



DOI: 10.21005/pif.2016.25.C-05

OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH A PLANOWANIE PRZESTRZENNE OD ROKU 1995 W POLSCE

THE PROTECTION OF AGRICULTURAL LAND IN THE CONTEXT OF SPATIAL PLANNING AFTER THE YEAR 1995 IN POLAND

Alicja Świtalska
mgr inż. arch.

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie
Wydział Budownictwa i Architektury
Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego
Zakład Geometrii Wykreślonej i Perspektywy

STRESZCZENIE

Niniejszy artykuł przedstawia badania związane ze zmianami, jakie zachodziły w ochronie gruntów rolnych poczynawszy od 2003 roku oraz wpływem jaki wywarła *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* na te zmiany. Szczególną uwagę zwraca fakt, iż grunty rolne prawie za każdą nowelizacją prawa podlegają mniejszej ochronie prawnej, przez co są wykorzystywane na różne cele niezwiązane z rolnictwem, w tym budowlane. Przedstawione zostały wzajemne powiązania planowania przestrzennego oraz ochrony gruntów rolnych.

Słowa kluczowe: cele nierolnicze, grunty rolne, ochrona gruntów rolnych.

ABSTRACT

The paper showcases research regarding the changes that have occurred in the field of the protection of agricultural land since the year 2003, as well as the influence of the Spatial Planning Act of the 27th of March 2003 on these changes. Its chief focus is the fact that with each consecutive change of legislation, agricultural land becomes less and less protected, which results in its use for purposes other than agriculture, including construction. It also illustrates the mutual relationships between spatial planning and the protection of farmland.

Key words: agricultural land, non-agricultural, protection of agricultural land.

1. WSTĘP

Celem artykułu jest analiza ochrony gruntów rolnych i jej ograniczeń w powiązaniu z planowaniem przestrzennym, na podstawie ustawodawstwa polskiego. Istotne jest znalezienie przyczyny ciągłego zmniejszania się ochrony gruntów rolnych.

Badania objęły literaturę i akty prawne, dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w kontekście planowania przestrzennego. Przedstawiono wyniki badań ograniczone do ostatnich kilkudziesięciu lat, a konkretnie od 1995 r., ze szczególnym rozszerzeniem od 2003 r., ponieważ od tego roku sukcesywnie ograniczono ochronę gruntów rolnych.

Ochrona gruntów rolnych jest ściśle związana z planowaniem przestrzennym, ponieważ zmiana przeznaczenia na cele inne niż rolnicze może nastąpić tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (zwanym dalej miejscowym planem). Sukcesywnie uwalnia się część gruntów rolnych spod ochrony, wyłączając poszczególne klasy gruntów oraz obszary znajdujące się w granicach administracyjnych miast. Dla gruntów wyjętych spod ochrony nie ma potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia. Grunty, które nie wymagają zgody na zmianę ich przeznaczenia, można zagospodarować na podstawie decyzji o warunkach zabudowy po spełnieniu pozostałych warunków¹.

Według autorów artykułu [3]: *W Polsce coraz więcej gruntów wykorzystywanych dotychczas rolniczo jest przeznaczanych na inne cele. W ciągu ostatnich lat powierzchnia gruntów rolnych stale maleje. Ustawa o ochronie gruntów rolnych z 1995 roku w swym zamyśle miała ograniczyć ten trend* [s. 98]. W artykule przedstawiono procedurę uzyskania przez gminę zgody organu wyższego stopnia na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne. Jednak głównie skupiono się na analizach dotyczących wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, nie rozwinęto natomiast problematyki zmiany przeznaczenia gruntów rolnych.

Mirosław Karpiuk² [2] podnosi aspekt ingerencji przez ustawodawcę w prawo własności przez m.in. ochronę gruntów rolnych polegającą na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze. Analizuje, jakie grunty powinno się przeznaczać na cele nierolnicze: *przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. [...] Przeznaczenia gruntów rolnych [...] na cele nierolnicze ..., wymagającego zgody właściwego organu, dokonuje się w miejscowym planie. [...] Z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych ... wynika więc „expressis verbis”, że przeznaczenie gruntów rolnych [...] na cele nierolnicze [...], poza miejscowym planem [...], nie jest możliwe.* [2, s. 74] Przeznaczenie na cele nierolnicze użytków rolnych klas I–III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany przekracza 0,5 ha³ – zdeterminowane jest uzyskaniem zgody właściwego ministra. „Zwarty obszar” [...] to ob-

¹ Według art. 59 Ustawy [10]: 1. *Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, [...] wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.*

2. Przepis ust. 1 stosuje się również do zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku.

Według art. 61: 1. *Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:*

1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*

2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*

3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, [...] jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*

4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na ...*

5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

² Autor swój tekst oparł w dużym stopniu na wyrokach sądów WSA, NSA.

³ Artykuł opublikowano w 2013 r., w którym ustawowo zostało zniesione, że grunty klasy I–III do 0,5 ha nie podlegają ochronie.

szar złożony z elementów znajdujących się blisko, jeden obok drugiego, skupiony i nierozczłonkowany, a nie suma wszystkich obszarów przeznaczonych na określoną inwestycję, bez względu na ich wzajemne położenie. Pojęcie „zwarty obszar projektowany” należy interpretować, mając na uwadze całe projektowane przedsięwzięcie. Kryterium obszarowe [...] dotyczy wyłącznie obszaru, który ma zmienić swoje przeznaczenie – z runtu rolnego [...] na grunt przeznaczony na inne cele. O tym, czy konieczna będzie zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych [...] cele nierolnicze [...] decyduje nie powierzchnia gruntów rolnych [...] zajęta ostatecznie pod określoną inwestycję, ale powierzchnia gruntów rolnych ... przeznaczona w miejscowym planie [...] na realizację tego celu nierolniczego [2, s. 75]. Przedstawione zostało stanowisko, że ochrona gruntów rolnych nie powinna skutkować ograniczeniem możliwości rozwoju gminy, co jest zasadne. Tak, jak ważna jest ochrona gruntów rolnych, tak samo istotne jest wyważenie rozwoju gminy.

2. ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE

Po co taka zmiana? Zmiana przeznaczenia gruntów jest potrzebna wówczas, gdy na danym terenie ma być ustalona inna funkcja niż rolnicza.

Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze może odbywać się tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Mówi o tym Ustawa z dnia 3 utego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych art. 7.1 [9]: *Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

W przypadku, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a kiedyś ogólny plan zagospodarowania przestrzennego lub szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego przestał obowiązywać, a kiedykolwiek w tych uregulowaniach (nawet w dalekiej przeszłości) grunty były przeznaczone na cele nierolnicze, to ta zmiana wciąż obowiązuje⁴. Bez znaczenia jest, jak dawno dany plan przestał obowiązywać. W odniesieniu do takich obszarów, gdzie kiedykolwiek zaistniała zmiana gruntów rolnych na nierolnicze, można wydać decyzję o warunkach zabudowy, jeżeli dana nieruchomość spełnia pozostałe warunki (przedstawione w przypisie 1). Natomiast sporządzając miejscowy plan dotyczący takich gruntów, nie trzeba ponownie zmieniać ich przeznaczenia na nierolnicze.

