

Definicja zabudowy zagrodowej

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 06, styczeń 2017 17:23

Marcin Maksymiuk

Odsłony: 11912

Wskazać należy, że ustawodawca nie definiuje pojęcia "zabudowa zagrodowa" w powołanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niemniej posiłkowo możliwe jest odwołanie się do definicji legalnej sformułowanej w § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Zgodnie bowiem z tym przepisem, przez zabudowę zagrodową rozumie się w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych i w gospodarstwach leśnych. Definicja ta nie ma wprawdzie charakteru rozstrzygającego, niemniej może stanowić punkt wyjścia do rekonstrukcji omawianego pojęcia.

Tym samym zwrot "zabudowa zagrodowa" odnosi się do pewnego zespołu obiektów budowlanych, w ramach którego przynajmniej jeden budynek ma charakter mieszkalny (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lutego 2014 r., II OSK 2333/12, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Uwaga ta zdaje się prima facie prowadzić do wniosku, że zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa pełnią identyczną funkcję, skoro obie nakierowane są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Taka konkluzja byłaby jednak nietrafna. Należy bowiem podkreślić, że zabudowa zagrodowa związana jest głównie z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Nie można bowiem pominąć faktu, że na wymienioną zabudowę składają się budynki gospodarcze i inwentarskie, którym jedynie towarzyszy budynek mieszkalny. Takie rozwiązanie nie jest natomiast charakterystyczne dla zabudowy mieszkaniowej, która nie jest w żaden sposób powiązana z prowadzeniem produkcji rolnej. W konsekwencji nie można zatem przyjąć, że zabudowa mieszkaniowa kontynuuje funkcję zabudowy zagrodowej. Powyższy pogląd został również zaaprobowany w orzecznictwie.

Z perspektywy art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy istotne są bowiem przede wszystkim cechy charakterystyczne danej zabudowy, a nie sposób, w jaki jest ona rzeczywiście wykorzystywana. Cechy te determinują bowiem charakter danych zabudowań, kształtując w konsekwencji ład przestrzenny istniejący na określonym terenie. W kontekście niniejszej sprawy nie można pominąć w szczególności faktu, że zabudowa zagrodowa ma charakter ekstensywny, luźny i jest zazwyczaj odsunięta od drogi publicznej, co związane jest z wykorzystaniem terenu do produkcji rolnej. Takie też cechy ma zabudowa występująca w obszarze analizowanym. Natomiast planowana przez skarżącego inwestycja cechuje się znacznie intensywniejszym wykorzystaniem powierzchni planowanych do wydzielenia działek, co odbiegałoby od dotychczasowego ładu przestrzennego. Nadto ukształtowanie istniejącej zabudowy zagrodowej nie pozwala na ustalenie linii zabudowy wnioskowanej przez skarżącego. Należy też mieć na uwadze, że tereny, na którym skarżący planuje zabudowę oraz sąsiednie, nadal stanowią grunty rolne, bowiem nie zmieniły one swojego charakteru. A zatem nadal możliwe jest powstanie tu typowych siedlisk rolnych, które byłyby uciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 10 listopada 2016 r.

II SA/Sz 812/16

Źródło: [CBOSA](#)