

Najczęściej zadawane pytania

5.1 Co to jest wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej?

5.2 Czy mogę uzyskać zezwolenie na wyłączenie z produkcji gruntów klas I-III?

5.3 Kto może złożyć wniosek o wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej?

5.4 Ile kosztuje wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej?

5.5 Kiedy nie muszę płacić należności i opłat rocznych?

5.6 Co to jest należność?

5.7 Co to jest opłata roczna?

5.8 Jak długo się czeka na wydanie decyzji?

5.9 Czy można odwołać się od wysokości ustalonej należności lub opłat rocznych?

5.10 Jak można się odwołać od decyzji ?

5.11 Czy można zrezygnować z wyłączenia gruntów?

5.12 Wyłączenie z produkcji gruntów pod budynkami w gospodarstwach rolnych?

5.13 Czy w zabudowie zagrodowej można prowadzić inną działalność niż rolniczą i na jakich zasadach?

5.14 Jaki teren powinien zostać ujęty we wniosku o wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej?

5.15 Co wchodzi w skład terenów mieszkaniowych (B)?

5.1 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.

5.2 Czy mogę uzyskać zezwolenie na wyłączenie z produkcji gruntów klas I-III?

Oczywiście, że taką decyzję możesz otrzymać. Starosta wyda ci decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych klas I-III. Musi być jednak spełniony warunek przeznaczenia twojej działki na cele inne niż rolnicze, wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub z decyzji o warunkach zabudowy.

5.3 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 nieposiadająca osobowości prawnej.

5.4 Ile kosztuje wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej?

Złożenie wniosku i decyzja są bezpłatne. Jednak uzyskanie niektórych załączników do wniosku może wymagać poniesienia dodatkowych kosztów. 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.

5.5 Kiedy nie muszę płacić należności i opłat rocznych?

Jeśli chcesz przeznaczyć grunty rolne pod budownictwo mieszkaniowe, to nie musisz ponosić kosztów opłaty jednorazowej (tzw. należności) i opłat rocznych jeśli dotyczy to gruntów:

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

Gdy przekroczysz tę powierzchnię, to od nadwyżki urząd naliczy ci należność i opłaty roczne.

5.6 Co to jest należność?

Należność to jednorazowa opłata, którą musisz zapłacić za trwałe wyłączenie gruntów rolnych z produkcji. Należność za

Starostwo Powiatowe w Kaliszu

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 zakrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi) 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 zł za 1 ha
Ł i PS I – 437 175 zł za 1 ha
Ł i PS II – 361 398 zł za 1 ha
Ł i PS III – 291 450 zł za 1 ha

(Ł – łąki; PS – pastwiska trwałe)

- 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 zł za 1 ha
PS V – 116 580 zł 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, zrehabilitowane dla potrzeb rolnictwa, torfowisk i oczek wodnych – 233 160 zł za ha

Należność płacisz w terminie do 60 dni od dnia, w którym decyzja o jej wysokości 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 wyliczoną kwotą należności a ceną ziemi. Dotkliwe są natomiast opłaty roczne, które są wpłacane przez 10 lat, gdyż liczone są od pełnej kwoty należności nie pomniejszonej o cenę ziemi.

5.7 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 (nieotrwałego 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.

5.8 Jak długo się czeka na wydanie decyzji?

Nie dłużej niż miesiąc. Termin może się wydłużyć do 2 miesięcy (dostaniesz o tym informację).

5.9 Czy można odwołać się od wysokości ustalonej należności lub opłat rocznych?

Jeśli nie zgadzasz się z wysokością ustalonej należności lub opłat rocznych, możesz odwołać się od decyzji starosty do samorządowego kolegium odwoławczego. Odwołanie złożysz za pośrednictwem starostwa, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

5.10 Jak można się odwołać od decyzji ?

Od decyzji starosty możesz odwołać się do samorządowego kolegium odwoławczego. Odwołanie złożysz za pośrednictwem starostwa, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Pamiętaj, że możesz zrzec się odwołania, decyzja szybciej staje się ostateczna i prawomocna. (takie oświadczenie można pobrać z zakładki nr 4 druki do pobrania).

5.11 Czy można 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 wpłaconej należności, odpowiednio do powierzchni gruntów niewyłączonych z produkcji. Zwrot otrzymasz w terminie do 3 miesięcy od dnia zgłoszenia rezygnacji.

5.12 Wyłączenie z produkcji gruntów pod budynkami w gospodarstwach rolnych?

Grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu traktowane są także jako grunty rolne.

5.13 Czy w zabudowie zagrodowej można prowadzić inną działalność niż rolniczą i na jakich zasadach ?

Zgodnie z art.12b ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych właściciel gruntu na którym położona jest zabudowa zagrodowa może prowadzić inną działalność niż rolnicza po wcześniejszym wyłączeniu gruntu na którym planuje prowadzić przedmiotową działalność. Wyłączenia dokonuje Starosta właściwy do położenia nieruchomości.

5.14 Jaki teren powinien zostać ujęty we wniosku o wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej?

W sprawach ochrony gruntów rolnych organ zezwala na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej w granicach działki budowlanej obejmujące całe zamierzenie budowlane określone w projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz zaznaczone na mapie zasadniczej uwzględniając:

- powierzchnie zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych
- powierzchnie utwardzone (np. dróg, parkingów, placów i chodników),
- minimalną powierzchnie biologicznie czynną,
- układ sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, w szczególności wodociągowych, ujęć wody, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków.

5.15 Co wchodzi w skład terenów mieszkaniowych (B)?

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz załącznikiem nr 1 do tego rozporządzenia w skład terenów mieszkaniowych (B) zalicza się grunty:

- 1) zajęte pod budynki mieszkalne;
- 2) zajęte pod budynki gospodarcze i techniczne, związane funkcjonalnie z budynkami mieszkalnymi, o których mowa w pkt 1, oraz urządzenia, w szczególności: podwórza, dojazdy, przejścia, przydomowe place gier, zabaw i odpoczynku, studnie, zbiorniki, przewody naziemne, urządzenia do gromadzenia i oczyszczenia ścieków, śmietniki, składowiska odpadów, obiekty małej architektury, ogrodzenia, oczka wodne, ogródki skalne;
- 3) położone między budynkami i urządzeniami, o których mowa w pkt 1 i 2, lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków i urządzeń i niewykorzystywane do innego celu, który uzasadniałby zaliczenie ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod trawniki, rabaty, kwietniki, warzywniki (nazywane terenami zieleni).

Kontur terenów mieszkaniowych nie może przekraczać linii wskazanych w projekcie zagospodarowania działki lub terenu stanowiącym załącznik do pozwolenia na budowę albo zgłoszenia budowy.