

Bydgoszcz, dnia 28 marca 2023 r.

OŚ-VI.6124.5.18.2023

## DECYZJA

Na podstawie art. 2 ust. 1, art. 4 pkt. 11, 12, 13, art. 5, art. 11 ust. 1, 1 b, art. 12 ust. 1, 3, 4, 6, 7, 14, art. 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2409), art. 22 ust. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1990 ze zm.), art. 41 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2021 r., poz. 2351 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022, poz. 2000 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku **Wójta Gminy Nowa Wieś Wielka** w sprawie wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej w związku z projektowaną inwestycją na działce o numerze ewidencyjnym **465/2** o powierzchni 1,5118 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym **Brzoza**, gmina Nowa Wieś Wielka, zapisanej w KW Nr BY1B/00064031/9

## o r z e k a m, c o n a s t ę p u j e :

1. Zezwolić na wyłączenie z produkcji rolniczej z przeznaczeniem pod budowę zadania pn. „Budowa skateparku, pumpraka, toru łuczniczego wraz z infrastrukturą towarzyszącą Brzoza - Północ”, gruntów rolnych będących własnością **Gminy Nowa Wieś Wielka**, w klasie **R V** o powierzchni **0,4717 ha**, **Ł V** o powierzchni **0,5605 ha**, pochodzenia organicznego, stanowiących część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym **465/2**, położonej w obrębie ewidencyjnym **Brzoza**, gmina Nowa Wieś Wielka.
2. Poinformować, że z chwilą faktycznego wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej zostaną naliczone należność i opłaty roczne pod budowę skateparku, pumpraka, toru łuczniczego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działki nr **465/2** w obrębie ewidencyjnym **Brzoza**, gmina Nowa Wieś Wielka, tj. łącznie za **10322 m<sup>2</sup>**. Zobowiązany zostanie zwolniony z obowiązku uiszczenia należności, ponieważ wartość gruntu rolnego pod planowaną inwestycję, przekracza jej wyliczoną kwotę.
3. Poinformować, że **Gmina Nowa Wieś Wielka** od chwili faktycznego wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej (rozpoczęcia inwestycji – art. 41 prawo budowlane), pod budowę skateparku, pumpraka, toru łuczniczego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zobowiązana będzie do uiszczania opłat rocznych z tytułu użytkowania na cele nierolnicze gruntów w wysokości 10 % należności, przez okres 10 lat. Pierwsza opłata roczna płatna będzie od dnia faktycznego wyłączenia gruntu.  
Zgodnie z obowiązującymi *na dzień wydania niniejszej decyzji* przepisami, wysokość opłaty rocznej za wyłączenie gruntu z produkcji wynosi **13.666,96 zł/rok**.
4. Zobowiązać **Gminę Nową Wieś Wielką**, do pisemnego poinformowania Starosty Bydgoskiego (Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa) o faktycznym wyłączeniu z produkcji rolniczej gruntu pod budowę skateparku, pumpraka, toru łuczniczego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. o rozpoczęciu prac związanych z inwestycją, ponieważ od tego momentu Organ ustali 10-letni okres wnoszenia opłat.
5. Opłatę roczną za dany rok trzeba będzie uiszczać na konto **Urzędu Marszałkowskiego w Toruniu**, do dnia 30 czerwca każdego roku kalendarzowego- bez uprzedniego

wezwania, przyjmując w odniesieniu do gruntów rolnych kwoty określone na podstawie art. 12 ust. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Numer konta:

***Urząd Marszałkowski  
Województwa Kujawsko-Pomorskiego  
Dochody – ochrona gruntów rolnych  
PKO BP S.A. Oddział 2 w Toruniu  
73 1020 5011 0000 9102 0205 5432***

### **UZASADNIENIE**

Wnioskodawca – **Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka**, zwrócił się z wnioskiem z dnia 08.02.2023 r., (data wpływu do tut. urzędu dnia 09.02.2023 r.), dot. zezwolenia na wyłączenie z produkcji rolnej gruntu, pod budowę zadania pn. „Budowa skateparku, pumpraka, toru lądowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą Brzoza - Północ” na terenie części działki nr 465/2 o powierzchni 9418 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencyjnym Brzoza, gmina Nowa Wieś Wielka.

Starosta Bydgoski pismem z dnia 15 lutego 2023 r., poprosił o przeanalizowanie projektu zagospodarowania działki i poprawienie zapisów, aby jednoznacznie wynikało co podlega wyłączeniu, a co ma pozostać gruntem rolnym. Ponadto poproszono o podanie ceny rynkowej gruntu w miejscowości Brzoza z przeznaczeniem pod usługi.

Dnia 27 lutego 2023 r. wpłynęło uzupełnienie złożonego wniosku o poprawioną mapę do celów projektowych, a także zmieniono powierzchnię do wyłączenia określając ją na 10638 m<sup>2</sup>. Przesłano również wykaz wartości rynkowej nieruchomości ustaloną na podstawie aktów notarialnych z 2022 roku.

