

PROCEDURA WYWŁASZCZANIA POD INWESTYCJE PUBLICZNE ORAZ ODRALNIANIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

Ochrona własności w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej

Na wstępie zaznaczyć należy, iż podstawowa regulacja prawna dotycząca w ogóle prawa własności i wywłaszczania nieruchomości znajduje się w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z dnia 16 lipca 1997 r. ze zm.) oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) w jej dziale III, który nosi tytuł: **Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości.**

Szczególnie istotne – dla poszanowania praw obywatela – są przepisy prawa zawarte w rozdziale IV i V tegoż działu ustawy, a odnoszące się do przesłanek i procedury wywłaszczania oraz odszkodowania przyznawanego za jego dokonanie.

W ogólności wywłaszczenie polega na odebraniu prawa własności nieruchomości jej dotychczasowemu właścicielowi na rzecz innego (nowego) właściciela. Jest ono dopuszczalne wyjątkowo w ściśle określonych i przewidzianych prawem wypadkach.

Prawo własności (a także możliwość wywłaszczenia) regulowane jest już w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Artykuł 21 Konstytucji stanowi, że Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia, a wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Artykuł 64 Konstytucji mówi natomiast o tym , że :

1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.
2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.
3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Wobec powyższego na tle zapisów Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej – której przepisy należy stosować bezpośrednio – odebranie komukolwiek prawa własności możliwe jest jedynie w przypadku, gdy spełnione są łącznie dwa warunki :

- 1) wywłaszczenie dokonywane jest na cele publiczne,
- 2) wywłaszczenie dokonywane jest za słusznym odszkodowaniem.

Zasadą jest bezpośrednie stosowanie przepisów Konstytucji. Jest ona jednak „podstawowym” źródłem prawa, często konkretyzowanym przez inne źródła. Tymi innymi źródłami prawa są chociażby ustawy i rozporządzenia. Dlatego też przepisy Konstytucji wyznaczają pewne ogólne ramy istnienia określonych instytucji prawnych, a instytucje te są „wypełniane” treścią ustawową i rozporządzeń.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami

Treść wywłaszczenia nieruchomości określona jest przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Według brzmienia art. 112 tej ustawy wywłaszczyć można co do zasady nieruchomości położone :

- na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo
- dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Celami publicznymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami są :

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz
- 2) wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- 3) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie,
- 4) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń,
- 5) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- 6) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i
- 7) unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,
- 8) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- 9) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 10) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego,
- 11) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych,
- 12) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług,
- 13) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich,

- 14) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa oraz węgla brunatnego wydobywanego metodą odkrywkową,
- 15) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- 16) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej,
- 17) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
- 18) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Ponadto wywłaszczenie nieruchomości polega na :

- pozbawieniu albo
- ograniczeniu,

w drodze decyzji

- prawa własności,
- prawa użytkownika wieczystego lub
- innego prawa rzeczowego na nieruchomości.

Istotnym jest także, iż wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.

Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Podmiotem na którego rzecz dokonuje się wywłaszczenia jest :

- Skarb Państwa albo
- jednostka samorządu terytorialnego (np. gmina).

Wywłaszczeniem może być objęta cała nieruchomość albo jej część. Jeżeli wywłaszczeniem jest objęta część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości nabywa się tę część w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w zależności od tego, na czyją rzecz następuje wywłaszczenie.

Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego następuje :

- z urzędu (na rzecz Skarbu Państwa) albo
- na wniosek (na rzecz jednostki samorządu terytorialnego)

Co do zasady postępowanie wywłaszczeniowe wszczyna się z dniem doręczenia zawiadomienia stronom postępowania. Jeżeli natomiast organ administracji publicznej nie widzi podstaw do wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego, to odmawia wszczęcia tego postępowania wywłaszczeniowego w drodze decyzji.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami dokładnie wskazuje jakie wymogi powinien spełniać wniosek o wywłaszczenie. We wniosku tym należy określić:

- 1) nieruchomości z podaniem oznaczeń z księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz z katastru nieruchomości,
- 2) cel publiczny, do którego realizacji nieruchomość jest niezbędna,
- 3) powierzchnię nieruchomości, a jeżeli wywłaszczeniem ma być objęta tylko jej część -
- 4) powierzchnię tej części i całej nieruchomości,
- 5) dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości i stan jej zagospodarowania,
- 6) lokale zamienne oraz sposób ich zapewnienia najemcom wywłaszczonych lokali,
- 7) właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a w razie braku danych umożliwiających określenie tych osób - władającego nieruchomością zgodnie z wpisem w katastrze nieruchomości,
- 8) osobę, której przysługują ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości,
- 9) nieruchomość zamienną, jeżeli jednostka samorządu terytorialnego taką oferuje,
- 10) inne okoliczności istotne w sprawie.

Istotnym jest fakt, że w postępowaniu wywłaszczeniowym powinna być przeprowadzona rozprawa administracyjna. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przeprowadza rozprawę administracyjną. Nie należy obowiązkowo przeprowadzać tej rozprawy w przypadku wywłaszczenia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (nieznany właściciel).

Po zakończeniu postępowania dowodowego i ustaleniu stanu faktycznego w indywidualnej sprawie organ administracyjny prowadzący postępowanie wywłaszczeniowe, ocenia dowody i jeżeli istnieją podstawy do wywłaszczenia nieruchomości orzeka o tym w drodze decyzji. Decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości, poza elementami obowiązkowymi określonymi przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego, powinna zawierać:

- 1) ustalenie, na jakie cele nieruchomość jest wywłaszczana,
- 2) określenie przedmiotu wywłaszczenia przez podanie oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz według katastru nieruchomości,
- 3) określenie praw podlegających wywłaszczeniu,
- 4) wskazanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości,
- 5) wskazanie osoby, której przysługują ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości,
- 6) zobowiązanie do zapewnienia lokali,
- 7) ustalenie wysokości odszkodowania.

Po zakończeniu procedury wywłaszczenia nieruchomości prawo własności przechodzi na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Przejście prawa własności następuje z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stała się ostateczna.

Przejście prawa użytkowania wieczystego następuje z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu tego prawa stała się ostateczna, jeżeli prawo użytkowania wieczystego było ustanowione na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność innej osoby niż ta, na rzecz której nastąpiło wywłaszczenie.

Wywłaszczoną nieruchomość do czasu jej wykorzystania na cel, na który nastąpiło wywłaszczenie, oddaje się w dzierżawę poprzedniemu właścicielowi, **ale na jego wniosek**.

Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkownika wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej.

Rozstrzygnięcie dotyczące odszkodowania zawarte jest w samej decyzji wywłaszczeniowej. Jego wysokość ustala się według stanu i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. Istotnym jest przy tym, że ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.

W ramach odszkodowania właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu wywłaszczonej nieruchomości może być przyznana, za jego zgodą :

- odpowiednia nieruchomość zamienna lub
- zapłata odpowiedniej sumy pieniężnej.

Nieruchomość zamienną przyznaje się z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa, lub z zasobu nieruchomości odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz tej jednostki.

Co do zasady zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu podlega wykonaniu. Artykuł 132 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sposób szczegółowy reguluje tę kwestię.

Wysokość odszkodowania może być określona na podstawie :

- wartości rynkowej nieruchomości lub,
- wartości odtworzeniowej.

Wycenę nieruchomości sporządza rzeczoznawca majątkowy. Szczegółowe warunki jej sporządzania określają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia rady ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z dnia 22 września 2004 r., ze zm.).

Najbardziej istotnym jest, aby przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnić w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.

Wycenę nieruchomości w oparciu o określenie jej wartości odtworzeniowej stosujemy, gdy ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia. Dalsze kwestie związane z określeniem wartości nieruchomości na podstawie jej wartości odtworzeniowej znajdują się w art. 135 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wywłaszczenie nieruchomości pod budowę dróg i autostrad

Procedura wywłaszczania nieruchomości pod realizację inwestycji drogowych uregulowana jest ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Jest to regulacja szczególna w stosunku do ustawy o gospodarce nieruchomościami, której przepisy stosuje się zawsze wtedy, gdy ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych nie reguluje danego zagadnienia.

