

Z dzierżawą ziemi pod fotowoltaikę trzeba się pośpieszyć

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 15, czerwiec 2023 11:08

Alicja Cisowska

Odśloni: 779

Sejm chce wprowadzenia zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które według branży OZE mogą utrudnić rozwój farm fotowoltaicznych w Polsce. Nowe przepisy ograniczą m.in. przeznaczenie pod duże instalacje gruntów o klasie IV.

Polskie prawo pozwala na budowanie farm fotowoltaicznych na łąkach, nieużytkach rolnych oraz ziemiach o klasie bonitacyjnej IV lub słabszej. Obecnie trwa jednak dyskusja dotycząca warunków wykorzystania działek rolnych i możliwości budowy na nich elektrowni słonecznych. Jeśli proponowane przez Sejm przepisy wejdą w życie w niezmienionej formie, właściciele rozważający dzierżawę ziemi pod farmę fotowoltaiczną – zwłaszcza ci posiadający grunty o klasie IV – powinni zacząć się decydować. Jeszcze tylko do końca 2025 roku będzie można budować farmy na niezmienionych zasadach.

Trudniej z dzierżawą ziem pod farmy fotowoltaiczne

Pod koniec maja Sejm przyjął nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Najważniejsze zapisy dotyczące rozwoju odnawialnych źródeł energii zakładają, że instalacje OZE lokalizowane poza budynkami i ich infrastrukturą będzie można umieszczać na gruntach pod warunkiem uwzględnienia budowy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Kolejną zmianą miałyby być także ograniczenie czasu ważności decyzji o warunkach zabudowy na okres do 5 lat. Wprowadzenie takich przepisów zwiększyłoby obciążenie administracji, a także wydłużyłoby proces inwestycyjny. Zdaniem ustawodawcy, wsparciem dla organów administracji miałyby być nowe narzędzie planistyczne, tak zwany „plan ogólny”.

– Zgodnie z propozycją przyjętą przez Sejm plany ogólne miałyby rangę wiążącego aktu prawa miejscowego i przyjmowane byłyby odgórnie dla całej gminy. Ustawodawca chce zobowiązać gminy do uchwalenia planów nie później niż do końca 2025 roku, co może być trudne ze względu na brak wystarczającej liczby ekspertów mogących przygotować plany oraz dodatkowe obciążenie administracji gmin – mówi Alicja Piątek, dyrektorka rozwoju projektów fotowoltaicznych Axpo w Polsce.

Na razie nie zostało jeszcze postanowione czy i w jakiej formie nowe przepisy wejdą w życie. Projekt zmiany ustawy znajduje się aktualnie w Senacie, a środowisko OZE w Polsce liczy na wprowadzenie poprawek przez izbę.

Na jakich gruntach można budować farmy PV

W Polsce większość ziem jest niestety średniej jakości. Uprawa roślin jadalnych wymaga dobrej gleby – zwykle o klasach I-III. Tylko one są na tyle żyzne, by zapewnić roślinom odpowiedni wzrost, a także przynieść plon w zadowalającej ilości i jakości. Dla przykładu, najpopularniejsza roślina uprawiana w Polsce, pszenica ozima, potrzebuje bardzo dobrej jakości gleb, należących do klasy III lub wyższej. Niestety w Polsce większość ziem jest średniej jakości – jak podaje Polskie Stowarzyszenie Fotowoltaiki, około 40% wszystkich gruntów ornych to ziemie o klasie IV. Choć istnieją także mniej wymagające rośliny uprawne, należy liczyć się z tym, że na słabszych gruntach, takich jak klasa IV, nie będą rosły tak dobrze. Co więcej, potrzeba także wiedzy, środków finansowych i sporych nakładów pracy, by spróbować przystosować ziemię słabej klasy pod uprawę, a i tak zasiew może okazać się nieefektywny lub po prostu nieopłacalny.

– Ziemie o dobrej klasie bonitacyjnej są zbyt cenne, by oddawać je pod inwestycje, a nie rolę. Jeśli jednak ze względu na niską jakość gleby czy inne przeszkody uprawa nie jest możliwa, warto pomyśleć, jak

Z dzierżawą ziemi pod fotowoltaikę trzeba się pośpieszyć

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 15, czerwiec 2023 11:08

Alicja Cisowska

Odsłony: 779

czierać zyski z takich gruntów w inny sposób. Jedną z możliwości jest właśnie wydzierżawienie nieurodzajnej działki pod farmę fotowoltaiczną. Do tej pory dzierżawa pod taki cel była możliwa w przypadku łąk, nieużytków rolnych i ziem o klasie IV lub słabszej – komentuje Alicja Piątek.

Wymagania i zyski związane z dzierżawą

Umowa na dzierżawę działki pod farmę PV trwa kilkanaście lub nawet kilkadziesiąt lat i zapewnia stały roczny przychód, który można reinwestować w modernizację gospodarstwa, zakup maszyn czy uprawę na innych działkach o lepszej klasie. Zyski z dzierżawy naliczane są od momentu rozpoczęcia budowy farmy, a ich wysokość zależy między innymi od wielkości terenu. Roczny przychód plasuje się w granicach 15-19 tysięcy złotych za każdy hektar ziemi.

– Przed decyzją o współpracy sprawdzamy, czy ziemia spełnia podstawowe wymagania, między innymi dotyczące klasy gleby, braku obszarów chronionych, nasłonecznienia, przeszkód w terenie czy odległości od zabudowań i linii średniego napięcia. Upewniamy się także co do jej stanu prawnego. Grunty muszą być wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, a także mieć określonego właściciela. Na tym jednak kończą się formalności – dalsze, czyli te już stricte związane z dzierżawą ziemi i realizacją inwestycji, leżą po stronie firmy stawiającej farmę słoneczną. To na niej spoczywa obowiązek uzyskania niezbędnych pozwoleń – tłumaczy specjalistka.

Po udanej weryfikacji, właściciel gruntów zawiera umowę z inwestorem na długi okres. Oferty na rynku wahają się między 3 a 29 lat, dlatego warto upewnić się, że dana firma jest stabilna i z powodzeniem działa na rynku od dłuższego czasu.

Źródło: IP