

Gostyń, 8 lipca 2026 r.

RGM.PP.6721.2.2024

Marek Woźniak

Marszałek Województwa Wielkopolskiego

Urząd Marszałkowski Województwa

Wielkopolskiego

Departament Rolnictwa i Rozwoju Wsi

al. Niepodległości 16/18

61-713 Poznań

Szanowny Panie Marszałku,

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), przesyłam w załączeniu wniosek skierowany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych o powierzchni **2,3573 ha**, stanowiących grunty orne klasy RIIIa i grunty rolne zabudowane Br-RIIIa na cele nierolnicze, zgodnie z projektem **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Wielkopolskiej i Ignacego Paderewskiego w Gostyniu oraz w części Brzezia**, opracowanego w związku z Uchwałą Nr VI/57/24 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Wielkopolskiej i Ignacego Paderewskiego w Gostyniu oraz w części Brzezia.

Z poważaniem,
Burmistrz Gostynia
Jerzy Kulak

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa

RGM.PP.6721.2.2024

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

ul. Wspólna 30

00-930 Warszawa

Dotyczy **wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIa i Br-RIIIa na cele nierolnicze na terenach położonych w miejscowości Brzezcie, w gminie Gostyń**

Na podstawie art. 7 ust. 1, w związku z art. 7 ust. 2 pkt 1 oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) Burmistrz Gostynia wnioskuje o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych o powierzchni **2,3573 ha**, stanowiących grunty orne klasy RIIIa i grunty rolne zabudowane Br-RIIIa na cele nierolnicze.

Wnioskowane do zmiany przeznaczenia grunty rolne położone są w miejscowości Brzezcie, w granicach działek nr ewid. 215/1, 215/5, obręb Brzezcie. Przedmiotowe grunty, stosownie do ustaleń projektu **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Wielkopolskiej i Ignacego Paderewskiego w Gostyniu oraz w części Brzezcia**, opracowanego w związku z Uchwałą Nr VI/57/24 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Wielkopolskiej i Ignacego Paderewskiego w Gostyniu oraz w części Brzezcia, przeznaczone będą pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), teren usług (U) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

Zgodnie z projektem Planu ogólnego gminy Gostyń wnioskowane grunty znajdują się w granicach:

- stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (26SJ, 63SJ), dla których w profilu funkcjonalnym podstawowym wskazano: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,
- strefy usługowej (50SU), dla której w profilu funkcjonalnym podstawowym wskazano: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej.

Zestawienie gruntów, dla których wnioskuje się o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze przedstawiono w załączonej tabeli. Pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) planuje się przeznaczyć 0,2000 ha gruntów klasy Br-RIIIa, pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) planuje się przeznaczyć 1,2508 ha gruntów klasy RIIIa, pod teren usług (U) planuje się przeznaczyć 0,7139 ha gruntów klasy RIIIa, a pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) planuje się przeznaczyć 0,1926 ha gruntów klasy RIIIa.

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Gostyniu w dniu 24 października 2024 r. podjęła Uchwałę Nr VI/57/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Wielkopolskiej i Ignacego Paderewskiego w Gostyniu oraz w części Brzezia. Powierzchnia obszaru objętego uchwałą wynosi ok. 11,3 ha.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zasadność opracowania planu wynika z potrzeby ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania przedmiotowego obszaru, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami Planu ogólnego gminy Gostyń oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych w obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie.

W południowej części obszaru, w rejonie ulicy Wielkopolskiej, występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa. Pozostały obszar jest niezabudowany – stanowi użytki rolne.

W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w sposób zgodny z ustaleniami wynikającymi z projektowanego miejscowego planu niezbędna jest zmiana dotychczasowego przeznaczenia gruntów rolnych, w tym stanowiących grunty orne klasy RIIIa o łącznej powierzchni 2,3573 ha, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), teren usług (U) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

Zgodnie z rejestrem gruntów i mapą ewidencyjną na ww. terenach występują wnioskowane grunty rolne klasy RIIIa i grunty rolne zabudowane Br-RIIIa, które zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Wnioskowane grunty stanowią własność prywatną, a osoby będące ich właścicielami nie prowadzą działalności rolniczej.

Zmiana przeznaczenia tych gruntów pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), teren usług (U), będzie stanowiła przede wszystkim wypełnienie zadań polityki przestrzennej gminy. Uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto grunty rolne III klasy bonitacyjnej położone zarówno w granicach administracyjnych miasta Gostynia, jak i poza jego granicami – w obrębie geodezyjnym Brzezie. Zdecydowana większość gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej objętych opracowaniem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze, gdyż położone są w granicach administracyjnych miasta Gostynia. Na podstawie przepisów art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ograniczanie przeznaczania gruntów na cele nierolnicze nie dotyczy gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. W celu umożliwienia zagospodarowania terenu działek nr ewid. 215/1, 215/5, obręb Brzezie w sposób spójny z terenami sąsiednimi, położonymi w granicach miasta, niezbędne jest uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze w trybie art. 7 i 10 z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wnioskowane grunty położone są w sąsiedztwie drogi gminnej – ul. Wielkopolskiej oraz istniejącej wielofunkcyjnej zabudowy miasta Gostynia i miejscowości Brzezie,

na którą składają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy produkcyjnej i tereny zabudowy zagrodowej.

