

## **Wpływ miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na prawne formy dysponowania nieruchomościami rolnymi**

Prowadzenie działalności rolniczej wymaga zorganizowanego zespołu środków produkcji. Wśród nich szczególne miejsce zajmują grunty rolne. Należy podkreślić, że w skład gospodarstwa rolnego wchodzi nie tylko grunty będące własnością. Mogą to być nieruchomości, np. dzierżawione czy będące w użytkowaniu wieczystym. Prawne zasady przenoszenia własności nieruchomości rolnych zostały zmodyfikowane na podstawie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.<sup>2</sup> Ten akt prawny zmienił postanowienia ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,<sup>3</sup> a także ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.<sup>4</sup> Zatem z dniem 30 kwietnia 2016 r. odnotować należy nowe zasady obrotu zarówno gruntami prywatnymi, samorządu terytorialnego, jak i z Zasobu WRSP. Co więcej, niektóre regulacje ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego mają wpływ także na obrót dzierżawny i sytuację posiadaczy zależnych, np. w zakresie możliwości skorzystania z prawa pierwokupu dzierżawionych nieruchomości rolnych czy zawarcia umowy dzierżawy.

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego ma tylko zastosowanie w przypadku, gdy nieruchomości rolne są przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne. Zatem uchwalenie czy zmiana planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego powodujące, że nieruchomość rolna jest przeznaczona na cele inne niż rolne, może mieć znaczący wpływ na zasady obrotu nieruchomościami rolnymi. Podobnie będzie ze wstrzymaniem sprzedaży nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu WRSP. Mianowicie art. 2 ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Wła-

1 Uniwersytet Adama Mickiewicza w Poznaniu.

2 Dz.U. z 2016 r., poz. 585 ze zm., dalej: ustawa z 14 kwietnia 2016 r.

3 Tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 1491.

4 Tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 803 ze zm., zwana dalej u.k.u.r.

sności Rolnej stanowi, że przepisu art. 1 (dotyczącego wstrzymania sprzedaży ziemi) nie stosuje się do sprzedaży m.in. nieruchomości i ich części przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Celem artykułu jest zatem podjęcie próby dokonania oceny wpływu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na prawne formy dysponowania nieruchomościami rolnymi. Z uwagi na szeroką problematykę związaną z tym zagadnieniem rozważania będą się koncentrowały na pojęciu nieruchomości rolne, wykorzystywanie dla celów działalności rolniczej, przeniesienie własności czy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych przeznaczonych w planie miejscowym na cele inne niż rolne; wpływie miejscowego planu na dzierżawę nieruchomości rolnych tzw. prywatnych oraz od samorządu terytorialnego oraz sprzedaż i dzierżawę nieruchomości rolnych z Zasobu WRSP. Zaprezentowane zostaną także zasady zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnych w planie miejscowym. Nawiążę przy tym do problematyki wyłączenia z produkcji rolnej gruntów rolnych oraz renty planistycznej.

## 1. Pojęcie nieruchomości rolne

Co do zasady, nabywcą nieruchomości rolnej, która położona jest na obszarach przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne, jest rolnik indywidualny, chyba że ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (u.k.u.r.) stanowi inaczej. Należy wyraźnie podkreślić, że u.k.u.r. nie ma zastosowania w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.<sup>5</sup>

Powstaje pytanie, co stanie się w przypadku, gdy nieruchomość objęta jedną księgą wieczystą przeznaczona jest w planie zagospodarowania przestrzennego w części na cele rolne oraz inne niż rolne. Na marginesie warto dodać, że w literaturze podkreśla się, że przedmiotem normowania planu miejscowego jest obszar objęty planem, przeznaczenie różnych jego części na różne cele.<sup>6</sup>

Według stanowiska Krajowej Rady Notarialnej uzgodnionego z Agencją Nieruchomości Rolnych w sprawie stosowania w praktyce notarialnej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,<sup>7</sup> że nieruchomościami rolnymi są nieruchomości w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego (w całości) na cele inne niż rolne. Oznacza to, że w przypadku gdy tylko część przeznaczona jest na cele inne niż rolne, zastosowanie

5 Zob. szerzej Z. Truskiewicz, Wpływ planowania przestrzennego na pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego, „Studia Iuridica Agraria” 2007, t. VI, s. 144 i nast.

6 Zob. szerzej W. Pańko, Własność gruntowa w planowanej gospodarce przestrzennej, Studium prawne, Katowice 1978, s. 139 i n. i literatura tam wskazana.