W związku z powyższym pismem z dnia 3 marca 2023 r., Starosta Bydgoski zawiadomił, że wnioskiem Wójta Gminy Nowa Wieś Wielka zostało wszczęte postępowanie w przedmiotowej sprawie. Zgodnie z art. 9, 10 § 1 kpa strona miała możliwość zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem stosownej decyzji. W piśmie poinformowano, że grunt klasy R V, Ł V pochodzenia organicznego (o pow. 10638 m<sup>2</sup>) jest gruntem szczególnie chronionym, który wymaga wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej z naliczeniem stosownych opłat rocznych w wysokości 14.035,65 zł, płatnych przez okres 10 lat. Ponadto zgodnie z art. 36 § 1 kpa poinformowano o przedłużeniu termin załatwienia sprawy. Pismo zostało odebrane przez stronę postępowania dnia 06.03.2023 r. (drogą elektroniczną).

Dnia 13 marca 2023 r. oraz 14 marca 2023 r. Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka ponownie dokonał zmian w planie zagospodarowania terenu i zmianie uległa powierzchnia gruntu przeznaczona do wyłączenia. Wyliczono, że łączny obszar do wyłączenia obecnie wynosi 10322 m<sup>2</sup> z tego na Ł V przypada 5605 m<sup>2</sup>, a na R V przypada 4717 m<sup>2</sup>.

Mając powyższe na uwadze, dnia 17 marca 2023 r. ponownie zapoznano stronę z aktami sprawy przed wydaniem decyzji informując, że opłata roczna za wyłączenie 10322 m<sup>2</sup> gruntu klasy R V, Ł V pochodzenia organicznego, płatna przez okres 10 lat wynosi łącznie około 13.668 zł. Ponadto zgodnie z art. 36 § 1 kpa poinformowano o przedłużeniu termin załatwienia sprawy ze względu na umożliwienie stronie zapoznanie się z aktami sprawy po złożonych korektach wniosku. Pismo zostało odebrane elektronicznie dnia 20.03.2023 r. i nie wniesiono uwag do toczącego się postępowania.



Przedmiotowa działka została przeznaczona na cele nierolnicze zgodnie z Uchwałą Nr XL/307/18 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Brzozie, Kobylarni, Prądocinie i Nowej Wsi Wielkiej. W myśl ustaleń w/w Uchwały działka nr 465/2 położona w Brzozie znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem – US – tereny zabudowy usługowej-usług sportu i rekreacji.

Użytki rolne, wytworzone z gleb pochodzenia organicznego zaliczane do klasy R V, Ł V w myśl w/w ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych są objęte szczególną ochroną, a ich wyłączenie z produkcji rolniczej wiąże się z obowiązkiem wnoszenia stosownych opłat przewidzianych w ustawie.

W związku z powyższym tut. organ uznał za zasadne wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie przedmiotowego gruntu z produkcji rolniczej, z naliczeniem opłat za wyłączenie z produkcji rolniczej gruntu szczególnie chronionego klasy R V, Ł V pochodzenia organicznego pod budowę skateparku, pumpraka, toru łuczniczego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Należność z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji została ustalona zgodnie z art. 12 ust. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i wynosi za:

**1 ha gruntu pochodzenia organicznego w klasie R V – 116.580,00 zł**

**1 ha gruntu pochodzenia organicznego w klasie Ł V – 145.725,00 zł**

Artykuł 12 a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych zwalnia z obowiązku uiszczania należności i opłat rocznych na cele budownictwa mieszkaniowego do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinnego, a za obszar przekraczający nalicza się opłaty. Natomiast wszystkie inne inwestycje na gruntach chronionych nie podlegają zwolnieniom.

Zgodnie z powyższym powierzchnia, za którą naliczano należność i opłaty roczne pod budowę skateparku, pumpraka, toru łuczniczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wynosi:

**R V pochodzenia organicznego o powierzchni 4717 m<sup>2</sup>**

**Ł V pochodzenia organicznego o powierzchni 5605 m<sup>2</sup>**

$116.580,00 \text{ zł/ha} \times 0,4717 \text{ ha} = \underline{\underline{54.990,79 \text{ zł}}}$  (należność) -R V

$145.725,00 \text{ zł/ha} \times 0,5605 \text{ ha} = \underline{\underline{81.678,86 \text{ zł}}}$  (należność) -Ł V

Łączna należność za zezwolenie na wyłączenie gruntu na R V, Ł V wynosi:

$54.990,79 \text{ zł} + 81.678,86 \text{ zł} = \underline{\underline{136.669,65 \text{ zł}}}$

Zgodnie z art. 12 ust. 6 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych należność pomniejsza się o wartość gruntu. W związku z powyższym obliczoną należność pomniejszono o średnią wartość gruntu w miejscowości Brzoza w wysokości 70,00 zł/m<sup>2</sup> (cena gruntu na podstawie pisma z dnia 22.02.2023 r.)

