INFRASTRUKTURA I EKOLOGIA TERENÓW WIEJSKICH
INFRASTRUCTURE AND ECOLOGY OF RURAL AREAS

Nr 4/2011, POLSKA AKADEMIA NAUK, Oddział w Krakowie, s. 97–108
Komisja Technicznej Infrastruktury Wsi

Anita Kwartnik-Pruc, Piotr Parzych, Jarosław Bydłosz

PROBLEMY PRZEZNACZANIA, NA TERENACH WSI, GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE INWESTYCYJNE

PROBLEMS OF DESTINATION OF AGRICULTURAL AND FOREST LAND FOR INVESTMENT PURPOSES IN THE COUNTRY AREAS

Streszczenie

Autorzy przeanalizowali przepisy prawne i techniczne oraz postępowania administracyjne prowadzone w sprawie wyłączenia gruntów rolnych i leśnych z produkcji. Pozwoliło to na wskazanie problemów powstających w trakcie realizacji przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz propozycji ich rozwiązania.

W publikacji przedstawiono obowiązujące procedury związane ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W pracy zwrócono również uwagę na zmniejszanie się powierzchni gruntów rolnych w Polsce. Kolejnym zagadnieniem opisanym w pracy jest problematyka ustalenia granic konturów klasyfikacyjnych po zakończeniu procesu inwestycyjnego. Zwrócono tu uwagę na konieczność synchronizacji aktów prawnych dotyczących ewidencji gruntów i budynków z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Słowa kluczowe: wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z produkcji, cele inwestycyjne

Summary

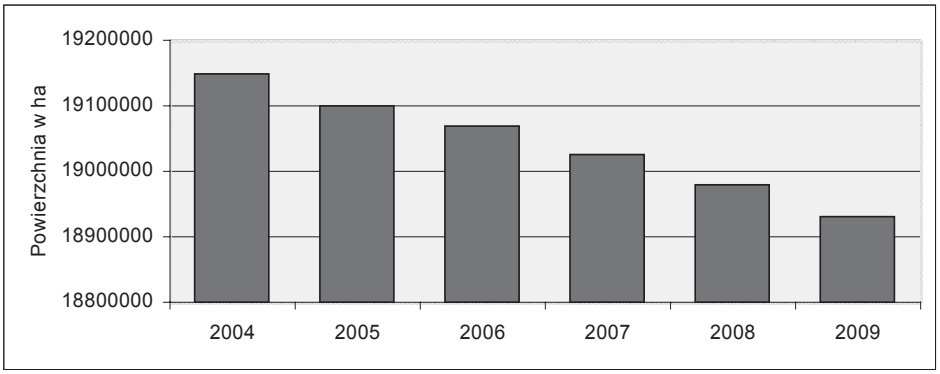
The authors analyzed the legal regulations, technical and administrative proceedings held on the exclusion of agricultural and forest land from appropriate production. This allowed to identify not only the problems which arise during the implementation of act on the protection of agricultural and forest land, but proposals for their solution as well.

The paper presents the current procedures related to the change in use of agricultural and forest land that are made in the local spatial plan. The reduction in the amount of agricultural land in Poland is also noted in the study. Another problem described in this work is the issue of identifying the classification contours boundaries when finishing investment process. The attention has also been paid to the synchronization of legislation on grounds and buildings cadastre and the law on the protection of agricultural and forest land.

Key words: *exclusion of agricultural and forest land from production, investment purposes*

WSTĘP

W Polsce coraz więcej gruntów wykorzystywanych dotychczas rolniczo jest przeznaczanych na inne cele. W ciągu ostatnich lat powierzchnia gruntów rolnych stale maleje (rys. 1). Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych [Ustawa 1995] w swym zamyśle miała ograniczyć ten trend. Aby możliwe było wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z produkcji, potrzebna jest zmiana treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz postępowanie administracyjne zakończone decyzją zezwalającą na faktyczne wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej lub leśnej.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.
Source: own study based on CSO data.

