

*Leszek Stanek*

**RYNKOWA I WYWŁASZCZENIOWA WARTOŚĆ  
NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH NA CELE  
NIEROLNICZE WE WSIACH SĄSIADUJĄCYCH  
Z WROCŁAWIEM, POŁOŻONYCH NA OBSZARZE  
GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE**

---

***MARKET AND EXPROPRIATION VALUE  
OF REAL ESTATE DESIGNATED  
FOR THE NON-AGRICULTURAL PURPOSES  
IN THE VILLAGES IN THE VICINITY OF WROCŁAW  
LOCATED IN MUNICIPALITY OF KĄTY WROCŁAWSKIE***

**Streszczenie**

Niespójność oraz brak hierarchizacji systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego powoduje między innymi nasilenie niekorzystnych przejawów dezurbanizacji. Wymusza ona przeznaczenie na cele nierolnicze coraz większych obszarów gruntów rolnych we wsiach sąsiadujących z Wrocławiem, a wraz z tym konieczność przymusowego nabycia nieruchomości dla realizacji zadań celu publicznego. Mimo spadku ilości zawieranych transakcji kupna – sprzedaży w latach 2008–2010 w gminie Kąty Wrocławskie, niezbędna będzie kontynuacja nabywania gruntów pod infrastrukturę techniczną.

Duża różnica między wywłaszczeniową i faktyczną wartością rynkową nieruchomości wynika z przyjętych przez ustawodawcę przepisów prawnych. Nie tylko w odczuciu pozbawianych praw do nieruchomości, przepisy te nie odzwierciedlają konstytucyjnej zasady słusznego odszkodowania.

**Słowa kluczowe:** Nieruchomości rolne, wartość rynkowa nieruchomości, wywłaszczenie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zadanie celu publicznego

### Summary

*Abstract. Inconsistencies and lack of hierarchy of land management and regional planning cause severity of adverse symptoms of dezurbanization. This situation forces using areas of agricultural land in the villages in the vicinity of Wrocław for non-agricultural and thus the need for compulsory acquisition of land for the performance of public tasks. Despite the decrease in the number of transactions to buy-sales in the years 2008 – 2010 in the municipality of Kąty Wrocławskie will be essential to continue land acquisition for infrastructure support.*

*The large difference between the expropriation and the actual market value of properties recognized in the legislation by the legislature. These rules do not reflect the constitutional principle of fair compensation, not only for the purposes of deprived of property rights.*

**Key words:** *agricultural property, the market value of property, expropriation, local land management plans, the task for the public*

### WPROWADZENIE

Nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Nieruchomością rolną, zwaną często gruntem rolnym, zgodnie z art. 46(1) [kodeksu cywilnego, 1964] jest ta, która jest lub może być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Działalność rolniczą można przy tym prowadzić na każdej nieruchomości, jeśli nie zabraniają tego przepisy prawne.

Poza kodeksem cywilnym definicję gruntów rolnych podaje art. 2 ust. 1 ustawy [o ochronie gruntów rolnych i leśnych, 2004]. Mówi on że gruntami rolnymi są:

- 1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne;
- 2) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie potrzebom rolnictwa;
- 3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 4) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych;
- 5) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwe-rozyjnymi;
- 6) pracowniczych ogrodów działkowych oraz ogrodów botanicznych;

7) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji, utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;

8) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa;

9) torfowisk i oczek wodnych;

10) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Rejestrem nieruchomości odzwierciedlającym aktualny sposób użytkowania jest ewidencja gruntów i budynków, prowadzona przez starostów jako zadanie wykonywane z zakresu administracji rządowej, której ustrój reguluje ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne oraz rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków, 2001]. Użytkami rolnymi według § 68 ust. 1 i załącznika nr 6 wymienionego rozporządzenia są grunty: orne, ogrodnicze, ogrody działkowe, szklarnie, plantacje, szkółki, ugory, odłogi, sady, łąki, grunty rolne zabudowane, place składowe, ogródki, grunty pod stawami, rowy i urządzenia melioracyjne.

Ustawa [o gospodarce nieruchomościami, 2010] w art. 151. 1 określa wartość rynkową nieruchomości jako najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu następujących założeń:

1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;

2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Poprzedzający go artykuł nr 150 stanowi, że istnieją również inne rodzaje wartości, precyzowane przez rzeczoznawców majątkowych, a tą rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 21 ust. 2 [Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej 1997] mówi, że wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

## **ZRÓŻNICOWANIE CEN GRUNTÓW ROLNYCH W GMINIE KĄTY WROCŁAWSKIE**

Analiza danych transakcyjnych prowadzonych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników kupna – sprzedaży nieruchomości oraz powiatowe zakłady katastralne starostw powiatowych wskazują na bardzo duże różnice cen rynkowych gruntów rolnych. Dotyczy to szczególnie przypadków porównania nieruchomości rolnych położonych w pobliżu granic administracyjnych zwłaszcza dużych miast i w oddaleniu od nich.

