



**DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA  
WE WROCŁAWIU**

---

**ZASADY**

**DZIAŁANIA DELEGATÓW DIR  
PRZY OPINIOWANIU WNIOSKÓW GMIN  
W SPRAWIE ZMIANY PRZEZNACZENIA  
GRUNTÓW ROLNYCH NA NIEROLNE**

***(ODROLNIENIE)***

**Wrocław, dnia 07 lipca 2014 r.**



# DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA WE WROCŁAWIU

Wrocław, dn. 09.07.2014 r.

*Szanowni Państwo*

Jednym z podstawowych obowiązków, nałożonych przez ustawodawcę na Izbę Rolniczą, jest opiniowanie wniosków Wójtów, Burmistrzów i Prezydentów dotyczących zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I do III oraz gruntów leśnych, nie będących własnością Skarbu Państwa. Procedura ta wymaga uczestnictwa wielu osób, tj. naszych delegatów działających w gminach, Rad Powiatowych DIR, Zarządu DIR oraz w Kierownikach Biur Powiatowych DIR.

Biorąc powyższe pod uwagę, w imieniu Zarządu Dolnośląskiej Izby Rolniczej przedkładam Państwu dokument, będący swego rodzaju poradnikiem – informacją, dotyczącą postępowania, przy wydawaniu opinii na temat zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych. Pragnę zwrócić Państwa uwagę, że wydanie opinii pozytywnej lub negatywnej do wnioskowanych gruntów o zmianę ich przeznaczenia, rodzi określone skutki prawne. Opinia pozytywna skutkuje tym, że określony areał gruntów rolnych może zostać wyłączony z produkcji rolnej. Opinia negatywna skutkuje tym, że wydający zgodę na wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, może na podstawie naszej opinii nie wydać zgody na wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego. Brak zgody Ministra rodzi natomiast określone skutki w działaniu Wójta, Burmistrza lub Prezydenta, będących gospodarzami Gmin. W związku z powyższym opinia Dolnośląskiej Izby Rolniczej winna być wywarzona i dobrze skonsultowana z miejscowym samorządem, tj. radą sołecką, przedstawicielami Rady Gminy i innymi jednostkami mającymi wpływ na zagospodarowanie przestrzenne gminy.

W celu usprawnienia współpracy oraz rozszerzenia społecznej kontroli nad zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na Dolnym Śląsku, niniejszy dokument przesyłam wybranym delegatom samorządu rolniczego, związkom zawodowym i samorządom terytorialnym z nadzieją na dobrą współpracę w tym zakresie.

*Łączę wyrazy szacunku*

**Prezes  
Dolnośląskiej Izby Rolniczej**

  
**Leszek Grala**

Wrocław, lipiec 2014 r.



# DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA WE WROCŁAWIU

---

## SPIS TREŚCI

1. Wstęp.
2. Uwarunkowania prawne wydania opinii przez Dolnośląską Izbę Rolniczą.
3. Procedury opiniowania w Dolnośląskiej Izbie Rolniczej.
4. Istotne kryteria przy opiniowaniu przez Dolnośląską Izbę Rolniczą wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolne i leśnych na nieleśne.

### **Materiał opracował:**

**Kazimierz Jurkiewicz** – Główny Specjalista w Biurze Dolnośląskiej Izby Rolniczej we Wrocławiu, telefon 508 08 77 23, 71 339 98 26  
e - mail: k.jurkiewicz@izbarolnicza.pl  
Przyjmowanie interesantów w sprawach odrolnień: poniedziałek – środa w godzinach 8,00 – 13,00



# DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

## WE WROCŁAWIU

### 1. Wstęp

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – rozumie się przez to **ustalenie** innego niż rolniczy sposób użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposób użytkowania gruntów leśnych. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r., Nr 121, poz. 1266 ze zm.) przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się **w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, następuje na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta.

Przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy I – III – wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi po uzyskaniu opinii Marszałka Województwa. Do wniosku dotyczącego gruntów rolnych klasy I – III, Marszałek Województwa dołącza swoją opinię **wraz z opinią Izby Rolniczej** i przekazuje wniosek Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi w terminie 30 dni od chwili złożenia wniosku przez wójta, burmistrza lub prezydenta. Przeznaczenie gruntów leśnych, nie stanowiących własności Skarbu Państwa, na nieleśne, wymaga udzielenia zgody przez Marszałka Województwa, **po uzyskaniu opinii Izby Rolniczej**.

Prawidłowo złożony wniosek dotyczący przeznaczenia gruntów rolnych kl. I – III na cele nierolnicze i gruntów leśnych, nie stanowiących własności Skarbu Państwa, powinien zawierać:

#### A. GRUNTY ROLNE:

- a. Tekst wniosku powinien zawierać podstawę prawną zawartą w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. W tekście powinna być wymieniona ogólna powierzchnia gruntów rolnych wnioskowana do przeznaczenia. Powierzchnia gruntów wnioskowana o zmianę przeznaczenia powinna być podawana w ha, z dokładnością do czterech miejsc po przecinku np. 0,1234 ha. Wniosek powinien być podpisany przez wójta, burmistrza, prezydenta lub z upoważnienia. Wniosek powinien być kierowany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi za pośrednictwem Marszałka.
- b. Uzasadnienie potrzeby zmiany przeznaczenia wnioskowanych gruntów rolnych na cele nierolnicze (w miarę możliwości udokumentowane) – **bardzo istotny element wniosku**.
- c. Zapis uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym położone są grunty rolne projektowane do zmiany przeznaczenia (gdy jest to kserokopia, potwierdzona za zgodność z oryginałem).
- d. Tekstowy i graficzny zapis projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- e. Tabełaryczny wykaz gruntów wnioskowanych do zmiany przeznaczenia zawierający następujące dane:



# DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

## WE WROCŁAWIU

- 
- nr ewidencyjny działki,
  - powierzchnia ogólna działki,
  - powierzchnia projektowana do zmiany przeznaczenia,
  - przeznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- f. Ekonomiczne uzasadnienie projektowanego przeznaczenia – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.)
- g. Wypis z rejestru gruntów.
- h. Załączniki graficzne:
- mapa ewidencyjna w skali 1:500 do 1:5000,
  - mapa orientacyjna (skala 1:10 000, ew. mniejsza).
- i. *Zgodnie z pismem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 15 marca 2007 r., nr GZ.tr.057 - 2/07, wniosek powinien zawierać wykaz poszczególnych wydzieleń planistycznych (kompleksów) z wykazaniem numerów ewidencyjnych działek wchodzących w skład wydzielenia i ich powierzchni z podaniem obok do jakiego podmiotu poszczególne działki należą np. własność indywidualna, mienie gminne, Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, własność indywidualna nabyta od Agencji kilka lat temu. Szczególnie ważna jest informacja o tym, które grunty zostały ostatnio nabyte od Agencji.*
- j. *Zgodnie z pismem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 18 marca 2010 r., nr GZ.tr.020-13/10, wniosek powinien zawierać informacje dotyczące:*
- *procentowego udziału gruntów rolnych klas I – III w ogólnej powierzchni gruntów rolnych w gminie, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu, którego sprawa dotyczy;*
  - *procentowego udziału gruntów rolnych klas I – III w ogólnej powierzchni gruntów rolnych objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem wnioskowanych gruntów;*
  - *powierzchni gruntów rolnych w gminie, która uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w okresie ostatnich pięciu lat (z odrębnym wyszczególnieniem obrębu, którego sprawa dotyczy) wraz ze wskazaniem celu ich wykorzystania oraz podanie powierzchni gruntów, które posiadają stosowną zgodę, ale jeszcze nie zostały zagospodarowane.*
- k. *Zgodnie z pismem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 15 lutego 2008 r. ,nr GZ.tr.074–5/2008, każdorazowo wniosek dotyczący zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I – III winien być opiniowany przez izbę rolniczą.*

### **B. GRUNTY LEŚNE:**

Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody Marszałka Województwa, **po uzyskaniu opinii izby rolniczej**. Prawidłowo złożony wniosek dotyczący zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne powinien zawierać:

- a. Tekst wniosku powinien zawierać podstawę prawną zawartą w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. W tekście powinna być wymieniona ogólna powierzchnia gruntów leśnych wnioskowana do przeznaczenia z podziałem na



# DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

## WE WROCŁAWIU

- 
- kierunki przeznaczenia. Powierzchnia gruntów wnioskowana o zmianę przeznaczenia powinna być podawana w ha z dokładnością do czterech miejsc po przecinku np. 0,1234 ha. Wniosek powinien być podpisany przez wójta, burmistrza, prezydenta lub z upoważnienia.
- b. Uzasadnienie potrzeby zmiany przeznaczenia wnioskowanych gruntów leśnych na cele nierolnicze (w miarę możliwości udokumentowane) – bardzo istotny element wniosku.**
- c. Zapis uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym położone są grunty rolne projektowane do zmiany przeznaczenia (gdy jest to kserokopia, potwierdzona za zgodność z oryginałem).
- d. Tekstowy i graficzny zapis projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- e. Tabelaryczny wykaz gruntów leśnych wnioskowanych do zmiany przeznaczenia zawierający następujące dane:
- nr ewidencyjny działki,
  - nr obrębu (oddział, pododdział),
  - powierzchnia ogólna działki,
  - powierzchnia projektowana do zmiany przeznaczenia,
  - przeznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- f. Informacja czy wnioskowane grunty leśne są objęte inną formą ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity z 2000r. Dz. U. Nr 56, poz. 679 z późn. zm.), ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 99, poz. 1079 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150, z późn. zm.).
- g. Wypis z planu (uproszczonego) urządzenia lasu dla gruntów leśnych wnioskowanych o zmianę przeznaczenia, zawierający m.in. skrócony opis taksacyjny lasu (typ siedliskowy lasu, skład gatunkowy drzewostanu, wiek drzewostanu, bonitację (jeżeli został sporządzony).
- h. Ekonomiczne uzasadnienie zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.) – w razie konieczności.
- i. Wypis z rejestru gruntów.**
- j. Załączniki graficzne:
- mapa ewidencyjna w skali 1:500 do 1:5000
  - mapa gospodarcza lasów (jeżeli została sporządzona)
  - mapa orientacyjna (skala 1:10 000, ew. mniejsza)



# DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

## WE WROCŁAWIU

### 2. Uwarunkowania prawne wydania opinii przez Dolnośląską Izbę Rolniczą.

Izby Rolnicze, zostały zobowiązane przez ustawodawcę, do wydawania między innymi, opinii w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na nierolne i gruntów leśnych, nie będących w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, na nieleśne, na podstawie następujących ustaw i wytycznych zawartych w pismach Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. I tak:

- a. ustawa o izbach rolniczych** w art. 5, 5a i 6 określa zadania jakie winna wykonywać Izba, terminy przedstawienia opinii, oraz w jakim trybie administracyjnym należy wydać opinię Izby. Brzmienie tych przepisów ustawy jest następujące:

„Art. 5.”

**1. Do zadań izb należy w szczególności:**

- 1) sporządzanie analiz, ocen, opinii i wniosków z zakresu produkcji rolnej oraz rynku rolnego i przedstawianie ich organom administracji rządowej i samorządu terytorialnego,
- 2) ..... itd.,

„Art. 5a.”

1. *Organy administracji rządowej w województwie oraz organy samorządu terytorialnego zasięgają opinii właściwej miejscowo izby o projektach aktów prawa miejscowego dotyczących rolnictwa, rozwoju wsi i rynków rolnych, z wyjątkiem przepisów porządkowych.*

2. Termin do przedstawienia opinii, o której mowa w ust. 1, wynosi:

- 1) co najmniej 14 dni od dnia doręczenia projektu – dla projektów przesłanych przez organy administracji rządowej w województwie,
- 2) **14 dni od dnia doręczenia projektu – dla projektów przesłanych przez organy samorządu terytorialnego.**

3. **Nieprzedstawienie przez izbę stanowiska w wyznaczonym terminie uważa się za akceptację przedłożonego projektu.**

„Art. 6.”

1. Sprawy indywidualne z zakresu administracji rządowej oraz wynikające z zakresu zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego załatwiane są przez izbę w trybie postępowania administracyjnego.

2. Decyzje administracyjne w sprawach z zakresu, o którym mowa w ust. 1, wydaje prezes izby.

3. Prezes izby może upoważnić w formie pisemnej wiceprezesa izby lub innych członków zarządu, a także przewodniczących rad powiatowych izby, o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 4, do wydawania decyzji administracyjnych, o których mowa w ust. 2, w imieniu prezesa izby.

