

Zmiana przeznaczenia gruntów.

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów

rolnych i leśnych /Dz.2004.121.1266 ze zm./

1. Ochrona gruntów polega na:

- ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne,
- zapobieganie procesom degradacji i dewastacji gruntów,
- rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze.

2. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne może nastąpić wyłącznie w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do uchwalenia którego właściwa jest rada gminy. Przed podjęciem uchwały o zatwierdzeniu planu wójt gminy musi uzyskać zgodę odpowiedniego ministra lub marszałka województwa, na zmianę przeznaczenia gruntów, jeżeli w planie miejscowym przewiduje się zabudowę gruntów rolnych wysokich klas lub lasów.

I tak:

- 1) przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klas I-III – bez względu na ich powierzchnię - wymaga zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (jest to stan prawny aktualny w czasie pisania niniejszego tekstu);

Nie dotyczy to opracowywania planów miejscowych dla terenów położonych w granicach administracyjnych miast, gdyż od dnia 5 września 2014 r. przepisów rozdziału 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w części dotyczącej gruntów rolnych nie stosuje się na

terenach administracyjnych miast /patrz art. 3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw – Dz.U.2014,poz.1101/.

- 2) przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa- wymaga zgody Ministra Środowiska,
 - 3) przeznaczenie na cele nieleśne pozostałych gruntów leśnych wymaga zgody Marszałka Województwa.
3. Gdy inwestor pragnie rozpocząć budowę na terenie, który w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego został przeznaczony pod inwestycje /zarówno na terenach gmin wiejskich jak i na terenach administracyjnych miast/, winien, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji. Decyzję tę w przypadku gruntów rolnych wydaje starosta, w przypadku lasów / zarówno państwowych jak i prywatnych/ – Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, a w przypadku gruntów wchodzących w skład parku narodowego - Dyrektor Parku.

Decyzja ta nakłada na inwestora liczne obowiązki, a mianowicie:

- 1) uiszczenia jednorazowej należności z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.

Należność ta wnosi za 1 ha gruntu rolnego, wytworzonego

a/ z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego:

- klasy I – 437175.- zł

- klasy II – 378885.- zł

- klasy IIIa - 320595.- zł

- klasy IIIb - 262305.- zł

b/ z gleb pochodzenia organicznego:

- klasy IVa – 204015.- zł

- klasy IVb - 145725.- zł

- klasy V - 116580.- zł

- klasy VI - 87435.- zł .

2/ uiszczania przez 10 lat opłat rocznych w wysokości 10 % należności,

3/ zdjęcia próchnicznej warstwy gleby z gruntów klas I – IVa oraz z torfowisk, jeżeli według opinii wójta / burmistrza , prezydenta miasta / pozyskany humus będzie mógł być wykorzystany na cele miejscowe. Niewykonanie tego obowiązku pociąga za sobą karę w wysokości około 230 zł za każdy metr sześcienny niezdjętej ziemi, zależnie od rodzaju gruntów i ich klasy .

Natomiast należność za wyłączenie z produkcji leśnej 1 ha gruntu leśnego, w przypadku najlepszego środowiska leśnego, a mianowicie lasu świeżego wynosi równowartość 2000 metrów sześciennych drewna , a w przypadku najłabszego środowiska leśnego, t.j. boru suchego – 250 metrów sześciennych drewna. Niezależnie od tego inwestor podejmujący inwestycję na gruntach leśnych zobowiązany jest zapłacić odszkodowanie za przedwczesny wyrąb drzewostanu.

Cenę 1 metra sześciennego drewna przyjmuje się z komunikatu GUS.

Należność poniższa się o wartość gruntu ustaloną według cen rynkowych stosowanych w danej miejscowości w obrocie gruntami, w dniu faktycznego wyłączenia tego gruntu z produkcji.