Dlaczego miejscowy plan może już nie obowiązywać? Przed 1995 r. plany miejscowe – szczegółowe i ogólne – miały zazwyczaj określony okres obowiązywania. Ponadto Ustawa z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [10] uchyliła ważność planów uchwalonych przed 1995 r. Plany te przestały obowiązywać z dniem 1 stycznia 2004 r. To były podstawowe uwarunkowania, które doprowadziły do tego, że duże obszary Polski zostały pozbawione podstawowego narzędzia do ich zagospodarowania. W tych uwarunkowaniach wiele gmin, zamiast uchwalić nowe plany, zaczęło zagospodarowywać swój obszar na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

3. OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH W LATACH 1995–2003

Jak wyglądała ochrona gruntów rolnych do 2003 r.? Mówią o tym przepisy Ustawy o ochronie gruntów [9]. W 1995 r., aby zmienić przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze potrzebna była zgoda Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. Stopień ochrony gruntów rolnych zależał od ich klasy. W przypadku gruntów klas I, II i III takowa zgoda nie była wymagana, jeżeli zwarty obszar projektowany na cele nierolnicze nie

⁴ Takie grunty uznaje się za przeznaczone na inne cele niż rolnicze i jest to uwzględnienie jednego z warunków, które muszą być spełnione przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

przekraczał 0,5 ha. Grunty klas IV nie wymagały uzyskania zgody, jeżeli ich zwarty obszar projektowany na cele nierolnicze nie przekraczał 1 ha. Natomiast przy gruntach klas V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego oraz torfowisk i oczek wodnych nie wymagana była zgoda, jeżeli były przeznaczone na cele: budowy zbiorników wodnych, eksploatacji złóż kopalin, budowy dróg publicznych lub linii kolejowych [9].

W przypadkach gruntów, dla których zgoda odpowiedniego organu na zmianę ich przeznaczenia nie jest wymagana, przeznaczenie ich na cele inne niż rolnicze zmienia się bezpośrednio uchwałą rady gminy w miejscowym planie. Jeżeli grunty podlegają ochronie, trzeba wystąpić do odpowiedniego organu o wydanie zgody i dopiero po jej uzyskaniu można dokonać zmiany ich przeznaczenia w planie miejscowym.

W przypadku, gdy obszar nie jest objęty planem miejscowym, a zgoda ministra nie jest wymagana, można wydać decyzję o warunkach zabudowy, jeżeli będą spełnione pozostałe wymagania.

Kolejny przypadek, kiedy można dokonać zmiany przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze bez zgody właściwego ministra, występuje, gdy dany obszar był objęty prawem miejscowym w przeszłości, a jego ustalenia przeznaczały go na cele nierolnicze. Wówczas dokonana zmiana przeznaczenia gruntów obowiązuje, mimo iż plany, w których te zmiany zostały uchwalone, już nie obowiązują. Taka zmiana w planach, często nieobowiązujących od wielu lat, jest wiążąca. Dla takich obszarów jest możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy. Dzieje się tak, gdyż jest spełniony warunek, że nie trzeba uzyskać zgody odpowiedniego organu, żeby zmieniać te grunty na cele nierolnicze. Można również w takim wypadku uchwalić plan miejscowy, w którym dany teren jest przeznaczony na cele inne niż rolnicze, bez występowania o zgodę do właściwego ministra.

W 2003 r. nastąpiły poważne zmiany w planowaniu przestrzennym wprowadzone Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [10], a efektem tego była m.in. utrata mocy prawnej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed 1995 r.⁵ Jakie konsekwencje miało to dla ochrony gruntów rolnych, opisane zostało w dalszej części artykułu.

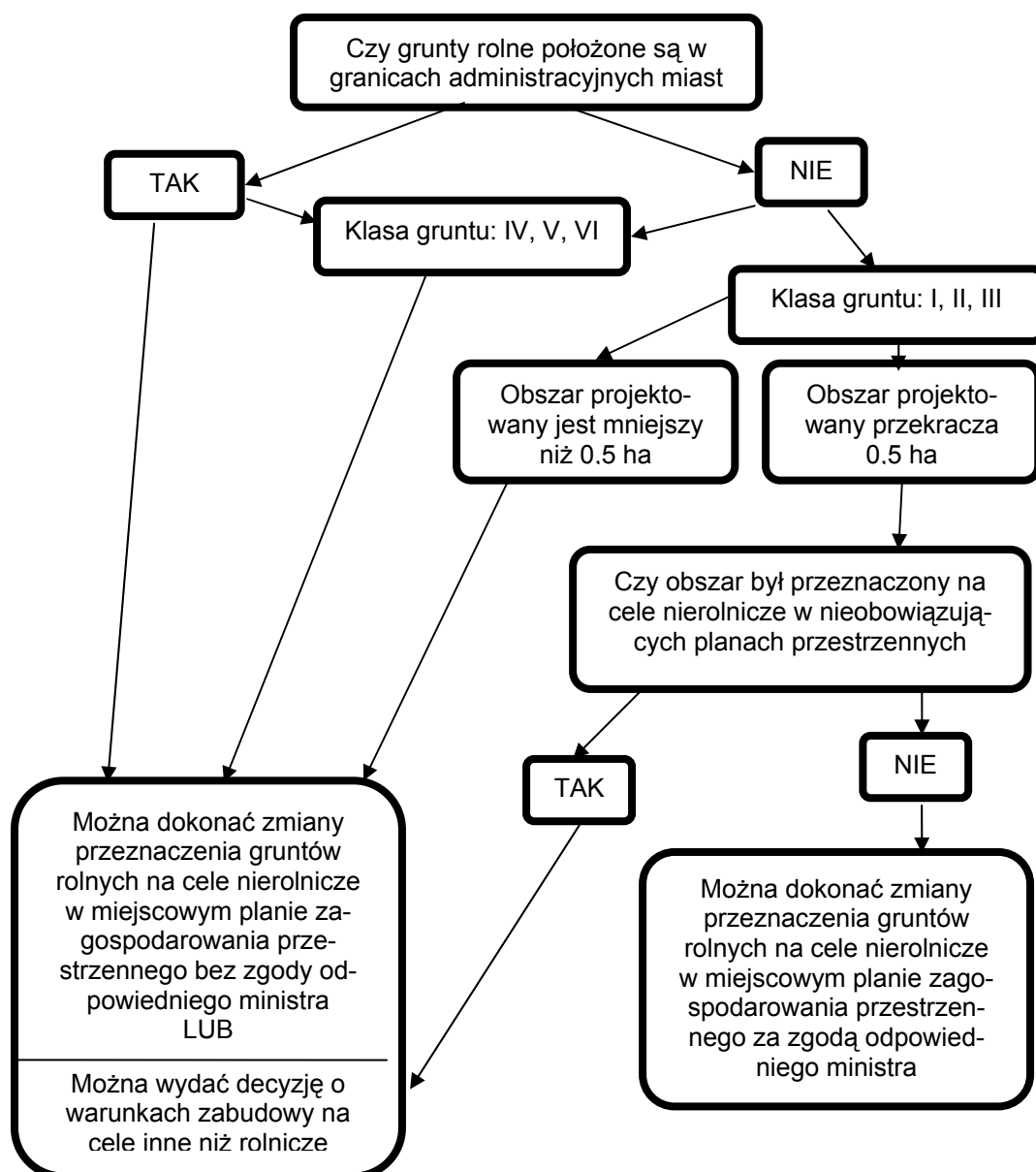
4. ZMIANY, KTÓRE ZACHODZIŁY W OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH W LATACH 2003–2015