4. W postępowaniu administracyjnym organami wyższego stopnia są:

- 1) w sprawach z zakresu administracji rządowej – wojewoda,
- 2) w sprawach z zakresu zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego – samorządowe kolegium odwoławcze.



## DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA WE WROCŁAWIU

- b. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** w art. 17 pkt. 6 lit. b określa zakres w jakim prezydent, burmistrz czy wójt muszą uzgodnić projekt prawa miejscowego (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest prawem miejscowym). Przepis ten ma następujące brzmienie:

**„Art. 17.”**

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

.....

6) występuje o:

a) .....

b) uzgodnienie projektu planu z:

– .....

– organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,

– .....

- c. ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych** w art. 7 ust. 2 pkt. 5 określa sposób opiniowania gruntów leśnych w celu zmiany ich przeznaczenia.

**„Art. 7.”**

1. Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne:

1) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi,

2) gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody *Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa* lub upoważnionej przez niego osoby,

3) (uchylony),

4) (uchylony),

5) *pozostałych gruntów leśnych*

– *wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.*

- d. pismo Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 15 lutego 2008 r., nr GZ.tr.074–5/2008,** zobowiązuje marszałków województwa aby każdorazowo wniosek dotyczący zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I – III był opiniowany przez izbę rolniczą. **Treść pisma brzmi następująco:** „Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego.

*Z kolei z treści art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 1995 roku o izbach rolniczych (jedn. tekst Dz.U. z 2002 r. nr 101, poz. 927) wynika, że organy samorządu terytorialnego zasięgają opinii właściwej miejscowo izby rolniczej o projektach aktów prawa miejscowego dotyczących rolnictwa. Termin przedstawienia opinii, o której mowa w ust. 1 wynosi 14 dni od dnia doręczenia*





# DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

## WE WROCŁAWIU

*projektu – dla projektów przesyłanych przez samorządu terytorialnego (art. 5a ust. 2 pkt. 2 w/w ustawy). Nie przedstawienie przez właściwą izbę rolniczą stanowiska w wyznaczonym terminie uważa się za akceptację przedłożonego projektu.*

*Mając na uwadze cytowane wyżej przepisy, zwracam się z uprzejmą prośbą do Pana Marszałka o spowodowanie, żeby przed przekazaniem do tutejszego Urzędu wniosków wójtów, (burmistrzów, prezydentów miast) o wyrażenie zgody na przeznaczenia na cele nierolnicze w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych klas I – III, każdorazowo były opiniowane przez Wojewódzką Izbę Rolniczą. Opinia Wojewódzkiej Izby Rolniczej pozwoli na podjęcie bardziej racjonalnej decyzji w sprawie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.”*

### 3. Procedury opiniowania w Dolnośląskiej Izbie Rolniczej

Wydanie opinii dla Wójta, Burmistrza i Prezydenta Miasta przez Dolnośląską Izbę Rolniczą, w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na nierolne oraz gruntów leśnych, nie będących w Zasobie Skarbu Państwa, na nieleśne, **jest kompetencją Zarządu Dolnośląskiej Izby Rolniczej**. Dla powstania takiej opinii, ustala się następujący tok postępowania:

- a. przesyłany wniosek wraz z dokumentacją o zmianę przeznaczenia gruntów przez Wójta, Burmistrza lub Prezydenta Miasta podlega rejestracji, przez sekretariat Biura Dolnośląskiej Izby Rolniczej, w książce pism przychodzących,
- b. niezwłocznie, po dokonaniu dekretacji Dyrektora Biura, wniosek jest przesyłany do Kierownika Biura Terenowego DIR, który z chwilą jego otrzymania staje się prowadzącym w jego dalszej obróbce i odpowiedzialnym za terminowe jego załatwienie,
- c. kserokopię samego wniosku otrzymuje pracownik Biura, prowadzący sprawę zmiany przeznaczenia gruntów, który dokonuje odpowiednich zapisów w prowadzonym przez niego rejestrze wniosków (autor wniosku, przedmiot wniosku, data wpływu wniosku, kto prowadzi wniosek, data przekazania wniosku do Biura Terenowego, opinia rady powiatu DIR, opinia Zarządu DIR, data przesłania wniosku do autora),
- d. opinię wydaje Przewodniczący Rady Powiatu DIR z Delegatami DIR, reprezentujących gminę wnioskodawcy,
- e. W uzasadnionych przypadkach (decyzja należy do Przewodniczącego), Przewodniczący Rady Powiatu DIR może zwołać posiedzenie Rady Powiatu w pełnym składzie, w celu wydania opinii o zmianie przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych,
- f. opinię, Rady Powiatu DIR lub opinię Przewodniczącego Powiatu DIR wraz z Delegatami DIR, spisuje pracownik DIR obsługujący daną Radę Powiatową na druku „**Karta kontrolna zmiany przeznaczenia gruntów** (patrz w załączeniu) na ich posiedzeniu a w przypadku posiedzenia Rady w pełnym składzie spisuje protokół z posiedzenia Rady,



# DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA

## WE WROCŁAWIU

- 
- g. wypełnioną „Kartę kontrolną zmiany przeznaczenia gruntów” wraz z załącznikami, wnioskiem i ewentualnie protokołem z posiedzenia Rady Powiatowej DIR, pracownik DIR obsługujący daną Radę Powiatową przesyła do Biura Izby we Wrocławiu,
  - h. merytoryczny pracownik Biura Dolnośląskiej Izby Rolniczej, po otrzymaniu ww. dokumentacji niezwłocznie przygotowuje pisemną informację na posiedzenie Zarządu DIR. W informacji, określa przedmiot wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów w miejscowym planie, opisuje opinię jaką wydała Rada Powiatu DIR bądź jej Przewodniczący z Delegatami i opisuje uzasadnienie, jakie we wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych przesłał wójt, burmistrz bądź prezydent. Tak sporządzoną informację, merytoryczny pracownik przesyła drogą e-mailową członkom Zarządu. Członkowie Zarządu wydają swoją opinię na posiedzeniu Zarządu lub przesyłają drogą e-mailową do pracownika prowadzącego odrolnienie. Opinię swoją Zarząd wydaje większością głosów. Opinia ta może być zgodna z opinią Przewodniczącego Rady Powiatu lub może być przeciwna.
  - i. Zarząd Dolnośląskiej Izby Rolniczej może, przed podjęciem swojej opinii, zarządzić wydanie opinii przez pełny skład Rady Powiatu, lub dodatkowo zlecić pracownikom zorganizowanie dodatkowych konsultacji z Radami Sołeckimi, Komisjami Rolnymi, ekspertami, itd.
  - j. w przypadku odwołania się od opinii wniesionej przez wnioskodawcę, tok postępowania jest podobny jak przy pierwotnym opiniowaniu.

#### **4. Kryteria istotne przy opiniowaniu przez Dolnośląską Izbę Rolniczą wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolne i leśnych na nieleśne.**

Opiniowanie wniosków, dotyczących zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych nie będących w Zasobie Skarbu Państwa, wymaga od opiniujących szerokiej wiedzy z zakresu planowania przestrzennego, urbanistyki i procedur tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, podaję kilka istotnych informacji, z których należy korzystać, przy opiniowaniu wniosków gmin o odrolnienie. I tak:

- a. **wykorzystanie gruntów przez gminę, które uzyskały zgodę wydaną przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia.** Kryterium to, wydaje się być jednym z najistotniejszych przy opiniowaniu wniosków wójtów, burmistrzów czy prezydentów. Niektóre gminy tworzą nowe plany zagospodarowania przestrzennego, nie bacząc na fakt, że posiadają w swoim zasobie grunty, które mają już zgodę na zmianę przeznaczenia. Znane są przypadki, że w danym obrębie lub kilku obrębach, gmina posiada od wielu lat, kilkanaście hektarów gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe indywidualne i występuje z wnioskiem o dalsze wyłączenie gruntów z użytkowania rolniczego. W takim przypadku ciśnie się pytanie na usta: „po co wyłączać następne grunty rolne, gdy nie wykorzystano się gruntów, które mają już zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego?”. Myślę, że w takim



## DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA WE WROCŁAWIU

przypadku opinia Izby winna być negatywna. Taki przypadek można wyłapać, prowadząc dogłębną analizę wniosku złożonego przez wójta, burmistrza lub prezydenta. We wniosku winny znajdować się dokumenty, w których winna być informacja:

- zgodnie z pismem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 18 marca 2010 r., nr GZ.tr.020-13/10, wniosek o odrolnienie powinien zawierać informacje dotyczące:
  - procentowego udziału gruntów rolnych klas I – III w ogólnej powierzchni gruntów rolnych w gminie, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu, którego sprawa dotyczy;
  - procentowego udziału gruntów rolnych klas I – III w ogólnej powierzchni gruntów rolnych objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem wnioskowanych gruntów;
  - powierzchni gruntów rolnych w gminie, która uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w okresie ostatnich pięciu lat (z odrębnym wyszczególnieniem obrębu, którego sprawa dotyczy) wraz ze wskazaniem celu ich wykorzystania oraz podanie powierzchni gruntów, które posiadają stosowną zgodę, ale jeszcze nie zostały wykorzystane,
- zgodnie z pismem Dolnośląskiej Izby Rolniczej, skierowanym do wszystkich gmin w dniu 03 marca 2013 r. w sprawie opiniowania wniosków gmin przez Dolnośląską Izbę Rolniczą o odrolnienie gruntów rolnych klasy I do III oraz gruntów leśnych nie będących w Zasobie Własności Skarbu Państwa w związku ze zmianą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wnioski winny zawierać informacje następujących danych:
  - ilość gruntów rolnych niezagospodarowanych w gminie w ha, objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne, w tym gruntów rolnych w ha, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolniczego,
  - ilość gruntów rolnych niezagospodarowanych w obrębie, którego dotyczy wnioski w ha, objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne, w tym gruntów rolnych w ha, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolniczego.

**b. kryterium budownictwa zagrodowego, jako istotny element miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.** Kryterium to, jest bardzo ważnym zapisem dla prowadzenia działalności rolniczej, przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niektóre z gmin, tworząc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tereny które dotychczas posiadały zapisy przeznaczenia gruntów pod zabudowę zagrodową zmieniają je, zastępując zapisem: „pod budownictwo mieszkaniowe”. Takie zmiany planów powodują to, że rolnicy na



## DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA WE WROCŁAWIU

swoich gruntach nie mogą budować budynków przeznaczonych pod działalność rolniczą (stodoły, magazyny, chlewnie, obory, suszarnie, itd.) ani też tym samym, prowadzić działalności w zakresie produkcji trzody chlewnej i bydła. Uzasadnieniem, jest tłumaczenie się wnioskodawców, że jest coraz mniej rolników chcących prowadzić działalność rolniczą, a coraz więcej osób chcących się budować na wsi i mieć zapachy nie z terenów objętych produkcją zwierzęcą ale z ogrodów botanicznych. Analizując to zagadnienie, opiniujący wniosek winni zwracać uwagę, czy teren zainwestowania wiejskiego nie zmienia swego przeznaczenia. Czy treść planu w dalszym ciągu ma zapisy dotyczące budownictwa zagrodowego. Do analizy tego kryterium, powinny służyć dokumenty, załączone do wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych:

- tekstowy i graficzny zapis projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- tabelaryczny wykaz gruntów wnioskowanych do zmiany przeznaczenia zawierający następujące dane:
  - nr ewidencyjny działki,
  - powierzchnia ogólna działki,
  - powierzchnia projektowana do zmiany przeznaczenia,
  - przeznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**c. kryterium wprowadzania do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nowych rozłogów gruntów rolnych.** Przy dokonywaniu oceny zmiany przeznaczenia gruntów rolnych - rozłogów niezabudowanych, oddalonych od istniejącego zainwestowania wsi, opiniujący winni zwrócić uwagę na następujący fakt, czy są tereny na obszarze wsi, które mogą pełnić funkcje o proponowanym przeznaczeniu. Jeżeli ma to miejsce, należy gminom proponować takie rozwiązania. Należy też zwrócić uwagę, na powierzchnię gruntów rolnych proponowanych do wyłączenia. Czy ta powierzchnia nie jest zbyt duża, dla założonego w projekcie przeznaczenia? Proponować powierzchnie mniejsze, a po ich wykorzystaniu proponować gminie, by ponownie podjęła procedurę uchwalenia nowego planu. W każdym przypadku należy zasięgać informacji rad sołeckich i komisji rolnictwa Rady Gminy