4. Należności i opłaty roczne za wyłączenie gruntów z produkcji oraz ewentualne odszkodowanie za przedwczesny wyrąb drzewostanu mogą być na wniosek wójta /burmistrza, prezydenta miasta/ umorzone odpowiednio przez marszałka województwa, dyrektora regionalnej dyrekcji lasów państwowych lub dyrektora parku narodowego - w całości lub w części jeżeli inwestycja ma charakter użyteczności publicznej z zakresu oświaty i wychowania, kultury, kultu religijnego oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej lub ma służyć na założenie cmentarza, pod warunkiem, że obszar podlegający wyłączeniu nie przekracza 1 ha i nie ma możliwości zrealizowania inwestycji na gruntach nieobjętych ochroną.
5. Grunty zajęte pod budownictwo mieszkaniowe są zwolnione z opłat i należności jeżeli obszar zabudowany nie przekracza 0.05 ha - w przypadku budynku jednorodzinnego lub 0.02 ha – na każdy lokal mieszkalny, w przypadku budynku wielorodzinnego
6. Dochody z tytułu należności i opłat rocznych oraz ewentualnych opłat za niewykonanie obowiązku zdjęcia i wykorzystania próchnicznej warstwy gleby, od dnia 1 stycznia 2011 r. zasilają budżet województwa, w którym gromadzone są na wyodrębnionym rachunku bankowym. Przed tą datą dochody te tworzyły Fundusz Ochrony Gruntów Rolnych.

Środki te są przeznaczone na rekultywację gruntów rolnych, zapobieganie erozji gleb, budowę i renowację zbiorników małej retencji oraz na budowę lub modernizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

7. W razie stwierdzenia, że grunty zostały wyłączone z produkcji niezgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego, sprawcy wyłączenia ustala się opłatę w wysokości dwukrotnej należności.

Jeżeli natomiast grunty przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolne i nieleśne zostaną wyłączone z produkcji zgodnie z planem miejscowym, ale bez decyzji zezwalającej na takie wyłączenie, wówczas decyzję taką starosta wydaje z urzędu, podwyższając jednocześnie wysokość należności o 10 %.

8. Sprawca utraty albo ograniczenia wartości użytkowej gruntów jest obowiązany do ich rekultywacji na własny koszt.

Rekultywacja gruntów - jest to nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym lub zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg.

9. Rekultywacji gruntów zdewastowanych lub zdegradowanych przez nieznaną sprawców, albo w wyniku klęsk żywiołowych dokonuje z urzędu starosta przy wykorzystaniu środków budżetu województwa zgromadzonych na wspomnianym wyżej wyodrębnionym rachunku bankowym, a rekultywacji gruntów leśnych lub przeznaczonych do zalesienia – przy wykorzystaniu środków budżetu państwa na zasadach określonych w przepisach ustawy o lasach.

Rekultywację prowadzi się od momentu gdy grunty stają się zbędne do prowadzenia na nich działalności przemysłowej oraz kończy się w terminie do 5 lat od zakończenia tej działalności. W razie niezakończenia rekultywacji gruntów zdewastowanych w określonym terminie stosuje się opłatę roczną podwyższoną o 200 % od dnia, w którym rekultywacja powinna być zakończona.

10. Zapobieganie degradacji gruntów

Grunty zdegradowane – są to grunty, których rolnicza lub leśna wartość użytkowa zmalała w szczególności w wyniku pogorszenia się warunków przyrodniczych albo wskutek zmian środowiska oraz działalności przemysłowej, a także wadliwej działalności rolniczej.

Grunty zdewastowane - to grunty, które utraciły całkowicie wartość użytkową w wyniku przyczyn wymienionych powyżej przy gruntach zdegradowanych.

Właściciel gruntów rolnych oraz gruntów zrekultywowanych na cele rolne jest obowiązany do przeciwdziałania degradacji gruntów. Natomiast starosta lub Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w celu ochrony gleb przed erozją i ruchami masowymi ziemi, powodującymi degradację gruntów, może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntów ich zalesienie, zadrzewienie lub zakrzewienie albo założenie na nich trwałych użytków zielonych. Właścicielowi gruntów przysługuje wtedy zwrot kosztów wykonania tych zabiegów, a nawet odszkodowanie za ewentualne straty jakie poniósł w produkcji rolnej, wypłacane przez okres 10 lat. Właściciel gruntów jest zobowiązany dbać o sprawność techniczną urządzeń przeciwoerozyjnych oraz urządzeń melioracji szczegółowych,

11. Wójt gminy w razie stwierdzenia, że z winy właściciela gruntu następuje degradacja gruntów spowodowana nieprzestrzeganiem przepisów o ochronie roślin uprawnych przed chorobami, szkodnikami i chwastami, może w drodze decyzji nakazać właścicielowi usunięcie chwastów w określonym terminie pod rygorem wykonania zastępczego na koszt właściciela.
12. Ponadto dla gruntów położonych na obszarach ograniczonego użytkowania, położonych wokół zakładów przemysłowych emitujących szkodliwe związki, opracowuje się na koszt tych zakładów plany gospodarowania na tych gruntach.

