

A green moss-covered house silhouette is positioned on the right side of the cover, set against a background of a grassy field and a blurred blue sky. The house has a chimney on the right side and a rectangular window cutout. The text is overlaid on the left side of the image.

JAK
UZYSKAĆ
WARUNKI
ZABUDOWY
DLA
DZIAŁKI
ROLNEJ



Jolanta Drobek

Dobry eBok

Dobrze się wydajemy

Wyłączenie elementów →
nawigacyjnych w całym eBooku.
Funkcja działa w programie
Adobe Reader od wersji 6.0.

Spis treści →
Następna strona →
Poprzednia strona →

DARMOWY FRAGMENT

Pełna wersja eBooka dostępna jest w serwisie www.DobryeBook.pl

Fragment bezpłatny. Handlowanie publikacją zabronione. Tekst może być kopiowany i powielany w istniejącym układzie strukturalnym i graficznym.

© Copyright Jolanta Drobek & Wydawnictwo Dobry eBook, Kraków 2012.

Redakcja i korekta: Łukasz Mackiewicz (www.eKorekta24.pl)

Łamanie: Maciej Haudek (www.haudek.com)

Wydawnictwo Dobry eBook
ul. Konecznego 6/58, 31-216 Kraków
e-mail: i.kielar@dobryebook.pl
www.DobryeBook.pl

Spis treści →
Następna strona →
Poprzednia strona →

Jak uzyskać warunki zabudowy dla działki rolnej

Jolanta Drobek

Kraków 2012

SPIS TREŚCI PEŁNEJ WERSJI EBOOKA

O Autorce | 6

Wprowadzenie | 7

1 Brak planu miejscowego a zabudowa działki rolnej | 8

- I. Brak planu miejscowego – co zrobić? | 8
 - A. Co jeśli gmina ma plan miejscowy? | 8
- II. Decyzja o warunkach zabudowy | 9
- III. Pozwolenie na budowę | 10

2 Etapy przekształcenia działki rolnej | 11

- I. Zmiana przeznaczenia działki rolnej | 11
 - A. Grunty wymagające zgody na zmianę przeznaczenia | 11
 - B. Jak wybrać działkę rolną pod zabudowę? | 12
 - C. Jak interpretować przepisy w praktyce – przykłady | 12
- II. Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji | 15
 - A. Jakie są koszty wyłączenia gruntu rolnego z produkcji – przykłady | 16

3 Jak uzyskać warunki zabudowy – 5 warunków ustawowych do spełnienia | 19

- I. Zasada tzw. dobrego sąsiedztwa | 20
- II. Teren ma dostęp do drogi publicznej | 21
- III. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego | 22
 - A. Podłączenie prądu na działce | 22
 - B. Podłączenie do sieci wodno-kanalizacyjnej | 24
 - C. Kiedy może wystąpić opłata adiacencka z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej? | 24
- IV. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne | 25
- V. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi | 25

4 Zabudowa zagrodowa | 27

- I. Zabudowa zagrodowa jako alternatywna możliwość zabudowy działki rolnej | 27
- II. Co to jest zabudowa zagrodowa? | 27

- 5 Podział działki rolnej | 28**
 - I. Czy można podzielić działkę rolną o powierzchni 3000 m²? | 28
 - A. Zniesienie współwłasności | 28
 - B. Zmiana przeznaczenia całej nieruchomości | 29
 - II. Co powinieneś sprawdzić, zanim podejmiesz decyzję o podziale działki? | 29
 - A. Ile kosztuje podział działki? | 30
 - III. Czynności prawne po podziale działki | 30

- 6 Obciążenia podatkowe i inne opłaty | 31**
 - I. Czy wystąpi opłata planistyczna? | 31
 - II. Podatek dochodowy, VAT, PCC | 31
 - A. Podatek dochodowy | 31
 - B. Podatek VAT | 32
 - C. Podatek PCC | 32

- Zakończenie | 33**

- Bibliografia | 34**

O AUTORCE

Swoją przygodę z nieruchomościami rozpoczęłam w 2000 roku, poznając na studiach poddyplomowych tajniki wiedzy z zakresu wyceny nieruchomości. Później dołączyła do tego fascynacja sprzedażą i w konsekwencji zdobyłam państwową licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Obecnie zajmuję się nieruchomościami gruntowymi. Moją specjalnością jest ziemia rolna i przepisy prawa związane z jej zabudową. Inspirujące kontakty z najlepszymi ekspertami w dziedzinie nieruchomości rolnych poszerzyły moją wiedzę oraz nauczyły właściwie interpretować przepisy.

Teraz z przyjemnością chcę się z Tobą podzielić nabytą wiedzą, abyś mógł ją wykorzystać do budowania własnego majątku w oparciu o inwestycje w grunty i uniknąć błędów, które mogą sporo kosztować.

Jeżeli zajmujesz się zawodowo sprzedażą gruntów rolnych, mam nadzieję, że znajdziesz tutaj mnóstwo przydatnych i korzystnych dla Ciebie i Twojego biznesu porad i informacji.

Jeśli chcesz się więcej dowiedzieć o mnie i być na bieżąco z informacjami o inwestowaniu w grunty, zapraszam na mój blog: ➔ www.inwestycjewgrunty.com.



Jolanta Drobek

WPROWADZENIE

1 stycznia 2009 r. weszła w życie nowelizacja **ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych**, która zlikwidowała konieczność uzyskiwania zgody marszałka województwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas IV-VI na obszarze gmin wiejskich. Z kolei w miastach nie ma już obowiązku wyłączenia gruntów rolnych z produkcji.

