Odrolnienie

Zaczynamy cykl publikacji będących odpowiedziami na pytania prawne sołtysek, liderek wiejskich uczestniczących w projekcie „Sołtyski i liderki wiejskie – kobiety zarządzają polską wsią”. W kolejnych numerach część porad w wersji rozszerzonej zamieszczana będzie także na stronie internetowej: www.gazetasolecka.pl.
W tym numerze miesięcznika zamieszczamy odpowiedź na pytanie: w jakiej sytuacji można „odrolnić” działkę i od czego zależą opłaty za „odrolnienie”.

Terminu „odrolnienie” nie znajdziemy w żadnych przepisach prawnych. Natomiast potoczenie używa się go na uzyskanie zgody ministra rolnictwa i rozwoju wsi, albo marszałka województwa lub rady gminy na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na inne użytkowanie, zazwyczaj pod budownictwo mieszkaniowe, usługowe i przemysłowo-składowe. Prawidłowe określenie to „zmiana przeznaczenia gruntów” rolnych np. na budowlane. A uzyskanie tej zgody jest tylko jednym z trzech elementów w procedurze zmiany przeznaczenia.
Pierwsza faza procedury to opracowanie przez gminę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, albo zmian w tym planie, druga – to właśnie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia, a trzecia – to wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej. Chociaż gmina nie ma obowiązku opracowania i uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla gruntów rolnych i leśnych, to jednak bez sporządzenia tego planu nie może dojść do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych a także leśnych na inne cele, bo zgodnie z art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie planu dla gruntów rolnych i leśnych, których przeznaczenie chce się zmienić jest obligatoryjne i wynika z przepisów odrębnych – w tym przypadku z przepisu art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza wójt po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. I to właśnie on z urzędu, albo na wniosek właściciela nieruchomości rolnej – na etapie opracowywania projektu planu, tj. jeszcze przed uchwaleniem tego planu przez radę gminy, występuje z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów. W przypadku projektowania zmiany przeznaczenia użytków rolnych: klas I–III o zwartym obszarze przekraczającym 0,5 ha wójt musi wystąpić o zgodę ministra rolnictwa i rozwoju wsi. Jeśli w grę wchodzą lasy będące własnością państwową – wójt występuje o zgodę ministra środowiska. Jeśli zmieniona ma być funkcja użytków rolnych IV klasy, których zwarty obszar przekracza

powierzchnię 1 ha, albo V i VI klasy, ale wytworzone z gleb pochodzenia organicznego (a nie mineralnego) i z torfowisk o zwartej powierzchni przekraczającej 1 ha – wójt musi wnioskować o zgodę marszałka województwa Z kolei marszałek przed wydaniem decyzji musi uzyskać opinię izby rolniczej.

Zmiana przeznaczenia lasów niepaństwowych też wymaga uzyskania zgody marszałka. Przy tym do wniosku dotyczącego gruntów leśnych, które są własnością skarbu państwa, wójt musi dołączyć opinię dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych. A jeśli w grę wchodzą grunty należące do parków narodowych wójt musi uzyskać opinię dyrektora parku narodowego.

Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (i leśnych) może, ale nie musi być wydana, albo może obejmować tylko część wnioskowanego obszaru. Jeśliby jednak została uzyskana to nie oznacza jeszcze końca procedury. Kolejnym etapem jest bowiem wyłączenie gruntów z produkcji.

Zmiana przeznaczenia gruntów dokonana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody ministra albo marszałka wcale nie jest jeszcze równoznaczna z wyłączeniem gruntów z produkcji rolnej, bo dopiero po uchwaleniu planu uwzględniającego tę zmianę można się ubiegać o wydanie decyzji o wyłączeniu gruntu rolnego (lub leśnego) z produkcji. Wydaje ją starosta. Co istotne trzeba ją uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Uzyskanie decyzji pociąga za sobą z konieczność zapłacenia za wyłączenie najcenniejszych gruntów – tak zwanej należności i opłat rocznych. W przypadku gruntów leśnych należy się liczyć z koniecznością zapłaty odszkodowania w razie przedwczesnego wyrębu drzewostanu.

Należność za wyłączenie z użytkowania rolnego gruntu może być bardzo wysoka. Np. za wyłączenie 1 ha gruntu ornego klasy I wynosi ona równowartość 750 ton ziarna żyta, a klasy III a 550 ton, za wyłączenie 1 ha łąki albo pastwiska II klasy – 620 ton ziarna żyta. Należności te jednak zawsze pomniejsza się o wartość rynkową gruntu włączanego z produkcji – zgodnie z przepisem art. 12 ust. 6 i dlatego na terenach blisko aglomeracji kwota należności będzie niska, bo grunty są tam bardzo drogie, albo nawet wcale nie będzie naliczona właśnie z uwagi na wartość gruntu przewyższającą kwotę należności. Na terenach wiejskich oddalonych od miast należność będzie wysoka. Opłaty trzeba płacić przez 10 lat w wysokości 10% należności, ale pełnej, tj. nie pomniejszonej o wartość gruntu. Zwolnione są z nich wyłączenia gruntów V i VI klasy oraz IV, IVa i IVb pochodzenia mineralnego, jeśli rada gminy nie podjęła uchwały o ich ochronie. Poza tym, jeśli wyłączamy grunt rolny lub leśny pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o powierzchni 451–549 m^2 i pod wielorodzinne o powierzchni 150–250 m^2 na każdy lokal mieszkalny. Obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych w razie sprzedaży gruntu przechodzi na nabywcę.

Joanna Iwanicka