Na zachodnich krańcach Gminy Kąty Wrocławskie wartości rynkowe gruntów ornych w szczytowym okresie wzrostu cen, między 2007 i 2008 rokiem, nie osiągały zwykle więcej niż 6 złotych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni. Np. za

działkę nr 25/2 o obszarze 25,4343 ha obrębu Stoszyce w akcie notarialnym rep. A nr 12835/2008 z dnia 12.09.2008 r. zapłacono 5,50 złotych/ 1 m<sup>2</sup>.

W tym samym czasie w północno zachodnich obrębach gminy sąsiadujących z Wrocławiem najniższą cenę 1 m<sup>2</sup> gruntu rolnego z zakazem zabudowy odnotowano w Cesarzowicach. W transakcji z dnia 03.12.2008 r. akt notarialny rep. A nr 6146/2008 wskazuje na nabycie działki nr 29/2 o powierzchni 2,2332 ha za 1 000 000,00 złotych. Czyli za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zapłacono 44,79 złotych. W skrajnych przypadkach małe obszarowo działki w pobliżu Wrocławia, nawet mimo zakazu zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP), sprzedano powyżej 170 złotych/ 1 m<sup>2</sup>. Najwyższą cenę za grunt rolny bez prawa zabudowy uzyskano w dniu 04.05.2009 r. Działkę nr 29/3 i część działki nr 28/4 w obrębie Mokronos Górny, rep. A nr 2101/2009, zbyto za 217,02 złotych/ 1 m<sup>2</sup>.

Duże różnice cen transakcyjnych między wschodnią i zachodnią, a zwłaszcza północno zachodnią częścią gminy, dotyczą również nieruchomości rolnych zabudowanych.

Z danych uzyskanych w Powiatowym Zakładzie Katastralnym Starostwa Powiatu Wrocławskiego w latach 2009–2010 dokonano na terenach położonych w obrębach wiejskich Gminy Kąty Wrocławskie 525 transakcji nieruchomościami.

**Tabela 1.** Zestawienie ilości transakcji nieruchomościami na terenach wiejskich Gminy Kąty Wrocławskie w latach 2009–2010, odnotowanych w Powiatowym Zakładzie Katastralnym we Wrocławiu

L. p.	Rodzaj nieruchomości	Ilość transakcji w latach	
		2009	2010
1	budynkowa	0	1
2	lokalowa	15	22
3	gruntowa niezabudowana	85	87
4	gruntowa zabudowana	117	71
5	rolna	59	68
6	łącznie	276	249

Źródło: opracowanie własne.

Stosunkowo mała liczba transakcji nieruchomościami typowo rolnymi, uwidoczniła w wierszu 5 tabeli nr 1, wyraźnie wskazuje na procesy semiurbanizacji.

Pośrednicy obrotu nieruchomościami przyjmują w praktyce, że wartości uzyskiwane przy nielicznych transakcjach prawami użytkowania wieczystego dla podobnych nieruchomości, były bardzo zbliżone do wartości praw własności.

## **CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA ZRÓŻNICOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH**

Operaty wyceny nieruchomości wykonane przez rzeczoznawców majątkowych odnotowują zwykle zespół 4 – 6 cech, których wartościowane atrybuty w podejściu porównawczym mają uwzględnić zróżnicowanie cen nieruchomości. Są to zazwyczaj dla gruntów rolnych: lokalizacja, sąsiedztwo, możliwość dojazdu, uzbrojenie, kultura prowadzenia upraw, klasa bonitacyjna gruntów, powierzchnia, ukształtowanie. Rzeczoznawcy porównując nieruchomości podobne, z reguły unikają konieczności uwzględniania przy konkretnych wyceinach obiektów różniących się nielicznymi cechami, lecz charakteryzujących się dużymi dysproporcjami odnotowanych cen transakcyjnych.

Liczne dysproporcje cen wynikają z działań spekulacyjnych kupujących oraz sprzedających. Spekulacje te często umożliwiają lub ułatwiają istniejące przepisy prawne oraz niespójna, niekonsekwentna polityka przestrzenna na szczeblu: centralnym, regionalnym, powiatowym i gminnym. Szczególny wpływ na poziom cen mają niewłaściwie sterowane procesy dezurbanizacyjne.

