

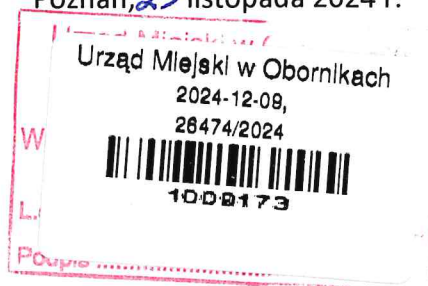


MARSZAŁEK
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO

DR-I.7151.83.2024

Poznań, 29 listopada 2024 r.

PLP



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 14 października 2024 r., znak PLP.6722.8.2021, Marszałek Województwa Wielkopolskiego

opiniuje negatywnie

zmianę przeznaczenia **2,7380 ha** gruntów rolnych klasy RIIIa i RIIIb na działkach o numerach ewid.: 236/1, 236/2 i 236/3 w obrębie Bogdanowo, gmina Oborniki pod teren: usług lub produkcji (U-P), komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 14 października 2024 r., znak PLP.6722.8.2021, 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 2,7380 ha gruntów rolnych klasy RIIIa i RIIIb.

Na podstawie Uchwały Nr XLI/517/21 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 236 położonej w miejscowości Bogdanowo, gm. Oborniki oraz projektu uchwały Rady Miejskiej w Obornikach w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 236 położonej w miejscowości Bogdanowo, gm. Oborniki* dla przedmiotowego gruntu rolnego ustalono przeznaczenie pod teren: usług lub produkcji (U-P), komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

W przedmiotowej sprawie Wielkopolska Izba Rolnicza opinią nr G/52/2024 z 14 listopada 2024 r. (znak pisma WIR.BW.MC.2698.2024) **negatywnie** zaopiniowała wniosek Burmistrza Obornik w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w obszarze objętym granicami projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się głównie niezainwestowane tereny rolne. Teren opracowania obejmuje nieruchomości położone w obrębie ewidencyjnym Bogdanowo pomiędzy drogą krajową nr 11 a linią kolejową nr 354 relacji Poznań – Piła. W bliskim sąsiedztwie projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Bogdanowo – Cieszyn, 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. Jak wskazuje Wnioskodawca, 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. studium grunty objęte przedmiotowym wnioskiem zostały przeznaczone pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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 gruntu objętego wnioskiem jest nieuzasadniona. Przedmiotowy grunt rolny, choć jest zlokalizowany w bliskim sąsiedztwie dróg o znaczeniu krajowym i lokalnym, to wraz z gruntami niższych klas stanowi część dużego, zwartej powierzchniowo i użytkowanego rolniczo terenu o wysokim potencjale produkcyjnym. Przenosząc powyższe na grunt przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zmiana przeznaczenia głównie na cele zabudowy produkcyjno – usługowej oraz drogi wewnętrznej będzie działaniem nieracjonalnym z punktu widzenia ich ochrony. W ocenie organu, przedmiotowe grunty rolne powinny być użytkowane zgodnie z ich dotychczasowym, rolniczym przeznaczeniem. Na podstawie

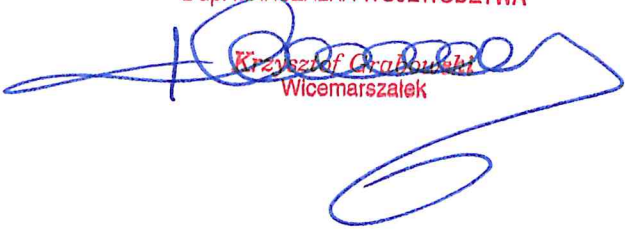
ogólnodostępnych danych przestrzennych – system informacji przestrzennej Oborniki - e-mapa.net, należy stwierdzić, że na terenie gminy Oborniki występują znaczne powierzchnie niezagospodarowanych gruntów rolnych klasy I-III i IV-VI, również przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze. Uchwalenie miejscowego planu w formie przedstawionej we wniosku spowoduje wkroczenie głównie nowej zabudowy usługowej lub produkcyjnej oraz drogi wewnętrznej na zwarte powierzchniowo i użytkowane rolniczo tereny o wysokim potencjale. W ocenie organu, ta część gruntów rolnych objętych wnioskiem powinna być użytkowana zgodnie z dotychczasowym, rolniczym przeznaczeniem, a na cele lokalizacji planowanej zabudowy powinny zostać przeznaczone w pierwszej kolejności grunty słabszych klas lub przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze.

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 opinię Marszałek Województwa Wielkopolskiego wziął pod uwagę negatywne stanowisko Wielkopolskiej Izby Rolniczej wyrażone w opinii nr G/52/2024 z 14 listopada 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 usługowej lub produkcyjnej oraz drogi wewnętrznej. 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