7 Stanowisko KRN [online]. ANR (data dostępu: 10.11.2016). Dostępny w Internecie: <<http://www.anr.gov.pl/web/guest/stanowisko-krajowej-rady-notarialnej-i-agencji-nieruchomosci-rolnych-ukur>>.

ma u.k.u.r. W świetle powyższego stanowiska: „Ustawa dotyczy zarówno nieruchomości zabudowanych, jak i niezabudowanych. Zakresem ustawy nie są objęte nieruchomości, które ze względu na ich charakter nie są lub nie mogą być wykorzystywane na cele rolne, np. nieruchomości lokalowe, a także nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, innymi budynkami, budowlami i urządzeniami niewykorzystywanymi do produkcji rolniczej – wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie, drogi wewnętrzne, nieruchomości znajdujące się pod parkami i ogrodami wpisanymi do rejestru zabytków<sup>8</sup>”.

Sytuacja jest bardziej skomplikowana, gdy nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. Wtedy należy odwołać się do definicji nieruchomości rolnej z k.c. Według art. 46<sup>1</sup> k.c. nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Jak zostało podkreślone w stanowisku Krajowej Rady Notarialnej uzgodnionym z Agencją Nieruchomości Rolnych, przy kwalifikowaniu nieruchomości jako rolnej pomocne mogą być dane z ewidencji gruntów i budynków.<sup>9</sup>

Jak słusznie podkreślił J. Bieluk, nieruchomością rolną w rozumieniu u.k.u.r. jest zatem nieruchomość: po pierwsze, będąca nieruchomością rolną w rozumieniu art. 46<sup>1</sup> k.c. i jednocześnie przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane bezpośrednio z produkcją rolną; po drugie, będąca nieruchomością rolną w rozumieniu art. 46<sup>1</sup> k.c. i równocześnie położona na terenie, dla którego nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.<sup>10</sup>

## **2. Wykorzystywane dla celów działalności rolniczej, przeniesienie własności czy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej przeznaczonej w planie miejscowym na cele inne niż rolne**

Co do zasady, zmiana planu zagospodarowania nie nakłada obowiązku zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej na nieruchomościach rolnych, które mogą być wykorzystywane na cele inne niż rolne. Artykuł 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>11</sup> stanowi, że tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w pla-

8 *Ibidem.*

9 Tak: *ibidem.*

10 J. Bieluk, Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego – Komentarz, Warszawa 2016 r., Komentarz do art. 2 u.k.u.r., Nb 4 i literatura tam wskazana; E. Klat-Górska, Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz, Warszawa 2014, s. 36; K. Maj, Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r., „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2, s. 57 i n.; Z. Truskiewicz, Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R., „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2, s. 139 i n.

11 Tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.

nie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Zatem, co do zasady, uchwalenie czy zmiana planu nie mają wpływu na rolne korzystanie z gruntu.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 8 października 2015 r. orzekł, że „Przepis art. 35 u.p.z.p. odnosi się do terenów, których dotychczasowy sposób zagospodarowania różni się od przeznaczenia i sposobu zagospodarowania określonego w obowiązującym planie miejscowym. Jeżeli w planie miejscowym nie zawarto postanowień określających wykorzystanie danych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, wówczas tereny te mogą być z mocy art. 35 powołanej wyżej ustawy wykorzystane w dotychczasowy sposób”.<sup>12</sup> Podobnie w wyroku z dnia 22 listopada 2013 r., SN uznał, że „Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób” w rozumieniu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. oznacza każdy zgodny z prawem dotychczasowy sposób używania nieruchomości w określonym celu. Analiza użytego w art. 35 u.p.z.p. określenia – wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy – wskazuje, że przepis ten reguluje kwestie związane z dalszym wykorzystaniem już zagospodarowanych terenów, których przeznaczenie zmienił plan miejscowy. Wniosek taki usprawiedliwia użycie w art. 35 u.p.z.p. dokonanej formy czasownika”.<sup>13</sup>

W przypadku zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do nieruchomości rolnych, które mogą być wykorzystywane na cele inne niż rolne, nie mają zastosowania zasady dotyczące: ograniczeń podmiotowych w odniesieniu do nabywców nieruchomości rolnych prywatnych oraz od samorządu terytorialnego. Nabywcami takich nieruchomości mogą być oczywiście rolnicy indywidualni, ale może być także każda inna osoba fizyczna, prawna czy jednostka nieposiadająca osobowości prawnej. Poza tym ANR nie ma prawa pierwokupu i wykupu w odniesieniu do takiej nieruchomości rolnej. Prawem wykupu nie jest objęte dziedziczenie testamentowe; wspólnicy mogą wносить takie nieruchomości rolne jako aport do spółek kapitałowych; ANR nie ma prawa pierwokupu w przypadku sprzedaży udziałów w spółce kapitałowej będącej właścicielem nieruchomości rolnych, przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne.