Ustawa o planowaniu przestrzennym z 2003 r. [10] uchyliła ważność planów uchwalonych przed 1995 r. Zmieniła także Ustawę o ochronie gruntów [9]. Grunty, które nie wymagały zgody odpowiedniego organu na zmianę ich przeznaczenia, mogły być zagospodarowywane nie tylko na podstawie miejscowego planu, ale również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Pozostałe grunty, dla których zgoda ministra dalej była wymagana, mogły zmienić swoje przeznaczenie na cele nierolnicze tylko w miejscowym planie. Zostało uściślone, kiedy zgoda właściwego organu była potrzebna, a kiedy nie, aby dokonać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Ta sama ustawa zmienia też ochronę gruntów rolnych klas V i VI: od tego momentu zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze nie jest potrzebna, jeżeli ich zwarty obszar nie przekracza 1 a, nieistotny natomiast staje się cel, na jaki ten obszar ma zostać przeznaczony.

Z dniem 1 stycznia 2009 r. weszła w życie Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych [11], która najbardziej, w porównaniu z dotychczasowymi uregulowaniami, pozbawiła ochrony grunty rolne. W rozdziale 1 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. [9] dodano artykuł 5b: *Przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast*; tym samym jakakolwiek ochrona gruntów rolnych w mia-

⁵ Art. 87 Ustawy [9] stanowi: 3. *Obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.*

stach została zniesiona. Ta sama ustawa, skreślając punkt 3 i 4 artykułu 7 ustępu 2, pozbawiła całkowicie ochrony grunty rolne klas: IV, V oraz VI, wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, bez względu na to, na co mają być przeznaczone i jaki obszar obejmują.



Ryc. 1. Ochrona gruntów rolnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed nowelizacją Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w 2013 r. Źródło: autor

W 2013 r. Ustawa o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych [12] zniósła zapis zwalniający z ochrony grunty rolne klas I–III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany na cele nierolnicze wynosił do 0,5 ha (jak wyglądała ochrona gruntów rolnych przed 2013 rokiem pokazuje ryc. 1). Tym samym ochrona gruntów rolnych zwiększyła się. Wszystkie grunty rolne klas I–III położone poza granicami administracyjnym miast wymagają zmiany w miejscowym planie oraz uzyskania zgody właściwego ministra, jeżeli chcemy przeznaczyć je na cele nierolnicze. Od tej pory nie można było budować na tych gruntach na

podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Ochrona gruntów wysokiej klasy miała na celu zapobieganie dzieleniu zwartej powierzchni rolnego na mniejsze niż 0,5 ha działki. W ten sposób unikano procedur zmiany przeznaczenia gruntów i budowano na mniejszych obszarach na podstawie decyzji. Ilustracja nr 2 przedstawia podział dużego arealu zwartej powierzchni rolniczej na mniejsze działki. Taki podział umożliwił zagospodarowanie terenu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.



Ryc. 2. Przykład podziału dużej nieruchomości rolnej na mniejsze działki, których wielkość nie przekracza 0,5 ha. Źródło: il. z lewej strony z zasobu geodezyjnego, zdjęcie z prawej strony – zdjęcie autor

Fig. 2. An example of the partitioning of a larger agricultural plot into smaller plots no larger than 0,5 ha. Source: left: map registry, right: phot. by the author

Ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych [13] wprowadziła warunki, które muszą być spełnione (nie dotyczy obszarów miast), aby można było zabudować grunty rolne klas I–III bez zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, tym samym nie zmieniając ich przeznaczenia w planie miejscowym, a używając decyzję o warunkach zabudowy. W art. 7 Ustawy o ochronie gruntów [13] dodany został ust. 2a wymieniający owe warunki, a zatem zgody nie wymagają grunty klasy I–III, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

1. co najmniej połowa powierzchni zwartej części gruntu zawiera się w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi budynków tworzących zwartą zabudowę (przez co rozumie się zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, poza budynkami gospodarczymi, odległość między budynkami nie przekracza 100 m) lub od granic działek, na których położone są te budynki;
2. położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej, przez którą rozumie się zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce (Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, [8; art. 4, punkt 3a]);
3. położone są nie dalej niż 50 m od drogi publicznej;
4. bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy kilka odrębnych części ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 ha.

Nowe ustalenia częściowo znoszą ochronę gruntów cennych pod względem upraw rolnych, ponownie ograniczając wielkość obszaru nie podlegającego ochronie do 0,5 ha, jednak wprowadzają jeszcze dodatkowe warunki. Praktyka pokaże, czy zmiany te wyjdą na dobre ochronie gruntów i zachowaniu ładu przestrzennego. Wprowadzone warunki powinny ułatwić projektowanie zespołów zabudowy zgodnych z ładem przestrzennym, a następnie uchwalanie sporządzonych na ich podstawie miejscowych planów.

5. PRZYCZYNY ZMNIEJSZANIA OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE

Na początku XXI w. sukcesywnie postępował wzrost zabudowy mieszkaniowej aż do 2009 r., kiedy to ogólnoswiatowy kryzys gospodarczy spowolnił budownictwo. Inwestorzy szukali i ciągle poszukują terenów z jednej strony atrakcyjnych krajobrazowo, z szybkim dostępem do obszarów miejskich, z drugiej strony jak najtańszych. Mimo iż grunty rolne, szczególnie położone w strefach podmiejskich zyskiwały na wartości, to i tak ciągle były tańsze od obszarów położonych w granicach miast⁶.

