



Poznań, 10 października 2024 r.

Urząd Miejski w Obornikach

2024-10-14,

22505/2024



997404

DR-I.7151.67.2024

## 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.6722.7.2022 Marszałek Województwa Wielkopolskiego

### opiniuje negatywnie

zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych klasy RIIB o łącznej powierzchni **0,5256 ha**, zlokalizowanych na działkach o numerach ewidencyjnych: 1/1, 1/11, 1/17, 1/18, 1/20, 1/22 oraz 1/23 w obrębie Świerkówki, gmina Oborniki – zgodnie z załącznikami do złożonego wniosku.

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z 01 sierpnia 2024 r., znak sprawy: PLP.6722.7.2022 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 klasy RIIB o łącznej powierzchni 0,5256 ha zlokalizowanych w obrębie Świerkówki, na terenie gminy Oborniki.

Na podstawie Uchwały Nr LXIV/798/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świerkówki, gmina Oborniki oraz projektu uchwały Rady Miejskiej w Obornikach w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świerkówki, gmina Oborniki* dla przedmiotowych gruntów rolnych zaplanowano następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), teren usług (U) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

W przedmiotowej sprawie Prezes Wielkopolskiej Izby Rolniczej opinią nr G/38/2024, z 02 września 2024 r. (znak pisma WIR.BW.MC.1945.2024), pozytywnie zaopiniował wniosek Burmistrza Obornik w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, obszar objęty granicami sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki zlokalizowane w obrębie ewidencyjnym Świerkówki, o łącznej powierzchni ok. 4,15 ha. Analizowany obszar obejmuje niezabudowane grunty rolne, użytkowane rolniczo, położone na skraju zabudowań wsi Wargowo, w odległości ok. 5,0 km od granic administracyjnych miejscowości Oborniki. Od strony północnej, granicę planu stanowi droga gminna, a dalej gospodarstwa rolne oraz fragmentarycznie zabudowa usługowa, od strony wschodniej teren planu graniczy z drogą krajową nr 11,

od strony zachodniej sąsiedztwo stanowią użytkowane rolniczo, rozległe arealty gruntów rolnych. Przedmiotowy obszar gruntów wnioskowanych do zmiany przeznaczenia nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu są zgodne z założeniami lokalnej polityki przestrzennej gminy, w tym także z zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr LIII/810/18 z dnia 6 lipca 2018 r. z późniejszymi zmianami. Jak wskazuje w uzasadnieniu Wnioskodawca, potrzeba opracowania nowego planu miejscowego wynika z konieczności określenia zasad zagospodarowania terenu przy wykorzystaniu jego potencjału wynikającego m.in. z położenia przy drodze krajowej. Zmiana przeznaczenia gruntów objętych wnioskiem umożliwi racjonalny rozwój przestrzenny okolicy, w obrębie atrakcyjnego inwestycyjnie terenu. Część objętych wnioskiem gruntów jest również niezbędna do utworzenia funkcjonalno-przestrzennego układu komunikacji dla obsługi tego obszaru. Wnioskowane do zmiany przeznaczenia grunty rolne nie stanowią terenów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.) oraz ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. z 2024 r., poz. 1292).

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 interes strony oraz odnosząc się także do zapisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych należy uznać, iż zmiana przeznaczenia gruntów objętych wnioskiem jest nieuzasadniona. Przedmiotowe grunty rolne, choć są zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie terenów częściowo zainwestowanych, stanowią fragment większego kompleksu glebowego i wraz z sąsiednimi gruntami rolnymi niższych klas bonitacyjnych tworzą zwarty obszar użytków rolnych, charakteryzujący się warunkami korzystnymi do prowadzenia produkcji rolniczej. Uchwalenie miejscowego planu w formie przedstawionej we wniosku spowoduje wkroczenie głównie nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej na zwarte powierzchniowo i użytkowane rolniczo tereny o wysokim potencjale. Pomimo, iż w sąsiedztwie omawianych gruntów znajdują się tereny podlegające stopniowej zabudowie, pozostają one w większości niezagospodarowane. W ocenie organu, grunty rolne objęte wnioskiem powinny być użytkowane zgodnie z dotychczasowym, rolniczym przeznaczeniem, a na cele lokalizacji planowanej zabudowy powinny zostać przeznaczone w pierwszej kolejności grunty słabszych klas bonitacyjnych. Z danych dotyczących gminy Oborniki wynika, że w ogólnej strukturze gruntów rolnych w gminie użytki rolne wysokich klas bonitacyjnych, tj. II, IIIa i IIIb stanowią ok. 32% wszystkich gruntów rolnych, a gleby klasy średniej IVa i IVb to ok. 36% powierzchni. Oznacza to, że na terenie gminy znajdują się tereny o niższej przydatności produkcyjnej, na których (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) nowe inwestycje powinny być lokalizowane w pierwszej kolejności. W opinii Marszałka Województwa Wielkopolskiego wyznaczenie na cele inwestycyjne gruntów rolnych o wysokim potencjale produkcyjnym, nie znajduje uzasadnienia.

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. Podejmując swoje stanowisko Marszałek Województwa Wielkopolskiego nie wziął pod uwagę pozytywnej opinii Wielkopolskiej Izby Rolniczej wyrażonej w piśmie nr G/38/2024, z 02 września 2024 r.

Niekiedy dochodzi do kolizji interesu publicznego i interesu podmiotu wnioskującego o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, jednakże marszałek województwa musi mieć na względzie określony ustawowo interes publiczny, jakim jest ochrona gruntów jako dobra publicznego. Oznacza to konieczność przeciwdziałania jakimkolwiek nieuzasadnionym czynnościom zmierzającym do zmiany ich przeznaczenia. W tym miejscu warto przywołać również fragment wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (sygn. akt IV SA/Wa 842/12), w którym podkreślił, że: Planowanych zamierzeń inwestycyjnych gminy nie można przedkładać ponad uwarunkowania ustawowe. Strona powinna liczyć się z sytuacją, iż nie zawsze będzie możliwa bądź w znacznym stopniu ograniczona realizacja zaplanowanych działań. W ocenie Marszałka Województwa Wielkopolskiego, w omawianej sprawie nie zachodzą przesłanki, szczególnie uzasadniające zmianę

przeznaczenia gruntów objętych wnioskiem na cele zabudowy produkcyjnej. Konieczne jest natomiast ich zachowanie w dotychczasowym, rolniczym użytkowaniu.

Ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne pozostaje w konflikcie zarówno z interesem poszczególnych właścicieli nieruchomości zainteresowanych, w następstwie zmiany przeznaczenia, możliwością zagospodarowania tych nieruchomości, jak i ogólnym interesem gmin, związanych z umożliwieniem procesów urbanizacyjnych. Fakt ustanowienia przez ustawodawcę instrumentów prawnych przewidujących ochronę gruntów rolnych i leśnych świadczy o tym, że wskazane wyżej interesy właścicieli nieruchomości oraz gminy, nie pozostają w automatyczny sposób w pozycji nadrzędnej w stosunku do potrzeb tej ochrony. W świetle regulacji ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych interesy te mogą zatem doznawać uzasadnionych ograniczeń. Przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zobowiązują do ochrony najżyźniejszych gruntów, gdyż są niepomnażalne oraz są specyficznym środkiem produkcji.

z up. MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA

  
Krzysztof Grabowski  
Wicemarszałek

Załączniki:

- wniosek Burmistrza Obornik wraz z załącznikami;

Otrzymują:

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