W przypadku terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR) celem wnioskowanej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze jest ustalenie niezbędnego układu komunikacyjnego na potrzeby projektowanego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług i terenu usług.

Przewidywany rozmiar strat, które poniesie rolnictwo w wyniku przeznaczenia 2,3573 ha gruntów rolnych, stanowiących grunty orne klasy RIIIa oraz grunty rolne zabudowane klasy Br-RIIIa, na cele nierolnicze i nieleśne będzie stosunkowo niewielki, a w zestawieniu z całkowitą powierzchnią obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowić będzie 20,86% powierzchni ogólnej obszaru. W granicach administracyjnych gminy Gostyń występują duże połacie gleb wykorzystywanych rolniczo, które zaspakajają lokalne potrzeby rolnictwa. Zmiana przeznaczenia wnioskowanego obszaru na cele nierolnicze nie spowoduje fragmentacji istniejących użytków rolnych, gdyż wnioskowane grunty stanowią enklawy znajdujące się pomiędzy drogami publicznymi a terenami już zabudowanymi oraz przeznaczonymi w obowiązujących miejscowych planach pod zabudowę.

Obszar objęty projektem planu charakteryzuje się niewielkim zróżnicowaniem morfologicznym, stąd nie należy spodziewać się istotnych zmian ukształtowania powierzchni.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ma wynosić 30% na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) oraz 40% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) i na terenie usług (U). Przewiduje się, że realizacja projektowanych obiektów kubaturowych spowoduje przekształcenie powierzchni ziemi o charakterze bezpośrednim i stałym stosownie do powierzchni obiektów kubaturowych oraz miejsc postojowych, w tym naruszenie profilu glebowego, przemieszczanie mas ziemnych oraz utwardzenie terenu. Zmiany w ukształtowaniu terenu oraz strukturze gruntu wystąpią również w przypadku wykonywania robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Na skutek prowadzenia prac budowlanych mogą nastąpić zmiany we właściwościach fizycznych i chemicznych podłoża, jak również przekształcenie powierzchni ziemi o charakterze lokalnym i krótkoterminowym, związane z wykonaniem wykopów. Wykonywanie wykopów, o charakterze oddziaływania bezpośrednim. W czasie prac budowlanych mogą nastąpić także pewne zagrożenia dla gleb i wód gruntowych poprzez np. nieodpowiednie zabezpieczenie materiałów budowlanych, awarię itp. Po zakończeniu budowy teren wokół poszczególnych obiektów zostanie uporządkowany i urządzony zgodnie z ustaleniami projektu planu.

W wyniku projektowanej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nastąpi obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych za wyłączenie z produkcji 2,3573 ha gruntów rolnych. Zgodnie z art. 12 pkt 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych suma należności i opłat rocznych wyniesie 755 738,59 zł.

Powyższe argumenty wskazują, że zasadnym jest przeznaczenie 2,3573 ha gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Jednocześnie należy wziąć pod uwagę, że zmiana przeznaczenia nie

będzie stanowiła znaczącego uszczerbku dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W świetle powyższego proszę o pozytywne rozpatrzenie wniosku i wydanie stosownej zgody.

Burmistrz Gostynia
Jerzy Kulak

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – Zestawienie powierzchni gruntów rolnych wnioskowanych o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze
- 2) Załącznik nr 2 – Zestawienie wysokości opłat za wyłączenie z produkcji wnioskowanych gruntów rolnych
- 3) Załącznik nr 3 – Uzasadnienie ekonomiczne do wnioskowanej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
- 4) Załącznik nr 4 – Wykaz właścicieli gruntów wnioskowanych do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze
- 5) Załącznik nr 5 – Informacje dot. wykorzystania gruntów rolnych przewidzianych do zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze
- 6) Załącznik nr 6 – Informacja z rejestru gruntów
- 7) Uchwała Nr VI/57/24 Rady Miejskiej w Gostyniu z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Wielkopolskiej i Ignacego Paderewskiego w Gostyniu oraz w części Brzezia
- 8) Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Wielkopolskiej i Ignacego Paderewskiego w Gostyniu oraz w części Brzezia (uchwała i rysunek planu),
- 9) Rysunek projektu planu miejscowego z oznaczonymi gruntami rolnymi wnioskowanymi do zmiany przeznaczenia,

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa