



Warszawa, dnia 06 września 2020

**MINISTER ROLNICTWA  
I ROZWOJU WSI**

GZ.tr.602.24.2020

**DECYZJA**

Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 oraz z 2020 r. poz. 471) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256) – po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Stare Babice z dnia 10 stycznia 2020 r., (znak: RPP.6721.1.2020) oraz po zapoznaniu się z opinią Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 12 lutego 2020 r. (znak: RW-RM-II.7151.5.2020.KJ):

- 1) **wyrażam zgodę** na przeznaczenie na cele nierolnicze 10,1502 ha gruntów rolnych klas II-III, położonych na terenie gminy Stare Babice, w obrębie 0001 – Stare Babice, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla wydzieleń planistycznych o symbolach: KDD17, KDD18, KDD19, KDD22, KDD23, KDL1 (w granicach działek nr ew. 113, 114, 137, 184/1), KDL4, KDL5, KDZ1, KP6 (w granicach działek nr ew. 62/18, 62/5, 146/3), KP8, KP9, KP10, KPJ13, KPJ14, KS/ZP2, KS/ZP3, KS/ZP4, KS/ZP5, MN1.14 (w granicach działek nr ew. 62/10, 62/18), MN1.15 (w granicach działek nr ew. 62/16, 146/3, 146/9), MN1.37, MN1.38, MN1.39, MN1.40, MN1.41, MN1.42, MN1.45, MN1/U2.1, MN1/U2.2, MN1/U2.5, U2.10, U2.11, oznaczonych czerwonym obramowaniem na załączniku graficznym nr 8, stanowiących integralną część wniosku,
- 2) **nie wyrażam zgody** na przeznaczenie na cele nierolnicze 21,4358 ha gruntów rolnych klas II-III, położonych na terenie gminy Stare Babice, w obrębie 0001 – Stare Babice, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla wydzieleń planistycznych o symbolach: KDD1, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDL1 (w granicach działek nr ew. 60, 59/1, 59/2), KDL6, KP1, KP2, KP3, KP4, KP5, KP6 (w granicach działek nr ew. 146/9, 146/17), KP7, KPJ1, KPJ2, KPJ3, KPJ4, KPJ5, KPJ6, KPJ7, KPJ8, KPJ11, KS/ZP1, MN1.1, MN1.2, MN1.3, MN1.4, MN1.5, MN1.6, MN1.10, MN1.11, MN1.12, MN1.13, MN1.14 (w granicach działek nr ew. 146/9, 146/17), MN1.15 (w granicach działek nr ew. 146/17, 148), MN1.16, MN1.17, MN1.18, MN1.19, MN1.20, MN1.22, MN1.23,

MN1.24, MN1.25, MN1.27, MN1.28, MN1.29, MN1/U2.7, U2.1, U2.2, U2.3, oznaczonych czerwonym obramowaniem na załączniku graficznym nr 8, stanowiących integralną część wniosku.

### **UZASADNIENIE**

Wnioskiem z dnia 10 stycznia 2020 r., (znak: RPP.6721.1.2020) Wójt Gminy Stare Babice wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 31,5860 ha gruntów rolnych klas II-III, położonych na terenie gminy Stare Babice, w obrębie 0001 – Stare Babice. Grunty te przewidziane zostały w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MN1/U2), tereny zabudowy usługowej (U2), tereny parkingów i zieleni urządzonej (KS/ZP), tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), tereny dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), tereny dróg wewnętrznych (KDW), tereny ciągów pieszo-jezdných (KPJ), tereny ciągów pieszych (KP).

Prezes Mazowieckiej Izby Rolniczej pozytywnie odniósł się do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych o powierzchni 13,2310 ha, a dla 18,3550 ha wydał opinię negatywną. Natomiast Marszałek Województwa Mazowieckiego pozytywnie zaopiniował wniosek w zakresie 13,7032 ha, zaś co do pozostałej części (17,8828 ha) wydał opinię negatywną.

Rozpatrując nadesłany wniosek, należało zważyć co następuje.

