

## Starosta Pruszkowski

ul. Drzymały 30  
05-800 Pruszków  
tel. +48 22 738 14 00  
fax +48 22 728 92 47  
www.powiat.pruszkow.pl

WŚ.6124.250.2022.JZ

Pruszków, dnia 23 września 2022 r.

### DECYZJA Nr 490 /2022

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1, art. 5, art. 11 ust. 1, 4 i art. 12a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), a także art. 104 i 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735), w związku z wnioskiem z dnia 09 września 2022 r. (data wpływu 15.09.2022 r.) Pani Marty Matusik działającej jako pełnomocnik Prezydenta Miasta Pruszkowa Pana Pawła Makucha reprezentującego Gminę Miasto Pruszków, o wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów położonych w obrębach 24, 25, gmina Miasto Pruszków, stanowiących część działek nr ew. 199/6, 5/1, 4/1, 654 o pow. 57,9895 ha przeznaczonych pod inwestycję „Poprawa jakości środowiska poprzez kompleksowy rozwój terenów zielonych w Pruszkowie – etap II” w zakresie zagospodarowania terenów wzdłuż rzeki Utraty na odcinku od ul. B. Prusa do ul. Czarnieckiego

#### Orzekam

- I. Umorzyć postępowanie odnośnie uiszczenia należności i opłat rocznych za grunty znajdujące się na terenie działki nr ew. 199/6, gdyż grunty te zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie podlegają ochronie i nie zachodzi potrzeba naliczania opłat, związanych z wyłączeniem tych gruntów z produkcji rolniczej.
- II. Zezwolić na wyłączenie z produkcji rolniczej użytków rolnych klasy PsVI/PsIV o pow. 519 m<sup>2</sup>, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, będących własnością Gminy Miasto Pruszków, stanowiących część działek nr ew. 4/1, 5/1, 654 znajdujących się zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na terenie zieleni publicznej wraz z towarzyszącymi usługami sportu oraz terenie zagrożenia powodziowego.
- III. Ustalić:
  1. Należność od użytków rolnych klasy PsIV pochodzenia organicznego znajdujących się na działkach 4/1, 5/1 o pow. 339 m<sup>2</sup>, która stanowi kwotę **5 928,09 zł** (słownie: pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem złotych dziewięć groszy),
  2. Należność od użytków rolnych klasy PsV pochodzenia organicznego znajdujących się na działkach 4/1, 654 o pow. 180 m<sup>2</sup>, która stanowi kwotę **2 098,44 zł** (słownie: dwa tysiące dziewięćdziesiąt osiem złotych czterdzieści cztery grosze),
  3. Wartość rynkowa przedmiotowych gruntów przewyższa należność ustaloną w pkt III ust. 1, 2 stąd nie występuje obowiązek uiszczenia należności za wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.
  4. Opłatę roczną z tytułu użytkowania gruntów na cele nierolnicze stanowiącą 10 % należności ustaloną w pkt III ust. 1, 2, wynoszącą **802,65 zł** (słownie: osiemset dwa złote sześćdziesiąt pięć groszy), płatną przez 10 lat od roku 2023 do 2032, wnoszoną do dnia 30 czerwca każdego roku.
- IV. Opłaty roczne należy wpłacać na konto:

**Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego**

**PKO BP S.A. IX Oddział w Warszawie**

**98 1020 1097 0000 7902 0007 5580**

Oplaty roczne nie uiszczone w terminie podlegają wyegzekwowaniu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

W razie zbycia gruntów objętych niniejszą decyzją, a niewyłączonych jeszcze z produkcji, obowiązek uiszczenia opłat rocznych ciąży na nabywcy, który wyłączył grunt z produkcji.

W razie zbycia gruntów wyłączonych z produkcji, obowiązek uiszczenia opłat rocznych przechodzi na nabywcę. W obu przypadkach zbywający obowiązany jest uprzedzić o tym nabywcę.

**Uzasadnienie**

Wnioskiem z dnia 09 września 2022 r. (data wpływu 15.09.2022 r.) Pani Marta Matusik działająca jako pełnomocnik Prezydenta Miasta Pruszkowa Pana Pawła Makucha reprezentującego Gminę Miasto Pruszków, wystąpiła o wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów, stanowiących część działek nr ew. 199/6, 5/1, 4/1, 654 o pow. 57,9895 ha przeznaczonych pod inwestycję „Poprawa jakości środowiska poprzez kompleksowy rozwój terenów zielonych w Pruszkowie – etap II” w zakresie zagospodarowania terenów wzdłuż rzeki Utraty na odcinku od ul. B. Prusa do ul. Czarnieckiego.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych właściwym organem w sprawach ochrony gruntów rolnych jest starosta.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru „Wygłędówek” w Pruszkowie zatwierdzonym uchwałą nr XLIX/545/2002 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 19 września 2002 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 272, z dnia 19 października 2002 r., poz. 7056 jako obszar planowanej inwestycji na działkach nr ew. 4/1, 5/1, 654 ma zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i określony jest jako obszar zieleni publicznej wraz z towarzyszącymi usługami sportu oraz teren zieleni oznaczonego na wyrysie z planu symbolem US/Z.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części osiedla Malichy i terenu Szpitala Tworowskiego w Pruszkowie zatwierdzonym uchwałą nr XLV/424/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 29 maja 2014 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 20 sierpnia 2014 r., poz. 7923 jako obszar planowanej inwestycji na działce nr ew. 199/6 ma zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i określony jest jako obszar parkowej zieleni urządzonej o symbolu 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 7ZP.

