

OPERAT ROLNY

dotyczący pozwolenia na wyłączenia działek z użytkowania rolnego

- OBIEKT:** **obręb Górki, Gmina Kwidzyn, powiat Kwidzyn,
woj. pomorskie**
- TYTUŁ PLANU:** **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego,
dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym
Górki, gmina Kwidzyn.**
- NAZWA**
- OPRACOWANIA:** **Materiały do wniosku o przeznaczenie gruntów rolnych na
cele nierolnicze.**
- WYKONAWCA:** **Na zlecenie Rady Gminy Kwidzyn –
Firma
„MAG PROJEKT” Natalia Karwasz – Gamalczyk
ul. Pucka 64, 84-100 Darżlubie**

inż. arch. Maciej Gamalczyk
mgr inż. Natalia Karwasz - Gamalczyk
mgr Kinga Skiba

Gdańsk, kwiecień 2024 r.

SPIS TREŚCI:

1. Wstęp.
2. Materiały wyjściowe i przepisy.
3. Uzasadnienie potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
4. Ekonomiczne skutki zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Załączniki:

1. Wykaz powierzchni gruntów wymagających zgody Ministra oraz zgody Marszałka Województwa na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze z uwzględnieniem klas bonitacyjnych gruntów rolnych – zestawienie nr 1, nr 2 oraz nr 3;
2. Informacje z rejestru gruntów.
3. Mapa glebowo-rolnicza – załącznik graficzny nr 1 w skali 1:5000.
4. Mapa ewidencyjna – załącznik graficzny nr 2 w skali 1:5000.
5. Mapa gminy z oznaczeniem gruntów zabudowanych, klas bonitacyjnych oraz granic gruntów rolnych wymagających zgody Ministra oraz zgody Marszałka Województwa na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze – załącznik graficzny nr 3 w skali 1:1000.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Górki, gmina Kwidzyn wraz z załącznikiem graficznym.

1. Wstęp.

Materiały do wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze opracowano na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla w/w terenów - zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/324/23 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Górki. Materiały do wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – wykonane przez firmę „MAG PROJEKT”, Natalia Karwasz – Gamalczyk w Darżlubiu na zlecenie Rady Gminy Kwidzyn – stanowią niezbędny dokument do przeprowadzenia toku formalno-prawnego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Materiały wyjściowe.

2.1. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

2.2. Materiały i źródła informacji.

- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwidzyn dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Górki
- Rysunek planu wykonano na podkładzie mapowym w skali 1:1000
- Wypisy z rejestru gruntów oraz wypis z mapy ewidencyjnej (mapa zasadnicza w skali 1:1000).
- Mapa glebowo-rolnicza w skali 1:2500.

3. Uzasadnienie potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Opracowanie obejmuje działki ujęte w tabeli załączonej do niniejszego operatu.

Zasięg opracowania obejmuje obszar gleb całkowicie pochodzenia mineralnego o klasach bonitacyjnych gleb IIIb, IVa, IVb, V oraz VI. Dotychczas tereny te były przeznaczone w przeważającej mierze na uprawy rolne, pozostałe tereny to pastwiska. Projekt planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kwidzyn w obrębie Górki dla wnioskowanych działek wprowadza przede wszystkim funkcje produkcyjną i usługową.

Wnioskowany do wyłączenia obszar obejmuje szereg działek w obrębie Górki, z których do wyłączenia wnioskuje się 34,9224 ha gleby o klasie IV, V i VI oraz 0,9409 ha gleb klasy IIIb.

Głównym założeniem planu jest przeznaczenie większości wnioskowanego terenu pod tereny produkcji, w tym m. in. tereny produkcji przemysłowej, tereny składów i magazynów oraz tereny usług, w tym m. in. usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, centrów dystrybucyjnych, itp. Ponadto jako przeznaczenie uzupełniające wyznaczono obszary przeznaczone pod tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w tym lokalizacja instalacji związanych z produkcją energii odnawialnej na potrzeby inwestycji zlokalizowanych na terenie wraz z obiektami infrastruktury z zakresu elektroenergetyki i niezbędną infrastrukturą;

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82)

1. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III a) wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, b) wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

2. Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ekonomiczne skutki zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Teren będący przedmiotem tego opracowania znajduje się w granicach administracyjnych gminy Kwidzyn w południowej części. Obręb Górki od strony zachodniej graniczy z miastem Kwidzyn. Od północy, południa i wschodu teren graniczy z obszarami upraw rolniczych.

