



Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Departament Nieruchomości i Infrastruktury Wsi

Warszawa, 28 marca 2023 r.
Znak sprawy: DNI.tr.602.70.2023

Burmistrz Kazimierza Dolnego
ul. Senatorska 5
24-120 Kazimierz Dolny
UPP

Dotyczy: wniosku z dnia 13 stycznia 2023 r. (znak: GPS.6722.3.4.2021/2023)

Szanowny Panie Burmistrzu,

w związku z wnioskiem z dnia 13 stycznia 2023 r. (znak: GPS.6722.3.4.2021/2023), przesłanym za pośrednictwem Marszałka Województwa Lubelskiego przy piśmie z dnia 22 lutego 2023 r., (znak: RR-IX.7151.21.2022.JPW), w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 132,0540 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne (RII, RIIIa, RIIIb) oraz użytki zielone – pastwiska trwałe (PsII, PsIII), położonych na terenie gminy Kazimierz Dolny, w obrębach ewidencyjnych Bochotnica, Parchatka, Zbędowice – Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi (MRiRW) wnosi o przedstawienie wyjaśnień, jak należy rozumieć ustalenia projektu planu miejscowego dopuszczające lokalizację ogrodów ozdobnych i zieleni typu parkowego na terenach rolniczych (oznaczonych jako 1.R – 148.R) (§ 48 ust. 1 i 3 projektu planu), ustalenia dopuszczające funkcję agroturystyczną i produkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych jako 1.MN-82.MN) (§ 20 ust. 1 oraz 3 pkt 1 i 2 projektu planu), a także ustalenia dopuszczające odbudowę, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę i remont istniejących budynków o funkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej, pod warunkiem utrzymania wskaźnika DJP na poziomie 3 DJP na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych jako 1.MN-82.MN) (§ 20 ust. 13 projektu planu).

Podkreślenia wymaga, że ww. zapisy projektu planu powodują połączenie terenów o funkcji rolnej z funkcjami mieszkaniowymi. Z kolei zapis § 48 ust. 1 i 3 projektu planu umożliwia wprowadzenie ogrodów ozdobnych i zieleni typu parkowego na gruntach rolnych,

Departament Nieruchomości i Infrastruktury Wsi
ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa
telefon: +48 22 623 18 41

sekretariat.dni@minrol.gov.pl
www.gov.pl/rolnictwo

co, w przypadku gruntów rolnych klas II-III, będzie wiązało się ze zmianą ich przeznaczenia na cele nierolnicze. Z przedstawionego projektu planu nie wynika bowiem, iż wyznacza się na terenie rolnym park wiejski, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, dalej: ustawa o.g.r.l.). Jednocześnie, odnosząc się do ustalenia dopuszczającego odbudowę, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę i remont istniejących budynków o funkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej, pod warunkiem utrzymania wskaźnika DJP na poziomie 3 DJP na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 20 ust. 13 projektu planu), należy wskazać, iż zapis taki prowadzi do łączenia funkcji rolniczej z nierolniczą. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Wskazany wyżej przepis umożliwia podmiotom prowadzącym określoną działalność, wobec zmiany funkcji terenu, kontynuowanie dotychczasowego, legalnego sposobu zagospodarowania, aż do czasu zgodnego z planem zagospodarowania tego terenu. Prawo do kontynuowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu ma wówczas ograniczony w czasie charakter. Tym samym wątpliwości budzi umożliwianie przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków o funkcji rolnej na nowo projektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obwarowanych dodatkowo koniecznością utrzymania wskaźnika DJP na poziomie 3 DJP.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o.g.r.l. uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wymagają grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III, jeżeli w projekcie planu przewiduje się dla nich cele nierolnicze. W niniejszej sprawie, wniosek obejmuje m.in. zmianę gruntów rolnych klas I-III na cele rolnicze i nierolnicze łącznie (MN). Należy mieć na uwadze, że łączenie funkcji rolniczej (tereny rolne, agroturystyka, produkcja rolna, ogrodnicza i hodowlana) z nierolniczą (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), nie jest możliwe w postępowaniu prowadzonym przed Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi, dotyczącym przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Tereny oznaczone symbolami: „R”, „RU”, „RM” należy traktować jako obszary, dla których ustalono rolniczy sposób użytkowania. Grunty przewidziane na te cele nie wymagają, zgodnie z ustawą o.g.r.l. przeznaczenia na cele nierolnicze. Natomiast pod pozostałe funkcje zagospodarowania terenu, wskazane w planie jako uzupełniające (ogród ozdobny, zieleń typu parkowego), jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie mogą budzić wątpliwości, powinny wyraźnie wskazywać teren, dla którego przyjęto w planie ustalenia dotyczące sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu. Brak jednoznacznego określenia w projekcie planu funkcji zagospodarowania terenu – w tym przypadku wymieszanie funkcji, stanowi naruszenie zasad sporządzenia planu określonych

w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie *wybranego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404). W rozporządzeniu tym wskazano, że ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów, a także wyróżniające go symbol literowy i numer. Określenie przeznaczenia terenu oznacza stwierdzenie tego, jakiego rodzaju przedsięwzięcia i inwestycje mogą być w ramach danego terenu realizowane. Przeznaczenie nie oznacza więc zazwyczaj możliwości zrealizowania tylko jednej inwestycji, ale pewnej grupy inwestycji o określonych, wspólnych cechach. Nie ma natomiast wątpliwości, że przeznaczenie rolnicze (tereny rolnicze, tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych), nie mają wspólnych cech z przeznaczeniem nierolniczym – w niniejszej sprawie – zieleń typu parkowego i ogrody ozdobne.

W związku z powyższym pod pojęciem przeznaczenia terenu należy rozumieć określenie na przyszłość celu, któremu dany teren ma służyć. Jeżeli więc plan miejscowy zawiera normy otwarte i umożliwiałyby w ten sposób dowolne kształtowanie poszczególnych terenów, to niewątpliwie nie wypełnia taki przypadek wymogów ustawowych (rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 1.4.2015 r., PN.4131.64.2015, Legalis).

W ocenie MRiRW zasadna jest zatem ponowna analiza zapisów planu, wyjaśnienie wskazanych kwestii i ewentualna korekta projektu planu miejscowego.

Do czasu nadesłania dodatkowych wyjaśnień niezbędnych przy podejmowaniu decyzji o wyrażeniu zgody na przeznaczenie wnioskowanych gruntów rolnych na cele nierolnicze niemożliwe będzie rozpatrzenie wniosku.

Odpowiadając na powyższe pismo należy podać znak sprawy: DNI.tr.602.70.2023.

Z wyrazami szacunku

z up. dyrektora
Departamentu Nieruchomości i Infrastruktury Wsi
Agnieszka Zdanowicz
naczelnik Wydziału Ochrony Gruntów Rolnych
/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

Marszałek Województwa Lubelskiego, *UPP*