



Wrocław, 5 czerwca 2024 r.

WSR-GK.6125.2.42.2024.ZM/1

L. dz. 167623

DECYZJA

Na podstawie art. 5 ust. 1 i 2, art. 11 ust. 1 i 4, art. 12 ust. 1, 6, 7, 13 i 14 w związku z art. 4 pkt 12 i 13, art. 12a pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) - dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.05.2024 r. (data wpł. 09.05.2024 r.) uzupełnionego dnia 31.05.2024 r. Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o., ul. Stanisława Przybyszewskiego 102-104, 51-148 Wrocław, Regon: 931934621, w sprawie wydania decyzji zezwalającej na trwałe wyłączenie z produkcji gruntów rolnych w klasie bonitacyjnej RIIIb o powierzchni 0,1583 ha, położonych na działkach nr 5/2 i nr 5/5, AM-17, obręb Brochów we Wrocławiu, w związku z planowaną realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, lokalami usługowymi zlokalizowanymi w parterze budynku wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, zgodnie z przedłożoną dokumentacją,

orzekam

1. Zezwalam Towarzystwu Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o., ul. Stanisława Przybyszewskiego 102-104, 51-148 Wrocław, na trwałe wyłączenie z produkcji rolnej gruntów rolnych w klasie bonitacyjnej **RIIIb** o powierzchni 0,1583 ha, położonych na działkach:

- **nr 5/2, AM-17, obręb Brochów - 0,0078 ha**

- **nr 5/5, AM-17, obręb Brochów - 0,1505 ha,**

w związku z planowaną realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, lokalami usługowymi zlokalizowanymi w parterze budynku wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą.

2. Ustalam dla Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o., ul. Stanisława Przybyszewskiego 102-104, 51-148 Wrocław, jednorazową należność z tytułu wyłączenia gruntu rolnego w klasie RIIIb z produkcji rolnej, położonego w granicach działki nr 5/2, AM-17, obręb Brochów o powierzchni 0,0078 ha, w mpzp przeznaczonego pod zieleni oznaczonego jako A61 ZPs, wynoszącą:

RIIIb = 0,0078 ha x 262 305 zł/ha = 2 045,98 zł

(słownie: dwa tysiące czterdzieści pięć złotych i 98/100)

minus wartość gruntu w dniu wyłączenia

Pomniejszenie należności o wartość gruntu ustaloną wg cen rynkowych stosowanych w obrocie gruntami na danym obszarze Wrocławia nastąpi w chwili faktycznego wyłączenia tych gruntów z produkcji rolnej, po przedłożeniu aktualnej wyceny przedmiotowego gruntu.

3. Nakładam na Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o., ul. Stanisława Przybyszewskiego 102-104, 51-148 Wrocław, obowiązek uiszczania opłaty rocznej wynoszącej 10 % należności jednorazowej tj.:

2 045,98 zł x 10 % = 204,60 zł

(słownie: dwieście cztery złote i 60/100),

płatnej w terminie do 30 czerwca każdego roku, przez 10 lat poczynając od dnia faktycznego wyłączenia. Należność i opłaty roczne nie uiszczane w terminie podlegają ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

4. Zobowiązuję Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o., ul. Stanisława Przybyszewskiego 102-104, 51-148 Wrocław, w przypadku zbycia gruntów objętych niniejszą decyzją i nie wyłączonych dotychczas z produkcji rolnej do powiadomienia nabywcy o obowiązku uiszczenia należności i opłat rocznych z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej oraz w przypadku zbycia gruntów już wyłączonych z produkcji rolnej o obowiązku uiszczania opłat rocznych.

Właściciel, który w okresie 2 lat zrezygnuje w całości lub w części z uzyskanego prawa do wyłączenia gruntów z produkcji rolnej otrzymuje zwrot należności jaką uiszczył, odpowiednio do powierzchni gruntów nie wyłączonych z produkcji. Zwrot należności następuje w terminie do 3 miesięcy od dnia zgłoszenia rezygnacji.

5. Zobowiązuję Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o., ul. Stanisława Przybyszewskiego 102-104, 51-148 Wrocław, do pisemnego zawiadomienia tut. Wydziału o rozpoczęciu innego niż rolnicze użytkowanie gruntów rolnych w klasie RIIIb, położonych na działkach nr 5/2 i nr 5/5, AM-17, obręb Brochów we Wrocławiu, w terminie do 30 dni od dnia rozpoczęcia inwestycji oraz określenia wartości przedmiotowego gruntu celem ustalenia ostatecznej wysokości jednorazowej opłaty (należności).

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 08.05.2024 r. (data wpł. 09.05.2024 r.) uzupełnionym dnia 31.05.2024 r. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o., ul. Stanisława Przybyszewskiego 102-104, 51-148 Wrocław, wystąpiło do tutejszego organu w sprawie wydania decyzji zezwalającej na trwałe wyłączenie z produkcji gruntów rolnych w klasie bonitacyjnej RIIIb o powierzchni 0,1583 ha, położonych na działkach nr 5/2 i nr 5/5, AM-17, obręb Brochów we Wrocławiu, w związku z planowaną realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, lokalami usługowymi zlokalizowanymi w parterze budynku wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą.

