

Materiał prasowy

24 maja 2022 r.

Na słabej ziemi też można zarabiać, ale szykują się zmiany

- **Uprawa roślin na ziemi słabej jakości wymaga sporego nakładu pracy i środków, co w wielu przypadkach okazuje się nieopłacalne.**
- **Jednym z rozwiązań może być wydzierżawienie łąk, nieużytków rolnych lub gruntów o klasie IV i niższej pod farmę fotowoltaiczną. Zyski roczne z takiej dzierżawy oscylują wokół 15-19 tysięcy złotych za hektar.**
- **Tymczasem do Sejmu wpłynął projekt zmian w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, który zakłada między innymi ograniczenia w stawianiu instalacji solarnych na ziemiach klasy IV. Co na to właściciele gruntów?**

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 to pszenica ozima, która wymaga bardzo dobrej jakości gleb, należących do klasy III lub wyższej. Jednak nie wszystkie rośliny są tak wymagające i można uprawiać je także na glebie niższej klasy, choć należy liczyć się z tym, że nie będą tak dobrze rosły lub nie przyniosą wystarczającego plonu. Co więcej, aby spróbować przystosować ziemię niskiej klasy pod uprawę, potrzeba ogromnej wiedzy i często sporych zasobów oraz dużych nakładów pracy, 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 nie jest to możliwe, warto pomyśleć, jak takie grunty wykorzystać w inny sposób. Jedną z możliwości jest 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 niżej. Obecnie jednak trwa dyskusja dotycząca możliwości wykorzystania ziemi o klasie IV pod instalacje o mocy większej niż 150 kW na podstawie decyzji o warunkach zabudowy – komentuje Alicja Piątek, dyrektorka rozwoju projektów fotowoltaicznych Axpo w Polsce.

Farmy PV na gruntach klasy IV – aktualny stan prawny

7 lutego br. Ministerstwo Rozwoju i Technologii złożyło projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Najważniejsze zapisy dotyczące rozwoju odnawialnych źródeł energii w Polsce

wprowadzają ograniczenia lokalizacyjne dla budowy farm fotowoltaicznych. Planowane jest wyłączenie ziem klasy IV z możliwości dzierżawy ich pod inwestycje PV, a także wprowadzenie ważności decyzji o warunkach zabudowy na okres do 5 lat. Nie ma jeszcze decyzji, kiedy i czy faktycznie nowe przepisy wejdą w życie. Jeżeli jednak właściciel ziem klasy IV rozważy dzierżawę, to dla bezpieczeństwa warto pośpieszyć się z decyzją.

Jakie są 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 podpisaniem umowy o dzierżawę ziemi pod fotowoltaikę, należy zweryfikować, czy spełnia podstawowe wymagania.

- **Klasa bonitacyjna gleby** – Farmy fotowoltaiczne można budować w Polsce tylko na ziemiach klasy IV lub słabszej oraz na łąkach i nieużytkach. W ten sposób farmy nie wpływają na ograniczenie produkcji rolnej – wykorzystuje się pod nie wyłącznie tereny, na których uprawa i tak jest niemożliwa lub nieopłacalna.
- **Słoneczna działka i brak przeszkód w terenie** – Przede wszystkim działka nie może znajdować się w mocno zacienionym miejscu, skoro chcemy „łapać” promienie słoneczne. Ponadto na jej terenie nie mogą znajdować się stawy, rzeki, podmokłości, a sam teren powinien być w miarę płaski – bez dużych różnic w wysokościach.
- **Brak obszarów chronionych** – Działkę pod dzierżawę dyskwalifikuje obecność na niej pomników przyrody czy umiejscowienie w obszarze Natura 2000, parku krajobrazowym lub narodowym.
- **Odległość od zabudowań i linii SN** – Nie bez znaczenia jest też odległość od zabudowań (co najmniej 100 metrów) oraz od linii średniego napięcia (minimum 500 metrów).
- **Brak MPZP** – Warunkiem dzierżawy działki jest także brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla danego terenu lub uwzględnienie w nim budowy farmy słonecznej.

– Przed decyzją o współpracy upewniamy się także co do stanu prawnego ziemi. 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 Alicja Piątek z Axpo.

Po udanej weryfikacji, właściciel gruntów zawiera umowę z inwestorem na długi okres. Oferty na rynku wahają się między 3 a 29 lat. Dobra współpraca to podstawa, dlatego warto upewnić się, że dana firma jest stabilna i z powodzeniem działa na rynku od dłuższego czasu. Nie bez znaczenia jest także jej zaplecze w postaci międzynarodowego doświadczenia i wysokiego kapitału zakładowego, które potwierdzają, że mamy do czynienia z partnerem godnym zaufania. Warto spojrzeć także na dotychczasowe projekty realizowane przez spółkę. Decyzji nie należy

podejmować pochopnie. Dobrym rozwiązaniem będzie również rozmowa z przedstawicielami innych firm działających w branży.

Axpo – siła innowacji

Axpo w Polsce

Axpo Polska jest częścią Grupy Axpo – największego producenta energii odnawialnej w Szwajcarii i międzynarodowego lidera w obrocie energią oraz odbiorze energii słonecznej i wiatrowej. Na polskim rynku spółka działa od ponad 20 lat, gdzie stała się jednym z największych niezależnych odbiorców zielonej energii. Klienci mogą korzystać z dopasowanych do swoich potrzeb ofert na odkup i dostawy energii w oparciu o strukturyzowane i długoterminowe umowy, bilansowanie handlowe, obrót prawami majątkowymi czy gwarancjami pochodzenia. Axpo Polska świadczy usługi także dla ponad 25 000 firm z segmentu małych i średnich przedsiębiorstw. Wspierając transformację energetyczną w kraju, spółka rozszerza ofertę o duże projekty fotowoltaiczne. Axpo współpracuje z inwestorami, klientami i właścicielami gruntów, aby do 2030 roku wybudować własne solarne źródła wytwórcze w Polsce.

Grupa Axpo

Grupa Axpo kieruje się jednym celem – zapewnić zrównoważoną przyszłość dzięki innowacyjnym rozwiązaniom energetycznym. Jest największym producentem energii odnawialnej w Szwajcarii i międzynarodowym liderem w obrocie energią oraz odbiorze energii słonecznej i wiatrowej. Grupa łączy doświadczenie i wiedzę ponad 6 tysięcy pracowników, których napędza pasja do innowacji, współpracy i realnej zmiany na lepsze. Korzystając z najnowocześniejszych technologii, Axpo wprowadza innowacje, aby sprostać zmieniającym się potrzebom swoich klientów już w ponad 30 krajach Europy, Ameryki Północnej i Azji.

Więcej informacji

Axpo Holding AG, Corporate Communications
T 0800 44 11 00 (Switzerland), T +41 56 200 41 10 (International)
medien@axpo.com

Axpo Polska, Komunikacja zewnętrzna
Maja.Kurpiewska@axpo.com