Powstaje także pytanie, czy osoba, która nabyła nieruchomość rolną i w świetle przepisów jest zobowiązana przez okres dziesięciu lat prowadzić osobiście działalność rolniczą na tych gruntach, gdy np. po 2-3 nastąpiła zamiana w planie zagospodarowania przestrzennego. Moim zdaniem po zmianie planu miejscowego, gdy nieruchomości te przeznaczone są na cele inne niż rolne, nie ma już obowiązku prowadzenia działalności rolniczej na tych gruntach. Właściciel może swobodnie sprzedać taką nieruchomość, co oznacza, że nie musi uzyskać zgody sądu na zbycie ta-

12 II OSK451/14, LEX nr 2108528.

13 II CSK 98/13, LEX nr 1418725.

kich gruntów; może też złożyć wniosek o wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

Przepisy u.k.u.r. mają również zastosowanie do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne. Według art. 2c przepisy ustawy dotyczące nabycia nieruchomości rolnej stosuje się bowiem odpowiednio do nabycia: użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej albo udziału lub części udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej. Warto przypomnieć, że pod pojęciem nabycia nieruchomości rolnych należy rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego. Rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego obejmuje np. uprawnienie do przeniesienia prawa w drodze umowy sprzedaży, zamiany, darowizny lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia tego prawa. Ograniczenia w zakresie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej wynikające z u.k.u.r. nie mają zastosowania, gdy nieruchomość ta zastała przeznaczona w planie miejscowym na cele inne niż rolne.

### **3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a dzierżawa nieruchomości rolnych tzw. prywatnych oraz od samorządu terytorialnego**

Rozważyć należy problem wpływu zmian w zakresie przeznaczenia nieruchomości rolnych w planie miejscowym na sytuację prawną dzierżawcy takich gruntów. W przypadku, gdy nieruchomość rolna w planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest na cele rolne, dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu, o ile spełnione są pozostałe przesłanki z u.k.u.r. Warto przypomnieć, że według art. 3 w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli: 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz 2) nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

Sytuacja dzierżawy nieruchomości rolnych zmienia się diametralnie, gdy w czasie trwania dzierżawy nastąpiła modyfikacja planu zagospodarowania przestrzennego i będąca w dzierżawie nieruchomość rolna została przeznaczona w planie na cele inne niż rolne. W takiej sytuacji, gdy właściciel będzie chciał sprzedać taki grunt, dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo pierwokupu, mimo że dzierżawa będzie trwała dalej. Według art. 678 § 1 w związku z art. 694 k.c. w razie zbycia rzeczy dzierżawionej w czasie trwania dzierżawy nabywca wstępuje w stosunek dzierżawy na miejsce zbywcy. Oznacza to, że *ex lege* nabywca staje się podmiotem trwają-

tego stosunku prawnego i przejmuje wszelkie obowiązki oraz uprawnienia zbywcy (wydzierżawiającego). Na wstąpienie nabywcy w stosunek dzierżawy zgoda dzierżawcy nie jest wymagana, ponieważ mimo zmiany podmiotu dzierżawa pozostaje tym samym zobowiązaniem.<sup>14</sup> Wstąpienie nabywcy w stosunek dzierżawy jest ustawowym skutkiem zbycia rzeczy dzierżawionej.<sup>15</sup> W świetle art. 678 § 1 w związku z art. 694 k.c. nabywca ma możliwość wypowiedzenia umowy dzierżawy gruntów rolnych z zachowaniem ustawowych terminów. Z prawa tego skorzystać nie może wtedy, gdy umowa dzierżawy zawarta była na czas oznaczony, w formie pisemnej i z datą pewną, a rzecz została dzierżawcy wydana (art. 678 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c.).

Problem może pojawić się szczególnie w przypadku, gdy dzierżawca dokonał znacznych ulepszeń, licząc na możliwość nabycia tych gruntów. Po zmianie planu miejscowego, gdy właściciel będzie miał zamiar sprzedać nieruchomość rolną, nie tylko dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo pierwokupu, ale można domniemywać, że cena tej nieruchomości będzie dużo wyższa niż przed zmianą planu.<sup>16</sup> Grunt ten bowiem może być wykorzystywany na cele inne niż rolne. Z reguły są to cele budowlane czy przemysłowe. Oczywiście strony umowy mogą wprowadzić do umowy postanowienia dotyczące umownego prawa pierwokupu, które jednak stanowi znikome zabezpieczenie interesów dzierżawcy.

