

Dot. spr: GN-II.6124.2.344.2018

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 53 ust.4 pkt 6, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017.1073 ze zm. t.j.) oraz art. 106, 124 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096), w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017.1161)

Starosta Kościański

odmawia uzgodnienia projektu decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Krzywiń o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej na działce położonej w Jerce o numerze geodezyjnym 378/2 w zakresie ochrony gruntów rolnych.

UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń wnioskiem z dnia 15.10.2018 r. (data wpływu 17.10.2018 r.) zwrócił się w trybie art. 53 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017.1073 ze zm. t.j.) o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej na działce położonej w Jerce o numerze geodezyjnym 378/2.

Po przeanalizowaniu sprawy ustalono co następuje.

Teren, na którym realizowana ma być inwestycja nie ma sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego też wnioskodawca wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy do Burmistrza Miasta i Gminy Krzywiń.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka 378/2 położona w Jerce stanowi rolę klasy IIIb, rolę klasy IVa oraz rolę klasy V o pow. łącznej 3,2911 ha. Projekt decyzji obejmuje budowę budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego – zabudowa zagrodowa. Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia 5 warunków. Jednym z warunków jest ustalenie czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1. Z projektu decyzji i załącznika nr 2 do

decyzji wynika, że inwestycja obejmuje zabudowę zagrodową i w związku z powyższym nie ma konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na nierolne.

Zgodnie z art. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami rolnymi są grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.

Art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017.1161 ze zm.) mówi, że przeznaczać na cele nierolnicze i nieleśne można przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów, jako nieużytki, a w razie ich braku - grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Zasadą jest, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej jest możliwe wówczas, gdy jest spełniony wymóg dobrego sąsiedztwa, a możliwość określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z pominięciem spełnienia przesłanki wskazanej w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. stanowi wyjątek od zasady. Stosując art. 61 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnione jest [...] żądanie od osób występujących z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy [dla zabudowy zagrodowej] nie tylko potwierdzenia faktu prowadzenia przez nie gospodarstwa rolnego o odpowiedniej powierzchni, ale także posiadania przez wnioskodawcę statusu rolnika. (LEX ST 2014/4/62-70 Małysa-Sulińska Katarzyna, Wydanie decyzji lokalizacyjnej dla zabudowy zagrodowej z pominięciem zasady dobrego sąsiedztwa, NZS 2013/2/12 Kaczor Jacek, Zabudowa zagrodowa - analiza podstawowych problemów). Z projektu decyzji nie wynika, że wnioskodawca jest rolnikiem. Z danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków wynika, że Pani Lucyna Kolańczyk jest właścicielem gruntów rolnych położonych w obrębie Jerka o pow. 11,6611 ha (jednostka gruntów G-182). Na podstawie ewidencji gruntów ustalono także, że cała jednostka gruntów została wdzierżawiona Stanisławowi Michałkowskiemu (umowa do 9 lutego 2024 r.). Ze względu na krótki termin w jakim organ dokonuje uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy, nie rozpisano wizji w terenie. Natomiast w dniu 2 listopada 2018 r. dokonano oględzin działki położonej w Jerce oznaczonej numerem 554/2. W wyniku oględzin ustalono, że ww. działka stanowi siedlisko i znajdują się na niej budynek mieszkalny i budynki gospodarcze. Siedlisko jest zadbane i stanowi zorganizowaną całość, działka nr 554/2 znajduje w odległości ok 615 m od dz. 378/2. Starosta Kościański zwrócił się z zapytaniem do Pani Kolańczyk czy przedmiotowa inwestycja będzie realizowana w ramach istniejącego siedliska i czy po wybudowaniu budynków będzie stanowić zorganizowaną całość oraz zwrócił się z prośbą o podanie zasadności budowy drugiego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej. W odpowiedzi na pismo Pani Lucyna Kolańczyk wyjaśniła, że budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym będzie stanowić zorganizowaną całość, a wybudowanie drugiego budynku mieszkalnego wynika z chęci podziału jej trzech synów, w tym jednego, którego zamierza sprowadzić do Polski z zagranicy wraz z rodziną. Tym samym inwestorka nie wskazuje, aby inwestycja była niezbędna dla prawidłowego gospodarowania gospodarstwem rolnym. W przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do stwierdzenia, że planowana inwestycja w postaci budowy budynku

mieszkalnego i gospodarczego stanowić będzie zorganizowaną całość gospodarczą, a planowana zabudowa jest związana z prowadzoną działalnością rolniczą. W ocenie organu w/w inwestycja nie może być realizowana w ramach zabudowy zagrodowej, gdyż Pani Kolańczyk wydzierżawia całą działkę 378/2 i tym samym nie można uznać, że prowadzi ona działalność rolniczą na tej działce. Ponadto działka na której znajduje się siedlisko również została wydzierżawiona. Zadaniem organu uzgadniającego jest stwierdzenie czy dana inwestycja da się pogodzić z rolnym charakterem działki i czy nie dojdzie do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. W ocenie organu w przedmiotowej sprawie budowa budynku mieszkalnego zmieni charakter przeznaczenia gruntu z rolnego na nierolny. W przypadku budowy budynku mieszkalnego, zgodnie z art. 7 ust.1, 2 i 2a przeznaczenie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze może być dokonywane jedynie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzyskaniu zgody właściwego organu na takie przeznaczenie. Nie wymaga natomiast uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.);
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, 774 i 870);
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Art. 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych definiuje zwartą zabudowę przez którą rozumie się zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 24 listopada 2011 r., IV SA/Po 573/11 wprost uznał, iż "zmiana przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze dokonana w inny sposób niż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stanowi rażące naruszenie art. 7 ustawy z 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgoda, o której mowa w art. 7 tej ustawy, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze następuje tylko w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie znajduje zastosowania przed organem rozstrzygającym o warunkach zabudowy." W niniejszym przypadku zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne może być dokonana tylko w trybie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z analizy projektu Burmistrza Miasta i Gminy Krzywiń oraz przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz orzecznictwa wynika, że nie jest możliwe uzgodnienie projektu decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Krzywiń, gdyż planowana inwestycja nie będzie związana z prowadzoną działalnością rolniczą i nie będzie stanowić zorganizowanej całości gospodarczej.

Wobec powyższego należy uczynić jak w sentencji postanowienia.

Na niniejsze postanowienie służy wyłącznie inwestorowi prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Starosty Kościańskiego w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia.

Z up. STAROSTY
Magdalena Owianna
KIEROWNIK REFERATU DS.
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń
2. Lucyna Kolańczyk, Jerka, ul. 3 Maja 20, 64-010 Krzywiń - Inwestor
3. Strony postępowania przez ogłoszenie w BIP
4. a/a