



Burmistrz Obornik
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 76
64 – 600 Oborniki

PLP.6722.8.2021

Oborniki, dnia 14 października 2024 r.

MINISTER ROLNICTWA I ROZWOJU WSI
ul. Wspólna 30
00 - 930 Warszawa

za pośrednictwem

MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
al. Niepodległości 34
61-714 Poznań

Dotyczy: uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych w gminie Oborniki na cele nierolnicze.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) zwracam się z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia **2,7380 ha** gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klasy RIIIa oraz RIIIb, na cele nierolnicze, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 236 położonej w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w obrębie ewidencyjnym Bogdanowo, w gminie Oborniki i obejmuje swym zasięgiem po podziale geodezyjnym działki o nr ewid. 236/1, 236/2 i 236/3, o łącznej powierzchni 2,7380 ha.

Plan sporządzany jest na podstawie Uchwały Nr XLI/517/21 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 29 grudnia 2021 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 236 położonej w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.

Przedmiotowe grunty, stosownie do ustaleń projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 236 położonej w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki** przeznaczone będą pod tereny:

- U-P - teren usług lub produkcji,
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.



Poniższa tabela przedstawia powierzchnie gruntów objętych wnioskiem zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze z podziałem na tereny przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tab.1. Powierzchnia gruntów objętych wnioskiem zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze z podziałem na tereny wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie terenu w planie	Powierzchnia gruntów objętych wnioskiem zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze (ha)
U-P	2,5819
KR	0,1561

Źródło: Opracowanie własne

BURMISTRZ OBORNIK

Tomasz Sztyrna

Tab.2. Wykaz wnioskowanych powierzchni gruntów rolnych z uwzględnieniem ich klas bonitacyjnych, numerów działek ewidencyjnych, wydzielen planistycznych

Klasa bonitacyjna gruntów rolnych	Obręb	Nr ewidencyjny działki	Powierzchnia projektowana do zmiany przeznaczenia [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Przeznaczenie terenu w projekcie zmiany planów	Własność
RIIIa	Bogdanowo	236/1	0,1561	0,9126	1KR	Begier Invest Spółka Jawna
RIIIb			0,6958		1U-P	
RIIIa			0,0607			
RIIIb		0,0134	0,9107			
RIIIa		0,8973				
RIIIb		0,0738	0,9147			
RIIIb		0,8409				
Ogółem			2,7380			

Źródło: Opracowanie własne

Wyjaśnienie oznaczeń dot. przeznaczenia terenu w projekcie zmiany planu:

- U-P - teren usług lub produkcji,
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Tab. 3. Zestawienie powierzchni gruntów rolnych w gminie Oborniki

	Ogólna powierzchnia gruntów rolnych klas I-III [ha]	Ogólna powierzchnia gruntów rolnych klas IV-VI [ha]	Powierzchnia gruntów rolnych klas I-III przeznaczona w poprzednich procedurach planistycznych na poszczególne funkcje nierolnicze / część tych gruntów, która została jeszcze niezagospodarowana [ha]	Powierzchnia gruntów rolnych klas IV-VI przeznaczona w poprzednich procedurach planistycznych na poszczególne funkcje nierolnicze [ha]
Gmina Oborniki	7045,2146	10785,4944	-/-	-
Obręb Bogdanowo	274,8426	203,7019	-/-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Obornikach

• - brak danych

LICZBA MIESZKAŃCÓW

Liczba mieszkańców obrębu Bogdanowo znacznie się zmieniła na przestrzeni lat 2014-2023. W trakcie analizowanego okresu można zauważyć tendencję wzrostową. Liczba ludności z początkowych 1049 osób w 2014 roku wzrosła aż do 1658 osób w 2021 roku. W latach 2021-2023 nastąpił spadek liczby ludności do 1598 osób w 2023 roku.

Tab. 4. Dane demograficzne dla obrębu Bogdanowo, gmina Oborniki

Obręb	Liczba mieszkańców stałych w latach									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bogdanowo	1049	1120	1223	1299	1430	1536	1605	1658	1646	1598

Źródło: Opracowanie własne

Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konsekwencją uchwały Nr XLI/517/21 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 29 grudnia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 236 położonej w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.

