



MINISTER ROLNICTWA
I ROZWOJU WSI

Warszawa, 21 lutego 2013 r.

GZ.sd-0700 - 13 /2013

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 25.02.13
nr. 1587 podpis. R

Pani

Maria Pańczyk-Pozdziej

Wicemarszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

Pani Marszałek!

W związku z pismem Pani Marszałek z dnia 5 lutego 2013 roku, znak: BPS/043-26-1029/13, przy którym zostało nadesłane oświadczenie złożone przez Senatora Pana Ryszarda Knosalę, podczas 26 posiedzenia Senatu RP w dniu 30 stycznia 2013 roku, w sprawie dotyczącej wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej, przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Przez wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej – zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jedn. tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) – należy rozumieć rozpoczęcie innego niż rolnicze wykorzystania gruntów. Oznacza to, że wyłączenie gruntów z produkcji jest czynnością faktyczną polegającą na rozpoczęciu innego użytkowania i następuję z chwilą rozpoczęcia inwestycji.

Żeby przybliżyć proces zainwestowania gruntów warto w tym miejscu powołać się na przepisy art. 41 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (jedn. tekst Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), w którym ustawodawca jednoznacznie stwierdza, że za rozpoczęcie budowy uważa się podjęcie prac przygotowawczych na budowie (art. 41 ust. 1). Jednocześnie w ust. 2 omawianego artykułu ustawodawca zawarł listę prac uznanych za prace przygotowawcze. W myśl tego przepisu pracami przygotowawczymi są:

- 1) wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie;
- 2) wykonanie niwelacji terenu;
- 3) zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;
- 4) wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy.

Ponadto w ust. 3 zawarte zostało jednoznaczne stwierdzenie, że prace przygotowawcze mogą być prowadzone jedynie na terenie objętym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem. Na podstawie zaś ust. 4 inwestor, co najmniej na 7 dni przed rozpoczęciem robót, jest obowiązany zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem (jeżeli nadzór taki został ustanowiony) o zamierzonym terminie rozpoczęcia budowy. Niedopełnienie takiego obowiązku jest opatrzone sankcją karną (art. 93 pkt 4). Do zawiadomienia powinny być dołączone oświadczenia kierownika budowy (kierowników robót) i - w razie ustanowienia - inspektora (inspektorów) nadzoru inwestorskiego.

W świetle powyższych wyjaśnień za datę faktycznego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej należy uznać termin, który wskazuje inwestor w myśl art. 41 ust. 4 ustawy prawo budowlane. Przyjmuje się, że jest to dzień rozpoczęcia budowy odnotowany w dzienniku budowy.

Odnosząc się jednak do normatywnego określenia momentu wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej lub leśnej poprzez wskazanie katalogu zdarzeń, które przesądzają o rozpoczęciu innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntu oraz sposobu ich dokumentowania – Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi podziela pogląd że obecnie obowiązujące przepisy w tym zakresie wymagają doprecyzowania. W związku z tym podjęte zostaną działania mające na celu nowelizację ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w celu jednoznacznego wskazania zdarzenia przesądzającego o rozpoczęciu innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów.

Odpowiadając natomiast na wskazane przez Pana Senatora problemy dotyczące aktualizacji zapisów ewidencyjnych i braku możliwości wprowadzania w ewidencji gruntów i budynków zmian wynikających z decyzji zezwalających na włączenie gruntów rolnych z produkcji, co w konsekwencji wpływa na wysokość opodatkowania takich gruntów, Ministerstwo przedstawia następujące wyjaśnienia, które były w swoim czasie kierowane również do Najwyższej Izby Kontroli.

Podkreślenia wymaga przede wszystkim fakt, że powyższe zagadnienia nawiązują wprawdzie do tematyki wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej, jednakże w rzeczy samej przedstawione przez Pana Senatora problemy dotyczą raczej szeroko rozumianych „zaległości ewidencyjnych”. Trudno rozważać przyczyny tych zaległości, nie mniej jednak w żaden sposób nie należy ich wiązać z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tylko z przepisami ustawy

prawo geodezyjne i kartograficzne - w zakresie ich odpowiedniego stosowania i egzekwowania.