Ustawę tą stosuje się do dróg krajowych, a także wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Regulacja niniejszej ustawy jest specyficzna, ponieważ z mocy samego prawa następuje przejście wszystkich nieruchomości objętych ostateczną decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi, które w zależności od kategorii drogi stają się własnością Skarbu Państwa w odniesieniu do dróg krajowych lub jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

Za wywłaszczone nieruchomości ich dotychczasowym właścicielom przysługuje odszkodowanie. Ustala się je odrębną decyzją administracyjną, którą wydaje wojewoda bądź starosta.

Zgodnie z art. 12 ust. 4 ustawy nieruchomości wydzielone liniami rozgraniczającymi określonymi w decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi, stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Przejście własności nieruchomości następuje z dniem, w którym decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi stała się ostateczna, za odszkodowaniem. Decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi stanowi również podstawę formalno-prawną przejęcia ex lege nieruchomości na cele budowy dróg publicznych. Decyzja administracyjna rozstrzyga zatem kwestie związane z przebiegiem drogi publicznej oraz własnościowe.

Zauważyć należy, że w chwili obecnej decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi stanowi podstawę przejęcia z mocy prawa nieruchomości lub ich części leżących w ustalonych przez nią liniach rozgraniczających, a więc wchodzi swoim rozstrzygnięciem w stosunki własnościowe. Dlatego też tak istotne jest, aby wszelka dokumentacja geodezyjno-kartograficzna oraz formalno-prawna była wykonana w sposób bardzo dokładny. Dokumentacja będzie stanowiła w następnym etapie materiał źródłowy dla Wojewodów oraz powołanych przez nich biegłych rzeczoznawców majątkowych do ustalenia wysokości odszkodowania za przejmowane nieruchomości, zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt. 2. W świetle powyższego stwierdzić trzeba, że Wojewoda przyznaje odszkodowanie i decyduje o jego wysokości na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego (odnośnie co do dróg krajowych).

Istotną wydaje się być na tle rozpatrywanej ustawy problematyka lokali zamiennych uregulowana w art. 17 ust. 4 ustawy w związku z art. 17 ust. 1 ustawy. Kwestie związane z przyznaniem lokali zamiennych pojawiają się w sytuacji, gdy decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi nadawany jest rygor natychmiastowej wykonalności. Decyzja o ustaleniu lokalizacji drogi opatrzona rygiem natychmiastowej wykonalności uprawnia m.in. do faktycznego wykonywania robót budowlanych.

Obowiązek wskazania lokalu zamiennego spoczywa na właściwym zarządcy drogi. Ponadto na zasadzie art. 12 ust. 6 ustawy, do czasu uzyskania pozwolenia na budowę, nieruchomości objęte decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi, mogą być użytkowane nieodpłatnie przez dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych.

Lokal zamienny zdefiniowany jest w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r.) w art. 2 ust. 1 pkt. 6. Lokal zamienny to „lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony, w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal użytkowany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m.kw. powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m. kw. tej powierzchni”. „Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o dodatek mieszkaniowy, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które

swoje prawa do zamieszkania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby” – art. 4 ustawy z dnia 2 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734 z 2001 r. z późn. zm.).

Właściwy zarządca drogi może nabywać w imieniu i na rzecz Państwa, województwa, powiatu albo gminy nieruchomości oraz lokale mieszkalne w celu dokonania odpowiedniej zamiany.

Roszczenia odszkodowawcze właściciela nieruchomości w związku z uchwaleniem bądź zmianą planu zagospodarowania przestrzennego

Wyżej przedstawioną problematykę reguluje art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. ze zm.). Ustawa wymienia dwie grupy roszczeń. Po pierwsze mowa jest o odszkodowaniu za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupieniu nieruchomości lub jej części. I tak jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych, o których mowa powyżej może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej.

