

Zmiany w zakresie ochrony gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast

Ochrona gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast zatoczyła koło. Regulacje w tym zakresie wróciły do stanu z końca 2008 roku.

Poczynając od 1 stycznia 2009 roku, przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie stosowało się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Tym samym, inwestor ubiegający się o wydanie pozwolenia na budowę dla gruntu wprawdzie rolnego, ale położonego w granicach administracyjnych miasta, nie musiał występować o uprzednie wyłączenie tych gruntów z produkcji rolniczej. Było to z pewnością istotne ułatwienie i przyspieszenie procesu inwestycyjnego.

Tymczasem ustawą z dnia 11 lipca 2014 roku o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw, art. 5b ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przewidujący wyłączenie ochrony w zakresie gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, został skreślony z rozdziału 1 przedmiotowej ustawy. Natomiast w rozdziale 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych pojawił się nowy art. 10a stanowiący, że przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Zatem poczynając od 5 września 2014 roku, grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast planowane pod inwestycję nie wymagają wprawdzie zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ale przed wydaniem pozwolenia na budowę jest konieczne uzyskanie decyzji o wyłączeniu takich gruntów z produkcji rolniczej. Obowiązują w tym zakresie dotychczasowe regulacje rozdziału 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewidujące, że wyłączenia z produkcji rolniczej wymagają użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego zaliczone do klas I, II, III, IIIa i IIIb oraz użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego zal-

iczone do klas IV, IVa, IVb, V i VI. W przypadku zatem, gdy teren inwestycji obejmuje użytki rolne zaliczone wprawdzie do klas IV, IVa, IVb, V i VI, ale są one wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, wówczas składanie wniosku o wyłączenie takich gruntów z produkcji rolniczej nie jest konieczne.

Osoba, która uzyskała zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej, zobowiązana jest uiścić należność i opłaty roczne. Obowiązek taki powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji, przy czym zasady określania wielkości tych opłat i należności są szczegółowo unormowane w ustawie. W razie zbycia gruntów, co do których wydano decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej, a nie wyłączonych jeszcze z produkcji, obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych ciąży na nabywcy, który wyłączył grunt z produkcji. Zbywający jest jednak obowiązany uprzedzić nabywcę o tym obowiązku. Natomiast w razie zbycia gruntów już wyłączonych z produkcji, obowiązek uiszczenia opłat rocznych przechodzi na nabywcę, przy czym, analogicznie, zbywający zobowiązany jest uprzedzić o tym nabywcę. Z przepisów wynika, że jeśli zbywca był adresatem decyzji zezwalającej na wyłączenie i z niej nie skorzystał – nabywca gruntu nie musi na nowo uzyskiwać takiej decyzji na swoją rzecz. Na mocy wyraźnego przepisu ustawy, na nabywcę przechodzi również obowiązek uiszczenia należności za wyłączenie z produkcji rolniczej. Nowy właściciel terenu jest więc zwolniony z konieczności uzyskiwania kolejnej decyzji zezwalającej na wyłączenie, ale musi uiścić już raz ustaloną jednorazową należność. Należy jednak podkreślić, że bez wyraźnego przepisu ustawy następstwo prawne wymienionego uprawnienia i obowiązku byłoby niedopuszczalne.

Nieco odmiennie kształtuje się obowiązek uiszczenia opłat rocznych, który również

stanowi obowiązek związany z wyłączeniem. Obowiązek uiszczenia tej opłaty wynika z ustawy, a nie z decyzji o wyłączeniu. Nie ma więc w tym przypadku następstwa prawnego wynikającego z decyzji administracyjnej. Obowiązek uiszczenia opłat rocznych przechodzi na nabywcę z mocy prawa i na powstanie tego obowiązku nie ma wpływu okoliczność uprzedzenia nabywcy przez zbywającego o istnieniu takiego obowiązku. Brak jest również przepisu upoważniającego do wydania decyzji o wymierzeniu przedmiotowej opłaty względem nabywcy gruntów.

Podsumowując powyższe rozważania należy podkreślić, że przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze odbywa się dwutorowo. W pierwszej kolejności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Następnie konieczne jest wydanie decyzji zezwalającej na faktyczne wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, które może być dokonane tylko w stosunku do gruntów przeznaczonych wcześniej na cele nierolnicze (w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego). W przypadku natomiast gruntów położonych w granicach administracyjnych miast, nie jest wprawdzie konieczne dokonywanie zmiany ich przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ale przywrócono obowiązek faktycznego wyłączenia tych gruntów z produkcji rolnej, co wiąże się z koniecznością uiszczenia przez inwestora jednorazowej należności oraz opłat rocznych.

*Anna Kowalczyk-Pogorzelska
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W.Babicki, A.Chelchowski
i Wspólnicy sp. k.*