Warto także wskazać inne skutki prawne przeznaczenia nieruchomości rolnej na cele inne niż rolne w kontekście dzierżawy. Mianowicie według art. 2b nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej – prowadzić to gospodarstwo osobiście. W tym okresie nabyta nieruchomość nie może być oddana w posiadanie innym podmiotom. Sąd, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyrazi zgodę na dokonanie czynności, przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, jeżeli konieczność jej dokonania wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy. Zasada ta nie ma zastosowania m.in. do osób bliskich. Regulacja ta ogranicza, w porównaniu do Kodeksu cywilnego, uprawnienie właściciela w zakresie swobodnego oddawania gruntów w dzierżawę. Sytuacja ta jednak ulegnie zmianie, gdy nieruchomość rolna zostanie przeznaczona w planie miejscowym na cele inne niż rolne. W takiej sytuacji właściciel ma

14 Zob. W. Pańko, *Dzierżawa gruntów rolnych*, Warszawa 1975, s. 110; C. Stempka-Jaźwińska, *Umowa dzierżawy nieruchomości*, Toruń 1981, s. 74.

15 Zob. na gruncie umowy najmu J. Panowicz-Lipska, Najem, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, tom 8, J. Panowicz-Lipska (red.), Warszawa 2004, s. 46.

16 Zob. na temat wpływu planu miejscowego na wartość nieruchomości np. St. Kalus, M. Habdas, *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako instrument kształtowania wartości rynkowej nieruchomości*, „*Studia Iuridica Agraria*” 2012, t. X, s. 76 i n.

swobodę w zakresie oddania nieruchomości rolnej w dzierżawę (o ile oczywiście w planie nie ustalono innego sposobu ich tymczasowego zagospodarowania).

#### **4. Plan miejscowy a sprzedaż i dzierżawa nieruchomości rolnych z Zasobu WRSP**

W świetle art. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy wstrzymuje się sprzedaż nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Artykuł 2 ustawy stanowi, że art. 1 nie stosuje się do sprzedaży: nieruchomości i ich części przeznaczonych w: a) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub b) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lub c) ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo-rekreacyjne.

Poza tym w świetle ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. przepisu art. 1 nie stosuje się do sprzedaży nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha. Swoboda sprzedaży nieruchomości rolnych przez ANR przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne jest możliwa w odniesieniu do powierzchni 2 ha. Do tych o większym obszarze niezbędna jest zgoda MRiRW. Artykuł 2 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy stanowi bowiem, że minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości lub ich części innych niż wymienione w ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi. Natomiast gdy nieruchomość rolna jest przeznaczona w planie miejscowym na cele inne niż rolne, nie jest potem niezbędna zgoda MRiRW. Decyzje w tym zakresie podejmuje ANR.

Warto także rozważyć, czy zmiana przeznaczenia nieruchomości rolnej w planie miejscowym ma wpływ na prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości bez przetargu przez dzierżawcę. Jak zostało bowiem wskazane, prawo pierwokupu nieruchomości rolnych „prywatnych” oraz od samorządu terytorialnego przysługuje dzierżawcy tylko, gdy dzierżawione nieruchomości są przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne. Na początku należy zauważyć, że ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie wprowadza takiego zastrzeżenia jak ustawa u.k.u.r., która ma zastosowanie tylko do nieruchomości rolnych przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne. Artykuł 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa stanowi, że pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie przysługuje dzierżawcy zbywanej

nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat; zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych. Zatem prawo pierwszeństwa nabycia przysługuje uprawnionym niezależnie od tego, czy nieruchomości rolnej są przeznaczone w planie miejscowym na cele rolne, czy inne.

## 5. Zasady zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnych w planie miejscowym. Wyłączenie z produkcji rolnej gruntów rolnych

Zmiana przeznaczenia nieruchomości rolnych w planie miejscowym powoduje, że możliwe jest wystąpienie z wnioskiem o wyłączenie ich z produkcji rolnej. Jednak jak już zaznaczono, sama już modyfikacja w planie powoduje niezmiernie istotne skutki w zakresie dysponowania takimi nieruchomościami rolnymi. Powstaje zatem pytanie o normatywne zasady zmiany przeznaczenia gruntów rolnych w planie miejscowym. Według art. 6 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych<sup>17</sup> 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.<sup>18</sup>