**d. kryterium mozaikowości gruntów.** Przy dokonywaniu oceny zmiany przeznaczenia gruntów rolnych opiniujący winni zwrócić uwagę, na bonitację gleb wnioskowanych do wyłączenia. Niejednokrotnie zdarza się tak, że na terenie opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wnioskowane są do wyłączenia grunty o wysokiej bonitacji a obok znajdują się grunty o niskich bonitacjach gleb. W takich przypadkach należy sugerować gminie zagospodarowanie gruntów o niskiej bonitacji. Inny przypadek to taki, że miejscowy plan opracowywany jest w określonych granicach, gdzie przeważająca część gruntów stanowią grunty o klasach IV, V, VI i nieużytki, do których wyłączenia nie jest wymagana zgoda Ministra. Wśród tych gruntów, znajdują się grunty o wyższych



## DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA WE WROCŁAWIU

---

klasach, o nieregularnej granicy, na które Minister Rolnictwa musi wyrazić zgodę na ich wyłączenie z użytkowania rolniczego. Ich procentowy udział jest niewielki. Takie wyłączenie jest niejednokrotnie niemożliwe z uwagi na fakt, że należy dokonać podziału geodezyjnego i ustanowić drogę dojazdową do nowopowstałej nieruchomości. W takich przypadkach opiniujący winni wziąć powyższe argumenty pod uwagę. Do przeprowadzenia takiej analizy, powinien służyć dokument załączony do wniosku pod nazwą: mapa ewidencyjna gruntów.

- e. grunty przeznaczone pod farmy wiatrowe i baterie słoneczne.* Opiniowanie wniosków gmin, w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pod farmy wiatrowe i baterie słoneczne, jest dla opiniujących bardzo trudne i społecznie budzi wiele kontrowersji. Jest to tematyka nie do końca zbadana, jeżeli chodzi o szkodliwość dla zdrowia ludzkiego, a równocześnie jest mocno reklamowana jako odnawialne źródło energii i przychylne dla środowiska. Kancelaria Prezydenta RP z dnia 21.05.2013 r. przygotowała projekt ustawy o ochronie krajobrazu, w którym znalazły się zapisy ograniczające możliwość budowy farm wiatrowych. W projekcie ustawy, który Kancelaria Prezydenta skierowała do konsultacji społecznych, proponuje się przekazanie decyzyjności w zakresie lokowania farm wiatrowych w konkretnych obszarach z poziomu gminy na poziom województwa. Obecnie to gminy decydują, czy na ich terenie może powstać farma wiatrowa. Zgodnie z proponowanymi zmianami, ma to zależeć od sejmików wojewódzkich. Projekt ustawy stanowi ponadto, że elektrownie wiatrowe to tzw. dominanty krajobrazowe, które definiuje się jako obiekty o wiodącym oddziaływaniu wizualnym w krajobrazie, a szczegółowe kryteria kwalifikacji obiektów budowlanych, jako dominant krajobrazowych określić ma w rozporządzeniu minister budownictwa w porozumieniu z ministrami środowiska i kultury. Jednocześnie, w projekcie czytamy, że budowa obiektów o charakterze dominanty krajobrazowej nie może być realizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Oznacza to potwierdzenie wymogu uwzględniania farm wiatrowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, projekt prezydenckiej ustawy stanowi, że dominant krajobrazowych nie można lokować na terenach tzw. krajobrazu chronionego. Autorzy projektu podkreślają, że jego celem nie jest zanegowanie rozwoju energetyki wiatrowej w ogólności, a jedynie zapewnienie, że jej rozwój będzie się odbywał z poszanowaniem wartości równie ważnych jak ochrona klimatu czy dążenie do samowystarczalności energetycznej naszego kraju. Ponadto, Kancelarię Prezydenta RP informuje, że "zagwarantowanie poszanowania walorów krajobrazowych również przy lokalizacji elektrowni wiatrowych powinno doprowadzić do złagodzenia napięć społecznych występujących na tym tle". W związku z powyższym, wydaje się być racjonalny taki tok rozumowania, by kryteriami wskazującymi na wydanie pozytywnej opinii, przez delegatów DIR, były korzystne strefy pod względem zasobów energii wiatrów, a takich na Dolnym Śląsku nie jest dużo. Najbardziej atrakcyjne tereny pod lokalizację elektrowni wiatrowej pod względem średnich rocznych prędkości wiatru, przekraczających 4 m/s to:



# DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA WE WROCŁAWIU

- wybrzeże Morza Bałtyckiego, pobrzeże Słowińskie i Kaszubskie;
- region wyspy Uznam i Wolin;
- Suwalszczyzna;
- Mazowsze i środkowa część Pojezierza Wielkopolskiego;
- Beskid Śląski i Żywiecki;
- Bieszczady i Pogórze Dynowskie;
- Dolina Sanu od granic państwa po Sandomierz.

