Przeznaczenie gruntów w planie miejscowym a wyłączenie gruntu rolnego z produkcji

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 07, czerwiec 2019 18:30
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 22300

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie przy okazji rozpoznawania jednej ze skarg uznał za konieczne wyłożenie różnicy pomiędzy przeznaczeniem gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne a wyłączeniem z produkcji rolniczej użytków rolnych.

Jak na wstępie zaznaczył Sąd, nie było dla niego jasne (wobec treści uzasadnień decyzji) czy organy obu instancji rozróżniają instytucję zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne od wyłączenia z produkcji (rolniczej) użytków rolnych klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI. Są to dwie różne regulacje, które dotyczą gruntów rolnych i ich nierolniczego wykorzystania.

Pierwsza z nich to regulacja, o której mowa w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Druga, stanowiona jest przepisem art. 11 ustawy. Faktycznie zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a więc w akcie planistycznym (art. 7 ust. 1 ustawy) – a zmiana ta wymaga zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi (art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy). Regulacja ta dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki rolne określonej klasy bonitacyjnej i gruntów leśnych (art. 7 ust 1 ustawy) położonych poza granicami administracyjnymi miast (art. 10a ustawy). Według definicji zamieszczonej w ustawie, przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne to ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych (art. 4 pkt 6 ustawy). Zasadą tej regulacji jest to, że tylko miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może zmienić przeznaczenie terenu rolnego na cele nierolnicze – przede wszystkim budowlane, co umożliwia tego typu (budowlane) zainwestowanie na danym obszarze. Tereny nieobjęte koniecznością zmianą przeznaczenia, o którym mowa w art. 7 ust 1 ustawy, na którą to zmianę, jak mowa wyżej, konieczna jest zgoda właściwego ministra, podlegają regulacji, o której mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy planistycznej, wydanie decyzji o warunkach zabudowy (zmiana zagospodarowania terenu) jest możliwe jedynie w przypadku, gdy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – chyba że teren ten jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Wyjątkiem od tej reguły jest zabudowa zagrodowa oraz inwestycje celu publicznego w przypadkach uzasadnionych potrzebami obronności lub bezpieczeństwa państwa albo ochrony granicy państwowej (art. 61 ust. 2a oraz art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wyjątek od tej reguły ustanowiony jest także w art. 7 ust. 2a ustawy. Zasada ta nie dotyczy również terenów, dla których miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie sporządza się (art. 7 ust 1a ustawy).

Z kolei jak przypomniał Wojewódzki Sad wyłączenie z produkcji rolniczej to rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów (art. 4 pkt 11 ustawy). Zgoda na to wyłączenie wydawana jest w formie decyzji administracyjnej o charakterze deklaratoryjnym (art. 11 ust. 1 oraz 1b ustawy), a uzyskanie jej poprzedza uzyskanie pozwolenia na budowę (art. 11 ust 4 ustawy). Wyłączenie z produkcji rolnej stanowi podstawę naliczenia stosownej rocznej opłaty obciążającej osobę, która zgodę uzyskała (art. 12 ust. 1 ustawy) – a grunt, którego zgoda ta dotyczy to obszar wykorzystywany w sposób faktyczny nierolniczo. Regulacja, o której mowa w art. 11 ustawy dotyczy zatem terenów budowlanych, tj. takich terenów, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mają przeznaczenie budowlane oraz terenów dla których właściwe organy wydały decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, ewentualnie dla których taka decyzja może być legalnie wydana tj. położonych w granicach administracyjnych miast lub poza tymi granicami w terenach nieobjętych miejscowymi polanami zagospodarowania przestrzennego, ale w obszarach dla których ustawodawca przewidział wyjątki od wymogu uzyskania

Phoca PDF

zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa wyżej. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie wyłącza konieczności uzyskania zgody na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej (dla określonych klas bonitacyjnych), która to zgoda jest jedną z przesłanek uzyskania pozwolenia na budowę. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne jedynie wprowadza możliwość nierolniczego zainwestowania w teren. Zgoda na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej umożliwia natomiast faktyczne dokonanie takiej zmiany na danym obszarze.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 26 kwietnia 2019 r., II SA/Kr 172/19

Źródło: CBOSA

Phoca PDF