Jak wskazują D. Łobos-Kotowska i J. Bieluk,<sup>19</sup> „W literaturze podnosi się, iż art. 6 powinien odnosić się raczej do procedury planowania przestrzennego, gdyż w jej trakcie organ właściwy do sporządzenia projektu planu dysponuje wyborem terenów, które zamierza przeznaczyć na cele nierolnicze. W postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji lokalizacyjnej to inwestor wskazuje teren, na którym zamierza realizować przedsięwzięcie<sup>20</sup>”. Jak podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie, decyzja dotycząca zmiany przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne jest jednak decyzją uznaniową.<sup>21</sup> Wojewódzki Sąd Administracyjny z siedzibą w Warszawie w wyroku z dnia 9 maja 2014 r.<sup>22</sup> doszedł do wniosku, że „konstrukcja art. 6 ustawy oznacza, że właściwemu organowi pozostawiono ocenę każdej konkretnej sytuacji, gdyż nie ma generalnego zakazu zmiany przeznaczenia gruntów wyższych klas na grunty produkcyjne. Organ winien wówczas w sposób wyczerpujący rozważyć, czy interes społeczny będący podstawą żą-

17 Tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 909 ze zm.

18 Zob. szerzej M. Nowak, Ochrona gruntów rolnych i leśnych – podstawowe zasady, „Nieruchomości” 2014, nr 6.

19 D. Łobos-Kotowska, J. Bieluk, Komentarz do ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Warszawa 2015, Nb 1.

20 R. Kijowski, Ochrona gruntów rolnych – prawda czy fikcja, [w:] Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa, Białystok 2012, s. 123.

21 Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w Olsztynie z 31 marca 2011 r., II SA/OI 109/11, „Decyzja wydawana na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ma charakter uznaniowy. Ustawa ta jedynie w art. 6 ust. 1 odnosi się do kwestii przesłanek, jakimi powinien kierować się organ przy kwalifikowaniu gruntu leśnego i rolnego do odmiennego przeznaczenia. Taka konstrukcja rozstrzygnięcia oznacza, że właściwemu organowi pozostawiono ocenę każdej konkretnej sytuacji faktycznej przy zastosowaniu jego najlepszej merytorycznej wiedzy”, LEX nr 785707.

22 IV SA/Wa 479/14, SIP Legalis nr 950442.

dania zmiany przeznaczenia gruntów należy przedłożyć ponad ustawowy obowiązek ochrony gruntów rolnych. Obowiązek ten został sprecyzowany w treści art. 3 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy stanowiącym, że ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne”.<sup>23</sup>

Trudno natomiast podzielić pogląd wyrażony przez Wojewódzki Sąd Administracyjny z siedzibą w Warszawie z 29 lutego 2008 r.,<sup>24</sup> że „Argumentem przemawiającym za odmową wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nie może być okoliczność, iż grunty położone są w rejonie o korzystnych dla produkcji rolniczej warunkach przyrodniczo-glebowych, gdyż warunki takie panują niemalże w całej Polsce”.<sup>25</sup>

Obecnie obowiązujące przepisy sprzyjają przekształcaniu gruntów rolnych w tereny budowlane i inne. Od 2009 roku<sup>26</sup> tylko w odniesieniu do gruntów rolnych klasy I-III położonych na terenach wiejskich potrzebna jest zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę w planie.<sup>27</sup> Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki: 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy; 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; 3) położone są w odległości nie większej niż 50 m od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych; 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Warto dodać, że do dnia 31 grudnia 2008 r. przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne: gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekraczał 1 ha, a także gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas V i VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekraczał 1 ha, wymagało uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Obecnie decyzje o zmianie w planie pozostałych gruntów rolnych, od IV do VI, pochodzenia zarówno mineralnego, jak i organicznego, podejmuje rada gminy.

---

23 IV SA/Wa 479/14, SIP Legalis nr 950442.

24 IV SA/Wa 2/08, SIP Legalis nr 282904.

25 IV SA/Wa 2/08, SIP Legalis nr 282904.

26 Szerzej zob. St. Prutis, Instrumenty planowania przestrzennego w rolnictwie (założenia modelowe a rzeczywistość), „Studia Iuridica Agraria” 2012, t. X, s. 38 i n.

27 Zob. 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).

Warto także zaznaczyć, że grunty rolne położone na terenach miejskich nie podlegają jednak rozdziałowi II ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Oznacza to, że w odniesieniu do gruntów rolnych również klas I-III nie jest potrzebna zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Zatem decyzje w tym zakresie podejmuje swobodnie tylko rada gminy.

Należy jednak zaznaczyć, że zmiana w miejscowym planie stanowi dopiero pierwszy etap tzw. odrolnienia nieruchomości rolnych. Jak słusznie podkreślił NSA w uzasadnieniu wyroku z dnia 3 września 2015 r.,<sup>28</sup> „Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych lub leśnych na inne cele nie oznacza jeszcze, że możliwe jest ich użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w planie, z pominięciem przepisów ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie w planie gruntów rolnych lub leśnych na inne cele jest pierwszym etapem wyłączenia tych gruntów z określonej produkcji”. NSA podkreślił, że „do rozpoczęcia innego użytkowania tych gruntów jest ponadto wymagane uzyskanie przez właściciela decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej i nakładającej na niego z tego tytułu stosowne opłaty”.<sup>29</sup>

Według art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, 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 gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, oraz gruntów leśnych przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne – może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie. W decyzji dotyczącej wyłączenia z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10 (oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne) określa się obowiązki związane z wyłączeniem. Chodzi o należność i opłatę roczną.

