

Budowa na gruncie rolnym bez decyzji o odrołnieniu może być kosztowna

Planujesz budowę na gruncie rolnym? Kto podejmuje decyzję o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej? Ile trzeba zapłacić za rozpoczęcie budowy bez wymaganej decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej? Kto odpowiada za odrołnienie bez wymaganej decyzji? Sprawdź, ile kosztuje odrołnienie ziemi i jakie formalności należy spełnić.

Analiza

Wyłączenie gruntu rolnego z produkcji rolnej wymaga zachowania przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 909 ze zm. – dalej jako „u.o.g.r.l.”). Aby grunt rolny mógł być wykorzystywany na cele nierolnicze najpierw zmianie musi ulec jego przeznaczenie. Ustalenie przeznaczenia na cele nierolnicze następuje przede wszystkim w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku, gdy dla danego terenu nie został wydany plan zagospodarowania przestrzennego, zmiana przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze (z wyjątkiem najwyższych klas bonitacyjnych I-IIIb, których przeznaczenie na cele nierolnicze może być określone wyłączenie w planie miejscowym) odbywa się w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy. Obowiązek zamiany przeznaczenia gruntu wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie obejmuje jednak gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Zmiana przeznaczenia takich gruntów może odbyć się w decyzji o warunkach zabudowy.

Dla gruntów stanowiących:

- użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego zaliczone do klas I-IIIb,
- użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego zaliczone do klas IV-VI,
- inne, określone w ustawie grunty, np. pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych czy rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych, niezbędna będzie jeszcze decyzja starosty pozwalająca na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej, która powinna być wydana przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji nie wymagają natomiast użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas IV-VI.

Sam fakt wydania dla danego gruntu decyzji ustalającej warunki zabudowy nie stanowi wyłączenia z produkcji rolnej. Wyłączenie gruntu rolnego z produkcji jest czynnością faktyczną, a tym samym polega na podjęciu na nieruchomości działań sprowadzających się do rozpoczęcia innego niż rolnicze użytkowania gruntów. Czynnością taką może być zatem np. postawienie na gruncie kiosku w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej, czy uzbrojenie gruntu z myślą o późniejszej budowie niezwiązanej z produkcją rolną.

Odrołnienie gruntu, w zależności od jego powierzchni oraz klasy bonitacyjnej, może wiązać się ze znacznymi kosztami. Zgodnie z przepisami u.o.g.r.l. osoba, która uzyskała zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji, jest bowiem obowiązana uiścić jednorazową należność i opłaty roczne. Obowiązek taki powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji. Należność za wyłączenie z produkcji użytków rolnych (gruntów rolnych i sadów) wynosi:

1) 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,

2) 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.

Powyższą należność pomniejsza się o wartość gruntu, ustaloną według cen rynkowych stosowanych w danej miejscowości w obrocie gruntami, w dniu faktycznego wyłączenia tego gruntu z produkcji. Aby obliczyć wysokość należności należy zatem pomnożyć powierzchnię wyłączanego gruntu danej klasy przez stawkę za wyłączenie, np. 0,02 ha gruntu I klasy x 437.175 zł = 8.734,80 zł. Następnie od tak obliczonej kwoty należy odjąć wartość rynkową wyłączanego gruntu. Opłatę roczną za dany rok, tytułem wyłączenia gruntu z produkcji rolnej uiszcza się w terminie do dnia 30 czerwca tego roku, w wysokości 10% należności obliczonej powyżej, maksymalnie przez okres 20 lat. Ustawa przewiduje jednak pewne wyjątki od obowiązku uiszczenia należności oraz opłat rocznych. Zwolnienie z tego obowiązku obejmuje np. wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej na cele budownictwa mieszkaniowego do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinnego.

Sankcją za wyłączenie z produkcji dokonane niezgodnie z przepisami u.o.g.r.l. (faktyczne wyłączenie bez wymaganej decyzji) jest ustalenie i wymierzenie sprawcy wyłączenia opłaty w wysokości dwukrotnej należności. Wymierzenie sankcji nie jest uzależnione od tego, jak długo trwało wyłączenie gruntu z produkcji i czy w ogóle sprawca miał zamiar trwałego wyłączenia. Prawodawca nie ograniczył stosowania powyższej sankcji do przypadków trwałego wyłączania gruntu z produkcji rolnej. Rozpoczęcie innego niż rolnicze użytkowania gruntu, a następnie zaprzestanie takiego użytkowania, a nawet doprowadzenie gruntu do stanu pierwotnego, nie uchroni sprawcy od wymierzenia sankcji.

W powyższym kontekście należy wskazać, że zgodnie z przepisami u.o.g.r.l., nie zawsze to właściciel gruntu zostanie obciążony sankcją za wyłączenie gruntu z produkcji bez decyzji. Odpowiedzialnością za wyłączenie z produkcji rolnej, niezgodne z jej przepisami, obciążony jest bowiem sprawca wyłączenia (np. dzierżawca gruntu).

Wnioski

Wyłączenie gruntu rolnego z produkcji jest czynnością faktyczną, a tym samym polega na podjęciu na nieruchomości działań prowadzących się do rozpoczęcia innego niż rolnicze użytkowania gruntów.

Ustalenie przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (poza gruntami położonymi w granicach administracyjnych miast, dla których zmiana może odbyć się w decyzji o warunkach zabudowy). W przypadku, gdy dla danego terenu nie został wydany plan zagospodarowania przestrzennego zmiana przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze (z wyjątkiem najwyższych klas bonitacyjnych I-IIIb) odbywa się w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy. Użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego zaliczone do klas I-IIIb, wytworzone z gleb

pochożenia organicznego zaliczone do klas IV-VI, oraz inne, określone w ustawie grunty wymagają decyzji starosty pozwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej.

Sankcją za wyłączenie z produkcji dokonane niezgodnie z przepisami u.o.g.r.l. (faktyczne wyłączenie bez wymaganej decyzji), jest ustalenie i wymierzenie sprawcy wyłączenia opłaty w wysokości dwukrotnej należności, a więc rozpoczynają się od 174 870 zł za 1 ha najgorszej klasy gruntów.

Nie zawsze to właściciel gruntu zostanie obciążony sankcją za wyłączenie gruntu z produkcji bez decyzji. Odpowiedzialnością za wyłączenie z produkcji rolnej, niezgodne z jej przepisami, obciążony jest sprawca wyłączenia (np. dzierżawca gruntu).

Stan prawny aktualny na: 15.07.2016