Jednym z istotniejszych aspektów wpływających na notowany poziom cen transakcyjnych nieruchomościami w gminie Kąty Wrocławskie, związanym z procesami dezurbanizacji oraz semiurbanizacji, jest sposób i skala prowadzonych wywłaszczeń.

## **WYWŁASZCZENIA**

W zrozumieniu ogólnospołecznym, przymusowe pozbawienie kogoś praw do nieruchomości powinno zawierać odzyskanie przez poszkodowanego wartości rynkowej przedmiotu wywłaszczenia. Wywłaszczani nie bez racji twierdzą, że wysokość słusznego odszkodowania powinna oprócz rynkowej wartości nieruchomości zawierać koszty dodatkowe, mogące składać się z:

- kwoty wynikającej ze wzrostu cen w okresie między zbyciem nieruchomości i nabyciem zamiennej,
- rekompensaty kosztów poszukiwania nowej nieruchomości,
- wydatków na nabycie nowej nieruchomości: podatków, dokumentacji, opłaty notarialnej i sądowej,
- innych kosztów związanych z koniecznością nabycia nieruchomości o zbliżonych parametrach lokalizacyjnych oraz technicznych.

W inny sposób konstytucyjną słuszość odszkodowania rozwiązują jednak przepisy prawne niższego rzędu. Dotyczy to szczególnie rozdziałów 4 i 5 ustawy [o gospodarce nieruchomościami, 2010] oraz rozporządzenia [w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego 2004].

W okresie dwóch ostatnich lat na obszarach obrębów wiejskich Gminy Kąty Wrocławskie ponad 90 % wywłaszczonych terenów przeznaczono pod

drogi publiczne. Nabywano je głównie na rzecz Skarbu Państwa, wykorzystując procedury ustawy [o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, 2008], umożliwiające pominięcie przesądzeń MPZP oraz [Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie, 2006].

Wiele rozstrzygnięć wyżej wymienionych dwóch ustaw oraz rozporządzenia trudno jest pogodzić z konstytucyjnym pojęciem do słusznego odszkodowania. W szczególności art. 128 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mówi już o słusznym odszkodowaniu, lecz że powinno ono odpowiadać wartości wywłaszczonych praw do nieruchomości. Połączyć to należy z nieprecyzyjną i zwykle niekorzystną dla wywłaszczanego interpretacją art. 130. Umożliwia ona jednostronne odwołanie terminu ustalenia odszkodowania, oraz także przesądzenie decyzyjne o możliwości dalszego funkcjonowania gospodarstwa przy jego podziale.

Ustawa [o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, 2008] w art. 18 ust. 1 też ogranicza się jedynie do specyficznie pojętej, arbitralnie określonej wysokości odszkodowania za wywłaszczenie. Pozwala jednocześnie jednostronnie, zwykle z opóźnieniem, a więc niekorzystnie dla wywłaszczanego, odkładać realizację jego wypłaty.

Trudno pominąć wątpliwy dla demokratycznego społeczeństwa aspekt słuszości preferowania w wyżej wymienionej ustawie arbitralnych decyzji lokalizacyjnych ponad ustaleniami MPZP, uchwalonymi jako prawo miejscowe. Zwłaszcza że plany miejscowe przed ich opublikowaniem w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego musiały być obligatoryjnie uzgodnione przez organy administracyjne, które bezkarnie zmieniły swoje niedawne zobowiązujące ustalenia przestrzenne.

W sensie ekonomicznym największe straty ponoszą wywłaszczani w związku z wymogiem stosowania przy wycenie nieruchomości § 36 ust. 1 rozporządzenia [w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, 2004]. Wymusza on przy określaniu wartości gruntów wywłaszczanych pod drogi publiczne stosowanie podejścia porównawczego, przyjmującego ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne. Używa przy tym niesłusznie pojęcia wartości rynkowej gruntów, które nie da się pogodzić z definicją wartości rynkowej, określonej w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Istotnym jest tu fakt, iż większość terenów wykupywanych pod drogi uskuteczono jako transakcje wymuszone. Są limitowane samą nieuchronnością decyzji pozbawiającej wywłaszczanego praw do nieruchomości, naruszając bezpośrednio pryncypia art. 151 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Potwierdza to fakt, że niektórzy wywłaszczeni odwoływali się od decyzji lokalizacyjnych, przy czym mimo realizacji inwestycji, nadal odmawiają zaakceptowania istniejącego stanu rzeczy.

Uproszczona oraz skrócona procedura przejmowania nieruchomości na zadania celu publicznego nie spełnia też kryteriów art. 151 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ograniczając czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

W tej sytuacji użyty w art. 36 ust. 1 rozporządzenia [w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, 2004] zapis o określaniu wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, jest niespójny z zasadami opisującymi wartość rynkową w art. 151 ust. 1 ustawy [o gospodarce nieruchomościami, 2010].

