

Obszar gruntów rolnych podlegający wyłączeniu z produkcji rolniczej

Wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę albo przed dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w *ustawie - Prawo budowlane*.

Decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej dołącza się do wniosku o pozwolenie na budowę albo zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w *ustawie - Prawo budowlane*. Postępowanie w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej jest odrębnym postępowaniem administracyjnym wszczynanym na wniosek inwestora, planującego realizować zamierzenie budowlane.

Do wniosku o zezwolenie na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej powinny być załączone wszystkie te dokumenty, które pozwolą na wnikliwe zbadanie przez organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych stanu faktycznego całego zamierzenia budowlanego. Jednym z tych dokumentów powinien być w szczególności **projekt zagospodarowania działki lub terenu** określający m.in. granice działki budowlanej obejmujące całe zamierzenie budowlane, z zaznaczoną graficznie powierzchnią gruntu wnioskowaną do wyłączenia z produkcji rolniczej (która powinna być zgodna z granicami działki budowlanej) i obliczoną powierzchnią (zestawieniem w użytkach gruntowych i klasach bonitacyjnych).

W wyniku realizacji zamierzenia budowlanego powstanie nie tylko obiekt budowlany (np. budynek mieszkalny), ale również towarzysząca mu infrastruktura techniczna i zagospodarowanie terenu, takie jak przyłącza: elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne, telekomunikacyjne oraz zbiorniki na nieczystości ciekłe, układ komunikacyjny, układ zieleni. Grunt rolny, na którym zrealizowane zostanie całe zamierzenie budowlane, będzie w konsekwencji wyłączony z produkcji rolniczej.

Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej w granicach działki budowlanej obejmuje całe zamierzenie budowlane określone w projekcie zagospodarowania działki lub terenu, zawierającym:

- **powierzchnie zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych,**
- **powierzchnie utwardzone (np. dróg, parkingów, placów i chodników),**
- **minimalną powierzchnię biologicznie czynną,**
- **układ sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, w szczególności wodociągowych, ujęć wody, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków.**

Ponadto w orzecznictwie sądowo-administracyjnym prezentowany jest pogląd, że zezwolenie na wyłączenie gruntów rolnych na działce budowlanej powinno obejmować tylko taką powierzchnię, na której w projekcie zagospodarowania działki lub terenu zaplanowano rozpoczęcie innego niż rolnicze wykorzystanie gruntów, a zatem powierzchnię pod inwestycję i towarzyszącą jej infrastrukturę niezbędną do korzystania z tego budynku.

Wyłączenie z produkcji jest czynnością faktyczną, która w świetle przepisu art. 11 ust. 1 *ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* może nastąpić tylko po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie i w jej następstwie. W przeciwnym wypadku wyłączenie gruntów z produkcji narusza przepisy *ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. W razie stwierdzenia, że grunty zostały wyłączone z produkcji niezgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zastosowanie mają przepisy art. 28 tej ustawy .

Przy sporządzaniu **projektu zagospodarowania działki lub terenu** stanowiącego załącznik do wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej prosimy o uwzględnienie w/w wytycznych i uwag.