Omawiana ustawa stanowi, że w razie zbycia gruntów wyłączonych z produkcji obowiązek uiszczania opłat rocznych przechodzi na nabywcę. Zbywający jest obowiązany uprzedzić o tym nabywcę. Natomiast ust. 1b art. 11 stanowi, że wniosek o wyłączenie z produkcji użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego jest wiążący, a decyzja ma charakter deklaratoryjny.<sup>30</sup>

28 II OSK 64/14, SIP LEX nr 1918770.

29 II OSK 64/14, SIP LEX nr 1918770.

30 Zob. szerzej J. Wszolek, E. Deszczka, Zmiana przeznaczenia i wyłączenie gruntu z produkcji rolnej – wybrane zagadnienia praktyczne, „Nieruchomości” 2016, nr 6.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 28 lipca 2015 r. orzekł, że „do-piero wejście w życie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej umożliwia legalne rozpoczęcie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej. Decyzje wy-dane w tym przedmiocie stanowią zatem wyraz reglamentacji uprzedniej, a nie na-stępczej, oddziałując *ex nunc*”.<sup>31</sup> W uzasadnieniu NSA podkreślił, że „Ustawodaw-ca zarówno w przepisach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jak również ustawy Prawo geologiczne i górnicze odwołał się głównie do konstrukcji zezwoleń konstytutywnych, które jako rozstrzygnięcia prawnokształtujące ze swej natury do-tyczą stanów przyszłych, a nie zastanych w momencie wydawania rozstrzygnięcia”.

## 6. Renta planistyczna a zbycie nieruchomości rolnych

Omawiając zagadnienie wpływu miejscowego planu zagospodarowania prze-strzennego na prawne formy dysponowania nieruchomościami rolnymi, wspomnieć należy o problematyce renty (opłaty) planistycznej. Ustawa o planowaniu i zagospo-darowaniu przestrzennym stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miej-scowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użyt-kownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt (burmistrz albo prezydent miasta) pobiera jednorazową opłatę zwaną opłatą planistyczną na warunkach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jeżeli zbycie nastąpi w ciągu 5 lat od zmiany czy uchwalenia planu miejscowego). Opłata ta jest docho-dem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu war-tości nieruchomości.

Podstawowy problem, jaki pojawił się z interpretacją tego przepisu, dotyczył słowa „zbycie”. Czy renta planistyczna naliczana jest tylko w przypadku odpłatnego zbycia, czy także umów nieodpłatnych? Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdań-sku w wyroku z 14 stycznia 2009 r.<sup>32</sup> orzekł, że przeniesienie własności nierucho-mości w drodze umowy darowizny stanowi zbycie nieruchomości w rozumieniu art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skoro ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera definicji legalnej „zbycia nieruchomości”, a obowiązek pobrania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest jednym ze skutków fi-nansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, o czym mowa w art. 37 ust. 11 tej ustawy, to w postępowaniu w przedmiocie tej opłaty pojęcie „zbycie nie-ruchomości” należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.<sup>33</sup>

---

31 II OSK 3158/13, SIP LEX nr 1407486.

32 II SA/Gd 799/08, SIP LEX nr 481500.

33 II SA/Gd 799/08, SIP LEX nr 481500.

W opinii sądu, jeżeli „następuje sprzedaż nieruchomości rolnych wykorzystywanych do prowadzenia działalności rolniczej, ale położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, następuje także naliczenie opłaty planistycznej”. Z uwagi na uznawanie za zbycie także przekazywania nieodpłatnie nieruchomości rolnych dokonana została nowelizacja ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodany na jej podstawie ust. 4a stanowi, że opłaty nie pobiera się w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników albo przepisów w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013.

Powyższy przepis nawiązuje do umowy z następcą, która obecnie raczej w ogóle nie jest zawierana. Warto przypomnieć, że art. 84 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników stanowi, że przez umowę z następcą rolnik będący właścicielem (współwłaścicielem) gospodarstwa rolnego zobowiązuje się przenieść na osobę młodszą od niego co najmniej o 15 lat (następcę) własność (udział we współwłasności) i posiadanie tego gospodarstwa z chwilą nabycia prawa do emerytury lub renty inwalidzkiej, jeżeli następca do tego czasu będzie pracować w tym gospodarstwie. Natomiast z reguły problem powstaje w przypadku przekazania gospodarstwa za uzyskanie wcześniejszej emerytury z KRUS czy części uzupełniającej. Właśnie te sytuacje powinny zostać przede wszystkim wymienione we wspomnianym art. 36 ust. 4a ustawy.