Cały obszar objęty opracowaniem położony jest na północ od drogi wojewódzkiej nr 521.

Teren opracowania w chwili obecnej stanowią grunty użytkowane rolniczo.

Na terenach użytkowanych rolniczych występują typowe zespoły roślinne kultur uprawnych z udziałem chwastów i flory ruderalnej, natomiast na pozostałym terenie zlokalizowano typowe formacje drzewiaste i krzewiaste, stanowiące skupienia śródpolne. Ustalenia planu dla tego terenu przewidują rozwój zgodny z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwidzyn. Polega on na wykorzystaniu omawianego terenu jako potencjalnego obszaru rozwoju zabudowy produkcyjnej i usługowej.

4.1. Należności i opłaty roczne za grunty projektowane do przeznaczenia na cele nierolnicze.

W granicach opracowania projektu MPZP znajdują się tereny, które muszą być wyłączone z użytkowania rolnego. Grunty przeznaczone do wyłączenia przedstawione są szczegółowo w załączniku do operatu rolnym do MPZP dla części terenu położonego w obrębie geodezyjnym Górki, Gmina Kwidzyn.

Grunty wymagające uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na wyłączenie z produkcji rolnej to grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III. Spośród wszystkich gruntów przeznaczonych do wyłączenia z produkcji rolnej na terenie objętym projektem MPZP znajdują się grunty orne klasy IIIb, IVa, IVb, V i VI oraz pastwiska klasy IV i V.

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie zobowiązuje do sporządzenia naliczenia opłat za wyłączenie z użytkowania rolnego gleb pochodzenia mineralnego o klasie bonitacyjnej IV, IVa, IVb i V. Na terenie opracowywanego planu nie znajdują się gleby pochodzenia organicznego w związku z powyższym dokonano obliczenia należności za wyłączenie z użytkowania rolnego tylko dla gleb klasy IIIb, wnioskowanych do wyłączenia.

Tabela nr 1. Należność za wyłączenie gruntów ornych (za zgodą Ministra Rolnictwa) z użytkowania rolnego.

LP	MIEJSCOWOŚĆ	DOTYCZĄCO WE PRZEZNACZENIE	GLEBY POCHODZENIA MINERALNEGO	NALEŻNOŚĆ ZA WYŁĄCZENIE 1 HA	WYSOKOŚĆ ODSZKODOWANIA
			GRUNTY ORNE WG KLAS /HA/	GRUNTY ORNE WG KLAS /HA/	GRUNTY ORNE WG KLAS /HA/
			IIIb	IIIb	IIIb
1	Górki, gm. Kwidzyn	Grunty orne	0,9409	262.305,00 zł.	246.802,77 zł.

Kwotę tą należy pomniejszyć o wartość gruntu ustaloną według cen rynkowych dla danego obszaru. Obliczenie wartości wyłączanych gruntów przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Wartość wyłączanych gruntów:

Lp	Powierzchnia wyłączana [ha]	Średnia cena za 1ha [zł]	Wartość całkowita [zł]
1	0,9409	60.000	56.454,00
RAZEM:		x	56.454,00

Zastrzeżenia: *Dokonano szacunkowego określenia wartości nieruchomości.*

Do określenia rzeczywistej wartości nieruchomości należy zgodnie z odrębnymi przepisami wykonać wycenę. Cenę za 1 ha przyjęto na podstawie średnich wartości transakcji zachodzących na rynku w Gminie Kwidzyn, które mogą ulec zmianie.

NALEŻNOŚĆ ZA WYŁĄCZENIE GRUNTÓW (ZA ZGODĄ MINISTRA ROLNICTWA)

Z UŻYTKOWANIA ROLNEGO POMNIEJSZONA O WARTOŚĆ GRUNTU WYNOŚI:

$$K_{WR} = 246.802,77 - 56.454,00 = \mathbf{190.348,77 \text{ zł}}$$

$$\mathbf{K_{WR} = 190.348,77 \text{ zł}}$$

Wartość opłaty rocznej wnoszona będzie przez 10 lat i wynosić będzie 10% należności

$$190.348,77 * 10\% = 19.034,877 \text{ zł.}$$

OPŁATA ROCZNA WYNOŚI:

$$\mathbf{19.034,877 \text{ zł.}}$$

4.2. Przewidywany rozmiar strat , które poniesie rolnictwo w wyniku ujemnego oddziaływania inwestycji lokalizowanych na gruntach projektowanych do przeznaczenia na cele nierolnicze.

