

## Zmiana przeznaczenia działki rolnej (przekwalifikowanie)



Image licensed by DepositPhotos.com/Georgijus Pavlovas

Stosunkowo tanią alternatywą zakupu działki budowlanej jest nabycie terenu rolnego i jego przekwalifikowanie na działkę budowlaną lub siedliskową. Oczywiście wymaga to załatwienia wielu formalności i co najmniej kilku wizyt w urzędach, więc zajmuje trochę czasu. W dodatku nie każda działka rolna może zostać przekształcona w budowlaną. Jednak dla wielu osób może się to okazać najlepszym (szczególnie finansowo)

rozwiązaniem.

„Odrolnienie” możliwe jest wyłącznie dla gruntów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Aby zmienić przeznaczenie wybranej działki, należy złożyć odpowiedni wniosek, kierując go do wójta, burmistrza czy prezydenta miasta. Konieczne trzeba w nim precyzyjnie określić położenie działki oraz opisać jej przeznaczenie (w tym przypadku budownictwo jednorodzinne).

Rozpatrzenie wniosku jest, co prawda, bezpłatne, ale nie ma określonego terminu, w jakim urząd jest zobligowany do wydania zgody oraz dokonania zmian w planie zagospodarowania przestrzennego.

Kolejny etap to wyłączenie gruntu z produkcji rolnej (na szczęście dotyczy to wyłącznie ziemi o najwyższych klasach jakości – od I do III). Odpowiedni wniosek należy złożyć w Powiatowym Wydziale Geodezji lub Gospodarki Nieruchomościami. Dokumenty, których dołączenie jest konieczne, to:

- prawo własności;
- wypis z planu zagospodarowania przestrzennego;
- wypis z rejestru gruntów z mapką ewidencyjną;
- mapę z planem działki i jej zagospodarowania oraz zaznaczeniem terenu wyłączanego z produkcji rolnej.

Przekwalifikowanie gruntu wiąże się również z opłatą, której wysokość jest zależna od klasy gruntu (im wyższa jakość ziemi, tym wyższa opłata).

W ostatnim czasie wprowadzono wiele uproszczeń dotyczących przekwalifikowania ziemi. Od stycznia 2009 r. wszystkie grunty rolne w granicach administracyjnych miast zostały odrolnione z mocy prawa (ale można ich również używać jako rolnych, płacąc przy tym niższy podatek), a procedura na obszarach wiejskich została uproszczona w stosunku do gruntów niskich klas (od IV do VI).

### DZIAŁKA ROLNA

#### Zalety

**Cena** – to oczywiście największa zaleta działki rolnej, którą można nabyć za nawet kilkakrotnie niższą sumę niż podobnej wielkości działkę.

**Lokalizacja** – nierzadko zdarza się, że lokalizacja działki rolnej będzie bardzo dobra, i to nie tylko ze względu na walory widokowe

#### Wady

**Formalności** – przekwalifikowanie działki rolnej na budowlaną wiąże się zwykle ze sporą ilością „papierkowej roboty”, a w niektórych sytuacjach (zwłaszcza gdy grunt jest wysokiej klasy) może okazać się niemożliwe.

**Uzbrojenie** – najczęściej jest to największy problem działek rolnych (pomijając te, które są położone w obrębie miast).

Nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2010 r., Nr 110, poz. 725) umożliwiła również prostszy zakup terenów rolnych do 5 ha bez oczekiwania na decyzję Agencji Nieruchomości Rolnych (do tego czasu ANR miała prawo pierwokupu wszystkich terenów rolnych).

Innym rozwiązaniem – niewymagającym odrolnienia – jest zabudowa siedliskowa. Jest to opcja przeznaczona dla rolników, ponieważ wiąże się z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Na odpowiednio dużym terenie (każda gmina we własnym zakresie określa minimalne rozmiary działki) można wybudować dom mieszkalny oraz zabudowania gospodarcze. W przypadku sprzedaży takiego gruntu nowy inwestor może poczekać na uzyskanie przez rolnika pozwolenia na budowę i dopiero wtedy kupić działkę – pozwolenie na budowę może zostać przeniesione na nowego właściciela.

#### DZIAŁKA W LESIE

Wielu spragnionych ciszy, spokoju i bliskiego kontaktu z naturą chciałoby zamieszkać w lesie, a przynajmniej wśród wielu drzew. Nie jest trudno znaleźć i kupić taką działkę, dużo gorzej przedstawia się sprawa wybudowania na niej cegokolwiek.

Przede wszystkim pojawią się problemy z zapewnieniem dojazdu i uzbrojeniem działki oraz kwestie bezpieczeństwa. Teren taki znajduje się najczęściej na uboczu, z dala od innych siedzib (co także może znacznie utrudnić uzyskanie warunków zabudowy), linii energetycznych czy wodociągu. Dom będzie narażony również na kradzieże i dewastację. Ale najistotniejsze jest dokładne przemyślenie, jak ma wyglądać wycinka drzew, gdyż np. pozostawienie pojedynczych pni z większego zagajnika spowoduje ich mniejszą odporność na silne wiatry i stworzy ryzyko ich upadku.

Na szczęście można kupić działki, które zostały już przygotowane pod budowę domów, choć jest to zwykle dość kosztowne. Najczęściej tego typu tereny znajdują się nie w samym lesie, lecz pod lasem (tak też reklamują je pośrednicy) i w większości przypadków nie ma z nimi poważnych problemów formalnych, gdyż są to działki budowlane, na których zazwyczaj w ogóle nie ma drzew lub są tylko pojedyncze, niekolidujące z ewentualną zabudową.

Innym rodzajem gruntów z drzewami są działki leśne (na mapkach geodezyjnych oznaczane Ls), ale przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) pod zabudowę jednorodzinną. Ten przypadek również nie rodzi problemów, a jedyna wymagana dodatkowa czynność to odlesienie, którego procedura jest niemal identyczna jak w przypadku odrolnienia (również odlesienie terenu do 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę jednorodzinną jest bezpłatne).

Nieco trudniej jest z terenami zalesionymi (np. pastwiska, łąki, grunty orne oznaczane Lz-Ps, Lz-Ł, Lz-R), ponieważ trzeba najpierw zmienić ich przeznaczenie (tak jak w przypadku działek rolnych), a dopiero potem ewentualnie odlesić.

Największym problemem jest przekształcenie działki leśnej nieprzeznaczonej pod zabudowę w działkę budowlaną (bez czego praktycznie nie można na niej postawić nic, nawet przyczepy kempingowej). Przeprowadzenie formalności jest bardzo skomplikowane i wymaga ogromnych ilości opinii, zaświadczeń, zestawień itp. W dodatku gdy istnieje już dla tego terenu MPZP, w którym przeznaczenie terenu zostało już określone, wszelkie starania prawdopodobnie nie dadzą efektu (szczególnie jeśli jest to zgodne z ustaleniami tzw. studium uwarunkowań). W przypadku braku MPZP wcale nie jest łatwiej, jednak można postarać się o uchwalenie MPZP dla naszej działki, choć jest to bardzo kosztowne i nie gwarantuje sukcesu (uchwalony MPZP nie musi być korzystny albo może zostać oprotestowany).

Można również spróbować zmienić przeznaczenie gruntu leśnego na użytek rolny (decyzję podejmuje starosta powiatowy – uznaniowo), a następnie zbudować siedlisko jako rolnik. Ta

#### UWAGA

Najmniejsza działka rolna to 3000 m<sup>2</sup>.

#### UWAGA

Jeśli rolnik sprzedający działkę otrzymał dofinansowanie na produkcję rolną, którą przerwał, będzie musiał ją zwrócić, a według Kodeksu cywilnego nabywca gospodarstwa rolnego jest odpowiedzialny solidarnie ze zbywcą za jego zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa. W związku z tym dobrze jest zażądać zaświadczenia o braku jakichkolwiek zobowiązań z tytułu prowadzonego gospodarstwa.

droga także nie jest prosta i aż jeży się od przepisów i formalności, ale mimo wszystko daje więcej niż cień szansy na budowę domu w lesie.