Jednocześnie należy podkreślić, że obecnie w orzecznictwie przeważa pogląd, że zbycie w rozumieniu art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może być utożsamiane ze wszystkimi formami przeniesienia własności lub prawa użytkowania wieczystego, tj. zarówno odpłatnymi, jak i nieodpłatnymi. Nie ma on bowiem zastosowania w przypadku nieodpłatnego zbycia np. na rzecz osób bliskich. Przykładowo Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w uchwale 7 sędziów z dnia 10 grudnia 2009 r. orzekł, że „Pobieranie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie obejmuje sytuacji, gdy nieruchomość została darowana osobie bliskiej”.<sup>34</sup> Podobnie wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 2 września 2015 r.<sup>35</sup> orzekł, że „Pobieranie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. nie obejmuje sytuacji, gdy nieruchomość zo-

34 II OPS 3/09, ONSAIWSA z 2010 r. Nr 2, poz. 22, „Prokuratura i Prawo – wkładka” 2011, nr 6/43.

35 II SA/GI 110/15, SIP LEX nr 1926616.

stała darowana osobie bliskiej, jednocześnie wskazał, że do uiszczenia opłaty planistycznej jest zobowiązany zarówno ten kto jest właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości w dacie uchwalenia planu, jak i ten kto taką nieruchomość dziedziczy”. Dlatego w opinii Sądu przedmiotowa opłata obciąża też tego, który otrzymał nieruchomość w drodze darowizny, a następnie zbył ją odpłatnie w terminie pięciu lat od uchwalenia lub zmiany planu. Zdaniem sądu „W takim przypadku to obdarowany zbywca, a nie darczyńca, jest beneficjentem przysporzenia, a jeżeli tak, to względy elementarnej sprawiedliwości społecznej nakazują, aby danina, o której mowa, obciążała obdarowanego zbywcę, a nie darczyńcę, tym bardziej że nie cierpi na tym interes publiczny, jako że gmina w każdym z tych przypadków otrzyma należną jej opłatę planistyczną”.<sup>36</sup>

Warto także wspomnieć o art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy np. wykupienia nieruchomości lub jej części.

## 7. Podsumowanie

Przeprowadzone rozważania pozwalają na wysunięcie następujących wniosków.

Po pierwsze, uchwalenie czy zmiana planu zagospodarowania przestrzennego i położenie nieruchomości rolnej na obszarach przeznaczonych w planach na cele inne niż rolne nie nakładają, co do zasady, obowiązku zakończenia prowadzenia działalności rolniczej i nie wprowadzają terminu wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej (chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania).

Po drugie, już jednak zmiana w planie zagospodarowania przestrzennego (położenie nieruchomości rolnej na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne) skutkuje tym, że nie mają zastosowania do nieruchomości rolnej m.in. zasady dotyczące ograniczeń podmiotowych w odniesieniu do nabywców nieruchomości rolnych, ANR nie ma prawa pierwokupu i wykupu; prawem wykupu nie jest objęte dziedziczenie testamentowe; wspólnicy mogą wносить takie grunty rolne jako aport do spółki; nie ma ograniczeń w zakresie sprzedaży czy oddania nieruchomości rolnych w dzierżawę. Zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego mają także wpływ na obrót nieruchomościami z Zasobu WRSP. Zakaz sprzedaży nie odnosi się do nieruchomości i ich części prze-

---

36 II SA/GI 110/15, SIP LEX nr 1926616.

znaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Po trzecie, przepisy sprzyjają przekształcaniu gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych tylko klasy I-III wymaga zgody MRiRW. W zakresie pozostałych gruntów decyzja należy do rady gminy. Co prawda, na cele nierolnicze i nieleśne gmina powinna przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Niemniej jednak decyzja dotycząca wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne ma charakter uznaniowy.

