

MINISTERSTWO ROLNICTWA  
I ROZWOJU WSI  
Departament Gospodarki Ziemią

Warszawa, 2014 – 03 – 27

GZ.tr.0203 – 9 /14

STAROSTWO POWIATOWE  
w Głogowie  
WPEŁNIŁO / WYŁAŃD  
07.03.2014  
L.dz. 2809/14  
Podpis

Starostwo Powiatowe  
w Głogowie  
ul. Sikorskiego 21  
67-200 Głogów

OŚ  
Małgorzata SP.

W związku z pismem z dnia 13 lutego 2014 roku, znak: OŚ.6124.21.2014, w sprawie interpretacji przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.) dotyczących wyłączenia gruntów z produkcji w trybie art. 11 oraz art. 28 ust. 2 i w związku z tym czy pomimo wyłączenia z produkcji rolniczej tylko części gruntów, można w ewidencji gruntów wpisać na całej działce użytek gruntowy „B” (tereny mieszkaniowe) – Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi uprzejmie wyjaśnia, co następuje.

Art. 2 ust. 1 powyżej powołanej ustawy stanowi, że gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty:

- określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne;
- pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 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;
- parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi;
- rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych;
- pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa;

Donke + Eul

2014.04.02



- torfowisk i oczek wodnych;
- pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Zgodnie z treścią przepisu art. 4 pkt 11 ww. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – przez wyłączenie gruntów z produkcji rozumie się rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów; nie uważa się za wyłączenie z produkcji gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3, jeżeli przerwa w rolniczym użytkowaniu tych obiektów jest spowodowana zmianą kierunków produkcji rolniczej i trwa nie dłużej niż 5 lat.

Również uchwała Składu Siedmiu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 lutego 1997 r., OPS 13/96 jednoznacznie wskazuje, że „*Na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78) organ administracji państwowej może zezwolić na wyłączenie z produkcji rolniczej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne takiej powierzchni gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze, na której zgodnie z projektem zagospodarowania przestrzennego terenu, stanowiącym załącznik do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nastąpi rozpoczęcie innego niż rolnicze użytkowania gruntu.*”

W uzasadnieniu uchwały Naczelny Sąd Administracyjny podkreślił, że decyzja o której mowa w art. 11 ust. 1 podejmowana jest na wniosek osoby zainteresowanej. W sytuacji, gdy zainteresowani występują o zezwolenie na wyłączenie z produkcji rolniczej jedynie takiej powierzchni gruntu jaka niezbędna jest na cele zaplanowanej i ściśle określonej budowy, organ administracji nie może orzekać o zezwoleniu na wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, które są zbędne dla potrzeb takiej budowy i o wyłączenie których zainteresowani nie wnosili. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określana jest zazwyczaj maksymalna powierzchnia budynków na poszczególnych terenach budowlanych, z warunkiem utrzymania określonej części działki np. 50-60%, z zielenią biologicznie czynną. Wynika stąd, że w takim wypadku organ administracji nie może wyłączyć trwale na cele budowy większej powierzchni działki niż to wynika z ustaleń planistycznych.

Zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust. 4 wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Z treści przepisu § 8 ust. pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 z późn .zm.) stanowiącego podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę jednoznacznie wynika, że część opisowa projektu

zagospodarowania działki lub terenu powinna zawierać m. innymi zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu, jak powierzchnia zabudowy projektowanych i adaptowanych obiektów budowlanych, powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników, powierzchnia zieleni oraz innych części terenu niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

A zatem z części opisowej projektu budowlanego jednoznacznie wynika, jaka powierzchnia gruntów rolnych będzie podlegała zabudowie i w związku z tym ta powierzchnia gruntów rolnych powinna zostać objęta decyzją zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji.

W świetle powyższych wyjaśnień, należy stwierdzić, że nie ma podstaw prawnych do wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych w stosunku do gruntów, które na działkach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne nie zostały wyłączone z produkcji wcześniejszymi decyzjami zezwalającymi na wyłączenie gruntów z produkcji zgodnie z wnioskami zainteresowanych osób i projektami zagospodarowania działek, a obecnie te niewyłączone grunty rolne stanowią tzw. zielen biologicznie czynną. Grunty te powinny być nadal oznaczone w ewidencji gruntów jako grunty rolne. Ustalenie obszaru i klasy gruntu na którym rozpoczęto inne niż rolnicze użytkowanie gruntu, niezbędne do wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy powinno nastąpić z zastosowaniem środków dowodowych, stosownie do art. 77 kpa. Wydanie decyzji na podstawie art. 28 ustawy nie może nastąpić tylko na podstawie opracowanej przez geodetę dokumentacji aktualizującej zapisy w ewidencji gruntów i budynków, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454, zm. Dz. U. z 2013 r., poz. 1551). Dane ewidencyjne mogą stanowić tylko jeden z dowodów w sprawie, przy czym nie jest on dowodem bezwzględnie wiążącym i nie ma charakteru przesądzającego o faktycznym rozpoczęciu innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów. Należy wspomnieć, że ustawodawca wyposażył organ dokonujący kontroli wykonania przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w uprawnienie do wejścia na grunt kontrolowany, a także w uprawnienie sprawdzenia wymaganych dokumentów i dokonania niezbędnych czynności (art. 26 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Podobne stanowisko w tej sprawie wyraził Naczelny Sąd Administracyjny

(wyrok z dnia 5 stycznia 2012 roku sygn. akt . II OSK 1843/10), Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie ( wyrok z dnia 28 lutego 2011 roku sygn. akt IV SA/Wa 2297/10), Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie (wyrok z dnia 9 listopada 2006 roku II SA/Sz 945/06).

Nie ma zatem podstawy prawnej do ujawnienia w ewidencji gruntów całej działki jako jeden użytek „B” (tereny mieszkaniowe) w sytuacji, gdy decyzja o wyłączeniu gruntów rolnych z produkcji obejmowała tylko część działki. Podobne stanowisko w takiej sprawie zajął również Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 14 grudnia 2004 roku sygn. akt: 3II SA/Wr 1996/03..

Jednocześnie Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi uprzejmie informuje, iż przedstawione wyjaśnienia stanowią jedynie wypowiedź, która nie może być podstawą rozstrzygnięć organów stosujących prawo w konkretnych przypadkach. Ustalenie stanu faktycznego i zastosowanie do niego konkretnych przepisów prawnych należy do właściwego organu administracji publicznej prowadzącego postępowanie.

a/a

z up. DYREKTORA  
DEPARTAMENTU GOSPODARKI ZIEMIĄ

*Jerzy Kozłowski*  
ZASTĘPCA DYREKTORA