Analizując kolejne nowelizacje ustawy o ochronie gruntów oraz Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można wnioskować, że powodem łatwiejszego wykorzystania gruntów rolnych na inne cele niż rolnicze było zwiększenie obszarów, które można przeznaczyć na grunty budowlane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Od 2003 r. tylko jedna nowelizacja ustawy o gruntach rolnych, ta z 2013 r. [12], zwiększyła ochronę gruntów rolnych. Wprowadziła ochronę najwyższych klas gruntów bez względu na wielkość obszaru objętego. Celem tego było zaniechanie obchodzenia prawa, poprzez podział działek na mniejsze obszary, do 0,5 ha, co umożliwiało wydanie decyzji o warunkach zabudowy bez zmiany przeznaczenia gruntów rolnych w miejscowym planie. Według opracowania [4] *Sytuacja ta powodowała, że niejednokrotnie duża nieruchomości rolne charakteryzująca się wysoką jakością gruntów rolnych klas I–III położona w otwartej przestrzeni rolniczej, z dala od istniejącego zainwestowania, była dzielona na mniejsze nieruchomości rolne o powierzchni poniżej 0,5 ha, a następnie wójtowie wydawali sukcesywnie dla tych nieruchomości decyzje ustalające warunki zabudowy. W ten sposób omijany był wymóg opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskania zgody ministra rolnictwa i rozwoju wsi na przeznaczenie gruntów rolnych klas I–III na cele nierolnicze, bowiem pojęcie "zwały obszar projektowany do przeznaczenia na cele nierolnicze" był w sposób dowolny interpretowany zarówno przez gminy, jak i w orzecznictwie sądów administracyjnych [4].*

W uzasadnieniu kolejnych zmian ustawy z 2014 roku [15] przedstawiono z jednej strony konieczność ochrony gruntów rolnych⁷, z drugiej strony słuszną co do zasady decyzję – *doprowadziła bowiem do sytuacji, w której niemożliwe jest (bez przeprowadzenia kosztownej procedury planistycznej) zagospodarowanie nieruchomości zlokalizowanych wśród istniejącej, gęstej zabudowy i tym samym niemających już i niemogących mieć w przyszłości znaczenia dla produkcji rolniczej [s. 2].*

W tej sytuacji niezbędne stało się wniesienie projektu, który znosi konieczność uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po uprzednim uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III w przypadkach oczywistych, gdy planowana inwestycja prowadzi do uzupełnienia już istniejącej gęstej zabudowy. Podstawową zmianą zaproponowaną w ramach projektu jest wprowadzenie w określonych przypadkach zwolnienia z obowiązku każdorazowego uzyskiwania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III. Zwolnienie takie nie tylko ułatwia ewentualną procedurę planistyczną, lecz przede wszystkim umożliwia realizację inwestycji w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy terenu. Jednym z warunków wydania takiej decyzji jest bowiem to, iż teren nie

⁶ Według GUS [4] średnia cena (w zł/m²) sprzedanych w 2014 r.

- użytków rolnych: ogółem 5,2, w granicach miast 31,9, poza granicami miast 4,4,

- gruntów przeznaczonych pod zabudowę: ogółem 57,9, w granicach miast 162,1, poza granicami miast 17,8.

⁷ Aby przeciwdziałać praktykom omijania prawa (dotyczyło ono podziału nieruchomości rolnych na działki poniżej 0,5 ha) uchwalona w 2013 r. Ustawa o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych [12] doprowadziła do uzyskiwania zgody na przeznaczenie wszystkich użytków rolnych klas I–III na inne cele. W konsekwencji taka zmiana uniemożliwiła pozarolniczą działalność inwestycyjną na takich użytkach bez uprzedniego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskania w ramach procedury planistycznej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc) [s. 4].

Przedstawione uzasadnienie, które tłumaczy częściowe zniesienie ochrony z gruntów o najlepszych klasach dla rolnictwa, jednoznacznie potwierdza, że zmniejszanie ochrony gruntów rolnych ma na celu zagospodarowanie terenu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a nie w miejscowym planie. Na pewno nie sprzyja to zwiększaniu powierzchni Polski objętej miejscowymi planami.

6. WNIOSKI

Analizując ustawodawstwo związane z planowaniem przestrzennym w powiązaniu z ochroną gruntów rolnych, można wnioskować, iż główną przyczyną zmniejszania ochrony gruntów rolnych była potrzeba zagospodarowywania terenów, które nie są objęte planem miejscowym. W wielu przypadkach ochrona uniemożliwiała wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Od 2003 r. coraz łatwiej zmieniać grunty rolne na cele nierolnicze.

Ustawa o planowaniu z 2003 r. [10] zniósła ważność planów, które były uchwalone przed 1995 r. Wprowadziła za to możliwość zagospodarowania terenu przez decyzje o warunkach zabudowy. Aby decyzja mogła być wydana, należy spełnić kilka warunków. Jeden z nich jest taki, że teren nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze. Wielu inwestorów chciało budować na terenach rolnych, które były tańsze od terenów budowlanych. Ponieważ część tych terenów wymagała zmiany gruntów rolnych na nierolnicze, sukcesywnie wprowadzane były ułatwienia, polegające na zniesieniu ochrony gruntów rolnych.

Usankcjonowanie ochrony gruntów rolnych lub jej zniesienie dokonuje się w prawie przestrzennym, którym jest miejscowy plan. Natomiast jeżeli grunty rolne nie podlegają ochronie, to można je zagospodarować na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Ograniczanie ochrony gruntów rolnych nie sprzyja miejscowemu planowaniu przestrzennemu, ale zwiększa możliwości zagospodarowania terenów przez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy dokonuje się zagospodarowania danej przestrzeni, natomiast w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dokonuje się tego, co można nazwać planowaniem przestrzennym.

Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy nie są brane pod uwagę ustalenia studium, ponieważ nie musi być ona z nim zgodna. Grunty o najwyższych klasach można by było przeznaczyć na lasy lub parki, na ogólnie dostępną zieleni lub nawet ogrody działkowe, aby nie marnować najwartościowszych gleb. Wydając decyzję o warunkach zabudowy, nie bierze się pod uwagę wartości krajobrazowych, społecznych, walorów ekonomicznych, ładu przestrzennego, tylko spełnia się ustawowe warunki. Ochrona gruntów rolnych nie jest doskonała. Z jednej strony bywa, że cenne grunty zostają przeznaczone pod zabudowę, mimo iż istnieje możliwość zagospodarowania terenów, na których znajdują się grunty o mniejszych wartościach gleby. Z drugiej strony ochrona gruntów nieraz powoduje niemożność uchwalenia miejscowego planu z ciekawą pod względem kompozycyjnym i społecznym koncepcją. Ochrona gruntów powinna współgrać z planowaniem przestrzennym, ograniczać uznaniowość i działanie pod inwestorów, za to nie przeszkadzać w planowaniu przestrzennym. Nie wszystko można określić w przepisach prawnych, powinna istnieć nić porozumienia pomiędzy planistami a organem wydającym zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.