Projekt takiego planu określa:

- rodzaje występujących zanieczyszczeń i ich stężenie.
- wpływ tych zanieczyszczeń lub innego szkodliwego oddziaływania na sposób zagospodarowania gruntów,

- aktualne kierunki produkcji roślinnej i jej wielkość,
- rośliny , które mogą być uprawiane, zalecenia dotyczące ich uprawy oraz zalecany sposób ich gospodarczego wykorzystania,
- sposób przeciwdziałania zmniejszeniu wartości użytkowej gleb,
- wysokość przewidywanych odszkodowań z tytułu obniżenia poziomu produkcji lub zmiany kierunku produkcji,
- ewentualne obowiązki związane z prowadzeniem produkcji zwierzęcej i rybackiej,
- ewentualne nakłady niezbędne do zmiany kierunku produkcji,
- przewidywany obszar i koszty nabycia gruntów przez zakład przemysłowy.

Projekt tego planu rada gminy zatwierdza w drodze uchwały, po wyłożeniu go do wglądu właścicieli i rozpatrzeniu ich ewentualnych uwag i zastrzeżeń oraz po zasięgnięciu opinii izby rolniczej ,a także placówek naukowych. Od tej uchwały właściciele gruntów położonych w strefie szkodliwego oddziaływania zakładu przemysłowego obowiązani są stosować się do zaleceń wynikających z planu zagospodarowania. Jeżeli z tego tytułu rolnik poniósł szkodę przez obniżenie poziomu produkcji rolniczej lub leśnej, przysługuje mu z tego tytułu odszkodowanie od zakładu przemysłowego. W przypadku obniżenia produkcji w okresie 3-ech lat co najmniej o jedną trzecią dotychczasowej wartości, zakład jest obowiązany , na wniosek właściciela, wykupić całość lub część tych gruntów według cen wolnorynkowych.

Gospodarka przestrzenna.

Podstawa prawna planowania przestrzennego:

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/Dz.U. z 2003 r. Nr 80,poz.717 z późn. zm./

I. System planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce.

Planowanie przestrzenne ma na celu określenie optymalnego sposobu wykorzystania danego terytorium z punktu widzenia potrzeb społecznych przy maksymalnym uwzględnieniu interesów poszczególnych działów gospodarki narodowej oraz właścicieli nieruchomości i z zachowaniem wymogów ochrony krajobrazu i ochrony środowiska naturalnego.

Planowanie przestrzenne prowadzone jest na poziomie krajowym, wojewódzkim i gminnym.

1. Na szczeblu krajowym opracowuje się koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju, która określa:
 - 1/ podstawowe elementy krajowej sieci osadniczej z wyodrębnieniem obszarów metropolitalnych ,
 - 2/ wymagania z zakresu ochrony środowiska i zabytków,
 - 3/ rozmieszczenie infrastruktury społecznej o znaczeniu międzynarodowym i krajowym,
 - 4/ rozmieszczenie obiektów infrastruktury technicznej i transportowej, strategicznych zasobów wodnych i obiektów gospodarki wodnej o znaczeniu międzynarodowym i krajowym,
 - 5/ obszary problemowe o znaczeniu krajowym.

2. Na szczeblu wojewódzkim sporządza się plan zagospodarowania przestrzennego województwa, w którym uwzględnia się ustalenia koncepcji przestrzennego gospodarowania kraju i strategii województwa oraz określa się:
 - 1/ podstawowe elementy sieci osadniczej województwa i ich powiązań komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych,
 - 2/ system obszarów chronionych, w tym obszary ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 3/ rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
 - 4/ obszary problemowe wraz z zasadami ich zagospodarowania,

- 5/ obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - 6/ granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
 - 7/ obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin.
3. Na szczeblu gminy podstawowym dokumentem planistycznym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który określa przeznaczenie konkretnych terenów pod określone cele z zachowaniem ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

II. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Uchwalenie przez gminę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzedzone jest sporządzeniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które nie jest aktem prawa miejscowego ale jest wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W studium określa się w szczególności:

- 1/ kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- 2/ kierunki zagospodarowania i użytkowania terenów w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- 3/ obszary oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4/ kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 5/ obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania województwa,
- 6/ obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 7/ kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- 8/ obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 9/ granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Studium sporządza się dla obszaru całej gminy. Projekt studium jest uzgadniany z zarządem województwa i z wojewodą oraz jest opiniowany przez szereg organów i specjalistycznych służb.