Zmiana ta oznacza w praktyce możliwość zabudowy takich działek przy spełnieniu warunków ustawowych wynikających z **ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, co wywołało na wsiach lawinę podziałów większych arealów gruntów rolnych na działki rolne o powierzchni 3000 m². Stały się one nieporównywalnie atrakcyjniejsze cenowo od działek budowlanych.

Oczywiście aby taką działkę zabudować budynkiem mieszkalnym, należy podjąć odpowiednie działania związane z procesem przekształcenia. W zależności od rodzaju użytku rolnego trzeba poczynić odmienne kroki.



CIACH

1 BRAK PLANU MIEJSCOWEGO A ZABUDOWA DZIAŁKI ROLNEJ

I. Brak planu miejscowego – co zrobić?

Zauważyłam, że wiele osób nie podejmuje decyzji o kupnie działki rolnej, jeżeli gmina nie ma planu miejscowego. Tymczasem większość gmin wiejskich w Polsce w ogóle nie ma uchwalonych planów miejscowych. Wynika to przede wszystkim z tego, że gminy nie mają na to środków finansowych, a **ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** nie narzuca gminom obowiązku sporządzania planów (chyba że przepisy szczególne tak stanowią – o które przepisy tu chodzi, przeczytasz w **rozdziale 2.**).

Ustawodawca przewidział procedury postępowania administracyjnego w przypadku braku planu miejscowego, więc nie ma się czego obawiać.

Procedury te obligują gminy do opracowania dla całego jej obszaru **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy** (w dalszej części eBooka zwanego „studium”). I to właśnie na podstawie studium występujesz do gminy z **wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy**.

Kolejnym krokiem będzie złożenie **wniosku o pozwolenie na budowę**.



CIACH -----

II. Decyzja o warunkach zabudowy

Decyzja o warunkach zabudowy to decyzja administracyjna wójta, burmistrza, prezydenta miasta, wydana na wniosek zainteresowanego w przypadku braku planu miejscowego, potocznie zwana WZ. Określa ona warunki zabudowy oraz warunki zagospodarowania konkretnej nieruchomości.

O wydanie decyzji może wystąpić każdy, nie narusza ona prawa własności, jest wydawana bezterminowo. Wniosek należy złożyć w urzędzie gminy, w praktyce

jest to wydział geodezji, wydział planowania przestrzennego, wydział architektury i urbanistyki.

Proces wydania decyzji o warunkach zabudowy trwa około 2 miesięcy.

Celem decyzji jest ustalenie, czy zamierzenie inwestycyjne nie naruszy ładu przestrzennego.

Decyzja określa:

- 1) rodzaj inwestycji – parametry dotyczące:
 - obiektu budowlanego (szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej),
 - geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość i układ połaci dachowych);
- 2) linię zabudowy,
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu,
- 4) warunki obsługi w zakresie infrastruktury,
- 5) warunki dotyczące interesów osób trzecich i ochrony środowiska.

Zgodnie z **ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** wydanie decyzji jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia 5 warunków ustawowych, o których przeczytasz w **rozdziale 3**.

III. Pozwolenie na budowę

Pozwolenie na budowę jest końcowym etapem procesu uzyskiwania decyzji administracyjnych na zabudowę działki.

Grunty, które będą wymagały wyłączenia z produkcji rolnej, należy odrolnić, zanim wystąpisz z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

Które grunty należy wyłączyć z produkcji rolnej, przeczytasz w **rozdziale 2**.



CIACH



To był tylko FRAGMENT eBooka. Masz ochotę na więcej?

➔ [Zamów pełną wersję eBooka](#)
Jak uzyskać warunki zabudowy dla działki rolnej

Wielu z nas nosi w sobie od lat marzenie o własnym domu. Z ogródkiem, basenem i na własnej działce za miastem. Teraz kupno działki i budowa domu stały się **prostsze i tańsze** niż kiedykolwiek wcześniej! Wszystko dzięki nowelizacji ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 2009 r., która uprościła uzyskanie warunków zabudowy dla gruntów rolnych. Mimo trwającego boomu na działki rolne są one nadal ok. 2-4 razy tańsze od działek budowlanych!

Jeśli i Tobie marzy się własna działka z domem – ten eBook pokaże Ci, jak uzyskać warunki zabudowy dla działki rolnej, dzięki której spełnisz marzenie o własnym domu!

**Zobacz, jak uzyskać warunki zabudowy dla działki rolnej
i wybudować dom marzeń!**

Z eBooka dowiesz się m.in.:

- jakie 5 warunków ustawowych musisz spełnić, żeby zabudować działkę rolną,
- które działki trzeba odrolnić,
- jak uniknąć opłat związanych z odrolnieniem działki,
- co zrobić, jeżeli gmina nie uchwaliła planu miejscowego,
- co zrobić, jeżeli gmina nie udzieliła zgody na zabudowę.

Uzyskanie warunków zabudowy i budowa własnego domu nigdy nie były tak proste jak obecnie! Z pomocą tego eBooka uzyskasz warunki zabudowy tak szybko, jak to tylko możliwe.

Bez żmudnego błędzenia w internecie, biegania po urzędach i studiowania dziesiątek ustaw!

➔ [Zamów pełną wersję eBooka](#)
Jak uzyskać warunki zabudowy dla działki rolnej