THE PROTECTION OF AGRICULTURAL LAND IN THE CONTEXT OF SPATIAL PLANNING AFTER THE YEAR 1995 IN POLAND

1. INTRODUCTION

The goal of this article is the analysis of the legal protection of agricultural land and its gradual limitation tied to spatial planning, on the basis of Polish law. It is crucial to find the cause of the continuous reduction of the level of protection of agricultural land.

The scope of the research included the analysis of subject literature and acts of law regarding the changing of the form of use of agricultural land to non-agricultural forms of use in the context of spatial planning. The article provides the results of this research confined to the last couple of decades, starting in the year 1995, with a special focus on the year 2003, as it was from that year that the protection of agricultural land has gradually started to become more and more limited.

The protection of agricultural land is directly tied to spatial planning, as the change of the use of a plot of land to a purpose other than farming can be done only through the use of a zoning plan. Agricultural land is gradually being less and less protected, excluding certain specific categories of land and areas located within the administrative borders of cities. There is no need to obtain an official permission to change the use of a piece of land that has been excluded from protection. The lands that do not require an official permission for a change in their use can be built upon freely within the boundaries set by administrative zoning decisions, provided that other conditions are met⁸.

According to the Authors that discussed *The problems of the use... Of agricultural land and... For construction purposes* [3, p. 98]: *More and more land that has so far been used as agricultural land is being used for different purposes. The total area of agricultural land has been steadily declining over the last couple of years. The intention of the Agricultural Land Protection Act of 1995 [9] was to put a halt to this trend...* They have proposed a procedure of obtaining a permission from an administrative body that was placed higher in the official hierarchy by the community authorities when requesting the approval of the changing of the use of agricultural and forest land. However, the analysis was mostly based on the issue of excluding the use of agricultural land from farming, without further delving into the issue of the changing of the form of use of agricultural land.

Mirosław Karpiuk⁹ [2] brings up the aspect of the lawmakers' intervention into property law by providing the protection of agricultural land in the form of limiting the possibility of their use for purposes other than agriculture. He discusses what types of land should be reassigned to non-agricultural purposes, something which has been included in the law:

⁸ According to Art. 59 point 1 of Act [10]: The development of an area, in the conditions of the lack of a zoning plan, that entails the construction of a building or the performing of other construction work, ..., requires the establishment of zoning parameters by issuing an administrative decision.

2. The regulations contained in point 1 is also used in relation to a change in the development of an area that does not require a building permit, with the exception of a temporary, singular change in development that can last up to a year.

Art. 61. 1. An administrative zoning decision can only be issued when all of the following conditions have been met:

- 1) At least one adjacent plot, accessible from the same public road, is developed in a manner that allows the defining of the requirements regarding new developments in terms of the continuation of the form of use, the parameters, characteristics and indicators regarding the shaping of the structure and the development of the site, including the dimensions and architectural form of buildings, regulation lines and the intensity of land use;
- 2) The area has access to a public road;
- 3) The existing or designed site infrastructure, ... is sufficient for the development;
- 4) The area does not require an approval of the conversion of its form of use from agricultural or forest land to a non-agricultural or non-forest form of use or is affected by an approval obtained during the development of zoning plans that have been voided ...
- 5) The decision complies with other regulations.

⁹The author has based this article mostly on the case law of the Supreme Administrative Court and the Voivodship Administrative Courts.

first and foremost those lands that are marked in the land registry as infertile, and in the case of the lack of such - other types of land with the lowest production value. ... The use of agricultural land ... for non-agricultural purposes ..., requiring the permission of the proper authorities is performed through the use of the zoning plan. ... Article 7 point 1 of the Agricultural Land Protection Act ... posits "expressis verbis" that the use of agricultural land ... for non-agricultural purposes... apart from the regulations contained within a zoning plan ... is not possible. [2, pp. 74] The conversion of agricultural land with a soil category of I-III to non-agricultural land, provided that its designed, compacted area exceeds 0,5 ha¹⁰ - is determined by obtaining the approval of the appropriate Minister. "A compact area" ... is an area that is composed of elements that are located adjacent to each other in a non-fragmented manner, and not the sum of the areas that are included in the scope of a given construction project regardless of their mutual position. The term "compact area under design" should be interpreted with the entirety of the construction project in mind. The criterion of area ... only applies to the area that is to have its form of use changed - from that of agricultural land ... to a use that is other than agricultural. Whether the official permission regarding the changing of the form of use of agricultural land ... to a non-agricultural form of use ... is dependant not on the area of agricultural land ... that is to be taken up by a particular construction project... but by the area of agricultural land ... assigned by the zoning plan... to that particular end that is non-agricultural in nature.[2, pp. 75] A statement has been made that the protection of agricultural land should not result in the limitation of a community's potential for development, which is reasonable. The protection of agricultural land is equally important to the balanced development of a community.

2. THE CHANGING OF THE FORM OF USE OF AGRICULTURAL LAND TO NON-AGRICULTURAL PURPOSES

Why do we need such a change? The changing of the form of use of land is needed in a situation in which the land in question is to have a form of use assigned to it that is different than agricultural use.

The change of the form of use of agricultural land to a non-agricultural form of use can take place only by the means of a zoning plan. This is mentioned in the Agricultural Land Protection Act of 1995 [9, art. 7.1]: *The changing of the form of use of agricultural and forest land to non-agricultural and non-forestry related purposes is to be done by the means of a zoning plan, developed using the procedures outlined in the regulations regarding spatial planning and development.*

In the case that a zoning plan, once referred to as the general zoning plan or the detailed zoning plan, should cease to be in effect and when in any of these (even in the case of very old plans) a particular piece of land was assigned a non-agricultural form use, then this form of use remains in effect¹¹. The date that the plan ceased to be in effect plays no role here. Areas that have had their form of use converted in a non-agricultural form of use can be issued an administrative zoning decision, provided that the piece of real estate in question meets the other criteria (outlined in footnote 1). Also, when developing a zoning plan for such an area, there is no need to perform another change of the form of use of the land to a non-agricultural form of use.

How then can a zoning plan cease to be in effect? Before the year 1995, zoning plans - both general and detailed plans - had a defined period of remaining in effect. Furthermore, the Spatial Planning and Development Act of 2003 voided all of the plans that were put into effect before the year 1995. These plans ceased to be in effect on the 1st of Jan-

¹⁰ The article was published in the year 2013, during which the provisions that excluded areas of less than 0,5 ha of category I-III agricultural land from protection were legally abolished.

