyłączenie gruntów z produkcji rolnej.

Wstrzymanie, a przynajmniej znaczne opóźnienie realizacji inwestycji na terenach miejskich na skutek uchylenia art. 5b i konieczności uzyskiwania odrębnej decyzji przekłada się bezpośrednio w sposób negatywny na sprawną realizację programu „Mieszkanie Plus” oraz innych działań rządu zmierzających do poprawy sytuacji na rynku mieszkaniowym, zwłaszcza dla osób biedniejszych poprzez zapewnienie podaży wystarczającej ilości tańszych mieszkań dla mniej zamożnych osób. Nie jest możliwym pogodzenie tegoż założenia z obecnie obowiązującym wymogiem uzyskania decyzji, która nie dość że znacznie wydłuża proces inwestycyjny, to jeszcze podnosi cenę mieszkania, skoro nakłada na inwestora konieczność poniesienia dodatkowych, bardzo wysokich opłat. Proces tzw. odrolnienia działki w istocie ma charakter fikcyjny, gdyż w miastach, choć większość

terenów ma charakter rolny, w istocie nie jest wykonywana żadną produkcją rolną, w szczególności gdy na terenach, które miałyby podlegać „odrolnieniu” od kilku lat realizowane jest budownictwo mieszkalne wielorodzinne. Tym samym z uwagi na bliskość i charakter zabudowy, a także brzmienie obowiązujących przepisów, nie jest możliwym prowadzenie gospodarstwa i wykorzystywanie terenu na cele rolne w sąsiedztwie zabudowy miejskiej, zwłaszcza wielorodzinnej, co dodatkowo przemawia za tym, że zmiana przepisów, które nakładają na inwestorów, sztuczne obowiązki, a przez to hamują rozwój inwestycji jest pilna i konieczna. Nie należy także tracić z pola widzenia, że sam proces tzw. odrolnienia wymaga sporządzenia operatu, a kolejno do wydania prawomocnej decyzji na jego podstawie o wyłączeniu określonego terenu z produkcji rolnej, upływa kilka miesięcy, co już samo w sobie wydłuża okres realizacji inwestycji. Należy podkreślić, że decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej to zbędny, a przy tym kosztowny obowiązek o czysto biurokratycznym charakterze. Zgodnie z przepisami po otrzymaniu wniosku o wyłączenie z produkcji rolnej użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego urzędnik jest związany wnioskiem, zatem obowiązek uzyskania tej decyzji stanowi jedynie formalność, która nie dość że podwyższa koszty inwestycji, co jest szczególnie dotkliwe dla nabywców lokali w spółdzielniach mieszkaniowych, drastycznie zwiększając koszty jego nabycia, ale nadto wydłuża inwestycję o kilka miesięcy.

Podkreślamy raz jeszcze, że nowelizacja ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez przywrócenie jej brzmienia sprzed uchwalenia art. 3 w/w nowelizacji z dnia 14 lipca jest uzasadniona faktem, że w chwili obecnej znacznie utrudniono procesy inwestycyjne a tym samym sprawną i pożądaną rozbudowę miast, zwłaszcza gdy w przeważającej większości tereny objęte granicami administracyjnymi miast mają charakter gruntów rolnych, które faktycznie nie są wykorzystywane na cele rolnicze. Konieczność uzyskania odrębnej decyzji o wyłączeniu gruntu z kategorii gruntów rolnych znacznie wydłuża postępowanie administracyjne i procesy inwestycyjne na terenach miejskich, co wobec dynamicznie rozwijających się

miast takich jak Rzeszów, znacznie utrudnia ich prawidłowy rozwój. Zwracamy ponadto uwagę, że w wyniku dokonanej zmiany wobec konieczności zapłaty wysokich opłat za tzw. „odrolnienie gruntu”, znacznie wzrosną koszty inwestycji i eksploatacji nieruchomości, szczególnie dotkliwie odczują to nabywcy lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wznoszonych przez deweloperów i spółdzielnie mieszkaniowe, które wyższy koszt inwestycji zmuszone będą przerzucić na nabywców lokali. Powyższe stoi w sprzeczności z założeniami polityki mieszkaniowej rządu i przepisami Konstytucji, która nakłada na Państwo obowiązek ułatwienia w dostępie do własnego mieszkania. Należy przypomnieć, że zasadniczym powodem wprowadzonej przez 6 laty nowelizacji przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która to pozbawiła ochrony grunty rolne położone w granicach miast było „zwiększenie podaży działek pod budownictwo mieszkaniowe”.

Końcowo zwracamy uwagę, że dotychczasowa praktyka związana z przeznaczeniem terenów miejskich o charakterze rolnym pod inwestycje, nie doprowadziła do niekontrolowanego rozwoju budownictwa i dewastacji miejskich terenów rolnych. W szczególności podnieść należy, że dotychczas obowiązujące wyłączenie gruntów rolnych spod ochrony nie oznaczało ich automatycznej zabudowy, gdyż o przeznaczeniu terenu ostatecznie decydowała gmina uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego bądź wobec jego braku wydając decyzję o warunkach zabudowy. Tym samym nakładanie na inwestorów obowiązku uzyskiwania odrębnej decyzji o odrolnieniu gruntów i uiszczanie dodatkowej opłaty nie znajduje uzasadnienia.

Wobec powyższego, wnosimy jak na wstępie o podjęcie działań mających na celu nowelizację ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i ponownie wyłączenie gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast spod ochrony o której mowa w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jak miało to miejsce do dnia 6 września 2014r., poprzez przywrócenie obowiązującego uprzednio art. 5b tej ustawy.

Nadmieniamy, że w dniu 9 lutego 2016r. projekt ustawy dotyczący wyłączenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast spod działania przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wpłynął do Sejmu(druk nr 283), jednak do dnia dzisiejszego proces legislacyjny nie został zakończony, dlatego też wystąpienie z niniejszą petycją jest słuszne i uzasadnione.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
PREZES ZARZĄDU
Andrzej Jurak
Adam Węgrzyn

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a