**Zmiana wniosku o wyłączenie gruntów   
z produkcji rolniczej!**

Jeśli jesteś właścicielem działki rolnej i chcesz zbudować na niej dom, musisz najpierw wyłączyć grunty z produkcji rolniczej. Możesz to zrobić pod warunkiem, że twoja działka jest **przeznaczona na cele nierolnicze** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku – uzyskała decyzję o warunkach zabudowy.

***Pamiętaj:*** *Plany zagospodarowania przestrzennego/warunki zabudowy nie powodują przekształcenia gruntu rolnego w nierolny i tym samym nie stanowią podstawy do zmiany wpisu w rejestrze gruntów co do ich charakteru, lecz jedynie umożliwiają inne niż dotychczasowe wykorzystanie gruntów.*

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

Wyłączenie gruntu rolnego z produkcji rolniczej jest często jednym z koniecznych **warunków uzyskania pozwolenia na budowę**, a tym samym rozpoczęcia budowy bądź nierolniczego użytkowania istniejących rolniczych zabudowań.

To czy trzeba uzyskać decyzję, która zezwala na wyłączenie gruntu rolnego z produkcji rolniczej, zależy od **klasy gruntu**, na którym planowana jest inwestycja.

Złóż wniosek przed planowanym rozpoczęciem innego niż rolnicze użytkowanie gruntów – **przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.**

W przypadku wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej zmiana dotyczyć będzie **faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej**, co nastąpi z chwilą rozpoczęcia inwestycji na gruncie.

Zgodnie z art. 41 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane   
(tj. Dz.U.2023.682 ze zm.) rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy.

Pracami przygotowawczymi są:

1) wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie;

2) wykonanie niwelacji terenu;

3) zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;

4) wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy.

Kto wbrew przepisom art. 22 ust. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne , będąc obowiązany do zgłoszenia zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, nie zgłosi ich do właściwego organu w ciągu 30 dni od dnia powstania zmian, podlega karze grzywny. (Art. 48 ust 1 pkt 5 w/w ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne)

**Jakie grunty wymagają decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji:**

Musisz uzyskać decyzję o wyłączeniu z produkcji, jeśli chcesz odrolnić:

* 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:
  + grunty pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa
  + grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu
  + 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
  + grunty parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi
  + grunty rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych
  + grunty pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych   
    i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji   
    oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi
  + grunty zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa
  + grunty torfowisk i oczek wodnych
  + grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

**Czy trzeba wyłączać z produkcji rolnej grunty wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczonych do klas IV-VI**

Zasadą jest, że grunty rolne wytworzonez gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas   
IV-VI **nie wymagają wyłączenia z produkcji rolnej**.

Jednak wyłączenie tych gruntów z produkcji rolnej jest niezbędne:

* pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa
* pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu
* 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
* parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi
* rodzinnych ogrodów 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
* pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

**Kto może złożyć wniosek :**

Wniosek może złożyć **właściciel gruntu**, ale również posiadacz samoistny, zarządca lub użytkownik, użytkownik wieczysty i dzierżawca będący:

* osobą fizyczną
* osobą prawną
* jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.

**Kiedy nie trzeba płacić:**

Osoba, która uzyskała decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji   
ma obowiązek zapłacić jednorazową opłatę – tak zwaną **należność** oraz **opłaty roczne**. Obowiązek taki powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji.

**Nie musisz** ponosić kosztów opłaty jednorazowej i opłat rocznych, jeśli chcesz przeznaczyć pod **budownictwo mieszkaniowe** grunty rolne:

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

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

**Nie masz obowiązku** ponoszenia kosztów opłaty jednorazowej i opłat rocznych także jeżeli:

* wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej dotyczy części gruntu rolnego pod zabudową zagrodową, którego powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni gruntu rolnego pod zabudową zagrodową w danym gospodarstwie rolnym, nie więcej niż 500m2
* właściciel gruntów wyłączanych z produkcji, zobowiąże się do dalszego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi zabudowa zagrodowa, składając wniosek o wyłączenie tych gruntów z produkcji.

**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 ustawy mogą być bardzo dotkliwe dla sprawcy – dwukrotna kwota należności.

Pamiętaj, że dla urzędu nie ma znaczenia:

* jak długo trwało wyłączenie gruntu z produkcji
* czy wyłączenie było trwałe lub tylko czasowe
* czy sprawca odstąpił od nierolniczego użytkowania gruntu i przywrócił grunt   
  do poprzedniego stanu