¹¹ This form of land use is considered different than agricultural use and thus cause one of the requirements for the issuing of an administrative zoning decision to be fulfilled.

uary 2004. These were the basic conditions that have lead to a situation in which large areas of Poland have been left without the basic tools of their development. Following these developments, many communities have opted to develop themselves based on administrative zoning decisions rather than with the use of zoning plans.

3. THE PROTECTION OF AGRICULTURAL LAND IN THE YEARS 1995-2003

What was the state of the protection of agricultural land up to the year 2003? This information is outlined in the Agricultural Land Protection Act [9]. In the year 1995, in order to change the form of use of agricultural land to a non-agricultural form of use, one required the approval of the Minister of Agriculture and Food Management. The level of the protection of agricultural land was dependant on the category of its soil. In the case of land of the first, second and third categories of soil, such an approval was not needed, provided that the compact area that was the subject of the design was no larger than 0,5 ha. Category four land did not require the Minister's permission, provided that the area in question was no larger than 1 ha. Land of the fifth and sixth category, provided that they were composed of organic soil, were moors or ponds, were exempt from obtaining such approval provided that they were to be used for the construction of water bodies, mining, or the construction of roads or railways [9].

In the case of land, for which the approval of the proper administrative body was not needed to have its form of use changed, its form of use could be changed directly by the community council by proclaiming so in the zoning plan. Should the land be under protection, a request for approval was to be filed to the appropriate administrative body and, after obtaining said approval, the form of use was free to be changed in the zoning plan.

In the case that the area in question was not included in a zoning plan, the approval of the Minister was not required, and the site was eligible for the issuance of an administrative zoning decision, provided that additional conditions were met.

Another instance in which a plot of land could have had its form of use changed to a non-agricultural form of use without the approval of the proper Minister was the situation in which a given area used to be included in a zoning plan, the provisions of which held the area to have had a non-agricultural form of use. In such a situation, the change of the form of use remained in effect even though the plan that introduced it had been voided. Such a change, often made in plans that have been void for many years, is still binding. These areas are eligible to have an administrative zoning decision issued for them. This course of action is made possible by the fact that the area no longer requires the change of its form of use to be approved by the proper administrative body. Such a case also allows the area to have a non-agricultural form of use specified in a subsequent zoning plan without the need to obtain a permission from the appropriate Minister.

The year 2003 saw major changes introduced into the field of spatial planning by the means of Act [10], its effects including, among other things: that all of the zoning plans put into effect before the year 1995 were to be voided¹². The consequences of this action on the protection of agricultural land has been described further in the article.

4. THE CHANGES THAT WERE INTRODUCED INTO THE PROTECTION OF AGRICULTURAL LANDS BETWEEN THE YEARS 2003 AND 2015

The Spatial Planning Act of 2003 [10] voided the zoning plans that were put into effect before the year 1995. It also made alterations to the Agricultural Land Protection Act. The lands that were exempted from the requirement of obtaining the permission of an appro-

¹² Art. 89 point 3 of Act [10]: The zoning plans in effect on the day of the entry into force of this act that have been established before the year 1995 remain in force until the day of the establishment of new zoning plans, yet no longer than until the 31st of December 2003.

appropriate administrative body for changing their form of use became eligible for development not only through the regulations of zoning plans, but also through the use of administrative zoning decisions. The remaining lands, for which the approval of the Minister was still required, could have had their form of use changed only through the use of a zoning plan. The regulations regarding the requirement of obtaining the proper approval of an appropriate administrative body in order to change the form of use of agricultural land to non-agricultural purposes were made more specific. The same Act altered the protection afforded to category V and VI agricultural land: from that moment on, proper approval was no longer required, provided that the compact area to be converted was no larger than 1 ha, regardless of the new form of use to be introduced into the area.

The 1st of January 2009 saw the passing of an Act [11] that has so far been the most radical in its limitation of the protection of agricultural land. Chapter 1 of the Agricultural and Forest Land Protection Act of the 3rd of February 1995 was amended by the introduction of point 5b: *The aforementioned regulations do not apply to agricultural land used for agriculture located within city limits*, therefore abolishing any form of the protection of agricultural land within cities. The same Act removed points 3 and 4 of article 7 point 2, completely stripping agricultural land of category IV, V and V of any protection provided that they were composed of organic soils, regardless of their intended form of use or their area.

In 2013, the amendment of Act [12] removed the provisions that lifted the protection of category I-III agricultural land should their designed non-agricultural form of use not exceed 0,5 ha. This has led to an increase in the level of protection of agricultural land. All of the category I-III agricultural land that was located outside of the administrative borders of cities now require the approval of the appropriate Minister to have their form of use changed through zoning plans. The construction of buildings is no longer possible on such land on the basis of administrative zoning decisions. The increased protection afforded to these areas was meant to prevent the partitioning of compact farmland into plots that were no larger than 0,5 ha. This procedure used to allow such land to have its form of use converted in order to make it available for construction on the basis of administrative zoning decisions. Fig. 2 shows the results of the partitioning of a large, compact agricultural plot into smaller plots. The partitioning made it possible to develop the land on the basis of administrative zoning decisions.

The Act of 2015 [13] introduced additional requirements that need to be met (that do not pertain to areas within city limits) in order to allow the development of category I-III agricultural land without the approval of the Minister in charge of the matters of the development of rural areas, thus not changing their form of use through a zoning plan, but by obtaining an administrative zoning decision. Article 7 of the Agricultural Land Protection Act was amended by the addition of point 2a, which provided a list of the new requirements, making the conversion of category I-III agricultural land possible without ministerial approval under the following conditions:

1. At least half of the area of the compact part of the land needs to be located within 50 m from the external edges of buildings forming a compact layout (understood as a group of at least five buildings other than barns, outhouses, storehouses, etc. that are located at a distance of 100 m or less from each other), or from the borders of adjacent plots containing such buildings.
2. They are located at a distance that is not greater than 50 m from the border with the closest buildable plot, understood as a plot of land containing buildings, that has the appropriate size, geometric properties, road access and the availability of the proper utilities that allow the buildings and machinery located on it to be properly and rationally used (Real Estate Management Act, article 4 point 3a [8])
3. They are located at a distance no greater than 50 m from a public road
4. Regardless of being grouped into a single compact group or being spread over a wider area, their combined area must not exceed 0,5 ha.

The new regulations partially lift the protection afforded to the land that is most precious from the point of view of agriculture, reintroducing the upper limit of the area that is not protected to 0,5 ha, yet it also introduces additional requirements. Real life will show whether these changes will bring positive change to the issue of the protection of land and the preservation of spatial harmony. The requirements that have been introduced should make it easier to design complexes of buildings that fit in with the wider spatial harmony of an area, and the subsequent establishment of zoning plans that are going to use said requirements as their foundation.