Po czwarte, uzasadnione wydają się wnioski *de lege ferenda*. Przykładowo, skoro ustawodawca ma zamiar chronić nieruchomości rolne, to rozważyć należy zmiany w zakresie planowania przestrzennego. Brak planu zagospodarowania przestrzennego w gminie czy jej części powoduje często problemy z określeniem, czy dana nieruchomość jest nieruchomością rolną i czy zastosowanie ma u.k.u.r. Uzasadniony wydaje się postulat wprowadzenia większej ochrony gruntów rolnych klasy IV. Być może rada gminy przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie zmiany przeznaczenia na cele inne niż rolne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IV (jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza np. 1 ha) powinna otrzymywać zgodę podmiotu zewnętrznego – problem zachodzi jednak z jego wskazaniem. Do czasu wejścia w życie nowelizacji z dnia 19.12.2008 r. do ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych był to marszałek województwa. Zasadne jest rozważanie powrotu do tego rozwiązania albo np. wprowadzenie wymogu uzyskania pozytywnej opinii oddziału terenowego ANR (w przyszłości – Agencji Rozwoju Obszarów Wiejskich) albo izby rolniczej.

Rozważenia wymaga także wzmocnienie sytuacji prawnej dzierżawcy nieruchomości rolnych w przypadku przeznaczenia dzierżawionego gruntu na cele inne niż rolne w planie miejscowym. W takiej sytuacji dzierżawcy nie przysługuje już prawo pierwokupu gruntów, co może być szczególnie niesprawiedliwe w odniesieniu do długoterminowych posiadaczy zależnych, którzy poczynili znaczne ulepszenia, licząc na możliwość nabycia ich na własność.

THE EFFECT OF THE LOCAL SPATIAL MANAGEMENT PLAN ON LEGAL FORMS  
OF AGRICULTURAL REAL ESTATES

Keywords: Local spatial management plan, agricultural real estates, transfer of ownership right of agricultural real estates, lease of agricultural real estates

The aim of the study is to evaluate the effect of local spatial management plans on legal forms of administrating agricultural real estates. In view of the extensive scope of the problem it was decided to focus on the concept of agricultural real estates; transfer of ownership right or perpetual usufruct right of agricultural real estates for purposes other than agricultural; the effect of a local spatial management plan on lease of agricultural real estates. Moreover, the paper also presents principles of changes in planned land use of agricultural real estates in the local spatial management plan and it was referred to the problem of exclusion of agricultural land from agricultural use as well as re-zoning fees.

In conclusion the author states that e.g. adoption or a change in the spatial management plan and the location of an agricultural real estate in areas with planned land use other than agricultural does not impose in principle an obligation to cease agricultural activity and does not introduce the date for the exclusion of agricultural land from agricultural activity (unless the plan stipulates another manner of their temporal land management). However, already a change in the plan (the location of an agricultural real estate in areas with planned land use other than agricultural) results in a situation when the National Agricultural Constitution Act of 11 April 2003 is no longer binding. The author also presented her *de lege ferenda* conclusions concerning e.g. changes in spatial planning, implementation of greater protection of class IV agricultural land (if their cohesive area planned to have their land use changed exceeds e.g. 1 ha), reinforcement of the legal position of agricultural real estate lease in the case of planned land use for leased land other than agricultural in the local spatial management plan. In such a situation the lessee no longer is entitled to the preemptive right, which may be particularly unfair in relation to long-term dependent possessors, who introduced considerable improvements hoping for the potential acquisition of ownership.

Bibliografia:

Bieluk J., Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego – Komentarz, Warszawa 2016.

Kalus St., Habdas M., Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako instrument kształtowania wartości rynkowej nieruchomości, „Studia Iuridica Agraria” 2012, t. X.

- Kijowski R., Ochrona gruntów rolnych – prawda czy fikcja, [w:] Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa, Białystok 2012.
- Klat-Górska E., Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz, Warszawa 2014.
- Lobos-Kotowska D., Bieluk J., Komentarz do ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Warszawa 2015.
- Maj K., Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r., „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2.
- Nowak M., Ochrona gruntów rolnych i leśnych – podstawowe zasady, „Nieruchomości” 2014, nr 6.
- Panowicz-Lipska J., Najem, [w:] System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa, tom 8, J. Panowicz-Lipska (red.), Warszawa 2004.
- Pańko W., Własność gruntowa w planowanej gospodarce przestrzennej, Studium prawne, Katowice 1978.
- Pańko W., Dzierżawa gruntów rolnych, Warszawa 1975.
- Prutis St., Instrumenty planowania przestrzennego w rolnictwie (założenia modelowe a rzeczywistość), „Studia Iuridica Agraria” 2012, t. X.
- Stempka-Jaźwińska C., Umowa dzierżawy nieruchomości, Toruń 1981.
- Truskiewicz Z., Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R., „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2.
- Truskiewicz Z., Wpływ planowania przestrzennego na pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego, „Studia Iuridica Agraria” 2007, t. VI.
- Wszółek J., Deszczka E., Zmiana przeznaczenia i wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej – wybrane zagadnienia praktyczne, „Nieruchomości” 2016, nr 6.