

Przez zabudowę zagrodową należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych (§ 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

W orzecznictwie zwraca się jednak uwagę, że pojęcie "zabudowy zagrodowej" w rozumieniu przytoczonego § 3 pkt 3 rozporządzenia, nie może być uznane za definicję legalną "zabudowy zagrodowej" przy dokonywaniu wykładni przepisu art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który dotyczy wyłączenie stosowania jednej z przesłanek do wydania decyzji o warunkach zabudowy w stosunku do zabudowy zagrodowej (wyrok NSA z dnia 21 października 2016 r., sygn. akt II OSK 101/15). W związku z tym do definicji zabudowy zagrodowej przy wykładni przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy stosować wykładnię literalną i rozszerzającą.

W orzecznictwie przyjmuje się, że na zabudowę zagrodową składa się zespół budynków znajdujących się w obrębie jednego podwórza, z których przynajmniej jeden musi mieć charakter mieszkalny. Ten rodzaj zabudowy ściśle wiąże się więc z siedliskiem gospodarstwa rolnego, tj. tą częścią gospodarstwa, na której znajdują się budynki niezbędne do jego prowadzenia, w tym budynek mieszkalny rolnika, budynki inwentarskie i gospodarcze, które w ujęciu modelowym winny być zlokalizowane w formie skoncentrowanej, w obrębie jednego "podwórza", przy czym obecnie przyjmuje się, że poszczególne budynki, budowle i urządzenia mogą być położone w oddaleniu od centralnego punktu zagrody. Istotne jest jednak to, aby były one funkcjonalnie i organizacyjnie powiązane z gospodarstwem rolnym, którego elementem jest zagroda (siedlisko) (wyrok NSA z dnia 8 listopada 2017 r., sygn. akt II OSK 2860/16).

W orzecznictwie też przyjmuje się, że dla zakwalifikowania inwestycji jako zabudowy zagrodowej nie ma znaczenia, czy zmierza ona do realizacji przedsięwzięcia polegającego na hodowli zwierząt na skalę przemysłową. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 2007 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich, drób zaliczany jest do zwierząt gospodarskich, a w świetle ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników hodowla drobiu rzeźnego i nieśnego stanowi dział specjalny produkcji rolnej (powołany wyżej wyrok NSA z dnia 8 listopada 2017 r.).

Przywołać też trzeba art. 461 ustawy Kodeks cywilny, który definiuje pojęcie nieruchomości rolnej jako nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. W tym zakresie w doktrynie przyjmuje się, że nie jest wymagane rzeczywiste prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej lub ogrodniczej, sadowniczej czy rybnej. Nieruchomość rolną będzie więc stanowił grunt wykorzystywany do uprawy, hodowli zwierząt, produkcji sadowniczej lub ogrodniczej, do prowadzenia gospodarstwa rybnego, jak również grunt, na którym jedynie możliwe jest prowadzenie takiej działalności. Do ustalenia możliwości wykorzystywania nieruchomości w określony sposób pomocne mogą być zapisy w ewidencji gruntów oraz plany zagospodarowania przestrzennego (zob. J. Ciszewski (red.), P. Nazaruk (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Komentarz do art. 461, Wolters Kluwer 2019).

Powołane w treści orzeczenia pochodzą z Centralnej Bazy Orzeczeń Sądów Administracyjnych:

www.orzeczenia.nsa.gov.pl