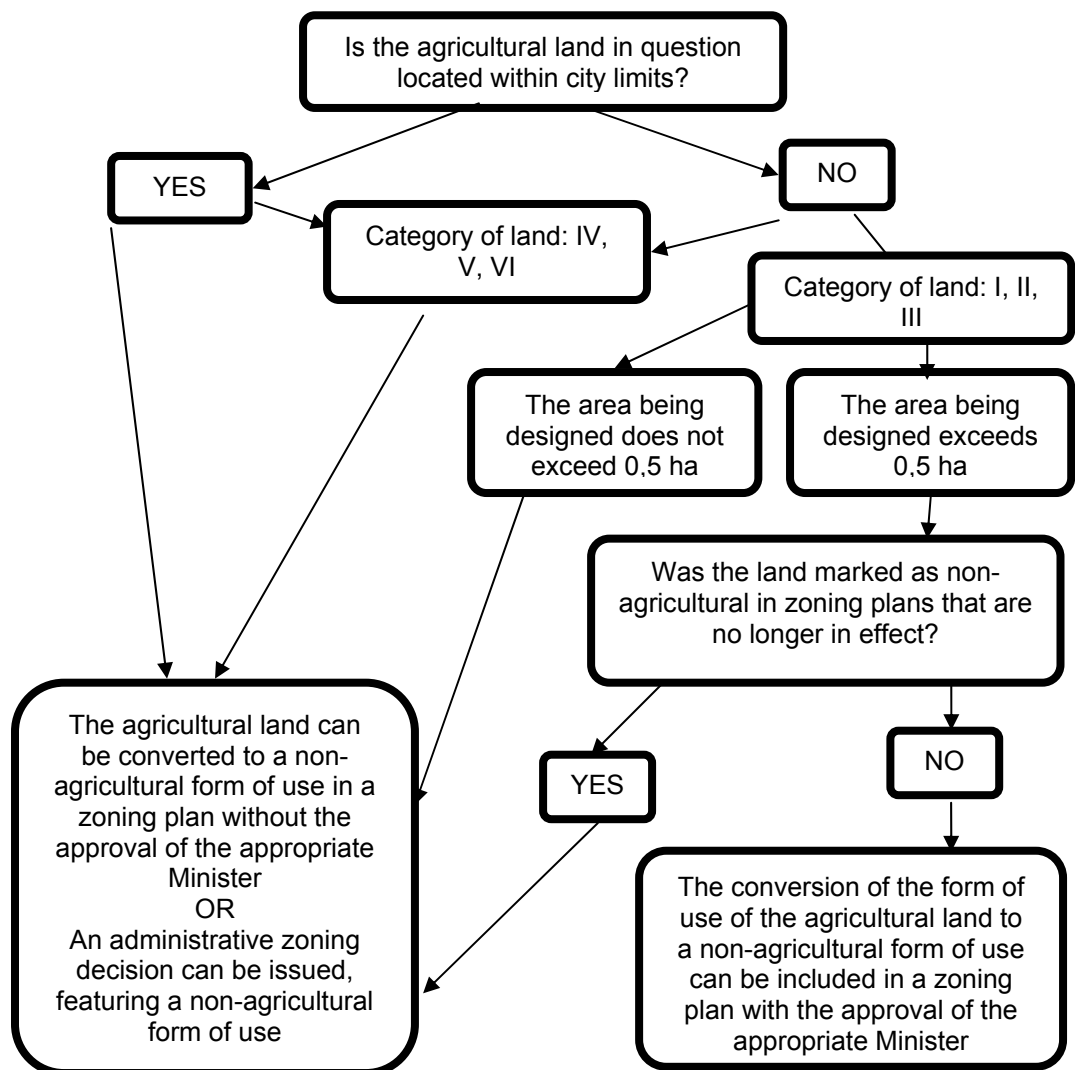


Fig. 1. The protection of agricultural land in spatial planning and zoning before the amendment of the Agricultural And Forest Land Protection Act of 2013. Source: Author

5. THE CAUSES OF THE ONGOING LIMITATION OF THE PROTECTION AGAINST THE CONVERSION OF AGRICULTURAL LAND TO NON-AGRICULTURAL FORMS OF USE

At the beginning of the XXI century there was a marked increase in the amount of new residential construction, which lasted until the year 2009, during which the global financial crisis caused the construction sector to considerably shrink. Investors were and still are

on the lookout for new land that is attractive in terms of the surrounding landscape and that is located close by to urban areas on the one hand, while also being cheap to buy on the other. Despite the fact that land prices have increased substantially in areas adjacent to cities, they were still lower than the prices of land within city limits¹³.

By performing an analysis of the subsequent amendments to the Agricultural Land Protection Act and the Spatial Planning and Development Act, we can draw a conclusion that the reason for making it easier to convert the form of use of agricultural land to a non-agricultural form of use was allowing for an increase in the amount of land available for construction based on administrative zoning decisions.

Since the year 2003 only a single amendment to the Agricultural Land Protection Act, introduced in the year 2013 [12], has led to an increase in the amount of protection of agricultural land. It increased the amount of protection received by the highest categories of land regardless of their area. The goal here was to prevent “bypassing the law” by partitioning larger plots into smaller ones so that they would have an area no larger than 0,5 ha, which made it possible to issue an administrative zoning decision without the requirement of converting their form of use through a zoning plan. *This has led to a situation in which a large plot of agricultural land with a soil category ranging between I-III, located in an open area of farmland and a considerable distance away from existing buildings, was partitioned into smaller plots, each with an area lower than 0,5 ha, with each plot then being issued an administrative zoning decision by the local voigt. This allowed the requirement of developing a zoning plan and acquiring the approval of the Minister of Agriculture and the Development of Rural Areas to convert category I-III agricultural land to a non-agricultural form of use to be bypassed, as the term “compact area designed for non-agricultural use” was very loosely interpreted both by community authorities and in the case law of administrative courts [4].*

In the explanation provided for the consecutive amendments to the Act of 2014 [14] there were mentions of the necessity of protecting agricultural land¹⁴ on the one hand, while on the other, the reasonable decision – *has led to a situation in which it was impossible (without resorting to a costly planning procedure) to build on plots located in the vicinity of adjacent high density developments, ones which were not and could not be used for agricultural production in the future [15, p. 2].*

The situation made it necessary to provide legislation that would abolish the need to establish zoning plans after obtaining the approval of the appropriate Minister in charge of the matters of the development of rural areas for the conversion of the form of use of agricultural land with a soil category of I-III in those cases where it was obvious that the planned development would lead to providing an infill to a pre-existing, dense urban environment. The basic change proposed to the legislation is the introduction of conditions that allowed specific cases of the conversion of the form of use of agricultural land with soil categories I-III to be carried out without the need to obtain the approval of the Minister in charge of the matters of the development of rural areas each time. This approach not only simplifies the planning procedure, but also makes it possible to develop land on the basis of administrative zoning decisions. One of the requirements of obtaining such an administrative decision is that the area should not require the obtaining of an approval

¹³ The average transaction price of land in the year 2014, according to the General Statistics Office (GUS) [4], in PLN per square metre:

- farm land: 5,2 on average, 31,9 within city limits, 4,4 outside city limits.