Zgodnie z mapą ewidencyjną gruntów, na w/w terenie występują przedmiotowe grunty klasy RIIIa oraz RIIIb, które zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82.), wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia **2,7380 ha** gruntów rolnych klasy RIIIa oraz RIIIb na cele nierolnicze będzie stanowiła przede wszystkim wypełnienie zadań polityki przestrzennej gminy zapisanej w Zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Oborniki. W ww. Zmianie Studium grunty objęte przedmiotowym wnioskiem zostały przeznaczone pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Przewidywany rozmiar strat, które poniesie rolnictwo w wyniku przeznaczenia **2,7380 ha** na cele nierolnicze nie będzie znaczący, w zestawieniu z całkowitą powierzchnią gruntów rolnych klas I-III występujących w granicach gminy Oborniki wynosi zaledwie 0,039%. Podczas realizacji projektu planu nastąpi zniszczenie wierzchniej warstwy gleby. Straty te nie wpłyną znacząco na środowisko glebowe gminy Oborniki. Z procentowego zestawienia gruntów rolnych klasy I-III objętych wnioskiem w stosunku do ogólnej powierzchni gruntów rolnych występujących w gminie Oborniki nie wynika, aby nastąpiła degradacja dużej powierzchni użytków rolnych. Z przesłanek ekonomicznych zaniechanie realizacji inwestycji jest nieopłacalne. Pozytywne rozpatrzenie poniższego wniosku nie spowoduje wyłączenia znacznych powierzchni gruntów rolnych klas I-III. W związku z powyższym brak zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze skutkować może wstrzymaniem rozwoju gminy. Przedmiotowy teren położony jest w atrakcyjnej strefie potencjalnego rozwoju produkcyjno – usługowego na terenie gminy Oborniki, pomiędzy drogą krajową nr 11 a linią kolejową nr 354 Poznań – Piła. W bliskim sąsiedztwie projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Miejscowości BOGDANOWO – OCIESZYN, wyznaczający tereny pod zabudowę produkcyjno – usługową. Przedmiotowy projekt planu ma stanowić przedłużenie strefy produkcyjno – usługowej w Bogdanowie, w kierunku północnym, wzdłuż drogi krajowej nr 11. Tereny położone

wzdłuż drogi krajowej nr 11 są terenami ze szczególnym wskazaniem pod zabudowę produkcyjno – usługową.

W wyniku projektowanej zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nastąpi obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych za wyłączenie z produkcji **2,7380 ha** gruntów rolnych, które zgodnie z art. 12, pkt. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynoszą:

- 320 595,00 zł za 1 ha gruntów rolnych klasy RIIIA,
- 262 305,00 zł za 1 ha gruntów rolnych klasy RIIIB.

Załączniki:

1. Mapa ewidencyjna w skali 1:1 000 pt. „Grunty rolne objęte wnioskiem zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze”
2. Uzasadnienie ekonomiczne
3. Uchwała Nr XLI/517/21 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 29 grudnia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 236 położonej w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 236 położonej w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki
5. Wypis z rejestru gruntów

Sprawę prowadzi: Wydział Planowania Przestrzennego

Lidia Kizior-Pietrzak (pokój nr 225, tel. 61 65 59 136/139 Lidia.Pietrzak@um.oborniki.pl)

KIEROWNICZKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

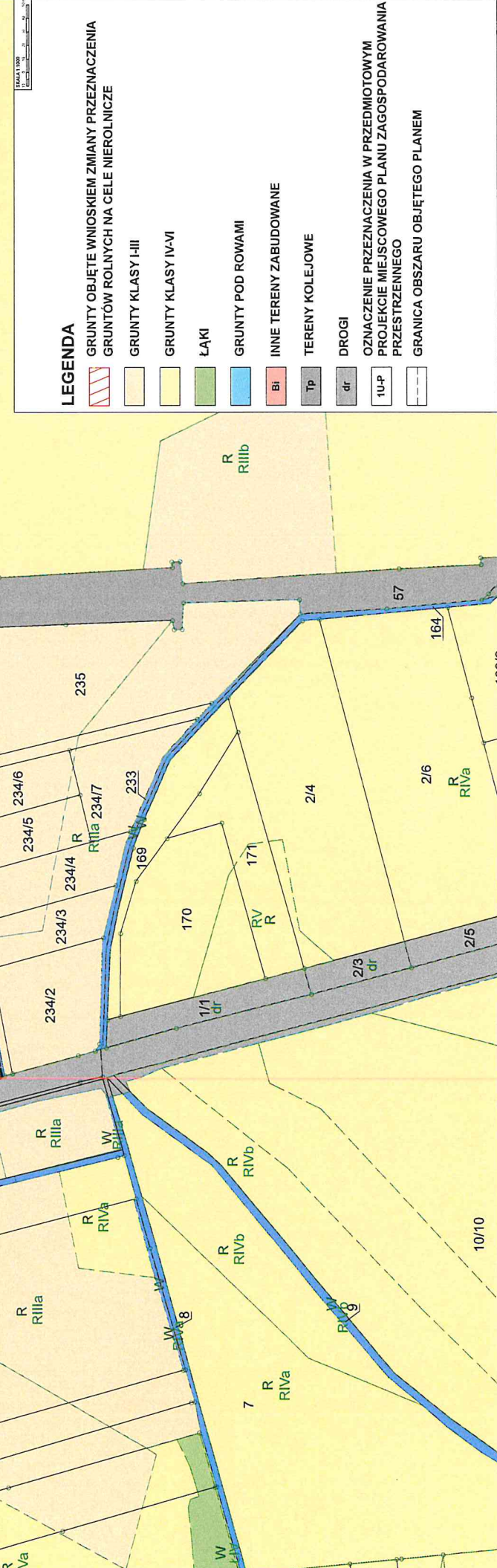
Lidia Kizior-Pietrzak

tel.: (61) 65 59 100 fax: (61) 65 59 101
www.oborniki.pl e-mail: um@oborniki.pl



ELOGE

MIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW



**UZASADNIENIE EKONOMICZNE
DO ZMIANY PRZEZNACZENIE GRUNTÓW ROLNYCH
NA CELE NIEROLNICZE**

Niniejsze uzasadnienie ekonomiczne sporządzane jest zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

- 1) Powierzchnia gruntów wskazanych do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze wynosi **2,7380 ha** (27 380 m²).
- 2) Stawka wyłączenia 1 ha gruntu z produkcji rolnej, zgodnie z art. 12 ust. 7 ww. ustawy wynosi:
 - 320 595,00 zł za 1 ha gruntów rolnych klasy RIIIa,
 - 262 305,00 zł za 1 ha gruntów rolnych klasy RIIIb;
- 3) Obliczenia należności:
 - a. Należność pełna:
 $0,9391 \text{ ha} \times 320\,595,00 \text{ zł} = 301\,070,76 \text{ zł (RIIIa)}$
 $1,7989 \text{ ha} \times 262\,305,00 \text{ zł} = 471\,860,46 \text{ zł (RIIIb)}$
 $\Sigma = 772\,931,22 \text{ zł}$
 - b. Wartość gruntu według cen rynkowych:
Średnia cena gruntów na terenie gminy Oborniki przeznaczonych pod tereny usług lub produkcji wynosi 182 zł/m²
 $25\,819 \text{ m}^2 \times 182 \text{ zł/m}^2 = 4\,699\,058,00 \text{ zł}$
Średnia cena gruntów na terenie gminy Oborniki przeznaczonych pod tereny dróg wynosi 50 zł/m²
 $1\,561 \text{ m}^2 \times 50 \text{ zł/m}^2 = 78\,050,00 \text{ zł}$
 $\Sigma = 4\,777\,108,00 \text{ zł}$
 - c. Należność do uiszczenia:
 $772\,931,22 \text{ zł} - 4\,777\,108,00 \text{ zł} = 0 \text{ zł}$
- 4) Obliczenia opłat rocznych:
Opłata roczna wynosi 10% należności pełnej i jest płacona przez 10 lat.
 $772\,931,22 \text{ zł} \times 0,1 \times 10 \text{ lat} = 772\,931,22 \text{ zł}$
- 5) Razem należności i opłaty roczne:
 $0 \text{ zł} + 772\,931,22 \text{ zł} = 772\,931,22 \text{ zł}$

