

Dot. spr: GN-II.6124.2.297.2018

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 2017 r. poz. 1257 ze zm.), 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 w zabudowie zagrodowej na działce położonej w Mościszkach o nr geodezyjnym 252/4 w zakresie ochrony gruntów rolnych.

UZASADNIENIE

Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń wnioskiem z dnia 28.08.2018 r. (data wpływu 31.08.2018 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 w zabudowie zagrodowej na działce położonej w Mościszkach o nr geodezyjnym 252/4.

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 252/4 położona w Mościszkach stanowi rolę klasy IIIa, rolę klasy IIIb oraz rolę klasy IVa o pow. łącznej 3,7020 ha.

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.

Starosta Kościański po analizie projektu decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych stwierdza, że przedmiotowa inwestycja nie może być realizowana na obszarze objętym wnioskiem, gdyż zgodnie z operatem ewidencji gruntów i

budynków, mapą klasyfikacyjną oraz mapą glebowo-rolniczą przedmiotową działkę stanowi rola klasy IIIa typu mineralnego o pow. 0,6620 ha oraz rola klasy IIIb typu mineralnego o pow. 1,9390 ha.

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.

Ponadto w rozumieniu § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) zabudowa zagrodowa to w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. Natomiast przez budynek gospodarczy należy rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia (§ 3 pkt 8 rozporządzenia).

Z ewidencji gruntów i budynków wynika, że Pan Leszek Michałowski na działce nr 92 położonej w Mościskach posiada siedlisko. Ponadto ze względu na krótki termin w jakim organ dokonuje uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy, nie rozpisano wizji w terenie. Natomiast w dniu 17 września 2018 r. dokonano oględzin działki położonej w Mościskach oznaczonej numerem 92. 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 252/4 znajduje w odległości ok 500 m od dz. 92. W orzecznictwie utrwalił się pogląd, że jedno gospodarstwo rolne może mieć co

najwyżej jedną działkę siedliskową, by mogła ona korzystać z przywileju wynikającego z art. 61 ust. 4 u.p.z.p. (Wyrok WSA w Szczecinie z 14 listopada 2012 r. II SA/Sz 866/12, Lex, nr 1241500). Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w Wyroku z dnia 4 września 2014 roku, Sygn. akt II OSK 526/13 orzekł, iż: „Zespół obiektów budowlanych ograniczających się jedynie do budynków mieszkalnych nie stanowi zabudowy zagrodowej. W przypadku zabudowy zagrodowej (siedliska zagrodowego, zagrody rolniczej) należy przyjąć, że zabudowa taka zapewnia realizację działalności rolniczej, jeżeli pozwolenie na budowę obejmie obok budynku mieszkalnego także budynki służące bezpośrednio produkcji rolnej.” Jak się wypowiedział Naczelny Sąd Administracyjny sama okoliczność posiadania gospodarstwa rolnego o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie nie może stawiać ich w uprzywilejowanej sytuacji w stosunku do pozostałych inwestorów. Jednocześnie pojęcie zabudowy zagrodowej powinno być rozumiane w sensie potocznym, a zatem jako zespół budynków obejmujących dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położone w obrębie jednego podwórza (por. np. wyrok NSA z dnia 4 grudnia 2008r. sygn. II OSK 1536/07, LEX nr 477263). Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy obejmuje tylko budowę budynku mieszkalnego. 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 w ramach zabudowy zagrodowej zmieni charakter przeznaczenia gruntu z rolnego na nierolny. Jak wielokrotnie wypowiedziały się sądy administracyjne rolnik nie ma prawa do uzyskania zgody w oparciu o uprzywilejowanie z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na zabudowę dla kilku siedlisk. W niniejszej sprawie nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na nierolne. Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 1 i 2 i 2a cytowanym na wstępie uzasadnienia niniejszego postanowienia nie można uzgodnić pozytywnie decyzji o warunkach zabudowy gdyż nie spełnia ona łącznie warunków z art. 7 ust. 2a. Przedmiotowa inwestycja nie może być realizowana na w/w działce, gdyż nie spełnia 1 warunku - co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy. Użytki rola klasy IIIa o pow. 0,6620 ha oraz rola klasy IIIb o pow. 1,9390 ha znajdujące się na działce numer 252/4 położonej w Mościszkach nie zawierają się w obszarze zwartej zabudowy. W niniejszej sprawie nie został spełniony również 4 warunek, gdyż powierzchnia gruntów stanowiących rolę klasy IIIa i IIIb wynosi 2,6010 ha, czyli ich powierzchnia przekracza 0,5 ha.

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.

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 Owsiana
KIEROWNIK REFERATU DS.
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Krzywiń
2. Leszek Michałowski, Mościszki 40, 64-010 Krzywiń
3. Strony postępowania przez ogłoszenie w BIP
4. a/a