Po drugie jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa była wcześniej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Istotnym jest, że wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży. Roszczenie odszkodowawcze z tego tytułu można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Odralnianie gruntów rolnych i leśnych

W pierwszej kolejności wskazać należy, że aby dokonać jakiegokolwiek inwestycji budowlanej na działce tzw. „rolnej” lub „leśnej” konieczne jest wyłączenie gruntów z produkcji na cele nierolnicze lub nieleśne. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych określa kolejność poszczególnych czynności związanych z wyłączeniem. Tak więc po pierwsze musi nastąpić przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne. Następnie organ administracji publicznej wydaje decyzję określającą warunki wyłączenia. Po drugie należy faktycznie wyłączyć grunt rolny z dotychczasowego sposobu jego użytkowania, tj. zaniechać dotychczasowego sposobu jego wykorzystania. Na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczyć m.in. grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki oraz inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.

Przed zmianą przeznaczenia gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego trzeba uzyskać zgodę odpowiedniego organu administracji publicznej. W przypadku gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III, jeżeli ich obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha – wymagana jest zgoda ministra rolnictwa i rozwoju wsi.

Na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, musi wyrazić zgodę minister środowiska. Zgody wojewody wymaga zmiana przeznaczenia:

- gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV, jeśli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha,
- gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas V i VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, oraz torfowisk i oczek wodnych, jeżeli mają być przeznaczone pod budowę zbiorników wodnych, eksploatację złóż kopalin, budowę dróg publicznych lub linii kolejowych,
- pozostałych gruntów rolnych.

Wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów następuje na wniosek wójta. Do takiego wniosku dotyczącego gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wójt dołącza opinię dyrektora regionalnej dyrekcji lasów państwowych; w odniesieniu do parków narodowych – dyrektora parku. Do wniosków wymagających zgody ministra swoją opinię dołącza wojewoda.

Wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także innych gruntów określonych w ustawie oraz gruntów leśnych może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie. Decyzja taka winna być wydana przed zakończeniem procedury zmierzającej do wydania pozwolenia na budowę. Po uzyskaniu zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej należy uiścić należność i opłaty roczne, a w przypadku gruntów leśnych – także jednorazowe odszkodowanie w razie dokonania przedwczesnego wyrębu drzewostanu.

Należnością określa się jednorazową opłatą z uiszczaną tytułem trwałego wyłączenia gruntów z produkcji. Pomniejsza się tą należność o wartość gruntu, ustaloną według cen rynkowych stosowanych w danej miejscowości w obrocie gruntami, w dniu faktycznego wyłączenia tego gruntu z produkcji.

Opłatę roczną stanowi opłata w wysokości 10 proc. należności wyrażonej w tonach ziarna żyta lub w m sześc. drewna. W razie trwałego wyłączenia gruntu z produkcji – przez 10 lat należy uiszczać tą opłatę, a w przypadku nietrwałego wyłączenia gruntu z produkcji – przez okres tego wyłączenia, nie dłużej jednak niż przez 20 lat od chwili wyłączenia tych gruntów z produkcji.

Wysokość jednorazowego odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu stanowi różnicę między spodziewaną wartością drzewostanu w wieku rębności, określonym w planie urządzania lasu, a wartością w chwili jego wyrębu.

Obowiązek uiszczania należności i opłat rocznych, a w przypadku gruntów leśnych – jednorazowego odszkodowania powstaje od chwili kiedy faktycznie grunt rolny lub leśny został wyłączony z produkcji rolnej bądź leśnej. Nie pobiera się opłat od wyłączenia gruntów na cele budownictwa mieszkaniowego:

- do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinnego,
- do 0,02 ha na każdy lokal mieszkalny w przypadku budynku wielorodzinnego.

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych chroni grunty :

- określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne,
- pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie

- produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych,
- parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi,
- pracowniczych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych,
- pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa,
- torfowisk i oczek wodnych,
- pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.
- określone jako lasy w przepisach o lasach,
- zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej,
- pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.