



MARSZAŁEK
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, 4 października 2024 r.

PLP



DR-I.7151.66.2024

OPINIA

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Obornik z 01 sierpnia 2024 r., znak sprawy: PLP.6722.2.2023, Marszałek Województwa Wielkopolskiego

opiniuje pozytywnie

zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne **0,2834 ha** gruntów rolnych klasy RII, na działce o numerze ewidencyjnym 65/8 (cz.) oraz **1,2066 ha** gruntów rolnych klasy RIIIa na działkach o numerach ewidencyjnych: 65/8 (cz.), 65/20 i 101/1 w obrębie Bogdanowo, na terenie gminy Oborniki – zgodnie z załącznikami do złożonego wniosku.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 01 sierpnia 2024 r., znak sprawy: PLP.6722.2.2023 Burmistrz Obornik zwrócił się za pośrednictwem Marszałka Województwa Wielkopolskiego do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych klas RII i RIIIa o łącznej powierzchni 1,4900 ha.

Na podstawie Uchwały nr LXIV/796/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki oraz *projektu Rady Miejskiej w Obornikach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki* dla przedmiotowych gruntów rolnych ustalono przeznaczenie: teren usług (U) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U).

W przedmiotowej sprawie Wielkopolska Izba Rolnicza opinią nr G/39/2024 z 03 września 2024 r. (znak pisma WIR.BW.MC.1972.2024) **pozytywnie** zaopiniowała wniosek Burmistrza Obornik w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, granicami objęto obszar o powierzchni ca 1,7 ha, zlokalizowany w odległości ok. 600 m od granic administracyjnych miasta Oborniki, w obrębie ewidencyjnym Bogdanowo, na terenie gminy Oborniki. Od strony zachodniej i południowej graniczy z terenami zainwestowanymi miejscowości Bogdanowo oraz Oborniki, od strony zachodniej granicę stanowi droga krajowa nr 11 i dalej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, od strony wschodniej – użytkowane rolniczo grunty rolne. Grunty wnioskowane do zmiany przeznaczenia są obecnie częściowo wykorzystywane do celów sportowo-rekreacyjnych (na działce o nr ewid. 65/20 znajduje się boisko sportowe),

a część z nich jest niezagospodarowana i nie jest użytkowana rolniczo. Ze względu na dobrą dostępność komunikacyjną, projektowany plan miejscowy nie wprowadza nowego układu komunikacyjnego, wykorzystując istniejącą drogę publiczną (DK nr 11). Jak wskazuje w uzasadnieniu Wnioskodawca, zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr LIII/810/18 z dnia 6 lipca 2018 r. ze zmianami oraz wynika z realizacji potrzeb zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości oraz wychodzi naprzeciw potrzebom społeczności w zakresie realizacji zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej.

Rozpatrując nadesłany wniosek należało zważyć co następuje.

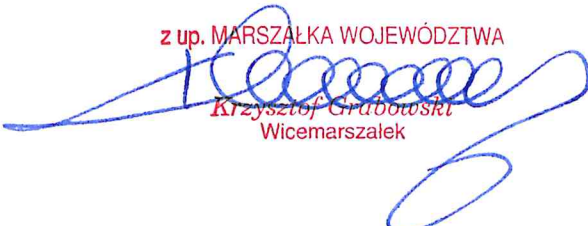
Stosownie do obowiązujących zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) za kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej gminy (miasta) odpowiedzialny jest wójt (burmistrz, prezydent miasta). Proces uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaga jednak uzyskania szeregu przewidzianych prawem uzgodnień oraz m.in. zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wydanej przez organ uprawniony jeżeli wymagają tego przepisy odrębne (art. 17 pkt 6c tejże ustawy). Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych jedynie w art. 6 odnosi się do kwestii przesłanek, jakimi winien kierować się organ przy przeznaczaniu gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z zapisem art. 6 ust. 1 na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji jako nieużytki, a w razie ich braku grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Art. 3 ust. 1 tejże ustawy stanowi, że ochrona gruntów rolnych polega m.in. na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze lub nieleśne. Wskazane przepisy zawierają istotną treść normatywną, wyznaczającą zadania marszałka województwa i innych organów wskazanych w ustawie, spośród których najistotniejszym zadaniem jest ochrona gruntów rolnych i leśnych. To m.in. marszałek województwa uzyskał kompetencje do oceny pod względem zasadności wniosku o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych prawnie chronionych i jest obowiązany to czynić na tle zgromadzonego materiału dowodowego, który daje obraz stanu faktycznego sprawy, i w konsekwencji wyrazić zajęte stanowisko w formie opinii dla właściwego ministra, który rozstrzygnie sprawę co do jej istoty.

Uwzględniając stan faktyczny w przedmiotowej sprawie, biorąc pod rozwagę również interes strony, jakim jest opracowanie planu będącego gwarancją stworzenia właściwych zapisów prawnych dla lokalizacji nowej zabudowy o charakterze mieszkaniowym oraz usługowym, zmiana przeznaczenia gruntów objętych wnioskiem jest uzasadniona. Zagospodarowanie gruntów rolnych prawnie chronionych zgodnie z zapisami projektowanego planu pozwoli na wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz usług wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przy wykorzystaniu dostępnego układu komunikacyjnego wynikającego z atrakcyjnego położenia tego obszaru przy drodze publicznej – DK nr 11. Ponadto, struktura bonitacyjna gruntów oraz charakter planowanych na tym terenie inwestycji sprawiają, iż nie ma możliwości takiej ich realizacji, która z jednej strony nie naruszałaby

gruntów rolnych prawnie chronionych, a z drugiej, uwzględniały wszelkie uwarunkowania planistyczne.

Odnosząc się do opinii Wielkopolskiej Izby Rolniczej, powyższe stanowisko nie jest wiążące przy wydawaniu opinii przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego, jest jednak oceną grupy faktów przy użyciu ustawowych lub subiektywnych kryteriów przez opiniującego. Powyższa opinia jest jednym z niezbędnych elementów materiału dowodowego, dotyczącego zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Marszałek Województwa Wielkopolskiego wziął pod uwagę stanowisko Wielkopolskiej Izby Rolniczej wyrażone w opinii nr G/39/2024 z 03 września 2024 r.

Chcąc projektować nowe tereny pod zabudowę należy liczyć się z koniecznością przekształcania gruntów rolnych dobrych bonitacyjnie, zwłaszcza zestawiając ich lokalizację z zainwestowaniem na terenach sąsiednich oraz istniejącym układem komunikacyjnym. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych objętych wnioskiem na cele nierolnicze i nieleśne jest uzasadniona.

z up. MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA

Krzysztof Grubowski
Wicemarszałek

Załączniki:

- wniosek Burmistrza Obornik wraz z załącznikami;

Otrzymują:

1. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi
2. Burmistrz Obornik
3. aa