Sposób zagospodarowania tych terenów określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Brochów i osiedla Bieńkowice we Wrocławiu – część C (Uchwała nr XXVI/2149/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2004 r.) w którym działka nr 5/2 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem A61 ZPs z przeznaczeniem pod zieleń, natomiast działka nr 5/5 położona jest na obszarze oznaczonym symbolem A60 MW+UH z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Do wniosku dołączono kopię wypisu z aktu notarialnego Rep. A nr 15352/2018 z dnia 19.12.2018 r. potwierdzającego prawo do nieruchomości oraz projekt zagospodarowania terenu wraz z określeniem powierzchni gruntu przeznaczonego do wyłączenia z produkcji rolnej. Na podstawie wykazu właścicieli i władających Katastru Miejskiego organ potwierdził klasy bonitacyjne gruntu.

Po rozpatrzeniu materiału dowodowego biorąc pod uwagę, że powierzchnia działek nr 5/2 i nr 5/5, AM-17, obręb Brochów stanowiąca użytek rolny zaliczany do klasy RIIIb, wnioskowana do wyłączenia wynosi 0,1583 ha, zgodnie z art. 12a pkt 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zwolniono stronę z opłaty za wyłączenie 0,1505 ha gruntów rolnych przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne (28 lokali mieszkalnych) natomiast na podstawie art. 12 ust. 1 tej ustawy dla wyłączonego gruntu rolnego o powierzchni 0,0078 ha, przeznaczonego pod zieleń powstał obowiązek uiszczania należności i opłat rocznych.

Z uwagi na to, że przedmiotowe działki utraciły w związku z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Wrocławia charakter rolny, a Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o., ul. Stanisława Przybyszewskiego 102-104, 51-148 Wrocław, wystąpiło do tutejszego organu w sprawie wydania decyzji zezwalającej na trwałe wyłączenie z produkcji gruntów rolnych w klasie bonitacyjnej RIIIb o powierzchni 0,1583 ha, należało określić obowiązki związane z wyłączeniem gruntu obliczając dla powierzchni 0,0078 ha jednorazową należność oraz opłaty roczne w wysokości 10 % należności, płatne przez 10 lat od dnia faktycznego wyłączenia.

W związku z tym, że faktyczne wyłączenie przedmiotowego gruntu jeszcze nie nastąpiło, nie pomniejszono należności o wartość gruntu i nie ustalono terminu uiszczenia opłaty rocznej. Wyłączający grunt zobowiązani są do powiadomienia organu o rozpoczęciu inwestycji.

W razie zbycia gruntów objętych niniejszą decyzją obowiązki z niej wynikające przechodzą na nabywcę. Zbywający zobowiązani są powiadomić o tym nabywcę.

Decyzją niniejszą zezwolono na wyłączenie z produkcji rolnej 0,1583 ha gruntu w klasie bonitacyjnej RIIIb stanowiącego całość powierzchni gruntu rolnego położonego na działce nr 5/2 i nr 5/5, AM-17, obręb Brochów we Wrocławiu. Pozostałe grunty położone na ww. działkach oznaczone jako Bz (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe) i Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane), nie są gruntami rolnymi w myśl art. 2 ust. 1 pkt 1-10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i nie podlegają jej wymogom.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Na podstawie art. 127 § 1 oraz art. 129 § 1 i 2 k.p.a. od decyzji niniejszej służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia - Wydział Środowiska Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Zgodnie z art. 127a k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W oparciu o art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w razie stwierdzenia, że grunty zostały wyłączone z produkcji niezgodnie z przepisami niniejszej ustawy, sprawcy wyłączenia ustala się opłatę w wysokości dwukrotnej należności. Na podstawie art. 28 ust. 2 tej ustawy w razie stwierdzenia, że grunty przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze lub nieleśne zostały wyłączone z produkcji bez decyzji, o której mowa w art. 11 ust. 1 i 2 tej ustawy - decyzję taką wydaje się z urzędu, podwyższając jednocześnie o 10% wysokość należności.

Na podstawie art. 22 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.) zobowiązuję do zgłoszenia Zarządowi Geodezji Kartografii i Katastru Miejskiego - Biuro Katastru Miejskiego, al. Kromera 44, 51-163 Wrocław, wszelkich zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni licząc od dnia powstania tych zmian, pod rygorem odpowiedzialności karnej - kary grzywny, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 5 cytowanej wyżej ustawy.

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z zał. – cz. III, poz. 44, pkt 2, ppkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).

Z up. PREZYDENTA
Ewa Skwarcińska
Z-ca DYREKTORA
Wydziału Środowiska



Otrzymują:

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o.
ul. Stanisława Przybyszewskiego 102-104, 51-148 Wrocław (+ pzt 1 egz.)
2. aa

Do wiadomości:

1. Dolnośląskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych we Wrocławiu
ul. Marszałka J. Piłsudskiego 15-17, 50-044 Wrocław
2. Zarząd Geodezji Kartografii i Katastru Miejskiego
Biuro Katastru Miejskiego, al. Kromera 44, 51-163 Wrocław
3. Wydział Podatków i Opłat wm