

Krok po kroku do inwestycji na własnej ziemi rolnej

Polityka rolna wskazuje rolnikom na potrzebę poszukiwania dochodów poza własnym gospodarstwem rolnym. Wielu z nich zmuszonych jest szukać innych możliwości utrzymania; może to być na przykład uruchamianie pozarolniczej działalności gospodarczej. Jednak niejednokrotnie polityka fiskalna państwa utrudnia rolnikom podejmowanie takiej inicjatywy. Przykładem mogą być koszty związane z przekształceniem działki rolnej pod budowę własnego ośrodka dla prowadzenia tejże działalności na własnej ziemi lub dostosowania istniejącego budynku. Najpierw trzeba bowiem przekształcić działkę rolną w działkę inwestycyjną. Rolnika czeka więc wiele kosztownych czynności urzędowych.

W dzienniku „Rzeczpospolita” z dnia 31 stycznia 2011 w artykule „Jak na polu wznieść budynki, zamiast siał zboże” autor omawia czynności, jakie należy przeprowadzić by stać się inwestorem. Przepisy wymagają załatwienia formalności budowlanych i wyłączenia terenu z produkcji rolnej. Rolnik musi więc podjąć następujące działania:

1. Odrolnienie gruntu.

W tym celu należy zapoznać się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Gdy plan istnieje, to jego postanowienia decydują o statusie gruntu. Jeśli plan nie spełnia oczekiwań inwestora można wystąpić do rady miasta lub gminy o zmianę przeznaczenia gruntu w miejscowym planie zagospodarowania. Rada miasta musi mieć na to zgodę ministra rolnictwa lub marszałka województwa. Jeśli zgody nie uzyska, gruntu przeklasyfikować nie można.

Gdy działka nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego właściciel występuje o decyzję ustalającą warunki zabudowy. Gmina musi je wydać, gdy wnioskodawca spełni warunki ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2004 r. nr 6, poz.41 z późn. zm.), a chodzi tu między innymi o dostęp do drogi publicznej, istnienie w sąsiedztwie choć jednej zabudowanej działki.

2. Uzyskanie pozwolenia na budowę.

3. Wyłączenie z produkcji.

Wydanie decyzji o wyłączeniu z produkcji wiąże się z wysokimi opłatami. Za „Rzeczpospolitą” (z dnia 31 stycznia 2011) przytaczamy stawki opłat za wyłączenie 1 ha gruntów z produkcji rolnej w zł:

1. Grunty pochodzenia mineralnego i organicznego

- Orne klasy I437 175
- Orne klasy II.....378 885
- Orne klasy III a320 595
- Orne klasy III b.....262 305

2. Grunty pochodzenia organicznego

- Klasy IV a204 015
- Klasy IV b.....145 725
- Klasy V116 580
- Klasy VI87 435

Opłaty wnoszone przez przedsiębiorców rozpoczynających inwestycje są dwojakiego rodzaju: jednorazowe i roczne. Opłata jednorazowa to należność za trwałe wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego. Opłaty roczne w wysokości 10% opłaty jednorazowej dokonuje się do 30 czerwca za każdy rok użytkowania gruntów na cele nierolnicze w razie trwałego wyłączenia z użytkowania przez 10 lat, a w przypadku nietrwałego wyłączenia przez okres tego wyłączenia (nie dłużej jednak niż 20 lat).

przyg. mgr inż. G. Nachtman (IERiGŻ-PIB, ZRR)