

Rzeczywiste przeznaczenie obiektu i sposób jego użytkowania decydują o zgodności z planem miejscowym

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 09, kwiecień 2026 09:38

Ewelina Kocemba

Odłony: 575

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę na decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego dotyczącą pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-agroturystycznego. Sprawa dotyczyła inwestycji zlokalizowanej na terenie rolnym, gdzie dopuszczalna jest wyłącznie zabudowa zagrodowa.

Sąd podzielił stanowisko organu nadzoru budowlanego, uznając, że planowana inwestycja nie spełnia cech zabudowy zagrodowej i jest niezgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Sprawa dotyczyła decyzji administracyjnych wydanych w toku postępowania o pozwolenie na budowę. Prezydent Miasta odmówił zatwierdzenia projektu i wydania pozwolenia, jednak decyzja ta została uchylona przez Wojewodę, który udzielił pozwolenia na budowę. Następnie Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził nieważność tej decyzji.

Organ nadzoru uznał, że inwestycja stanowi zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z elementem agroturystyki, a nie zabudowę zagrodową. Wskazano również brak funkcjonalnego związku inwestycji z gospodarstwem rolnym oraz próbę obejścia przepisów miejscowego planu.

Sąd wyjaśnił, że zabudowa zagrodowa musi stanowić funkcjonalnie powiązany zespół budynków obejmujący co najmniej budynek mieszkalny oraz obiekty gospodarcze lub inwentarskie, skoncentrowany w obrębie jednego siedliska i przeznaczony do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Podkreślono, że kluczowe znaczenie ma jednocześnie występowanie funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej, przy dominującej funkcji rolniczej.

W ocenie sądu projektowane budynki nie spełniały tych warunków. Nie wykazano ich związku z prowadzeniem gospodarstwa rolnego ani ich roli jako elementu jednego siedliska. Z projektu wynikało, że obiekty mają charakter mieszkaniowy, a funkcja agroturystyczna ma znaczenie uboczne.

Sąd wskazał również, że o kwalifikacji inwestycji decyduje jej rzeczywiste przeznaczenie i sposób użytkowania, a nie nazwa nadana przez inwestora. Podkreślono, że niedopuszczalne jest wykorzystywanie instytucji zabudowy zagrodowej do realizacji zabudowy jednorodzinnej na terenach, gdzie plan miejscowy jej nie przewiduje.

Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 17 grudnia 2025 r., sygn. akt II OSK 1459/23, oddalił skargę kasacyjną od ww. wyroku WSA w Warszawie z dnia 15 lutego 2023 r. sygn. akt VII SA/Wa 2112/22.

Źródło: GUNB