

Ceny Ziemi Rolnej V i VI Klasy oraz Procedura Odrolnienia Działki

Zestawienie średnich cen transakcyjnych 1 ha gruntów słabych klas bonitacyjnych oraz przewodnik prawny krok po kroku po wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej pod budowę domu.

Średnie Ceny Gruntów Rolnych Klasy V (ha) wg Województw (2026)

Województwo	Średnia cena za 1 ha (klasa V)	Cena za 1 m ² (grunt rolny)	Dynamika r/r
Wielkopolskie	58 000 – 72 000 zł	5.80 – 7.20 zł/m ²	+6.2%
Kujawsko-Pomorskie	52 000 – 65 000 zł	5.20 – 6.50 zł/m ²	+5.4%
Mazowieckie	44 000 – 58 000 zł	4.40 – 5.80 zł/m ²	+7.1%
Dolnośląskie	42 000 – 54 000 zł	4.20 – 5.40 zł/m ²	+4.8%
Lubelskie / Podkarpackie	32 000 – 42 000 zł	3.20 – 4.20 zł/m ²	+3.9%
Zachodniopomorskie	35 000 – 46 000 zł	3.50 – 4.60 zł/m ²	+4.1%

Procedura Odrolnienia Działki pod Budowę Domu (Ustawa o ochronie gruntów)

1. Przeznaczenie w planie (MPZP / Warunki Zabudowy): Jeżeli gmina posiada MPZP z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową (MN), grunt jest już odrolniony planistycznie. W przypadku braku MPZP należy uzyskać Decyzję o Warunkach Zabudowy (WZ).

2. Wyłączenie z produkcji rolniczej (Starostwo Powiatowe): Dla gleb klasy V i VI pochodzenia mineralnego decyzja o wyłączeniu ma charakter formalny i **jest bezpłatna dla powierzchni do 500 m²** pod budynek mieszkalny jednorodzinny!

3. Brak opłat rocznych i należności: Zgodnie z art. 12b ustawy, inwestor budujący dom jednorodzinny do 500 m² powierzchni wyłączenia jest zwolniony z opłaty jednorazowej oraz opłat rocznych przez 10 lat.

Zasada inżynierska: Ziemia klasy V i VI jest najbardziej pożądanym gruntem pod budowę domu, ponieważ procedura formalna w starostwie trwa zaledwie 14–30 dni, a inwestor nie płaci ani grosza opłat odrolnieniowych, w przeciwieństwie do gleb chronionych klas I–III.