Warto też odnotować fakt, że często nakłady pośrednie lub bezpośrednie ulokowane w wywłaszczanych nieruchomościach, nie oddają rzeczywistej, realnej ich wartości, związanej z perspektywami działalności oraz rozwoju gospodarstw. W tej sytuacji faktyczną wartość rynkową lepiej precyzuje wartość określona podejściem dochodowym, której wykorzystanie § 36 ust. 1 rozporządzenia [w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, 2004] nie dopuszcza.

Podane wyżej aspekty formalno – prawne w znacznej mierze wpłynęły na rynkowe wartości nieruchomości na obszarach przeznaczonych w Gminie Kąty Wrocławskie na cele rolne. Bowiem w okresie ostatnich lat procesowi realizacji tylko Autostradowej Obwodnicy Wrocławia na obszarze 4 obrębów: Nowa Wieś Wrocławska, Zabrodzie, Cesarzowice i Mokronos Dolny w zachodniej części gminy, towarzyszyło wywłaszczenie 79 działek niezabudowanych oraz 2 zabudowanych.

Odnotowane wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów przeznaczonych pod drogi na terenach niezabudowanych w obrębach wiejskich Gminy Kąty Wrocławskie oscylowały od 6,17 do 170,01 złotych.

Najniższą cenę jednostkową uzyskały 2 miniaturowe działki na terenach rolnych obrębu Smolec, nr 55/9 i 55/4, o łącznej powierzchni 0,0162 ha. W dniu 29.06.2009 r. nabyły ją władze samorządowe gminy na poszerzenie rowu wzdłuż ulicy Ogrodowej.

Najwyższą cenę - 170,01 złotych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zapłacono za działkę nr 367/21 o obszarze 0,0082 ha w obrębie Smolec, uwidocznioną w akcie notarialnym rep. A nr 1369/2009. Transakcję, którą należy uznać za rynkową, dokonano w dniu 22.04.2009 roku. Zrealizowały ją osoby fizyczne celem zapewnienia dojazdu do zabudowanej działki w południowo zachodniej części wsi Smolec, zgodnie z obowiązującym MPZP. Zlokalizowana jest ona w dalszej odległości od stolicy Dolnego Śląska niż większość z 81 nieruchomości wywłaszczanych pod Autostradową Obwodnicę Wrocławia. Oznacza to że rynkowa wartość nabywanych pod obwodnicę nieruchomości porównywalnych powinna być wyższa.

Niestety rozporządzenie [w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, 2004] neguje możliwość uwzględnienia przez rzecz-

znawcę majątkowego przy wycenie wywłaszczanych nieruchomości wartości 170,01 złotych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Bowiern zapis jego art. 36 ust. 1 pozwala wykorzystywać wyłącznie wartości gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne, wykluczając faktyczne transakcje rynkowe kupna – sprzedaży, dokonane między osobami fizycznymi.

W północno zachodnich obrębach gminy w wyniku wywłaszczeń Skarb Państwa za wywłaszczone tereny rolne nie zabudowane, przeznaczone pod uprawy płać od 51,11 do 98,73 złotych/ 1 m<sup>2</sup>.

Najniższą z wymienionych wartość jednostkową odnotowano przy nabyciu działek nr 23/4 i 25/2 obrębu Cesarzowice, o powierzchni 0,3742 ha. Transakcję z dnia 29.02.2008 r. uwidacznia akt notarialny rep. A nr 465/2008.

Najwyższą cenę - 98,73 złotych/ 1 m<sup>2</sup> zapłacono za działkę nr 45/10 o powierzchni 0,0587 ha w Mokronosie Dolnym. Zapisano ją dnia 24.01.2008 roku w akcie notarialnym rep. A nr 1502/2008.

Dla porównania ceny wolnorynkowe na analogicznym obszarze, odnotowane w Powiatowym Zakładzie Katastralnym Starostwa Powiatu Wrocławskiego opiewały na sumy znacznie wyższe, to jest od 113,06 do 170,01 złotych/1 m<sup>2</sup>.

Najniższą z wymienionych cen zapisano przy transakcji osób fizycznych odnośnie działki nr 544/113 obrębu Smolec, o powierzchni 0,0750 ha. Transakcję zakupu fragmentu drogi osiedlowej z dnia 24.04.2008 r. uwidacznia akt notarialny rep. A nr 13939/2008.

