

Katarzyna Małysa-Sulińska

Uniwersytet Jagielloński

Decyzja lokalizacyjna dla zabudowy zagrodowej a miejsce stałego zamieszkania rolnika

1. Wstęp

Miejsce zamieszkania nie determinuje możliwości wystąpienia o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż ich określenie następuje na wniosek inwestora, a ustawodawca – co do zasady – nie wprowadza ograniczeń podmiotowych co do jego osoby. Zasadniczo również miejsce zamieszkania wnioskodawcy nie ma wpływu na treść rozstrzygnięcia podjętego w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustawodawca wprowadził jednak regulacje szczególne w zakresie określania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, a wśród nich możliwość wydania – na preferencyjnych zasadach – decyzji lokalizacyjnej dla zabudowy zagrodowej. Dopuszczono bowiem wydanie przedmiotowej decyzji z pominięciem zasady dobrego sąsiedztwa wówczas, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z planowaną zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Rozstrzygnięcia wymaga zatem, czy miejsce zamieszkania rolnika może determinować treść rozstrzygnięcia w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej. W związku z powyższym konieczna jest pogłębiona analiza przepisów w tym zakresie. Jej celem jest wyznaczenie ram, w jakich wójt (burmistrz albo prezydent miasta) w przedmiotowym postępowaniu winien odnosić się do miejsca zamieszkania rolnika, a także wskazanie czy może ono determinować treść rozstrzygnięcia w sprawie.

2. Preferencyjne zasady wydawania decyzji lokalizacyjnej dla zabudowy zagrodowej

Sposób w jaki następuje określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu determinowany jest rodzajem planowanej inwestycji, w tym jej kwalifikacją jako przedsięwzięcia podlegającego regulacjom ogólnym ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹. W przypadku inwestycji podlegających przepisom ogólnym z tego zakresu, sposób zagospodarowania i zabudowy terenu następuje w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego² albo – jeśli nie obowiązuje on na danym terenie – decyzji lokalizacyjnej. Decyzja określająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje postać albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego³, albo decyzji o warunkach zabudowy⁴, przy czym ta ostatnia – z uwagi na okoliczność, że zabudowa zagrodowa nie jest kwalifikowana jako inwestycja celu publicznego⁵ – jest właściwa dla lokalizacji przedmiotowych przedsięwzięć budowlanych.

676

¹ Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm. (w dalszej części przywoływana jako upzp). Wskazać należy przy tym, że ustawodawca przewidział rozwiązanie, zgodnie z którym lokalizacja szerokiej grupy inwestycji – uznanych za istotne oraz pożądane dla prawidłowego rozwoju naszego kraju – może następować w oparciu o przepisy specustaw (na ich temat zob. K. Małysa-Sulińska, *Postępowania w sprawach inwestycyjno-budowlanych*, [w:] *System Prawa Administracyjnego Procesowego*, t. IV, *Postępowania autonomiczne i szczególne. Postępowania niejurysdykcyjne*, red. A. Matan, Warszawa 2021, s. 405 i n.; *Specustawy inwestycyjno-budowlane*, red. T. Bąkowski, Gdańsk 2020.

² Na temat określania sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zob. K. Małysa-Sulińska, *Administracyjnoprawne aspekty inwestycji budowlanych*, Warszawa 2012, s. 29 i n.; M. Szewczyk, [w:] *Prawo zagospodarowania przestrzeni*, red. Z. Leoński, M. Szewczyk, M. Kruś, Warszawa 2019, s. 232 i n. Por. też K. Małysa-Sulińska, *Normy kształtujące ład przestrzenny*, Warszawa 2008, s. 235 i n.

³ Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 upzp lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na temat ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego zob. K. Małysa-Sulińska, *Administracyjnoprawne aspekty...*, s. 46 i n.; M. Szewczyk, [w:] *Prawo zagospodarowania...*, s. 365 i n.

⁴ Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 upzp lokalizację przedsięwzięcia niekwalifikowanego jako inwestycja celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Na temat ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy zob. K. Małysa-Sulińska, *Administracyjnoprawne aspekty...*, s. 95 i n.; M. Szewczyk, [w:] *Prawo zagospodarowania...*, s. 365 i n.

⁵ Pod pojęciem takiej inwestycji należy rozumieć – jak wskazano w art. 2 pkt 5 upzp – działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez

Co do zasady wydanie decyzji o warunkach zabudowy determinowane jest łącznym spełnieniem wszystkich przesłanek wskazanych w art. 61 ust. 1 upzp⁶, w tym – ujętej w pkt 1 – zasady dobrego sąsiedztwa. Zgodnie z nią wydanie przedmiotowej decyzji lokalizacyjnej jest możliwe jedynie wówczas, gdy co najmniej jedna – dostępna z tej samej drogi publicznej – działka sąsiednia 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, a także intensywności wykorzystania terenu⁷.