Odnosząc się do przepisów ww. ustawy w ocenie Ministerstwa starostwa błędnie przywołują przepisy art. 22 ust. 2 wskazanej ustawy, zgodnie z którymi tylko właściciele są zobowiązani pod groźbą sankcji wynikającej z art. 48 ust. 1 pkt 5 zgłaszać właściwemu staroście wszelkie zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków w terminie 30 dni od dnia powstania tych zmian.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że w sprawie aktualizacji ewidencji gruntów i budynków pomija się całkowicie drugą część przepisu art. 22 ust. 2, zgodnie z którym obowiązek zgłaszania zmian w ewidencji gruntów nie dotyczy przypadków, jeżeli zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikają z decyzji właściwych organów. Bezsprzecznym faktem jest, że zmiany danych objętych decyzją zezwalającą na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji z dotychczasowego oznaczania gruntów jako grunty rolne na grunty zurbanizowane niezabudowane (Bp) a następnie zabudowane (B) wynikają właśnie z decyzji starosty zezwalającej na wyłączenie oraz jej wykonania. Oznacza to, że przed wydaniem decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów starosta powinien uzyskać od strony jedynie taką dokumentację (np. projekt zagospodarowania działki lub terenu), z której wynikałby zasięg planowanego wyłączenia gruntów z produkcji, dla których będą określone obowiązki związane z wyłączeniem (art. 11, 12 i 14 ustawy). Stosowana przez niektóre starostwa taka procedura w ocenie Ministerstwa zapewnia zarówno określenie terminu rozpoczęcia innego niż rolnicze użytkowanie gruntów, powierzchnię gruntów podlegającą wyłączeniu, a w efekcie przesłanie do organu podatkowego informacji służących właściwemu opodatkowaniu gruntów.

Ponadto należy podkreślić, że wyłączeniu z produkcji (zabudowywaniu) podlegają zarówno grunty objęte ochroną jak również grunty rolne nie objęte ochroną, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas IV, V i VI, położone na obszarach wiejskich oraz wszystkie grunty rolne stanowiące użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast. Grunty te po ich zabudowaniu, pomimo że nie jest wydawana decyzja zezwalająca na ich wyłączenie, podobnie jak grunty rolne objęte ochroną tracą charakter nieruchomości rolnej i powinny być oznaczane w ewidencji gruntów jako grunty zurbanizowane niezabudowane (Bp) a następnie zabudowane (B) i w konsekwencji podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. W ocenie Ministerstwa wymagałyby doprecyzowania przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989 prawo geodezyjne i kartograficzne (jedn. tekst. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.) dotyczące wprowadzania zmian

w ewidencji gruntów i budynków z urzędu zarówno w przypadku wyłączenia z produkcji gruntów rolnych objętych ochroną, jak również gruntów rolnych nie objętych ochroną, wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas IV, V i VI, położonych na obszarach wiejskich jak również wszystkich gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast, a także gruntów rolnych wyłączanych z produkcji na podstawie innych ustaw (tzw. specustaw), w przypadku których nie mają zastosowania przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Odnosząc się do powyższych kwestii Ministerstwo uprzejmie informuje, że podjęte zostały już stosowne działania zmierzające do ich uregulowania. Problem ten został naświetlony i w piśmie z dnia 10 stycznia 2013 roku, znak: GZ.tr-074-1/2013 skierowany do Głównego Geodety Kraju oraz przekazany do wiadomości Ministrowi Administracji i Cyfryzacji.

W tym miejscu warto również powołać się na przygotowywany projekt rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji, zmieniający rozporządzenie z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454), który wydawany w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi będzie doprecyzowywał definicję „zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy”. Do tych terenów zaliczane będą grunty:

- na których została rozpoczęta a nie zakończona budowa w rozumieniu art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, powodująca wyłączenie tych gruntów z produkcji rolnej lub leśnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

- które w wyniku zabudowy wyłączone zostały z produkcji rolnej lub leśnej w rozumieniu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na których istniejące wcześniej budynki zostały rozebrane, a jednocześnie grunty te przeznaczone są pod zabudowę.

- które zostały wydzielone pod drogi publiczne na podstawie:

- a) ostatecznych decyzji lub prawomocnych orzeczeń sądowych, o których mowa w art. 96 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

- b) ostatecznych decyzji, o których mowa w art. 11a ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. 193, poz. 1194 z późn. zm.).

Wprowadzone zmiany wskazują zdarzenia, przesądzające o wyłączeniu gruntów z produkcji, a tym samym ułatwią wprowadzanie zmian w ewidencji gruntów i budynków.

Reasumując, należy jednak zauważyć, że poruszany przez Pana Senatora problem z zakresu ewidencji gruntów dotyczy przede wszystkim jej systematycznej aktualizacji, którą zgodnie z przytoczonymi przepisami to starosta, jako organ właściwy w sprawie ewidencji gruntów ma obowiązek prowadzić z urzędu na podstawie zgromadzonych w starostwie dokumentów.

Otrzymują:

- 1) Kancelaria Prezesa Rady Ministrów
Departament Spraw Parlamentarnych
- 2) a/a

Z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
SEKRETARZ STANU

Kazimierz Plocke