Z analizy dokumentacji wynika, że grunty rolne klas II-III, na które wyraża się zgodę na ich przeznaczenie na cele nierolnicze położone są bezpośrednio w otoczeniu terenów, przewidzianych na cele nierolnicze w poprzednich procedurach planistycznych oraz gruntów słabszych klas bonitacyjnych IV-VI, które w procedowanej zmianie miejscowego planu mają wyznaczone funkcje mieszkaniowe, usługowe i komunikacji. Takie usytuowanie wnioskowanych gruntów rolnych oznacza, że zlokalizowana na nich w przyszłości zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej miejscowości, tworząc zwarty kompleks funkcjonalno-przestrzenny. Nie naruszy to zwartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Umożliwi natomiast rozwój przestrzenny miejscowości oraz przyczyni się do zrealizowania planowanej zabudowy wśród już istniejącej. Zmiana przeznaczenia nie wywoła również negatywnych następstw dla interesu społecznego.

Grunty rolne, wymienione w punkcie 2 sentencji decyzji, położone są w oddaleniu od centrum miejscowości, poza obszarem skoncentrowanej zabudowy. Dodatkowo, od strony północnej graniczą z niezabudowanymi gruntami klas III-IV, z którymi tworzą znaczny kompleks, cechujący się korzystnymi uwarunkowaniami środowiskowo-przestrzennymi do prowadzenia działalności rolniczej.

Dlatego też nie można uznać za zasadne przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze, co potwierdza częściowo negatywna opinia Marszałka Województwa Mazowieckiego. Przewidziane w projekcie miejscowego planu nowe kwartały zabudowy w żaden sposób nie będą nawiązywały do istniejącego otoczenia, czyli otwartych terenów rolnych.

Ponadto, z treści nadesłanej dokumentacji (Załącznik nr 1) wynika, że w obrębie 0001 – Stare Babice, jak i w całej gminie Stare Babice występuje znaczny zasób gruntów rolnych klas I-VI przeznaczonych, a nadal niezagospodarowanych, na cele nierolnicze. Dla obrębu powierzchnia ta wynosi 72,81 ha (25,56 ha klas I-III i 47,25 ha klas IV-VI), a w odniesieniu do gminy – 509,21 ha (208,57 ha klas I-III i 300,64 ha klas IV-VI). Grunty te oraz grunty, na których przeznaczenie, na mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe oraz komunikacyjne, wyraża się zgodę niniejszą decyzją – mogą z pewnością zaspokoić potrzeby inwestycyjne. 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. Jeżeli na terenie gminy występują rezerwy obszarów nadających się pod inwestycje, to w pierwszej kolejności należy zagospodarować te grunty i chronić użytki rolne wysokich klas bonitacyjnych (por. wyroki WSA w Warszawie z dnia 08.03.2012 roku, sygn. akt IV SA/Wa 179/12 i 29.02.2012 roku, sygn. akt IV SA/Wa 2040/11).

Celem ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jest ich ochrona zarówno ilościowa, jak i jakościowa, po to aby zachować zwartą rolniczą przestrzeń produkcyjną. Za racjonalnym wykorzystywaniem gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych przemawia również fakt, że jak wynika z załączonej do wniosku dokumentacji w gminie Stare Babice przeważają grunty rolne słabszych klas bonitacyjnych IV-VI. Ich udział w ogólnej powierzchni gruntów rolnych gminy wynosi ok. 66%. Jak wynika z przepisów art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i co również potwierdza utrwalona linia orzecznictwa sądowo-administracyjnego, w pierwszej kolejności należy lokalizować zamierzenia inwestycyjne na gruntach rolnych niższych klas bonitacyjnych.

Za pozostawieniem omawianych gruntów w rolniczym użytkowaniu przemawiają korzystne uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne: dogodny układ komunikacyjny oraz położenie wśród obszarów rolniczych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 18 marca 2016 r. (sygn. akt IV SA/Wa 3798/15), powołując się na niepublikowany wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 lipca 2015 roku (sygn. akt II OSK 3109/13), stwierdził, że brak jest uzasadnienia do przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze „niejako na zapas tylko z tego powodu, że są one położone przy drodze, a obecny właściciel nie ma woli ich uprawy. Grunty te mogą stanowić przedmiot obrotu gospodarczego i po zmianie właściciela nadal być wykorzystywane – zgodnie z ich przeznaczeniem – do produkcji rolnej”. Brak chęci uprawy przedmiotowych gruntów rolnych wysokich klas III nie może przesądzać o zmianie ich przeznaczenia na cele nierolnicze.

Ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze pozostaje w konflikcie zarówno z interesem poszczególnych właścicieli nieruchomości zainteresowanych zwiększeniem możliwości zagospodarowania swoich nieruchomości w następstwie zmiany przeznaczenia, jak i ogólnym interesem gminy, związanym z umożliwieniem procesów urbanizacyjnych. Fakt ustanowienia przez ustawodawcę instrumentów prawnych przewidujących ochronę gruntów rolnych świadczy o tym, że interesy właścicieli nieruchomości oraz gminy, nie pozostają w automatyczny sposób w pozycji nadrzędnej w stosunku do potrzeb tej ochrony. Argumenty o charakterze ekonomicznym nie mogą zatem stanowić wyraźnych przesłanek do wyrażenia zgody na przeznaczenie wnioskowanych gruntów rolnych klas III, które stanowią istotny potencjał dla produkcji rolniczej gminy. Należy podkreślić, że rolą regulacji administracyjno-prawnych jest ingerencja w zachowania podmiotów w sposób władczy, w szeregu przypadków w celu przymuszenia do realizacji działań sprzecznych z ich indywidualnym interesem (nawet ekonomicznym), gdy pozostaje to w interesie publicznym ochrony wartości chronionych ustawowo, w tym przypadku ochrony produktywności zasobów gruntów wysokiej jakości. Rolą Ministra jest rozważenie jakie skutki wynikną ze zmiany sposobu przeznaczenia terenu w zestawieniu z interesem społecznym i zasadami ochrony gruntów wyrażonymi w ustawie.

Przedstawione informacje świadczą, że aktualnie gmina i obręb 0001 – Stare Babice dysponuje terenem zapewniającym jego rozwój w tym samym zakresie, jakiego dotyczy wnioszek. Możliwości te nie zostały jeszcze zrealizowane, zatem obecnie przewagę należy dać argumentom służącym ochronie nowych terenów gruntów rolnych klas I-III poprzez ograniczanie przeznaczania ich na cele nierolnicze. Należy podkreślić, że tylko w wyjątkowym przypadku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi może wyrazić zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów lepszej jakości. Taka wyjątkowa sytuacja zachodzi jedynie w odniesieniu do gruntów rolnych, o których mowa w punkcie 1 sentencji decyzji.

W zaistniałych okolicznościach, w odniesieniu do gruntów wskazanych w punkcie 2 sentencji decyzji nie znaleziono wystarczających podstaw, aby spełnić żądanie wnioskodawcy. Przeznaczenie omawianych gruntów pod planowane inwestycje nierolnicze, byłoby działaniem nieracjonalnym z punktu widzenia ochrony najlepszych gruntów rolnych oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Z powyższych względów należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

### **POUCZENIE**

Od decyzji nie służy odwołanie. Strona niezadowolona z decyzji może jednak zwrócić się do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy w terminie 14 dni od dnia doręczenia jej decyzji. Jeżeli strona nie chce skorzystać z prawa do zwrócenia się z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy, może wnieść do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

w Warszawie skargę na decyzję w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji stronie. Skargę wnosi się za pośrednictwem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Wpis od skargi wynosi 200 złotych.

Strona może ubiegać się o przyznanie jej przez sąd administracyjny prawa pomocy i zwolnienie od kosztów sądowych na zasadach określonych w art. 243 i nast. ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019 r. poz. 2325 z późn. zm.). Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych (w całości albo w części) oraz ustanowienie adwokata lub radcy prawnego.

Strona może również zrzec się prawa do złożenia wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy. Oświadczenie o zrzeczeniu się tego prawa wywiera skutek tylko wtedy, gdy dotrze do organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Skuteczne złożenie oświadczenia powoduje, że decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi oświadczenia ostatniej ze stron postępowania, a strona traci prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Oświadczenie o zrzeczeniu się wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy nie może zostać cofnięte.

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi  
Jan Białkowski  
Podsekretarz Stanu  
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

- 1) Wójt Gminy Stare Babice  
ul. Rynek 32  
05-082 Stare Babice
- 2) aa

Do wiadomości:

Marszałek Województwa Mazowieckiego  
ul. Jagiellońska 26  
03-719 Warszawa