Rysunek 1. Powierzchnia gruntów rolnych w Polsce w latach 2004–2009
Figure 1. The area of agricultural land in Poland in 2004–2009

Takie zezwolenie wiąże się z dość wysokimi opłatami, które zasilają Fundusz Ochrony Gruntów Rolnych powołany do ochrony, rekultywacji i poprawy jakości gruntów rolnych. Z dniem 1 stycznia 2009 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która zliberalizowała przepisy dotyczące przeznaczania gruntów rolnych (leśnych) na cele inwestycyjne.

Autorzy przeanalizowali przepisy prawne i techniczne z tego zakresu oraz postępowania administracyjne prowadzone w sprawie wyłączenia gruntów rolnych i leśnych z produkcji. Celem artykułu jest przedstawienie praktycznych problemów powstających w trakcie realizacji przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz propozycji ich rozwiązania.

ANALIZA PRZEPISÓW USTAWY O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH ODNOŚNIE TERENÓW WIEJSKICH

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Tworzony jest w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). O przystąpieniu do jego opracowania decyduje rada gminy w drodze uchwały. Ta sama rada dokonuje zmiany przeznaczenia gruntu, jednak w niektórych przypadkach ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych zobowiązuje gminę do uzyskania zgody organów wyższego stopnia na taką zmianę. Z dniem 1 stycznia 2009 roku zmniejszył się katalog przypadków, kiedy gmina musi taką zgodę uzyskać (rys. 2).

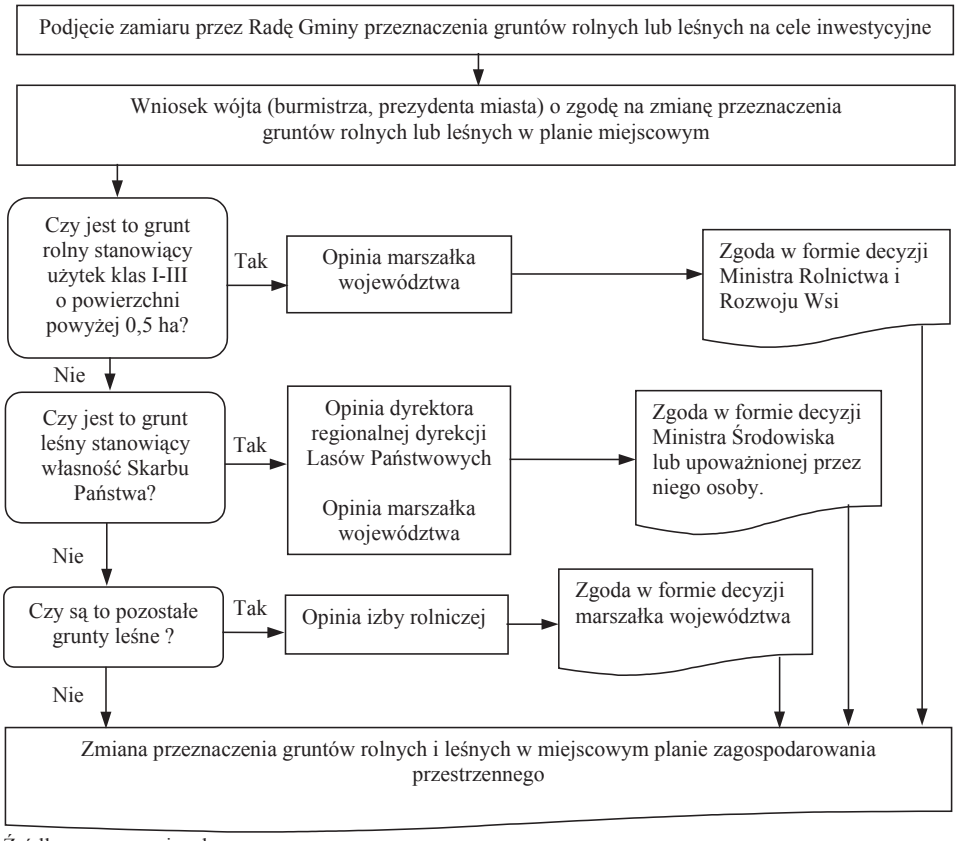
Następnym etapem w procedurze zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne jest postępowanie administracyjne zezwalające na faktyczne wyłączenie gruntów z produkcji. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych wskazuje katalog podmiotów mogących wystąpić z wnioskiem o wszczęcie takiego postępowania. Są to: właściciel, użytkownik wieczysty, posiadacz samoistny, zarządca, użytkownik lub dzierżawca (art. 4 ust. 4). W zależności od rodzaju gruntu na terenie wiejskim, odpowiednią decyzję wydaje:

– starosta w odniesieniu do gruntów stanowiących użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczone do klas I, II, III, IIIa, IIIb (decyzja konstytutywna) oraz użytki rolne klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego (decyzja deklaratoryjna),

– dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych w stosunku do gruntów leśnych przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne (decyzja konstytutywna),

– dyrektor parku narodowego odnośnie gruntów wchodzących w skład parków narodowych.

Jak widać w powyższego wyliczenia, nie wszystkie grunty są objęte obowiązkiem uzyskania decyzji o wyłączeniu, jednak w każdym przypadku, gdy grunt jest przeznaczony pod inwestycję powinien zostać złożony wniosek.



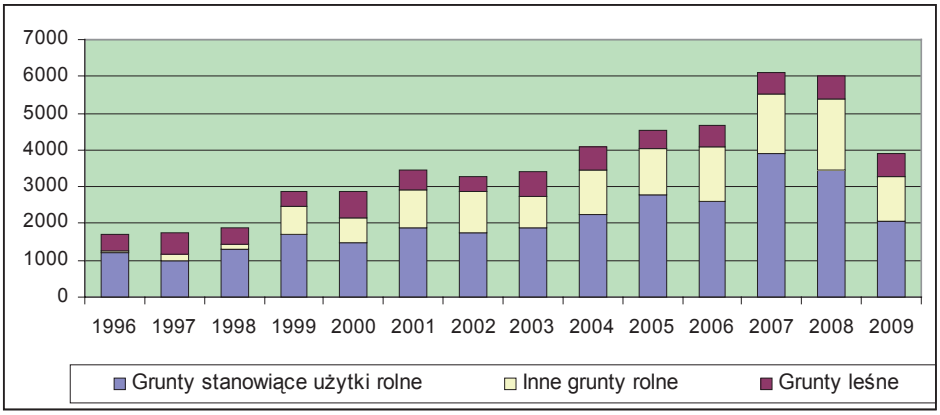
Źródło: opracowanie własne.
Source: own study.

Rysunek 2. Procedura uzyskania przez gminę zgody organu wyższego stopnia na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne
Figure 2. The procedure for obtaining by the commune, the consent of a higher authority for the reassignment of agricultural or forest land for investment purposes

O tym czy w danej sytuacji zachodzi konieczność wydania odpowiedniej decyzji decyduje organ administracji. Na rysunku 3 przedstawiono powierzchnie gruntów objętych wyłączeniem z produkcji rolnej i leśnej w Polsce w latach 1996-2009.

Jak wynika z poniższego rysunku, w roku 2009 spadła ilość gruntów wyłączanych z produkcji w trybie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Sytuacja taka wynika z faktu, iż od dnia 1 stycznia 2009 roku użytki rolne położone na terenie miast zostały wyłączone spod działania tej ustawy. Inne rodzaje gruntów rolnych wymienione w art. 2 ust. 1 pkt 2-10 oraz wszystkie grunty rol-

ne mogą zmienić przeznaczenie w miastach wyłącznie w myśl przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ich wielkość wyłączona w 2009 roku jest zbliżona do wartości z lat ubiegłych.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.
Source: own study based on CSO data.

