



# Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

---

Warszawa, 27 marca 2023 r.  
Znak sprawy: DNI.tr.602.70.2023

Pan  
Krzysztof Szulowski  
Poseł na Sejm RP  
Biuro Poselskie Krzysztofa Szulowskiego  
ul. Skowieszyńska 32  
24-100 Puławy

Szanowny Panie Pośle,

w związku z Pana prośbą o zdecydowane wsparcie przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi działań samorządu Gminy Kazimierz Dolny, w zakresie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Bochoznica, Parchatka, Zbędnwice, w nawiązaniu do wniosku gminy Kazimierz Dolny skierowanego do Ministra, sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia 132,0540 ha gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne, uprzejmie wyjaśniam.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dalej jako: u.p.z.p. (1), ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (2), a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (3). Z przepisów u.p.z.p. wynika, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Uprawnienia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (dalej jako Minister) dotyczące wpływu – i to w ograniczonym zakresie – na politykę przestrzenną gminy wynikają z realizacji przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - dalej jako: u.o.g.r.l. (4). Przedmiotem postępowania przed Ministrem jest przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, położonych poza granicami administracyjnymi miast. Jest to jeden z elementów procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 7 ust. 2 u.o.g.r.l., przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klas I-III – wymaga uzyskania zgody Ministra. Wyrażenie takiej zgody następuje tylko i wyłącznie na wniosek wójta (burmistrza), ponadto stroną w tym postępowaniu jest tylko wnioskodawca (5), co wyklucza możliwość złożenia wniosku np.: przez właściciela danej nieruchomości. Następnie wniosek kierowany jest do marszałka województwa, który dołącza swoją opinię i w terminie 30 dni od chwili złożenia wniosku przez wójta (burmistrza), przekazuje go do Ministra celem rozpatrzenia (6).

Zgoda Ministra na przeznaczenie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana w przypadku (7), gdy zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;

2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 65);

3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2018 r., poz. 2068);

4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Przy czym, pod pojęciem zwartej zabudowy należy rozumieć zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m (8), natomiast obszarem zwartej zabudowy jest obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m (9).

Działką budowlaną w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Z kolei za drogę publiczną uznaje się drogę krajową, drogę wojewódzką, drogę powiatową, a także drogę gminną – z wyłączeniem dróg wewnętrznych (10).

Zaznaczenia jednak wymaga, że w wymienionym przypadku ustalenie nierolniczego zagospodarowania działki może zostać dokonane również w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. A zatem, gdy postępowanie prowadzone przez wójta dotyczy wydania decyzji o warunkach zabudowy dla danego terenu, to właściwy miejscowo

starosta uzgadnia bądź odmawia uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Natomiast, jeżeli w toku procedury planistycznej obejmującej uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, wójt stwierdzi, że dla danej nieruchomości powyższe przesłanki nie zostały spełnione łącznie, konieczne jest uzyskanie zgody Ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Przepisy u.o.g.r.l. zobowiązują Ministra do oceny celowości zmian przeznaczenia użytków rolnych najwyższych klas bonitacyjnych (I-III) na funkcje nierolnicze, w kontekście potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa żywnościowego. Realizując swoje ustawowe obowiązki, Minister kieruje się szeroko rozumianym interesem publicznym, który wyraża się troską o ochronę najlepszych klas gruntów rolnych przed zabudowaniem oraz ochroną rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Podkreślić należy, iż każda sprawa jest rozpatrywana indywidualnie, po szczegółowej analizie nadesłanych przez wnioskodawcę dokumentów oraz argumentów przedstawionych w uzasadnieniu wniosku. Minister dokonuje oceny przedstawionego wniosku w kontekście ochrony terenów wykorzystywanych rolniczo, rozważając przy tym negatywne skutki wynikające z tej zmiany, a także kierując się interesem społecznym i zasadami ochrony gruntów wyrażonymi w ustawie o.g.r.l. W wydawanych decyzjach wyjaśnia się, jak cenne są grunty rolne i skąd wynika obowiązek troski o ich niewielki zasób, a także przedstawia się wyczerpujące uzasadnienie, przytaczające konkretne fakty i liczby, na podstawie których Minister dokonuje oceny wniosku. Minister, każdorazowo w sposób czytelny uzasadnia, dlaczego wniosek Wójta uzyskuje i/lub nie uzyskuje akceptacji i wskazuje szczegółowe przesłanki przemawiające zarówno za odmową wyrażenia zgody, jak i za wyrażeniem zgody na zmianę przeznaczenia spornych gruntów.

Jednocześnie należy zauważyć, że opinia organu, o którym mowa w art. 7 ust. 4 ustawy o.g.r.l. – tj. Marszałka Województwa, jak i opinia izby rolniczej, nie są wiążące w sprawie (por. wyrok NSA z dnia 28 września 2001 r., sygn. akt II SA 1818/00). Minister ma obowiązek uzyskać opinię Marszałka Województwa w danej sprawie, jednak nie jest związany jego stanowiskiem przy rozpatrywaniu wniosku. Opinie obu ww. organów mają charakter jedynie pomocniczy przy analizie danej sprawy.

Podsumowując powyższe, należy wyjaśnić, iż postępowanie w sprawie dot. zmiany przeznaczenia 132,0540 ha gruntów rolnych klas I-III położonych na terenie gminy Kazimierz Dolny, w obrębach ewidencyjnych: Bochoznica, Parchatka, Zbędownice, na cele nierolnicze i nieleśne, toczy się aktualnie przed Ministrem. Pragnę jednocześnie zapewnić Pana Posła, iż decyzja w przedmiotowej sprawie zostanie wydana w oparciu o dokładną analizę i ocenę całokształtu dokumentacji zgromadzonej i dołączonej do wniosku Burmistrza, przekazanego przez Marszałka Województwa Lubelskiego wraz z jego opinią oraz opinią Lubelskiej Izby

Rolniczej, a postępowanie w sprawie zostanie przeprowadzone z poszanowaniem reguł wynikających z ogólnych przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

Z wyrazami szacunku

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi  
Rafał Romanowski  
sekretarz stanu  
/podpisano elektronicznie/

Podstawa prawna:

- (1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741);
- (2) Art. 4 ust. 1 u.p.z.p;
- (3) Art. 4 ust. 2 u.p.z.p.;
- (4) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409);
- (5) Art. 7 ust. 3a u.o.g.r.l.;
- (6) Art. 7 ust. 4 u.o.g.r.l.;
- (7) Art. 7 ust. 2a u.o.g.r.l.;
- (8) Art. 4 ust. 29 u.o.g.r.l.;
- (9) Art. 4 ust. 30 u.o.g.r.l.;
- (10) Art. 2 ust. 1 w zw. z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2018 r., poz. 2068).