Mając na uwadze, że wymóg uwzględniania zasady dobrego sąsiedztwa mógłby prowadzić do paraliżu w funkcjonowaniu gospodarstw rolnych, dla których miejsce lokalizacji poszczególnych obiektów wyznacza lokalizacja zagrody, ustawodawca wprowadził – w art. 61 ust. 4 upzp – dla przedmiotowych inwestycji odstępstwo od ogólnego sposobu ustalania warunków zabudowy⁸. Zgodnie z przywołanym przepisem, zasady dobrego sąsiedztwa – jak już zasygnalizowano to we wstępie – nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Zauważyć należy przy tym, iż przepis wyłączający stosowanie zasady dobrego sąsiedztwa w postępowaniu mającym na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji kwalifikowanej jako zabudowa zagrodowa ma zastosowanie zarówno w odniesieniu do obiektów planowanych w miejscu oddalonym od zabudowy, jak i planowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy⁹.

Jeżeli zatem gospodarstwo rolne jest relatywnie duże, to realizacja inwestycji budowlanej kwalifikowanej jako – związana z nim

względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.). Na ten temat zob. też K. Małysa-Sulińska, *Zakres przedmiotowy przedsięwzięć, dla których warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone są w formie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego*, „Causus” 2009, nr 53, s. 6 i n.

⁶ Na temat przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy zob. K. Małysa-Sulińska, *Prawo do dobrego samorządu a tryby ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach lokalizacyjnych wydawanych na zasadach ogólnych*, [w:] *Prawo do dobrego samorządu w kontekście realizacji zadań publicznych*, red. M. Stec, K. Małysa-Sulińska, Warszawa 2021, s. 47 i n.

⁷ Na ten temat zob. K. Małysa-Sulińska, *Dobre sąsiedztwo jako przesłanka wydania decyzji o warunkach zabudowy*, „Causus” 2009, nr 51, s. 5 i n.

⁸ Por. wyrok WSA w Gliwicach z 10.10.2011 r., II SA/GI 539/11, LEX nr 1152549.

⁹ Por. wyrok WSA w Łodzi z 7.12.2007 r., II SA/Łd 906/07, LEX nr 463771.

– zabudowa zagrodowa nie wymaga sąsiedztwa zabudowanej działki, a także dostosowywania parametrów planowanego obiektu do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Zauważyć należy przy tym, iż powierzchnia gospodarstwa rolnego jest odnoszona do średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie, ale w skład gospodarstwa mogą wchodzić grunty położone na obszarze kilku gmin. Określając powierzchnię gospodarstwa rolnego związanego z planowaną zabudową zagrodową, należy bowiem przyjmować cywilistyczne rozumienie gospodarstwa jako pewnej całości produkcyjnej. Nic nie stoi zatem na przeszkodzie, aby uwzględnić nie tylko grunty inwestora położone na obszarze gminy, w której inwestor zamierza realizować inwestycję, ale także – powiązane z nimi funkcjonalnie grunty położone poza granicami danej gminy. W takiej sytuacji punkt odniesienia stanowi jednak średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie, na terenie której planowana jest realizacja inwestycji¹⁰.

3. Zabudowa zagrodowa jako pojęcie pozbawione definicji legalnej w postępowaniu lokalizacyjnym

678

Pojęcie zabudowy zagrodowej nie zostało zdefiniowane w przepisach upzp, a także przepisach wykonawczych do tej ustawy. Ustawodawca nie zdecydował się również na wprowadzenie w przepisach upzp odesłania do regulacji normatywnych obowiązujących w tym zakresie. W związku z tym w – prowadzonych w oparciu o regulacje ujęte w upzp – postępowaniach lokalizacyjnych nie można stosować bezpośrednio definicji legalnej tego pojęcia ujętej w innych aktach normatywnych, w tym zawartej w § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie¹¹, zgodnie z którą przez zabudowę zagrodową należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych¹².

¹⁰ Por. wyrok NSA w Warszawie z 21.12.2007 r., II OSK 1723/06, LEX nr 372227; wyrok WSA w Szczecinie z 14.11.2012 r., II SA/Sz 866/12, LEX nr 1241500.

¹¹ Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 (w dalszej części przywoływane jako rwz).

¹² Zob. wyrok NSA z 23.08.2007 r., II OSK 1118/06, LEX nr 352065, w którym wskazano, że pojęcie „zabudowy zagrodowej” w rozumieniu § 3 pkt 3 rwz nie może być uznane za definicję legalną „zabudowy zagrodowej” przy dokonywaniu wykładni przepisu art. 61

Oznacza to, że w postępowaniu mającym na celu ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu pojęcie zabudowy zagrodowej należy interpretować przede wszystkim w oparciu o zasady wykładni językowej¹³. Przyjmuje się zatem, że zabudowa zagrodowa, o której mowa w art. 61 ust. 4 upzp, stanowi faktyczną bazę oraz zaplecze gospodarstwa rolnego, w którym prowadzona jest działalność o charakterze rolniczym¹⁴. Tak rozumiana zabudowa może obejmować zespół budynków składających się z domu mieszkalnego oraz zabudowań gospodarczych i inwentarskich, w tym również o charakterze produkcyjnym¹⁵. Przyjąć należy bowiem, że w skład zabudowy zagrodowej mogą wchodzić – obok budynku mieszkalnego – wszelkie obiekty budowlane związane z prowadzeniem gospodarstwa¹⁶.