Uchwala go rada gminy rozstrzygając jednocześnie ewentualne zgłoszone zastrzeżenia. Projekt studium nie jest uzgadniany z odpowiednimi organami pod względem ochrony gruntów rolnych i leśnych. Nastąpi to dopiero na etapie uzgadniania planu miejscowego.

III. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów wskazanych w studium uwarunkowań gmina sporządza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W tym celu rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, po czym wójt /burmistrz, prezydent miasta / ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o możliwości składania wniosków do planu, dając na to termin nie krótszy niż 21 dni od daty ogłoszenia.

W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

lub różnych zasadach zagospodarowania

,- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Opracowany projekt planu miejscowego wójt uzgadnia z właściwymi organami wojewódzkimi i powiatowymi, z wojewódzkim konserwatorem zabytków, z właściwym zarządcą dróg, z właściwym organem nadzoru górniczego, uzyskuje zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a następnie ogłasza o wyłożeniu projektu planu oraz prognozy oddziaływania realizacji tego planu na środowisko, do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni. W ogłoszeniu tym wyznacza jeszcze 14- dniowy termin do składania ewentualnych uwag do planu już po jego wyłożeniu do publicznego wglądu, a następnie po rozpatrzeniu tych uwag przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt planu miejscowego wraz z listą uwag nieuwzględnionych.

Plan miejscowy uchwała rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, natomiast część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Uchwała rady gminy jest przedstawiana wojewodzie z prośbą o publikację w dzienniku urzędowym województwa.

Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje od dnia w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

Każdy ma prawo wglądu do studium lub do planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i wrysów.

IV. Skutki ekonomiczne uchwalenia lub zmiany planu miejscowego

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub 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 odszkodowania za poniesioną szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, albo przyjąć od gminy nieruchomość zamienną.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt /burmistrz, prezydent miasta / pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Jest to t.zw. opłata planistyczna.

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego ustala się na dzień jej sprzedaży.

Roszczenia te i opłaty przysługują w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

V. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycja celu publicznego może być lokalizowana w drodze decyzji wójta /burmistrza, prezydenta miasta o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast w innych przypadkach /budownictwo indywidualne/ określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu może nastąpić w drodze decyzji tego organu o warunkach zabudowy.

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,
- 2/ teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3/ istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do 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 już utraciły moc.
- 5/ decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi /np..z prawem budowlanym, prawem wodnym /

Wymóg istnienia zabudowy na działce sąsiedniej nie obowiązuje w przypadku wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej, ale tylko w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Wymóg określony w p.4 oznacza, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest możliwe w przypadku gruntów klas I-III, gdyż zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów klas I-III, bez względu na powierzchnię, wydaje minister właściwy do spraw rozwoju wsi w ramach uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego..

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności. Na ten sam teren może ona być wydana decyzja więcej niż jednemu wnioskodawcy z tym, że wtedy odpis decyzji należy doręczyć pozostałym wnioskodawcom

Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego może być wydana przy spełnieniu warunków określonych wyżej w pp 1- 5, a zwłaszcza warunku wymienionego w p.4. Oznacza to, że decyzja taka może być wydana tylko w przypadku ,gdy zamierzenie inwestycyjna ma być realizowane na gruntach rolnych klas IV – VI, gdyż – jak wspomniano wyżej -zmiana przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III ,bez względu na powierzchnię, wymaga zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, chyba że zgoda taka była wyrażone do poprzedniego planu zagospodarowania, który utracił ważność.

Wymogu istnienia zabudowy na działce sąsiedniej oraz dostępności do drogi publicznej nie egzekwuje się także w przypadku budowy linii kolejowej ,obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli:

1/ inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę w tym miejscu

2/ dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Jeżeli jednak na podstawie wymienionych wyżej decyzji zostało wydane pozwolenie na budowę, a plan miejscowy uchwalono po wydaniu tego pozwolenia, to decyzje wymienione na wstępie nie ulegają wygaszeniu, a tym samym i pozwolenie na budowę zachowuje swoją ważność.

Plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995r. utraciły ważność z dniem 31 grudnia 2003r., gminy są więc obowiązane uchwalić nowe plany miejscowe.

W celu przyspieszenia procesu opracowywania planów przez gminy wprowadzono omówioną wyżej zmianę ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, eliminującą możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na grunty rolne klas I-III