

Uzyskanie decyzji zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej

Jesteś właścicielem działki rolnej? Zanim przystąpisz do budowy domu na gruncie rolnym, musisz przeznaczyć te grunty na cele nierolnicze. Co do zasady przeznaczenie gruntów rolnych na inne cele odbywa się w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pamiętaj jednak, że w przypadku jego braku możesz wystąpić do gminy o ustalenie warunków zabudowy. Jeśli Twoja działka jest przeznaczona na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku uzyskała decyzję o warunkach zabudowy, możesz podjąć kolejny krok, tj. wyłączyć grunty z produkcji rolniczej. Decyzję o wyłączeniu gruntów rolnych z produkcji otrzymasz przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. O tym jak wyłączyć grunty z produkcji rolniczej dowiesz się poniżej.

Co to jest plan zagospodarowania przestrzennego gminy

Przeznaczenie gruntów zlokalizowanych na terenie gminy określone jest przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, sposób zagospodarowania działki określany jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Plan uchwalany jest przez gminę. Ma on charakter prawa miejscowego obowiązującego na terenie gminy. W przypadku gdy Twoja działka w obowiązującym planie jest przeznaczona na cele rolnicze musisz złożyć do urzędu miasta lub gminy wniosek o wprowadzenia zmian w obowiązującym planie. Z kolei gdy dla Twojej działki brak jest obowiązującego miejscowego planu masz do wyboru dwie ścieżki. Pierwsza, to złożenie wniosku do urzędu miasta lub gminy o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym wskażesz cel na jaki ma być przeznaczony dany grunt. Druga, to złożenie wniosku do urzędu miasta lub gminy o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości, na której ma być zrealizowane zamierzenie inwestycyjne.

Co to jest wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej

Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej to rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów.

Wyłączenie gruntu rolnego z produkcji często jest jednym z koniecznych warunków uzyskania pozwolenia na budowę, a zarazem rozpoczęcia budowy bądź nierolniczego użytkowania istniejących rolniczych zabudowań. Ważne jest, abyś znał klasę gruntu, na którym planujesz zrealizować inwestycję o charakterze nierolniczym. Od tego zależy czy musisz uzyskać decyzję, która zezwoli Ci na wyłączenie gruntu rolnego z produkcji rolniczej.

Jakie grunty wymagają decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji

Decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej wymagają:

- użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczone do klas I, II, III, IIIa, IIIb,
- użytki rolne klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzone z gleb pochodzenia organicznego,
- inne grunty rolne wskazane przez ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych, czyli:
 - a) grunty pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
 - b) grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
 - c) grunty 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;
 - d) grunty parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozrywnymi;
 - e) grunty rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych;
 - f) grunty pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
 - g) grunty zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa;
 - h) grunty torfowisk i oczek wodnych;
 - i) grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

Kiedy nie potrzebujesz decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej

Decyzji o wyłączeniu z produkcji nie wymagają użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas IV-VI, za wyjątkiem gruntów:

- a) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- b) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- c) 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;
- d) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozrywnymi;
- e) rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych;

- f) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- g) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa;
- h) torfowisk i oczek wodnych;
- i) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych;

Kto może złożyć wniosek o wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej

Wniosek może złożyć właściciel gruntu, ale również posiadacz samoistny, zarządca lub użytkownik, użytkownik wieczysty i dzierżawca – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej.

Ile kosztuje wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej

Złożenie wniosku i decyzja są bezpłatne, jednak pewne koszty mogą generować załączniki do wniosku, których rodzaj może być różny w poszczególnych starostwach. Osoba, która uzyskała decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji ma obowiązek zapłacić jednorazowo tzw. "należność" oraz „opłaty roczne”. Obowiązek taki powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji. Wniesienie należności oraz opłat rocznych nie dotyczy wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej na cele budownictwa mieszkaniowego do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinnego i do 0,02 ha w przypadku budynku wielorodzinnego.

