

Zabudowa zagrodowa a decyzja WZ – wyrok WSA

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: niedziela, 16, styczeń 2022 08:10

Bartłomiej Zydel

Odslony: 13837

Kwestią sporną w omawianej sprawie była prawidłowość zastosowania art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 4 tej ustawy nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Jakże wskazania poczynił WSA?

Sąd na wstępie zaznaczył, że w ust. 1 pkt 1 art. 61 ustawy planistycznej przewidziano, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Następnie zdecydowanie podkreślił, że art. 61 ust. 4 ustawy wprowadza wyjątek od reguły, że ustalenie warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś dopiero w razie braku planu – w decyzji o warunkach zabudowy, a także od zasady, że w sprawach o ustalenie warunków zabudowy planowane zamierzenie powinno spełniać wszystkie wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy.

Wobec powyższego, WSA ocenił, że art. 61 ust. 4 ustawy, który w uprzywilejowujący sposób wyłącza wymóg zgodności planowanej inwestycji z zasadą dobrego sąsiedztwa, musi być interpretowane ściśle i może znaleźć zastosowanie jedynie wówczas, gdy w danym przypadku jest niewątpliwe, iż planowana inwestycja rzeczywiście ma charakter „zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym” (które to gospodarstwo dodatkowo musi spełniać jeszcze kryterium obszarowe określone w art. 61 ust. 4 *in fine*). Przepis ten znajdzie więc zastosowanie tylko w razie łącznego ziszczenia się następujących przesłanek: planowana zabudowa musi mieć charakter zabudowy zagrodowej, zabudowa ta musi być funkcjonalnie związana z już istniejącym gospodarstwem rolnym, gospodarstwo to musi przekraczać średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie, a zaistnienie wskazanych przesłanek musi być bezspornie ustalone w stanie faktycznym danej sprawy – orzekł Sąd.

Wojewódzki Sąd zaznaczył też, że organy właściwe w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy są zatem zobowiązane do weryfikacji spełnienia przesłanek z art. 61 ust. 4 ustawy, gdyż nie powinno się utożsamiać z zabudową zagrodową każdej planowanej zabudowy realizowanej przez podmiot będący posiadaczem zlokalizowanego na terenie danej gminy (czy kilku gmin) gospodarstwa rolnego. W tym celu według WSA organy winny zweryfikować i ocenić, jakie gospodarstwo rolne związane jest z planowaną zabudową, czy ta planowana zabudowa jest istotnie częścią zabudowy zagrodowej dla tego gospodarstwa rolnego oraz jaki jest związek poszczególnych części gospodarstwa rolnego. Ponadto zdaniem Sądu dla tej oceny istotne znaczenie ma nie tylko rodzaj prowadzonej produkcji rolnej, ale także odległości między poszczególnymi częściami gospodarstwa rolnego.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 28 grudnia 2021 r., II SA/Ol 789/21

Źródło: [CBOSA](#)