$70,00 \text{ zł/m}^2 \times 10322,00 \text{ m}^2 = \underline{\underline{722.540,00 \text{ zł}}}$  (wartość wyłączonego gruntu)

A zatem kwota należności do zapłaty, pomniejszonej o wartość gruntu wynosi:

$\underline{\underline{136.669,65 \text{ zł} - 722.540,00 \text{ zł} = - 585.870,35 \text{ zł}}}$

Ponieważ wartość wyłączanego gruntu jest wyższa od wyliczonej należności, zwalnia się z obowiązku jej uiszczenia.

Natomiast zgodnie z art. 4 pkt. 13 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych opłata roczna z tytułu użytkowania na cele nierolnicze gruntów wyłączonych z produkcji wynosi 10 % należności. W związku z powyższym opłata roczna za wyłączenie z produkcji gruntu pod budowę skateparku, pumptraka, toru łyżniczego wraz z infrastrukturą towarzyszącą wynosi:

$$136.669,65 \text{ zł} \times 10\% = \underline{\underline{13.666,96 \text{ zł}}}$$

***Podane powyżej kwoty mają charakter orientacyjny (są obliczone wg stanu na dzień wydania niniejszej decyzji) i mogą się różnić od tych, które zostaną naliczone w decyzji po zgłoszeniu rozpoczęcia prac związanych z realizacją inwestycji.***

Inwestor, który uzyskał zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej, jest obowiązany wносить opłaty roczne. Obowiązek taki powstaje od dnia faktycznego wyłączenia gruntów z produkcji. Według art. 41 ustawy Prawo budowlane, za dzień faktycznego wyłączenia (podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy) uznaje się:

- wytyczenie geodezyjne obiektów na terenie
- wykonanie niwelacji terenu
- zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów
- wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy.

*W związku z powyższym zobowiązuje się inwestora do pisemnego poinformowania o rozpoczęciu jakichkolwiek prac wymienionych powyżej (podając miesiąc i rok), aby Organ wiedział od jakiego momentu należy liczyć stosowne opłaty roczne płatne przez okres 10 lat. Na podstawie niniejszej decyzji oraz w oparciu o informację o faktycznym wyłączeniu gruntu, zostanie wydana decyzja ustalająca obowiązek uiszczania opłat rocznych.*

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t. j. Dz. U. 2021, poz. 1390) do terenów mieszkaniowych zalicza się grunty niewykorzystywane do produkcji rolniczej i leśnej, zajęte pod budynkami mieszkalnymi, urządzeniami funkcjonalnie związanymi z tymi budynkami (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), a także ogródki przydomowe. Planowana zieleń ozdobna i trawniki mogą spełniać jedynie funkcje estetyczne.

Uiszczanie opłat rocznych zrekompensuje szkody ponoszone przez rolnictwo z tytułu wyłączenia gruntu na cele nierolnicze.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

## **POUCZENIE**

- 1) Od niniejszej decyzji przysługuje Stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za pośrednictwem Starosty w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.
- 2) Strona ma prawo zrzec się prawa do odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia w/w organowi oświadczenia o zrzeczeniu się

prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna.

- 3) Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U z 2021 r., poz. 1990 ze zm.), wszelkie zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, powinny być zgłoszone w terminie 30 dni licząc od dnia powstania tych zmian.
- 4) W razie zbycia gruntów wyłączonych z produkcji, obowiązek uiszczenia opłat rocznych przechodzi na nabywcę. Zbywający jest obowiązany uprzedzić o tym nabywcę i powiadomić Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy (Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa) o zaistniałej zmianie właściciela gruntu.
- 5) W razie niewykonania w odpowiednim terminie obowiązków określonych w niniejszej decyzji zostaną zastosowane przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

*Zwolnione z pobierania opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16.11.2006 r., o opłacie skarbowej /t. j. Dz. U. 2022.2142 ze zm./ oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28.09.2007 r., w sprawie zapłaty opłaty skarbowej /Dz. U. Nr 187, poz. 1330/.*

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Nowa Wieś Wielka (właściciel)-wersja elektroniczna

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy  
Wydział Geodezji i Kartografii
2. a/a (3 egz. decyzji )



Z up. Starosty Bydgoskiego  
Dyrektor  
Wydziału Ochrony Środowiska  
Rolnictwa i Leśnictwa

Mariusz Stężewski

Decyzja niniejsza *zgodnie z art. 124a § 1 kpc*  
Stała się ostateczną dnia *30-03-2023*  
Data *31-03-2023*  
nowy Specjalista  
*Wecel*