Rysunek 3. Powierzchnia gruntów rolnych i leśnych wyłączonych z produkcji w latach 1996-2009
Figure 3. Area of agricultural and forest land excluded from production in the years 1996-2009

Osoba, która uzyskała zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej, musi uregulować należności i opłaty roczne z tego tytułu. W przypadku wyłączenia gruntów leśnych osoba, która je uzyskała jest zobowiązana zapłacić jednorazowe odszkodowanie, jeżeli dokona przedwczesnego wyrębu drzewostanu. Obowiązek zapłaty powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji. Opłaty wynikające z wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej dzielą się na:

1. należności – jest to jednorazowa opłata z tytułu trwałego wyłączenia gruntów z produkcji,
2. opłaty roczne – są to opłaty z tytułu użytkowania na cele nierolnicze lub nieleśne gruntów wyłączonych z produkcji, w wysokości 10% należności płacone w razie trwałego wyłączenia przez 10 lat, a przypadku nietrwałego wyłączenia – przez okres trwania tego wyłączenia, ale nie dłużej niż 20 lat od chwili wyłączenia tych gruntów z produkcji.

Nowelizacja ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wprowadziła z dniem 1 stycznia 2010 roku stawki opłat za wyłączenie ustalone w złotych, zamiast dotychczasowych ilości ton żyta (tab. 1).

Tabela 1. Należność za wyłączenie z produkcji 1 ha gruntów rolnych
Tabela 1. The payment for the exclusion from the production of 1 ha of agricultural land

Grunty orne i sady, pod budynkami i urządzeniami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi		Łąki i pastwiska trwałe, pod budynkami i urządzeniami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi	
klasa	należność (w zł)	klasa	należność (w zł)
wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego			
I	437 175	Ł I i Ps I	437 175
II	378 885	Ł II i Ps II	361 398
IIIa	320 595	Ł III i Ps III	291 450
IIIb	262 305		
wytworzone z gleb pochodzenia organicznego			
IVa	204 015	Ł IVi Ps IV	174 870
IVb	145 725	Ł V	145 725
V	116 580	Ps V	116 580
VI	87 435	Ł VI i Ps VI	87 435

Źródło: ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (art. 12 ust. 7).
Source: Law on protection of agricultural and forestry (Article 12. 7).

Autorzy uważają takie rozwiązanie za prawidłowe, dające jasną informację z jakimi kosztami musi się liczyć inwestor wyłączając grunt rolny z produkcji. Jak widać z powyższej tabeli są one niemałe i z racji swojej wysokości zniechęcają do wyłączenia z produkcji rolnej gruntów najwartościowszych. Odnośnie gruntów leśnych stawki opierają się na zmiennej cenie 1m^3 drewna ogłaszanej przez Główny Urząd Statystyczny.

Wysokość należności, wynikającej z tytułu trwałego wyłączenia gruntów z produkcji jest pomniejszana o wartość gruntu, ustaloną według cen rynkowych stosowanych w danej miejscowości w obrocie gruntami w dniu faktycznego wyłączenia tego gruntu z produkcji. Tym samym, jeśli wartość gruntu przekracza należność - opłata wynosi 0 zł.

W razie wyłączania z produkcji gruntów klas chronionych, w decyzji o wyłączeniu po zasięgnięciu opinii wójta, może zostać ustanowiony obowiązek zdjęcia oraz wykorzystania na cele poprawy wartości użytkowej gruntów próchnicznej warstwy gleby. W razie niewykonania tego obowiązku, osoba wyłączająca grunty z produkcji uiszcza za każdy 1 m^3 wykorzystanej niewłaściwie próchnicznej warstwy gleby opłatę w wysokości obowiązującej w dniu wydania decyzji o ustaleniu wysokości opłaty. Od dnia 1 stycznia 2010 wysokość tych opłat ustalona jest w kwocie złotych zamiast w równowartości ceny tony ziarna żyta i wynosi przykładowo dla gleb klasy I i II oraz gleb pochodzenia organicznego - 291,45 zł.