Oprócz wyróżnionych wyżej obszarów można wyróżnić mniejsze obszary kraju, gdzie panują lokalne warunki klimatyczne i terenowe, szczególnie sprzyjające rozwojowi energetyki wiatrowej:

- okolice Kielc;
- Wyżyna Krakowsko- Częstochowska;
- Wschodnia część Pogórza Sudeckiego;
- Wysoczyzna Lubelska.

Pod względem średniorocznych prędkości wiatru osiągających 10 m/s, interesujące są także wysokie partie gór, **np.: Karkonosze**. Jednak utrudniona dostępność do infrastruktury komunikacyjnej jak i przesyłowej oraz prawna ochrona środowiska i krajobrazu na chwilę obecną uniemożliwiają rozwój energetyki wiatrowej w tym regionie. Dodatkowo do obszarów o niekorzystnej charakterystyce należy zaliczyć **kotliny śródgórskie, np.: Jeleniogórską**.

Wydaje się, że do chwili wejścia ustawy o ochronie krajobrazu, Dolnośląska Izba Rolnicza **wyrażając swoją pozytywną opinię winna brać pod uwagę fakt**, czy na terenie danej gminy stoją lub są budowane elektrownie wiatrowe, czy gmina posiada „Analizę zamierzeń inwestycyjnych polegających na budowie farm wiatrowych na obszarze danej Gminy” w której powinno znaleźć się: analiza występowania na obszarze gminy oraz w najbliższym otoczeniu prawnie chronionych obszarów przyrodniczych, analiza stref wykluczeń (tzw. analiza buforowa) przedstawiająca bufora 500 m od zabudowy oraz 200 m od lasów, analiza odległościowa przedstawiająca rzeczywiste odległości pomiędzy projektowanymi turbinami wiatrowymi a najbliższą zabudową, analiza oddziaływania akustycznego (tzw. analiza hałasu). Wszystko to powinno być opatrzone informacją o przeprowadzonych konsultacjach społecznych.

- f. **kryterium studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy** jest zapisem polityki przestrzennej prowadzonej na terenie danej gminy. Jest dokumentem obligatoryjnym, sporządzanym dla terenu całej gminy, składającym się z części tekstowej i graficznej. Zadaniem studium jest diagnoza stanu istniejącego w gminie na różnych płaszczyznach m.in. środowiskowej, społecznej, technicznej, kulturowej oraz wyznaczenie na tej podstawie kierunków zagospodarowania terenu, co wiąże się także z szeregiem innych wskazań wynikających z właściwości danego obszaru. Jest to więc zapis polityki przestrzennej prowadzonej w gminie. **Ustalenia**



## DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA WE WROCŁAWIU

---

*zapisane w studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym studium, w odróżnieniu od planu, nie jest aktem prawa miejscowego. Plan miejscowy nie może powstać jeśli nie istnieje studium. Studium jest sporządzane przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta i uchwalane przez radę gminy. Przy jego opracowywaniu brane pod uwagę muszą być zapisy dokumentów nadrzędnych, jakimi w tym wypadku są koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju, strategia rozwoju województwa, plan zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategia rozwoju gminy. Dlaczego został przywołany ten dokument w niniejszym opracowaniu? Wnioskodawcy w swoich uzasadnieniach zawsze podkreślają, że proponowane zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego są zgodne ze studium. **W związku z powyższym, przedstawiciele Izby Rolniczej winni uczestniczyć w procedurach tworzenia studium i tam wnosić swoje uwagi lub zastrzeżenia. Bowiem, w fazie zmiany miejscowych planów, inny sposób zagospodarowania gruntów rolnych od tego, zapisanego w studium, jest niemożliwy.***

Proszę o spokojną i dogłębną analizę przedstawionego dokumentu oraz proszę o przesłanie swoich uwag i wniesienie swoich spostrzeżeń z dotychczasowej pracy w tym zakresie.