



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 23 października 2024 r.
znak sprawy: DNI.tr.602.271.2024



DECYZJA

Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82, dalej jako: u.o.g.r.l.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) – po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Tarczyna z dnia 3 czerwca 2024 r. (znak: PI.6721.1.14.2023.MP), dzieląc opinię Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 12 lipca 2024 r. (znak: RW-RM-II.7151.84.2024.ŁK):

1) wyrażam zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 5,8808 ha, położonych na terenie gminy Tarczyn w obrębie Rembertów, w wydzieleniach planistycznych 1MN, 2MN, 1U, 1UP, 3P, 5P, 2KDD, 4KDD, 5KDD, oznaczonych na załączniku graficznym nr 7, stanowiącym integralną część wniosku;

2) nie wyrażam zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 25,9393 ha, położonych na terenie gminy Tarczyn w obrębie Rembertów, w wydzieleniu planistycznym 1P, oznaczonych na załączniku graficznym nr 7, stanowiącym integralną część wniosku.

UZASADNIENIE

Burmistrz Tarczyna (dalej jako Burmistrz) wystąpił, za pośrednictwem Marszałka Województwa Mazowieckiego, do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem

o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, gruntów rolnych klas III, o łącznej powierzchni 31,8201 ha, położonych na terenie gminy Tarczyn w obrębie Rembertów.

Wniosek Burmistrza został jedynie w części, dotyczącej 5,8808 ha, pozytywnie zaopiniowany przez Marszałka Województwa Mazowieckiego. Do wniosku została dołączona negatywna opinia Prezesa Mazowieckiej Izby Rolniczej.

Rozpatrując nadesłany wniosek, należało zważyć co następuje.

Grunty rolne o powierzchni 5,8808 ha, o których mowa w pkt 1 sentencji decyzji, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziane zostały pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjno-usługowej, tereny produkcji oraz komunikacji. Wnioskowane użytki rolne przewidziane pod planowane inwestycje stanowią niewielkie enklawy wśród gruntów słabszych klas bonitacyjnych, dla których zgoda Ministra nie jest wymagana. Położone są także w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz gruntów posiadających już zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze. Przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów w ramach wydzielenia 1MN, 2MN i 1UP umożliwi kontynuację istniejącego stanu zagospodarowania, natomiast przeznaczenie w ramach wydzielenia 3P, 5P i 1U pozwoli na pełne wykorzystanie potencjału projektowanego przeznaczenia. Uzasadnienie znajduje także przeznaczenie na cele nierolnicze użytków rolnych przewidzianych pod tereny dróg dojazdowych. Planowana zmiana w zagospodarowaniu tego terenu przyczyni się do poprawy jakości układu komunikacyjnego na terenie obrębu i gminy.

Uzasadnienia nie znajduje natomiast przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych o powierzchni 25,9393 ha, o których mowa w pkt 2 sentencji decyzji. Tereny te w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziane zostały pod tereny produkcji. Z załączonych do wniosku map wynika, że grunty te położone są w otwartej rolniczej przestrzeni i wraz z sąsiednimi gruntami klas IV użytkowanymi rolniczo tworzą duży i zwarty obszar charakteryzujący się korzystnymi warunkami do prowadzenia produkcji rolniczej. W związku z tym realizacja projektowanych zamierzeń urbanistycznych na wnioskowanych gruntach doprowadzi do wkroczenia z zabudową o charakterze nierolniczym w otwarte tereny rolne. Należy stwierdzić, że przeznaczenie na cele nierolnicze tak usytuowanych gruntów będzie działaniem sprzecznym z głównymi założeniami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Dodatkowo należy wziąć pod uwagę negatywną opinię Prezesa Mazowieckiej Izby Rolniczej, z której wynika, że grunty o tak dużym potencjale produkcyjnym powinny nadal pozostać w dotychczasowym przeznaczeniu i stanowić rolniczą przestrzeń produkcyjną.