Projektowane zmiany w planie nie spowodują wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska ani nie spowodują strat, które mogłoby ponieść rolnictwo w wyniku oddziaływania projektowanych inwestycji, a uciążliwości projektowanego sposobu zagospodarowania przestrzennego mieszczą się w ogólnie występujących uciążliwościach towarzyszących każdemu procesowi inwestycyjnemu, związanemu z przekształceniem struktury przestrzennej każdej jednostki urbanistycznej.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są prawidłowe dla ochrony i kształtowania środowiska. Wprowadzane nowe funkcje są dostosowane do lokalnych warunków środowiska, strefy produkcyjne i usługowe są właściwie kształtowane poprzez określenie linii zabudowy, minimalnych wielkości działek, oraz procentowy udział zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia te są również korzystne dla życia przyszłych mieszkańców tego obszaru.

Projekt planu dostosowuje nowe funkcje do istniejących warunków przyrodniczych.

Również zasady obsługi infrastruktury są korzystne dla środowiska i uporządkowują gospodarkę nieczystościami.

Zestawienie nr 1

Ip.	Miejscowość	nr dz.	dotychczasowe przeznaczenie	Gleby pochodzenia mineralnego								Gleby wymagające zgody Marszałka	Gleby wymagające zgody Ministra	Razem grunty przeznaczone na cele nierolnicze
				grunty orne wg klas /ha/					pastwiska, łąki, sady wg klas /ha/					
				IIIb	IV a	IV b	V	VI	III	IV	V			
1	Górki	16/14	R, Ps	0,0000	0,0000	0,0000	0,1004	0,0000	0,0000	0,0000	0,0249	0,0000	0,0000	0,1253
2	Górki	16/15	R, Ps, W-Ps, Lzr-Ps	0,0000	0,0000	0,6880	12,9893	2,3333	0,0000	0,7136	0,2667	0,0000	0,0000	16,9909
3	Górki	17/23	R, dr	0,0000	0,0697	0,2507	0,0960	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4164
4	Górki	17/27	R	0,0000	0,0000	1,7966	0,4010	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,1976
5	Górki	17/31	R	0,0000	0,0000	0,6960	0,9290	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,6250
6	Górki	17/32	R	0,0000	1,0306	7,6612	2,9568	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	11,6486
7	Górki	17/44	R	0,2323	0,0000	0,1523	0,1571	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2323	0,2323	0,5417
8	Górki	17/45	R	0,7086	0,0000	0,0008	0,6675	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,7086	0,7086	1,3769
RAZEM:				0,9409	1,1003	11,2456	18,2971	0,0000	0,0000	0,7136	0,2916	0,9409	0,9409	34,9224

Zestawienie nr 2

Oznaczenie jednostki urbanistycznej zgodnie z projektem MPZP	Własność Indywidualna		Mienie gminne		Grunty zasobu Skarbu Państwa		Grunty zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa		Własność indywidualna nabyta w ostatnich kilku latach od KOWR (zakup 19.10.2022 r.)	
	Nr działki	Powierzchnia w ha – dane tylko dla gleb klasy III	Nr działki	Powierzchnia w ha	Nr działki	Powierzchnia w ha	Nr działki	Powierzchnia w ha	Nr działki	Powierzchnia w ha
1 P,U							fr.17/45	0,7086	fr.17/44	0,2323
	Razem wydzielenie		Razem wydzielenie		Razem wydzielenie		Razem wydzielenie	0,7086	Razem wydzielenie	0,2323

Zestawienie nr 3

Miejscowość	kompleksy gleb klasy III wnioskowany do zmiany przeznaczenia	nr dz.	dotychczasowe przeznaczenie	Gleby pochodzenia mineralnego	Gleby wymagające zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
				grunty orne wg klas /ha/	
				IIIb	
Górki, gm. Kwidzyn	I	fr.17/44	RIIIb	0,2323	0,2323
		fr.17/45	RIIIb	0,7086	0,7086
RAZEM:				0,9409	0,9409