Gdy przekroczysz tę powierzchnię, to od nadwyżki zostanie Ci naliczona należność i opłaty roczne.

Co to jest „należność”?

Należność to jednorazowa opłata, którą musisz zapłacić za trwałe wyłączenie gruntów rolnych z produkcji. Należność za wyłączenie z produkcji 1 ha gruntów rolnych wylicz proporcjonalnie do powierzchni wyłączanych z produkcji gruntów rolnych i ich klasy.

Stawki, od których wylicza się należność za wyłączenie z produkcji użytków rolnych (gruntów ornych, sadów, łąk, pastwisk pod budynkami i urządzeniami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozijnymi) wynoszą:

✓ w odniesieniu do gleb pochodzenia mineralnego i organicznego:

- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| • klasy I – 437 175 zł za 1 ha, | • Ł i PS I – 437 175 zł za 1 ha, |
| • klasy II – 378 885 zł za 1 ha, | • Ł i PS II – 361 398 za 1 ha, |
| • klasy IIIa – 320 595 zł za 1 ha, | • Ł i PS III – 291 450 za 1 ha, |
| • klasy IIIb – 262 305 za 1 ha, | |

✓ w odniesieniu do gleb pochodzenia organicznego:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| • klasy IVa – 204 015 zł za 1 ha, | • Ł i PS IV – 174 870 zł za 1 ha, |
| • klasy IVb – 145 725 zł za 1 ha, | • Ł V – 145 725 za 1 ha, |
| • klasy V – 116 580 zł za 1 ha, | • PS V – 116 580 za 1 ha, |

- klasy VI – 87 435 zł za 1 ha.
 - Ł i PS IV – 87 435 zł za 1 ha,
- ✓ w odniesieniu do gruntów pod stawami rybnymi oraz gruntami rodzinnych ogródków 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 – 233 160 zł za hektar.

Należność wpłaca się w terminie do 60 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Jeżeli cena gruntów inwestycyjnych jest bardzo wysoka i przewyższa wysokość ustalonej należności, wówczas inwestor tej należności nie wnosi. Jeżeli natomiast cena gruntów jest niższa od wyliczonej należności, to inwestor wpłaca jedynie różnicę między kwotą należności i ceną ziemi. Dotkliwe są natomiast opłaty roczne wpłacane przez 10 lat, gdyż liczone są od pełnej kwoty należności nie pomniejszonej o cenę ziemi.

Co to jest „opłata roczna”?

Opłaty roczne w przypadku trwałego wyłączenia gruntu musisz płacić przez 10 lat. Każda z nich wynosi 10% należności (bez pomniejszenia o wartość rynkową gruntu).

W przypadku czasowego (nietrwałego wyłączenia) gruntu, opłaty roczne płacisz przez okres tego wyłączenia, nie dłużej niż 20 lat od chwili wyłączenia tych gruntów z produkcji.

Opłatę roczną za dany rok płacisz do 30 czerwca tego roku.

W sytuacji, gdy nie zgadzasz się z wysokością ustalonej należności lub opłat rocznych, możesz odwołać się od decyzji starosty w tej sprawie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W treści każdej decyzji starosta zamieszcza pouczenie o możliwości odwołania do właściwego organu.

Dlaczego musimy płacić za wyłączenie gruntów z produkcji?

Wobec faktu, że wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej ma na ogół charakter bezpowrotny, straty oblicza się w tzw. okresie wieczystym, za który w obowiązujących przepisach prawnych uznane zostało 99 lat. Kwoty należności i opłat rocznych wpłacane przez inwestorów gromadzone są na wyodrębnionym rachunku bankowym, którym dysponują zarządy województw. Przeznaczone są one na rekultywację gruntów, odkamienianie, zapobieganie procesom erozji, a także na modernizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych, a więc na poprawę warunków produkcji rolniczej. Szkody wyrządzone w przestrzeni rolniczej wskutek zabudowania wysokiej jakości gruntów rolnych są więc w ten sposób rekompensowane przez poprawianie tej przestrzeni w innym miejscu.