Jednocześnie z informacji zawartych we wniosku wynika, że na terenie gminy Tarczyn grunty klas I-II nie występują, natomiast grunty klas III stanowią ok. 19% wszystkich gruntów rolnych występujących w gminie. Natomiast na terenie obrębu Rembertów grunty klas III stanowią ok. 38% wszystkich gruntów rolnych obrębu. Oznacza to, że ok. 81% powierzchni terenów rolnych w gminie oraz ok. 62% terenów rolnych w obrębie stanowią grunty niższych klas bonitacyjnych tj. IV-VI, co daje możliwość zagospodarowania na cele nierolnicze w pierwszej kolejności takich gruntów. Projektowana zatem przez gminę zabudowa nierolnicza na najlepszych gruntach stoi w sprzeczności z przepisem art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z którego wynika, że ochrona jakościowa polega na przeznaczaniu na cele nierolnicze w pierwszej kolejności nieużytków, a w razie ich braku - innych gruntów o najniższej przydatności do produkcji rolnej. Z kolei ochrona ilościowa, określona w art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy, polega na ograniczaniu przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Z danych zawartych we wniosku jednoznacznie wynika, że na terenie obrębu Rembertów powierzchnia gruntów przeznaczonych do zainwestowania i dotychczas niezabudowanych wynosi ok. 70 ha. W związku z powyższym należy jednoznacznie stwierdzić, że taka rezerwa terenu powinna zaspokoić potrzeby inwestycyjne w tej części gminy. Wskazania tu wymaga, że opracowując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gmina ma obowiązek uwzględniać realne potrzeby inwestycyjne, analizując przebieg dotychczasowej urbanizacji - stopień wykorzystania gruntów rolnych już przeznaczonych na cele nierolnicze (zob. wyroki WSA w Warszawie z dnia 8 marca 2012 r., sygn. akt IV SA/Wa 179/12 i 21 czerwca 2017 r., sygn. akt IV SA/Wa 811/17).

Należy także pamiętać, że ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze pozostaje w konflikcie z interesem poszczególnych właścicieli nieruchomości zainteresowanych zwiększeniem, w następstwie zmiany przeznaczenia, możliwości zagospodarowania tych nieruchomości, jak i ogólnym interesem gminy, związanym z umożliwieniem procesów urbanizacyjnych. Fakt ustanowienia przez ustawodawcę instrumentów prawnych przewidujących ochronę gruntów rolnych 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 u.o.g.r.l. interesy te mogą zatem doznawać uzasadnionych ograniczeń (zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 stycznia 2016 r., sygn. akt IV SA/Wa 2830/15).

Nie można się także zgodzić z argumentem Wójta, że o zmianie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze powinna decydować bliskość dróg krajowych. Tereny przeznaczone w poprzednich procedurach planistycznych na cele nierolnicze w omawianym obrębie, które do tej pory nie zostały zabudowane, także charakteryzują się dogodnym położeniem względem tych dróg. W związku z tym to właśnie te tereny powinny zostać w pierwszej kolejności zabudowane. Należy także zauważyć, że dogodne usytuowanie gruntów względem układu komunikacyjnego nie może być jedynym powodem, dla którego należy przeznaczyć je na cele nierolnicze. Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne sprzyjają również prowadzeniu działalności rolniczej. Dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna oraz dogodne połączenia komunikacyjne, stwarzają korzystne warunki do inwestowania w sektorze rolnictwa. Sam fakt utworzenia sprawnego układu komunikacyjnego nie oznacza, że wszystkie grunty położone przy drogach powinny być zabudowywane.

Ponadto, powoływanie się Burmistrza na ustalone przez gminę zapisy w studium, które na wnioskowanych gruntach klas III przewidują zabudowę nierolniczą, nie mogą stanowić przesłanki do pozytywnego rozpatrzenia wniosku. Minister nie uczestniczył bowiem w procedurze uchwalania studium, a ponadto studium nie jest aktem prawa miejscowego. Określa ono jedynie politykę przestrzenną gminy, której założenia nie mają charakteru wiążącego dla innych niż gmina podmiotów.

W zaistniałych okolicznościach nie znaleziono wystarczających podstaw aby w całości pozytywnie rozpatrzyć wniosek Burmistrza.

Z powyższych względów należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

Jeśli są Państwo niezadowoleni z decyzji, mogą Państwo:

- złożyć wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – w terminie 14 dni od otrzymania decyzji albo
- złożyć skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie za pośrednictwem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – w terminie 30 dni od otrzymania decyzji.

Skarga powinna spełniać wymogi formalne określone w ustawie z 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r.

poz. 935). Wniesienie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie podlega opłacie w kwocie 200 złotych. Przed sądem mogą się Państwo ubiegać o zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata lub radcy prawnego (prawo pomocy).

Mogą Państwo zrzec się prawa do złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy – w terminie 14 dni od otrzymania decyzji. Jeśli skorzystają Państwo z takiej możliwości, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi oświadczenia o zrzeczeniu się tego prawa przez ostatnią ze stron postępowania. W takiej sytuacji stracą Państwo możliwość złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Nie ma możliwości, aby cofnąć oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy.

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Mariusz Drozdowski
zastępca dyrektora
Departamentu Nieruchomości
i Infrastruktury Wsi
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

- 1) Burmistrz Tarczyna
05-555 Tarczyn, ul. Juliana Stępkowskiego 17
- 2) a/a

Do wiadomości:

Marszałek Województwa Mazowieckiego