- buildable land: 57,9 on average, 162,1 within city limits, 17,8 outside city limits

¹⁴ In order to prevent the practice of bypassing regulations (regarding the partitioning of plots of land into plots with an area less than 0,5 ha), the legislators introduced an amendment to the Agricultural And Forest Land Protection Act in 2013, which featured legislation that introduced the requirement of obtaining an approval for the conversion of all category I-III agricultural land to a non-agricultural form of use. *As a consequence, this change led to the prohibition of non-agricultural development on such land without the prior establishment of a zoning plan and the obtaining of the approval of the Minister in charge of the affairs of the development of rural areas over the course of the planning procedure.*

of the conversion of its form of use from its current use as forest or agricultural land to a non-agricultural or non-forest form use (or due to being subjected to the need for the obtaining of such an approval during the establishment of a zoning plan that has ceased to be in effect) [15, p. 3].

The explanation that clarifies the partial limitation of the protection of agricultural areas with the most productive soil categories for agriculture clearly states that said limitation of the protection of agricultural areas was done with the aim of allowing development on the basis of administrative zoning decisions instead of a zoning plan. This does not work in favour of increasing the amount of areas with approved zoning plans in Poland.

6. CONCLUSIONS

By analysing the legislation regarding spatial planning that is related to the topic of the protection of agricultural land, we conclude that the main reason for limiting the protection afforded to agricultural land was the need to allow the development of land that does not have a zoning plan in effect. In many cases, the existing protective measures made it impossible to issue administrative zoning decisions. From the year 2003 onwards, the process of changing the form of use of agricultural land to a non-agricultural form of use has been made easier and easier.

The Spatial Planning Act of 2003 [10] voided the zoning plans that were established before the year 1995. It introduced the possibility of the development of land on the basis of administrative zoning decisions. In order for such a decision to be issued, certain requirements need to be met. One of these is that the area in question should not require a change of its form of use from agricultural use to a non-agricultural form of use. Many investors wanted to build on agricultural lands, which were cheaper than land eligible for construction. Due to the fact that a part of these areas required their form of use changed from an agricultural form of use to a non-agricultural form of use, the legislators have been successively introducing the lifting of protective measures related to agricultural land.

The sanctioning of these protective measures or their lifting in spatial planning law is done through the use of zoning plan. However, if the agricultural land in question is not under said protection, then its development can be carried out on the basis of an administrative zoning decision.

The limitation of the protection of agricultural land is not conducive to effective spatial planning, leading to a facilitation of the development of land on the basis of administrative zoning decisions. A given area is developed based on an administrative zoning decision, whilst what we might say that spatial planning is carried out through the use of zoning plans.

The process of issuing an administrative zoning decision does not require it to comply with the conditions outlined in the study of spatial development conditions, as it does not need to be compliant with it. The land with the highest soil category could be converted into parks or forests, generally accessible greenery or even allotment gardens, so that the most valuable soil is not wasted. The process of issuing an administrative zoning decision does not need to take into account the value of the landscape, its impact on society, its economic benefits or its influence on spatial harmony, instead focusing only on meeting the criteria set in the legislation. On the one hand, it sometimes occurs that precious land is often built upon, even though there had existed a possibility to develop areas with less valuable soil. On the other hand, the protection of land often makes it impossible to develop a zoning plan featuring a compositionally and socially interesting idea. The protection of agricultural land should be performed in coordination with spatial planning by reducing the ability of officials to act arbitrarily and purely in the interest of investors, without crippling spatial planning at the same time. Not everything can be defined through law – a common understating of the problem needs to be present between the planners and the

administrative body in charge of approving the changing of the form of use of agricultural land.

BIBLIOGRAPHY

- [1] Czekiel-Świtalska E. Wybrane zagadnienia prawne i realizacyjne planowania miejscowego. *Przestrzeń i forma / Space & form* no15, 2011, Wydawnictwo SFERA, s. 289-302
- [2] Karpiuk M., Normatywne aspekty ograniczenia przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, *Studia Iuridica Lublinensia* 20, 2013, s. 71–82, <https://journals.umcs.pl/sil/article/viewFile/1060/844>. access 11.2015
- [3] Kwartnik-Pruc A., Parzych P., Bydłoz J., Problemy przeznaczenia, na terenach wsi, gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne, Polska Akademia Nauk, Oddział w Krakowie, *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich* 2011, R. 4, s. 97–108.
- [4] *Obrót nieruchomościami w 2014 r.* Opracowanie publikacji GUS, Departament Handlu i Usług, kierujący A. Matulska-Bachura, zespół: R. Rechnio, E. Kafara, I. Popielewicz, A. Woźnialis, Warszawa 2015.
- [5] Plocke K., *Odpowiedź sekretarza stanu w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi – z upoważnienia ministra – na interpelację nr 21469 w sprawie nowelizacji ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, Warszawa 2013. <http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=2C44365F>, dostęp 10.2015.
- [6] Prus B., Kierunki zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w Polsce, *Acta Scientiarum Polonorum. (Geodezja i Kartografia)* 11(2). 2012, Wrocław. s. 27–40.
- [7] Śleszyński P., Komornicki T., Deręgowska A., Zielińska B., *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku*, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa 2015, 121 s.
- [8] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami.
- [9] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, *Dz.U.* z 1995 r., nr 16, poz. 78.
- [10] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *Dz.U.* z 2003 r., nr 80, poz. 717.
- [11] Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, *Dz.U.* z 2008 r., nr 237, poz. 1657.
- [12] Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, *Dz.U.* z 2013 r., poz. 503.
- [13] Ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, *Dz.U.* z 2015, poz. 1338.
- [14] Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw., *Dz.U.* z 2014 r., poz. 1101.
- [15] *Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.* 2014 https://www.prezydent.pl/download/gfx/.../pl/.../ochrona_gruntow.pdf, access 12.2015
- [16] *Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, <http://ww2.senat.pl/k7/dok/sejm/035/721-s.pdf>, access 11.2015

O AUTORZE

Od 2014 r. pracownik dydaktyczno-naukowy Instytutu Architektury i Planowania Przestrzennego ZUT w Szczecinie. Zainteresowania naukowe: planowanie przestrzenne połączone z wybranymi zagadnieniami ochrony dóbr naturalnych.

AUTHOR'S NOTE

Since 2014, the author is an academic and scientific worker in the Institute of Architecture and the Spatial Planning, Department of Civil Engineer and Architecture on West Pomeranian University of Technology in Szczecin.

Kontakt | Contact: alicja.switalska@zut.edu.pl