Z załączonej mapy z projektem zagospodarowania terenu wynika, że grunty na których ma być realizowana inwestycja, stanowią gleby klasy PsV/PsIV wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego i zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty te podlegają wyłączeniu z produkcji rolniczej.

Wyżej wymieniona mapa znajdująca się w aktach sprawy stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Obliczenie należności i opłat rocznych dokonano zgodnie z art. 12 a powołanej wyżej ustawy dla pow. 519 m<sup>2</sup> gruntów klasy PsV/PsIV wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, położonych na działce nr ew. 4/1, 5/1, 654 przeznaczonych pod inwestycję „Poprawa jakości środowiska poprzez kompleksowy rozwój terenów zielonych w Pruszkowie

– etap II” w zakresie zagospodarowania terenów wzdłuż rzeki Utraty na odcinku od ul. B. Prusa do ul. Czarnieckiego.

Ponieważ wartość rynkowa przedmiotowego gruntu przewyższa należność ustaloną w pkt III ust. 1, 2, nie występuje obowiązek uiszczenia należności za wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej. Wnioskodawca zobowiązany jest do uiszczania rocznych opłat ustalonych w pkt III ust. 3 we wskazanym w decyzji terminie.

Z uwagi na stałą kwotę ustalonej w decyzji opłaty rocznej informuję, że tut. urząd nie ma obowiązku powiadamiania właściciela gruntów o terminie jej uiszczania, o którym mowa w art. 12. ust. 14 pkt 1 ww. ustawy.

Postępowanie odnośnie uiszczenia należności i opłat rocznych stało się bezprzedmiotowe dla części inwestycji, położonej na działce nr ew. 199/6, ponieważ zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych nie podlegają one ochronie.

W wyniku realizacji zamierzenia budowlanego powstanie nie tylko obiekt budowlany, 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.

Należy pamiętać, że ochrona gruntów rolnych i leśnych, przewidziana w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych, polega w szczególności na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze (art. 3 ust. 2 pkt 1). Ponadto zgodnie z art. 6 ust. 1 cyt. ustawy na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku - inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Celem ustawodawcy była zatem ochrona gruntów rolnych jak i leśnych przed nadmierną i niekontrolowaną urbanizacją. Grunty bowiem są jednym z najważniejszych elementów środowiska. Ich ustawowa ochrona jest konieczna dla zachowania ich w stanie pożądanym z punktu widzenia ochrony środowiska. Skuteczność tej ochrony jest uwarunkowana istnieniem instrumentów zapewniających realizację ustanowionych w tym zakresie zakazów i nakazów (NSA z dnia 15 września 2015 r., sygn. II OSK 121/14). Nie można przy tym uznać, że skoro przepis art. 12a przewiduje zwolnienie z opłat za wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej na cele budownictwa mieszkaniowego do 0,05 ha (w przypadku budynku jednorodzinnego), to tym samym promuje budownictwo mieszkaniowe na tych terenach. Gdy celem wyłączenia gruntów z produkcji jest budownictwo mieszkaniowe, ustawodawca przewidział zwolnienie od należności i opłat, jako wyjątek od zasady. Każdy wyjątek w uregulowaniach ustawowych należy interpretować zawężająco. Zatem również w tym przypadku brak podstaw, aby zwolnienie od opłat i należności interpretować szerzej, niż wynika to z dosłownego brzmienia przepisu art. 12a. W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego akcentuje się szczególny charakter tego przepisu, stanowiącego *lex specialis* w stosunku do art. 12, niepozwalający na wykładnię rozszerzającą, lecz wymagający interpretacji ścisłej (z dnia 18 maja 2011 r., sygn. akt II OSK 655/10, oraz z dnia 19 października 2010 r., sygn. akt II OSK 1619/09). Takie też rozumienie przepisu art. 12a wpisuje się w zakładany przez ustawodawcę cel ochronny tej regulacji wynikający z art. 12 ustawy.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

#### **Pouczenie**

W przypadku wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej zmiana dotyczyć będzie faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej, co nastąpi z chwilą rozpoczęcia inwestycji na gruncie. Zgodnie z art. 41 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo

budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351) rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy.

Pracami przygotowawczymi są:

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

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990) właściciel lub władający gruntem zobowiązany jest zgłaszać Staroście wszelkie zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków w terminie 30 dni licząc od dnia powstania tych zmian.

Zgodnie z art. 48 ust. 1 pkt 5 wyżej wymienionej ustawy, kto wbrew przepisom art. 22 ust. 2 będąc obowiązany do zgłoszenia zmian objętych ewidencją gruntów i budynków nie zgłosi ich do właściwego organu w ciągu 30 dni od dnia powstania zmian albo będąc obowiązany dostarczyć dokumenty niezbędne do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków nie dostarczy ich podlega karze grzywny.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w razie stwierdzenia, że grunty zostały wyłączone z produkcji niezgodnie z przepisami niniejszej ustawy, sprawcy wyłączenia ustala się opłatę w wysokości dwukrotnej należności. W razie stwierdzenia, że grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze lub nieleśne zostały wyłączone z produkcji bez decyzji, o której mowa w art. 11 ust. 1 i 2, decyzję taką wydaje się z urzędu, podwyższając jednocześnie wysokość należności o 10%.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom zgodnie z art. 127 § 1. k.p.a. prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, 01-167 Warszawa za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może, zgodnie z art. 127 a k.p.a. zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



z up. STAROSTY  
*Wojciech Herner*  
CZŁONEK ZARZĄDU

**Otrzymują:**

1. Gmina Miasto Pruszków
2. aa (x2)

**Do wiadomości:**

1. Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego Departament Budżetu i Finansów, ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa (decyzja ostateczna)