Okoliczności nabycia małej działki nr 367/21 na poszerzenie drogi dojazdowej w kwocie 170,01 złotych za 1 m<sup>2</sup> opisano już powyżej.

Należy przy tym podkreślić, że wyżej wymienione transakcje wolnorynkowe dotyczyły znacznie mniejszych arealów, co najprawdopodobniej nieznacznie zmniejszy różnice wartości 1 m<sup>2</sup>.

## PODSUMOWANIE

Z analizy lokalnego rynku wynika, że dokonana ostatnio większa ilość transakcji nie zabezpieczyła jeszcze zapotrzebowania na grunty pod infrastrukturę techniczną, wyznaczone w obowiązujących MPZP, a procesy nabywania realizowane są z opóźnieniami. Mimo iż bardzo restrykcyjna ustawa [o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, 2008], łamiąca dotychczasowe zasady planowania przestrzennego oraz zdaniem wielu prawników naruszająca niektóre prawa konstytucyjne, obowiązuje od początku 2003 roku.

Przyczyną opóźnień w nabywaniu gruntów mogą być ograniczone możliwości finansowe, zwłaszcza samorządów gminnych. Należąca do ich statutowych zadań własnych budowa i utrzymywanie infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych, ze względu na ograniczone możliwości budżetowe oraz nie skorelowanie zadań inwestycyjnych z faktycznymi potrzebami społeczeństwa



i z realizacją zadań celu publicznego w uchwalonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, powoduje dysonans potrzeb inwestycyjnych w stosunku do możliwości wykonawczych. Wzrost potencjału inwestycyjnego w ostatnich latach ma swoje źródło w możliwości pozyskania oraz wykorzystania przez samorządy funduszy Unii Europejskiej.

Na władze samorządowe spada większość nakładów związanych z realizacją infrastruktury technicznej. Z tego powodu szczególnie gminy próbują ograniczać wykup terenów pod drogi do obszarów najbardziej niezbędnych i swoistej interpretacji pojęcia celu publicznego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Polega to na uchwaleniu w MPZP jako celu publicznego tylko niektórych dróg, niezbędnych dla przyszłego funkcjonowania sieci osiedleńczej. Próbuje się też częściowo lub nawet w całości odciążyć budżet gminy z kosztów ich nabycia, traktując uchwalone w planach miejscowych drogi publiczne jako nie publiczne, należące do osób fizycznych lub spółdzielni.

Transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości nabyte dla realizacji zadań celu publicznego nosiły charakter wymuszony, a uzyskane ceny nie odpowiadały rzeczywistym, rynkowym. Zwykle za 1 m<sup>2</sup> gruntu gminy płaciły o ponad 100 % mniejszą kwotę niż wynosiła ich rynkowa wartość. Tylko nieznacznie korzystniej wypadało pozbawienie praw własności do nieruchomości w przypadku przejmowania ich przez Skarb Państwa.

Na obszarze Gminy Kąty Wrocławskie tereny pod drogi publiczne w okresie ostatnich 5 lat przejmowano głównie na podstawie decyzji Wojewody Dolnośląskiego. Odnotować należy, że dokonywane wykupy są zwykle bardzo negatywnie odbierane przez zbywających nieruchomości, przybierając formę wywłaszczeń.

Duża różnica między wywłaszczeniową i faktyczną wartością rynkową nieruchomości wynika z przyjętych przez ustawodawcę przepisów prawnych, które nie tylko w odczuciu pozbawianych praw do nieruchomości, nie odzwierciedlają konstytucyjnej zasady słusznego odszkodowania.

## BIBLIOGRAFIA

- Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*, Dz. U. z 1997 r. nr 78 poz. 483 ze zmianami, 49 ss.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* Dz. U. z 1964r. nr 16 poz. 93 ze zmianami, 156 ss.
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tekst jednolity* Dz. U. z 2004 r. nr 121 poz. 1266 ze zmianami, 17 ss.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity* Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz.651 ze zmianami, 94 ss.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Dz. U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 ze zmianami, 33 ss.

*Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych - tekst jednolity* Dz. U. z 2008 r. nr 193 poz. 1194 ze zmianami, 14 ss.

*Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, Dz. U. z 2004 r. nr 207 poz.2109 ze zmianą, 17 ss.

*Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków*, Dz. U. z 2001 r. nr 38 poz. 454, 83 ss.

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie*, przyjęte uchwałą nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z 12 października 2006 r.

Leszek Stanek  
e-mail: leszek.stanek@up.wroc.pl  
Katedra Gospodarki Przestrzennej  
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu  
ul. Grunwaldzka 53, 50-357 Wrocław

Recenzent: *Prof. dr hab. Krzysztof Gawroński*