W obowiązującej ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych szczególną opieką zostały objęte lasy ochronne, ponieważ należności i opłaty roczne z tytułu wyłączenia z produkcji gruntów leśnych w lasach ochronnych podwyższono o 50%.

Należność i opłaty roczne oraz opłaty z tytułu niewykonywania obowiązku zdjęcia i wykorzystania próchniczej warstwy gleby oraz należności i opłaty roczne podwyższone stanowią dochody Funduszy Ochrony Gruntów Rolnych. W razie zbycia gruntów objętych procesem wyłączenia z produkcji, obowiązek uiszczania należności i opłat rocznych przechodzi na nabywcę. Zbywający jest zobowiązany uprzedzić o tym nabywcę (art. 12).

USTAWOWE MOŻLIWOŚCI ZMNIEJSZENIA OPŁAT

W swojej pierwotnej wersji ustawa z dnia 2 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie przewidywała w ogóle możliwości umorzenia całości lub części należności i opłat rocznych. Od dnia 29 czerwca 1997 roku zostały wprowadzone wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej bez opłat pod budownictwo mieszkaniowe oraz dopuszczono bonifikaty w przypadku wymienionych w ustawie inwestycji publicznych służących zaspokojeniu potrzeb lokalnej społeczności. Od 1 stycznia 2010 r. rozszerzono katalog celów publicznych na wszystkie, wymienione w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 , poz. 2603 z późn. zm.).

Jak widać z jednej strony występują ułatwienia w stosunku do celów publicznych, z drugiej mamy

przepisy dyscyplinujące inwestorów do wyłączania z produkcji jak najmniejszego obszaru gruntów rolnych czy leśnych na cele mieszkaniowe. Jeżeli wielkość wyłączanego gruntu zmieści się w wyznaczonych limitach wyłączenie to jest bezpłatne. Aktualne możliwości zmniejszenia należności i opłat rocznych przedstawia tabela 2.

Tabela 2. Aktualne możliwości zmniejszenia opłat za wyłączenie gruntów z produkcji rolnej i leśnej

Table 2. Current ways of reducing the payment for the exemption of land from agricultural or forest production

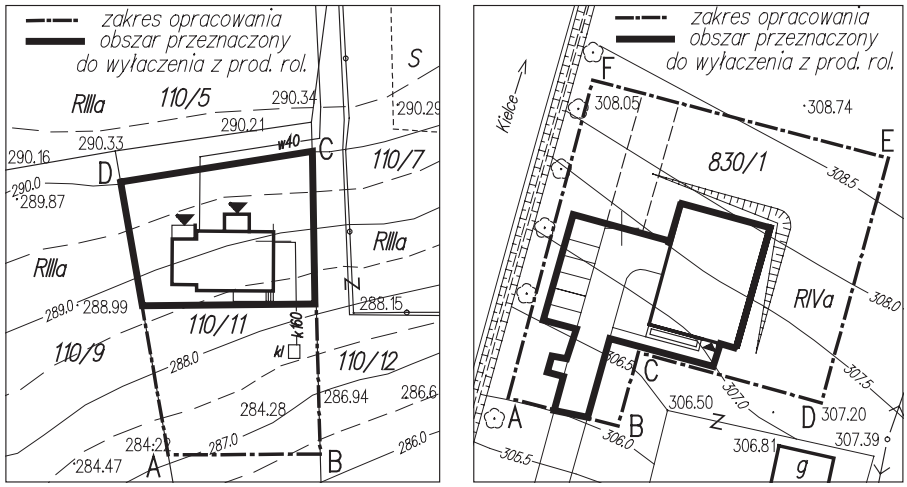
Przeznaczenie gruntu	Warunek umorzenia	Wnioskodawca	Organ decydujący o umorzeniu	Efekt
wyłączenie pod budownictwo mieszkaniowe	powierzchnia wyłączenia wynosi odpowiednio: do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinnego do 0,02 ha, na każdy lokal mieszkalny, w przypadku budynku wielorodzinnego			brak obowiązku uiszczenia należności i opłat rocznych