Takie rozwiązanie obciążające inwestorów ma na celu kierowanie ich zainteresowania na wybór gruntów słabych klas, których zabudowa nie wymaga wpłacania należności i opłat rocznych.

Możesz zrezygnować z wyłączenia gruntów

Jeżeli w okresie 2 lat zrezygnujesz w całości lub w części z uzyskanego prawa do wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej, otrzymasz zwrot uiszczonych należności, odpowiednio do powierzchni gruntów niewyłączonych z produkcji. Zwrot otrzymasz w terminie do trzech miesięcy od dnia zgłoszenia rezygnacji.

Warto wiedzieć

Jakie są kary za wykorzystywanie gruntów rolniczych bez zezwolenia

Jeśli urząd stwierdzi naruszenie przepisów, to zbada jaki charakter miały zmiany dokonane na gruncie i czy można je zakwalifikować jako rozpoczęcie innego niż rolnicze użytkowania gruntu. Sankcje za naruszenie przepisów to:

- w przypadku wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej, które nie zostały przeznaczone na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalenie dla sprawcy takiego wyłączenia - *opłaty w wysokości dwukrotnej należności*
- w przypadku wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej, które zostały przeznaczone na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalenie sprawcy takiego wyłączenia - *należności podwyższonej o 10%*.

Wyłączenie z produkcji gruntów pod budynkami w gospodarstwach rolnych

Nie uważa się za wyłączenie z produkcji gruntów, pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, jeżeli **przerwa w rolniczym użytkowaniu tych obiektów** jest spowodowana zmianą kierunków produkcji i trwa nie dłużej niż 5 lat.

Co jeśli chcę sprzedać działkę, dla której została wydana decyzja zezwalająca na wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej

Jeśli sprzedajesz działkę, **dla której została wydana decyzja**, a nie została ona jeszcze wyłączona z produkcji, to musisz uprzedzić nabywcę, że to **na niego przechodzi obowiązek zapłaty jednorazowej należności oraz opłat rocznych** od chwili, gdy dokona faktycznego wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej.

W razie sprzedaży gruntów już wyłączonych z produkcji, obowiązek zapłaty opłat rocznych przechodzi na nabywcę. Sprzedający musi uprzedzić o tym nabywcę.

Co zrobić krok po kroku, aby otrzymać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji

Złóż wniosek przed planowanym rozpoczęciem innego niż rolnicze użytkowania gruntów (przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem).

Warto przed złożeniem wniosku skontaktować się ze starostwem, aby dowiedzieć się jakie załączniki są wymagane dla działki leżącej na danym terenie.

Jeżeli twój wniosek zawiera braki formalne (np. pomylił się we wniosku, nie podałeś wymaganych danych, albo nie złożyłeś wymaganych dokumentów), urząd wezwie cię do poprawienia błędów. Na uzupełnienie braków będziesz mieć co najmniej 7 dni od otrzymania wezwania.

Dokumenty w procedurze wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej:

- 1) wniosek o wyłączenie gruntów rolnych z produkcji;
- 2) wypis z rejestru gruntów
- 3) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy;
- 4) dokument określający wartość rynkową gruntu rolnego objętego inwestycją;
- 5) projekt zagospodarowania działki lub terenu;

W decyzji urząd określi grunty, które podlegają wyłączeniu, ich położenie – obręb geodezyjny, numery ewidencyjne działek, powierzchnię i klasę gleb, należność za wyłączenie z produkcji rolniczej, kwoty pomniejszenia tej należności oraz wysokość opłat rocznych z tytułu wyłączenia.

Dodatkowo, w decyzji urząd może nałożyć na ciebie obowiązek zdjęcia próchniczej warstwy gleby z wyłączonego gruntu oraz odpowiedniego jej wykorzystania.

Od decyzji starosty możesz odwołać się do samorządowego kolegium odwoławczego. Odwołanie złożysz za pośrednictwem starostwa, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.