Zgodnie z mapą ewidencyjną gruntów, na w/w terenie występują przedmiotowe grunty klasy RIIIa oraz RIIIb, które zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82.), wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Zmiana przeznaczenia **2,7380 ha** gruntów rolnych klasy RIIIa oraz RIIIb na cele nierolnicze będzie stanowiła przede wszystkim wypełnienie zadań polityki przestrzennej gminy zapisanej w Zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Oborniki. W ww. Zmianie Studium grunty objęte przedmiotowym wnioskiem zostały przeznaczone pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Przewidywany rozmiar strat, które poniesie rolnictwo w wyniku przeznaczenia **2,7380 ha** na cele nierolnicze nie będzie znaczący, w zestawieniu z całkowitą powierzchnią gruntów rolnych klas I-III występujących w granicach gminy Oborniki wynosi zaledwie 0,039%. Podczas realizacji projektu planu nastąpi zniszczenie wierzchniej warstwy gleby. Straty te nie wpłyną znacząco na środowisko glebowe gminy Oborniki. Z procentowego zestawienia gruntów rolnych klasy I-III objętych wnioskiem w stosunku do ogólnej powierzchni gruntów rolnych występujących w gminie Oborniki nie wynika, aby nastąpiła degradacja dużej powierzchni użytków rolnych. Z przesłanek ekonomicznych zaniechanie realizacji inwestycji jest nieopłacalne. Pozytywne rozpatrzenie poniższego wniosku nie spowoduje wyłączenia znacznych powierzchni gruntów rolnych klas I-III. W związku z powyższym brak zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze skutkować może wstrzymaniem rozwoju gminy. Przedmiotowy teren położony jest w atrakcyjnej strefie potencjalnego rozwoju produkcyjno – usługowego na terenie gminy Oborniki, pomiędzy drogą krajową nr 11 a linią kolejową nr 354 Poznań – Piła. W bliskim sąsiedztwie projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Miejscowości BOGDANOWO – OCIESZYN, wyznaczający tereny pod zabudowę produkcyjno – usługową. Przedmiotowy projekt planu ma stanowić przedłużenie strefy produkcyjno – usługowej w Bogdanowie, w kierunku północnym, wzdłuż drogi krajowej nr 11. Tereny położone wzdłuż drogi krajowej nr 11 są terenami ze szczególnym wskazaniem pod zabudowę produkcyjno – usługową.

UCHWAŁA NR XLI/517/21 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 29 grudnia 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 236 położonej w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372 tekst jednolity – ze zm.) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741 tekst jednolity – ze zm.) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 236 położonej w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na kopii mapy w skali 1 : 5 000 stanowiącej załącznik graficzny do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

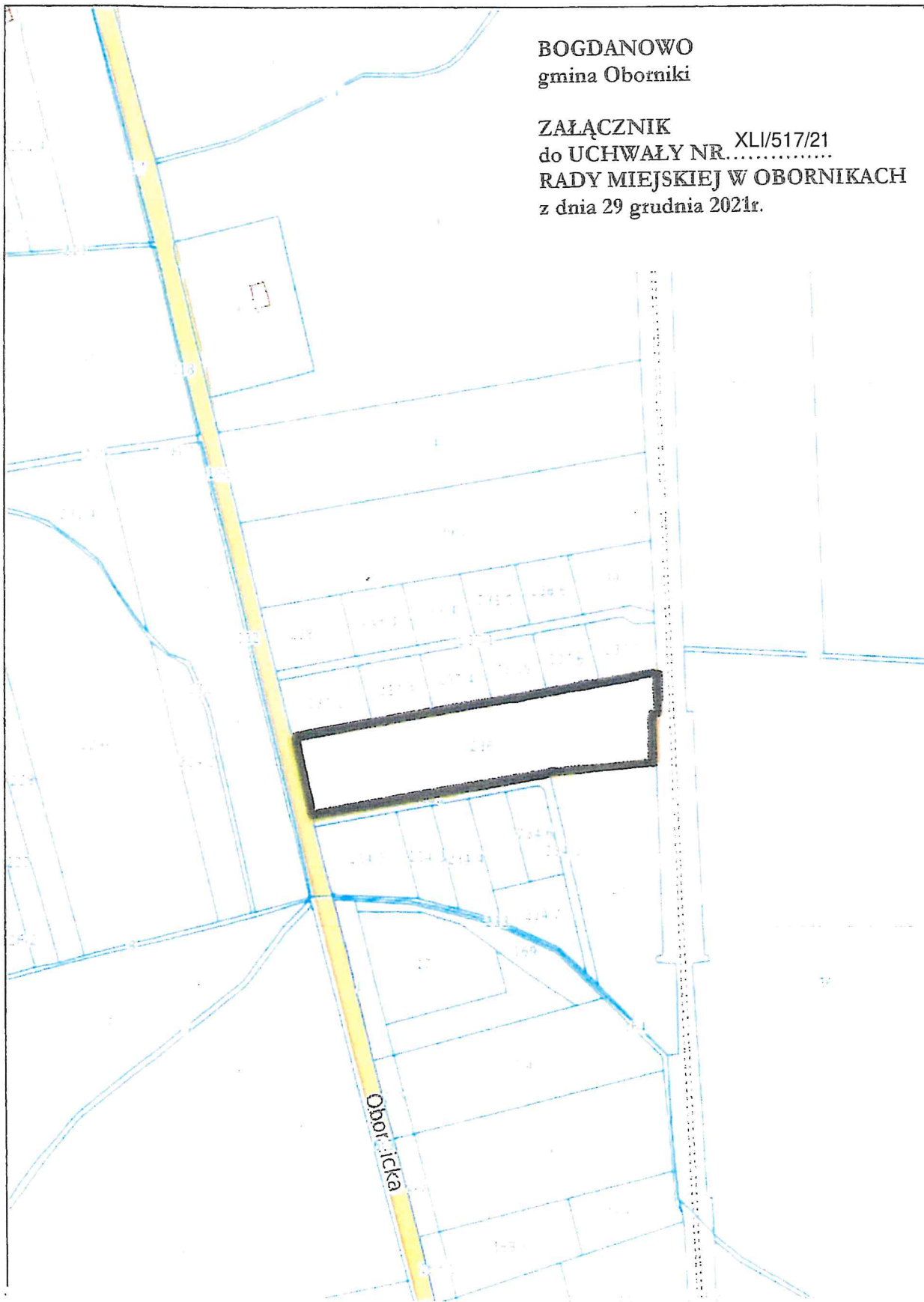
PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Paweł Dzewicz



