

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku wypowiedział się ostatnio na temat rozumienia pojęcia „zwarła zabudowa”, które jest kluczowe dla możliwości skorzystania z „wyjątkowej” zmiany przeznaczenia gruntów klas I-III na obszarach poza administracyjnymi granicami miast, tj. niewymagającej planu miejscowego i zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, o której to „wyjątkowej” zmianie mowa w art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Sąd zaznaczył, że proces weryfikacji przesłanki z art. 7 ust. 2a pkt 1 ustawy o ochronie gruntów jest dwuetapowy: polega w pierwszej kolejności na ustaleniu, czy działka podlegająca zainwestowaniu położona jest w zwartej zabudowie rozumianej zgodnie z treścią art. 4 pkt 29 ustawy o ochronie gruntów, a w drugiej na sprawdzeniu, czy co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy rozumianej zgodnie z definicją z art. 4 pkt 30 ustawy o ochronie gruntów. Jak stwierdził WSA, w takim stanie rzeczy wadliwa interpretacja pojęcia „zwartej zabudowy” rzutować może automatycznie na nieprawidłową weryfikację warunku z art. 7 ust. 2a pkt 1 ustawy o ochronie gruntów.

Wojewódzki Sąd przypomniał o tym, że w myśl art. 4 pkt 29 ustawy o ochronie gruntów przez zwartą zabudowę należy rozumieć 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. Powyższe w ocenie Sądu oznacza, że o zwartej zabudowie możemy mówić już wówczas, gdy mamy do czynienia ze zgrupowaniem 5 i więcej budynków, innych niż gospodarcze, położonych względem siebie w taki sposób, żeby odległości sąsiadujących ze sobą budynków nie przekraczały 100 m, czyli największa odległość pomiędzy sąsiednimi budynkami powinna wynosić do 100 m. Wykładnia powyższego pojęcia służącego do celów limitacyjnych, ograniczających możliwości inwestycyjne na gruntach rolnych, nie może być rozszerzająca, gdyż wówczas jej wynik wykazywałby cechy niedopuszczalnego ograniczania prawa własności, na które nie zdecydował się nawet ustawodawca – orzekł WSA.

WSA zwrócił uwagę na to, że organy wadliwie rozumiały definicję „zwartej zabudowy”, to znaczy przyjęły, że każdy z co najmniej 5 budynków, innych niż gospodarcze, położony powinien być względem wszystkich pozostałych w odległościach nie większych niż 100 m; innymi słowy: organy uznały, że odległości wszystkich budynków pomiędzy sobą, a nie wyłącznie pomiędzy sąsiadującymi ze sobą budynkami, nie mogą przekraczać 100 m. Zdaniem Sądu taka interpretacja wykroczyła poza zakres zdefiniowanego pojęcia „zwartej zabudowy” i nadała mu odmienny, szerszy zakres, co spowodowało wymaganie spełnienia przez inwestorów warunków niewymaganych ustawą.

*Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 30 września 2020 r., II SA/Gd 392/20*

Źródło: [CBOSA](#)