Przeznaczenie gruntu	Warunek umorzenia	Wnioskodawca	Organ decydujący o umorzeniu	Efekt
inwestycja o charakterze użyteczności publicznej z zakresu oświaty i wychowania, kultury, kultu religijnego oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej, jeżeli inwestycja ta służy zaspokojeniu potrzeb lokalnej społeczności, oraz dotyczącej powiększenia lub założenia cmentarza	obszar gruntu podlegający wyłączeniu nie przekracza 1 ha; nie ma możliwości zrealizowania inwestycji na gruncie nie objętym ochroną;	organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego	marszałek województwa - grunty rolne, dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych - grunty leśne, dyrektor parku – obszar parków narodowych -	umorzenie całości lub części należności i opłat rocznych, a w odniesieniu do gruntów leśnych również jednorazowego odszkodowania w razie dokonania przedwczesnego wyrębu lasu
inwestycje zmierzającej do osiągnięcia celów określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przeznaczonej na cele inne niż określone powyżej	obszar gruntu podlegający wyłączeniu nie przekracza 1 ha; nie ma możliwości zrealizowania inwestycji na gruncie nie objętym ochroną	organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego	marszałek województwa	umorzenie całości lub części należności i opłat rocznych w odniesieniu do gruntów rolnych

Źródło: opracowanie własne.
Source: own study.

PROBLEM USTALANIA ZMIANY GRANIC KONTURÓW UŻYTKÓW

Zadaniem projektanta, uczestnika procesu inwestycyjnego jest opracowanie projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi ustawami, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Jednym z elementów projektu jest przedstawiona na mapie do celów projektowych koncepcja zagospodarowania i uzbrojenia terenu inwestycji wraz z określeniem obszaru do wyłączenia gruntu z produkcji rolnej lub leśnej. Nie są określone w ustawie zasady ustalania przebiegu granic wyłączenia, ani odległości tej granicy od projektowanego budynku, ani wymagania, co do jej kształtu. Z racji wysokich należności z tytułu wyłączenia oraz istnienia limitów pozwalających na wyłączenie bez opłat, projektanci wskazują do wyłączenia minimalny obszar, który przebiega czasami wzdłuż lub w niewielkiej odległości od ścian budynku lub innych trwałych elementów zagospodarowania terenu np. chodników (rys. 4).



a) b)

Źródło: Starostwo Powiatowe w Krakowie.
Source: The County Office of Cracow.

Rysunek 4. Przykładowe określenie obszaru do wyłączenia z produkcji rolnej: a) pod budownictwo mieszkaniowe, b) pod pawilon handlowy
Figure 4. The example of area destined for the exclusion from agricultural production (marked with a black line): a) area for housing, b) area for shopping

Obszar gruntu podlegającego wyłączeniu z produkcji rolnej (leśnej) po wydaniu decyzji zezwalającej na to wyłączenie, powinien zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków stać się użytkiem Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane. Instrukcja G-5 „Ewidencja gruntów i budynków" wprowadzona do stosowania przez Głównego Geodetę Kraju zarządzeniem nr 16 z dnia 3 listopada 2003 r. precyzuje w § 15 ust. 13, iż do zurbanizowanych terenów niezabudowanych zalicza się grunty, na których, na podstawie ważnego pozwolenia na budowę, rozpoczęty został proces inwestycyjny, udokumentowany wpisem do dziennika budowy lub dokonano rozbiórki obiektów budowlanych a na ich miejsce nie wzniesiono nowych.