BOGDANOWO
gmina Oborniki

ZAŁĄCZNIK
do UCHWAŁY NR. XLI/517/21
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 29 grudnia 2021r.



LEGENDA



Granica obszaru objętego opracowaniem
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Mapa stworzona przez system GeoSystera
© 2021 GeoSystera

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

strona 1

Paweł Dzwiczyński

Odpis

Uzasadnienie

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 236 położonej w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki o powierzchni ca 2,6 ha.

Zgodnie z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr LIII/810/18 z dnia 6.07.2018r. teren działki wchodzi w obszar terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (oznaczony symbolem PUC).

Wobec faktu, iż teren stanowi grunty orne klasy IIIa i IIIb, zmiana przeznaczenia ww. użytków rolnych na cele nierolnicze, może nastąpić wyłącznie w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie miejscowego planu umożliwi rozwój zabudowy przemysłowo-usługowej w tym miejscu gminy.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uważa się za zasadne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Paweł DREWICZ

Informacja z rejestru gruntów do użytku wewnętrznego				Województwo: wielkopolskie Powiat: obornicki Jednostka ewidencyjna: Gmina Oborniki Obręb ewidencyjny: 301601_5.0003, BOGDANOWO			
NINIEJSZA INFORMACJA MA CHARAKTER ROBOCZY I ZOSTAŁA SPORZĄDZONA NA WYŁĄCZNY UŻYTEK OSOBY, KTÓRA JĄ WYGENEROWAŁA. NIE MOŻE STANOWIĆ PODSTAWY PRAWNEJ W JAKICHKOLWIEK CZYNNOŚCIACH ANI BYĆ UDOSTĘPNIANA INNYM OSOBOM							
Jednostka rejestrowa gruntów: 301601_5.0003.G213 grupa rejestrowa: 15							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1 Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: Adres siedziby:							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
2	236/1	BOGDANOWO	Grunty orne Grunty orne	RIIIa RIIIb	0.8519 0.0607	0.9126	PO1O/00003734/8
Identyfikator działki: 301601_5.0003.236/1							
2	236/2	BOGDANOWO	Grunty orne Grunty orne	RIIIa RIIIb	0.0134 0.8973	0.9107	PO1O/00003734/8
Identyfikator działki: 301601_5.0003.236/2							
2	236/3	BOGDANOWO	Grunty orne Grunty orne	RIIIa RIIIb	0.0738 0.8409	0.9147	PO1O/00003734/8
Identyfikator działki: 301601_5.0003.236/3							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 2.7380							

W dniu: 11.10.2024

Informacja z rejestru gruntów została sporządzona przez Mateusz Karkowski do użytku wewnętrznego

