

Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej

1. Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej to rozpoczęcie innego niż rolnicze użytkowanie gruntów. Wyłączenie gruntu rolnego z produkcji jest jednym z koniecznych warunków uzyskania pozwolenia na budowę, a zarazem rozpoczęcia budowy bądź nierolniczego użytkowania istniejących rolniczych zabudowań.

2. 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, tj.
 - 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 przeciwerozyjnymi,
 - 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.

3. Starosta wydaje decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych klas I-III. Musi być jednak spełniony warunek przeznaczenia gruntu rolnego na cele inne niż rolnicze, wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub z decyzji o warunkach zabudowy.

4. Decyzji o wyłączeniu z produkcji nie wymagają użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas IV-VI, z 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 przeciwerozyjnymi,
- 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.

5. Wniosek o wyłączenie gruntów z produkcji rolnej może złożyć właściciel gruntu, posiadacz samoistny, zarządca lub użytkownik, użytkownik wieczysty i dzierżawca – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej.

6. Złożenie wniosku i decyzja są bezpłatne. Osoba, która uzyskała decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji ma obowiązek zapłacić jednorazowo tzw. należność oraz opłaty roczne. Obowiązek zapłaty powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji.

Obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych nie dotyczy wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej na cele budownictwa mieszkaniowego:

- do 500 m² w przypadku budowy budynku jednorodzinnego,
- do 200 m² na każdy lokal mieszkalny, w przypadku budowy budynku wielorodzinnego.

7. Wniosek należy złożyć przed planowanym rozpoczęciem innego niż rolnicze użytkowania gruntów (przed uzyskaniem pozwolenia na budowę).

Wymagane dokumenty

1. Wniosek o wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Decyzja o warunkach zabudowy.
5. Dokumenty stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości.
6. Dokument określający wartość rynkową gruntu rolnego objętego inwestycją.
7. Projekt zagospodarowania działki lub terenu.
8. Pełnomocnictwo w sprawach administracyjnych.
9. Dowód uiszczenia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo - 17 zł.

8. W decyzji Starosta 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.

9. W decyzji Starosta może nałożyć na inwestora obowiązek zdjęcia próchnicznej warstwy gleby z wyłączonego gruntu oraz odpowiedniego jej wykorzystania.

10. Od decyzji służy stronie prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za pośrednictwem Starosty Opolskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może się zrzec prawa do wniesienia odwołania do SKO. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do

wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

11. Należność to jednorazowa opłata, którą uiszcza się za trwale wyłączenie gruntów rolnych z produkcji. Należność za wyłączenie z produkcji 1 ha gruntów rolnych wyliczana jest proporcjonalnie do powierzchni wyłączanych z produkcji gruntów rolnych i ich klasy.

12. 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 przeciweerozyjnymi) wynoszą:

- **w odniesieniu do gleb pochodzenia mineralnego i organicznego:**
 - klasy I – 437 175 zł za 1 ha
 - klasy II – 378 885 zł za 1 ha
 - klasy IIIa – 320 595 zł za 1 ha
 - klasy IIIb – 262 305 za 1 ha
 - Ł i Ps I – 437 175 zł za 1 ha
 - Ł i Ps II – 361 398 za 1 ha
 - Ł i Ps III – 291 450 za 1 ha
- **w odniesieniu do gleb pochodzenia organicznego:**
 - klasy IVa – 204 015 zł za 1 ha
 - klasy IVb – 145 725 zł za 1 ha
 - klasy V – 116 580 zł za 1 ha
 - klasy VI – 87 435 zł za 1 ha
 - Ł i Ps IV – 174 870 zł za 1 ha
 - Ł V – 145 725 za 1 ha
 - PS V – 116 580 za 1 ha
 - Ł i Ps VI – 87 435 zł za 1 ha

(Ł – łąki; Ps – pastwiska trwałe)

- **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 ha.

Należność uiszcza się w terminie do 60 dni od dnia, w którym decyzja o jej wysokości stała się ostateczna.

Jeżeli cena gruntów inwestycyjnych przewyższa wysokość ustalonej należności, wówczas nie powstaje obowiązek jej zapłaty. Jeżeli natomiast cena gruntów jest niższa od wyliczonej należności, to wpłaca się jedynie różnicę między wyliczoną kwotą należności a ceną gruntu.

13. Opłata roczna to opłata z tytułu użytkowania na cele nierolnicze gruntów wyłączonych z produkcji, w wysokości 10% należności. W przypadku trwałego wyłączenia gruntu należy ją uiszczać przez okres 10 lat. W przypadku czasowego (nietrwałego wyłączenia) gruntu, opłaty roczne należy uiszczać przez okres tego wyłączenia, nie dłużej niż 20 lat od chwili

wyłączenia tych gruntów z produkcji. Opłatę roczną za dany rok należy uiścić w terminie do 30 czerwca tego roku.

14. W przypadku sprzedaży gruntów wyłączonych z produkcji rolnej, obowiązek zapłaty opłat rocznych przechodzi na nabywcę.