Zmiany w ewidencji, wg tej instrukcji powinny nastąpić na podstawie dokumentacji geodezyjnej tyczenia obiektu budowlanego, podlegającej przekazaniu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zgodnie z §13 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 16 lipca 2001 roku w sprawie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych, ewidencjonowania systemów i przechowywania kopii zabezpieczających bazy danych, a także ogólnych warunków umów o udostępnianie tych baz (Dz.U. Nr 78, poz. 837) mówiącym, że jeżeli w trakcie wykonania prac nie wymagają-

cych zgłoszenia (a do takich należy tyczenie budynku), ich wykonawca stwierdzi zmiany z zakresu danych ewidencji gruntów i budynków, mapy zasadniczej, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz bazy danych obiektów topograficznych lub wykona stabilizację osnowy geodezyjnej, praca taka w odpowiedniej części podlega zgłoszeniu, a powstała z tych prac dokumentacja – przekazaniu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W tym konkretnym przypadku będzie to zmiana danych ewidencji gruntów i budynków – część użytku rolnego lub leśnego zmieni swoje oznaczenie na Bp. Geodeta w ramach powyższych czynności, na podstawie decyzji zezwalającej na wyłączenia, powinien opracować m. in. wykaz współrzędnych punktów załamania zmienionych konturów użytków gruntowych oraz wykaz zmian gruntowych określający pola powierzchni zmienionych użytków gruntowych. Natomiast dokumentacja sporządzona w wyniku geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych winna zawierać wykaz zmian opisowych danych ewidencji gruntów, gdyż granice zmienionych użytków zostały już ustalone.

W praktyce wytyczne te nie są stosowane, mimo iż ośrodki dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej mogą na podstawie § 5 Instrukcji 0-4 „Zasady prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego", wydawać wytyczne do wykonywania zgłoszonych robót w tym zobowiązać geodetów do stosowania instrukcji G-5 nie mającej obecnie rangi geodezyjnego standardu technicznego. Granice zmienionego użytku są z reguły wykazywane przez geodetę realizującego pomiar powykonawczy obiektu budowlanego. W związku z powyższym, w praktyce występują problemy związane z prawidłowym, zgodnym z regulacjami rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków ustaleniem granic zmienionego użytku, a rozstrzygnięciami decyzji zezwalającej na wyłączenie. Zmiany konturów użytków nieobjętych tabelą klas gruntów (a do takich należą grunty budowlane) obszarów nie objętych obowiązkiem uzyskania decyzji o wyłączeniu, ustalane są w oparciu o wyniki prac geodezyjnych i kartograficznych określających faktyczny stan zagospodarowania terenu, według kryteriów opisanych w załączniku nr 6 do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Rozporządzenie 2001). Przykładowo, do gruntów ornych (oznaczanych w ewidencji symbolem R) zalicza się grunty poddane stałej uprawie mechanicznej mającej na celu produkcję ziemiopłodów rolniczych lub ogrodniczych w tym ogrody działkowe oraz szklarnie i inspekty. Tak więc powstaje pytanie czy grunty nie wyłączone z produkcji, przedstawione na rys. 4 stanowiące grunt rolny klasy IIIa mogą być w całości poddawane stałej uprawie mechanicznej? Czy działka na przykładzie a nie powinna zostać w całości zaliczona do terenów mieszkaniowych, do których zalicza się wg załącznika 6 grunty niewykorzystywane do produkcji rolniczej i leśnej, zajęte pod budynki mieszkalne, urządzenia funkcjonalnie związane z budynkami mieszkalnymi (podwórza, dojazdy, przejścia, przydomowe place gier i zabaw itp.) a także ogródki przydomowe. Ogródki przydomowe zostały zdefiniowane w instrukcji

G-5. Zgodnie z §15 ust. 11 tej instrukcji przez ogródki przydomowe rozumie się w szczególności rabaty, kwietniki, warzywniki położone w granicach obszaru zabudowanego, na który została wydana decyzja o wyłaczeniu z produkcji rolnej i leśnej. Instrukcja ta zawiera również wytyczne, co do kształtu użytku gruntowego oznaczonego B (§15 ust. 9). Powinien to być obszar zwarty, o granicach w miarę możliwości regularnych, zawierającym w sobie grunty zajęte pod:

– budynki mieszkaniowe, gospodarcze i techniczne związane funkcjonalnie z budynkami mieszkalnymi, w tym zespoły garaży,
– komunikację wewnetrzną i podwórza,
– zieleń przydomową (drzewa, krzewy, trawniki),
– urządzenia techniczne związane z funkcją mieszkaniową (studnie, zbiorniki, przewody naziemne, skrzynki energetyczne, oczyszczania ścieków, urządzenia do gromadzenia i oczyszczania ścieków),
– śmietniki, składowiska odpadów,
– place zabaw i wypoczynku,
– obiekty malej architektury,
– urządzenia sportowe,
– miejsca postojowe pojazdow mechanicznych,
– ogródki przydomowe, oczka wodne, ogródki skalne
– inne grunty bezpośrednio związane z funkcją mieszkaniową.

Czyli z jednej strony mamy wytyczne zawarte w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów, co do określania zmiany obszaru użytku rolnego (leśnego) na budowlany, które starają się egzekwować organy prowadzące ewidencję gruntów, z drugiej ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która takich regulacji nie zawiera, a równocześnie przewiduje konsekwencje finansowe w sytuacji wyłączenia z produkcji obszaru innego niż wskazany w decyzji zezwalającej na wyłączenie. Zgodnie z art. 28 ust. 1 i 2 tejże ustawy w razie stwierdzenia, że grunty zostały wyłączone z produkcji niezgodnie z jej przepisami sprawcy wyłączenia ustala się opłatę w wysokości dwukrotnej należności, a w razie stwierdzenia, że grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze lub nieleśne zostały wyłączone z produkcji bez decyzji zezwalającej na wyłaczenie, decyzję taką wydaje się z urzędu, podwyższając jednocześnie wysokość należności o 10%.

WNIOSKI

W sytuacji stale zwiększającej się ilości inwestycji w Polsce, należy wskazać organom administracji, projektantom oraz jednostkom wykonawstwa geodezyjnego precyzyjnie sposób ustalania granic użytku budowlanego. Z racji wysokich opłat za wyłączenie gruntu z produkcji (tab. 1) oraz istnienia limitów powierzchni wyłączeń nieodpłatnych, projektanci wskazują na projekcie zago-

spodarowania terenu powierzchnię możliwie najmniejszą, która nie odpowiada kryteriom określonym w załączniku nr 6 do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Geodeta uprawniony wykonujący pomiar inwentaryzacyjny obiektu budowlanego, często stawiany jest przed faktem innego trwałego zagospodarowania terenu, niż wynika to z decyzji zezwalającej na wyłączenie. W związku z powyższym autorzy uważają, iż korzystnym rozwiązaniem byłoby wydanie rozporządzenia wykonawczego do ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w którym zostałyby zawarte rozwiązania problemów aktualnie występujących w praktyce.

BIBLIOGRAFIA

Radecki W. *Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Komentarz. Difin, Warszawa 2009, 196 ss. 2009.

Śmiałowska-Uberman Z. *Kompendium wiedzy prawnej dla geodetów.* Gall, Katowice, 2003 s. 317-342

Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454)

Instrukcja techniczna O-4 „Zasady prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego”

Instrukcja techniczna G-5 „Ewidencja gruntów i budynków”. Wytyczne techniczne.

Praca zrealizowana w ramach badań statutowych nr 11.11.150.005

Dr inż. Anita Kwartnik-Pruc, e-mail: akwart@agh.edu.pl
Dr hab. inż. Piotr Parzych, prof. AGH, e-mail: parzych@agh.edu.pl
Dr inż. Jarosław Bydłosz, e-mail: bydlosz@agh.edu.pl
Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska
Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie
30-059 Kraków, Al. Mickiewicza 30

Recenzent: *Prof. dr hab. Karol Noga*