Podkreślenia wymaga, że zabudowa zagrodowa to współistnienie domu mieszkalnego ze wskazanymi powyżej zabudowaniami lub częścią z nich¹⁷. Podnosi się przy tym, że – co do zasady – w obrębie jednego podwórza powinien być zlokalizowany zarówno dom mieszkalny, jak i inne zabudowania rolnicze¹⁸. Zaznaczenia wymaga jednak, że gospodarstwo rolne mogą tworzyć także obiekty, które nie przylegają do podwórza postrzeganego jako plac wśród zabudowań wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Wskazuje się bowiem, że w przypadku, gdy lokalizacja obiektu budowlanego nawiązuje do pozostałych obiektów tworzących zabudowę zagrodową, wchodzi on w skład tej zabudowy nawet pomimo usytuowania w pewnym oddaleniu od podwórza¹⁹. Zauważyć należy przy tym, że lokalizacja obiektu w pewnym oddaleniu od pozostałych zabudowań, w szczególności o funkcji mieszkaniowej, może być determinowana np. warunkami technicznymi²⁰. W związku z tym w orzecznictwie sądownoadministracyjnym podnosi się, że związanie gospodarstwa rolnego z zabudową należy rozumieć

ust. 4 upzp. Zob. też wyrok WSA w Białymstoku z 10.11.2009 r., II SA/Bk 513/09, LEX nr 589081; wyrok WSA w Poznaniu z 26.11.2010 r., II SA/Po 504/10, LEX nr 754452.

¹³ Por. wyrok WSA w Poznaniu z 22.03.2012 r., II SA/Po 1046/11, LEX nr 1138736.

¹⁴ Zob. wyrok NSA z 18.09.2014 r., II OSK 672/13, LEX nr 2135482.

¹⁵ Zob. wyrok NSA z 4.12.2008 r., II OSK 1536/07, LEX nr 477263.

¹⁶ Por. wyrok NSA z 17.11.2010 r., II OSK 1100/09, LEX nr 787123. Zob. również wyrok NSA z 4.12.2008 r., II OSK 1536/07, LEX nr 477263; wyrok WSA w Poznaniu z 26.11.2010 r., II SA/Po 504/10, LEX nr 754452.

¹⁷ Por. wyrok NSA z 4.12.2008 r., II OSK 1536/07, LEX nr 477263.

¹⁸ Por. wyrok NSA w Warszawie z 4.12.2008 r., II OSK 1536/07, LEX nr 477263; wyrok WSA w Poznaniu z 26.11.2010 r., II SA/Po 504/10, LEX nr 754452.

¹⁹ Por. wyrok WSA w Lublinie z 28.09.2010 r., II SA/Lu 340/10, LEX nr 753784.

²⁰ Zob. np. wyrok WSA w Lublinie z 28.09.2010 r., II SA/Lu 340/10, LEX nr 753784, w którym wskazano, że inwestycja polegająca na budowie budynku inwentarskiego o obsadzie do 40 DJP z silosem na paszę, zbiornikiem na gnojowicę i płytą gnojową stanowi element zabudowy zagrodowej.

funkcjonalnie jako pewną całość produkcyjną, co oznacza, iż planowana zabudowa nie musi znajdować się na tym samym gruncie co reszta gospodarstwa²¹. Nie sposób bowiem postrzegać współczesnego gospodarstwa rolnego jako zagrody, w której budynek mieszkalny otoczony jest budynkami gospodarczymi posadowionymi na jednej działce czy podwórzu, a to dlatego, że współczesne wymogi prowadzenia produkcji rolniczej wymagają lokalizacji licznych i różnych pod względem funkcjonalnym obiektów gospodarczych²². Pojęcie zabudowy zagrodowej, o której mowa w art. 61 ust. 4 upzp, musi być zatem postrzegane jako obiekty powiązane w ramach jednego gospodarstwa, których rozproszenie przestrzenne jest dopuszczalne²³.

4. Miejsce stałego zamieszkania rolnika jako przesłanka wydania decyzji lokalizacyjnej dla zabudowy zagrodowej

680

Z powyższego wynika, że – ujęty w art. 61 ust. 4 upzp – wyjątek od ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zasady dobrego sąsiedztwa może znaleźć zastosowanie wyłącznie wówczas, gdy planowana zabudowa zagrodowa jest związana z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego. W związku z powyższym przyjąć należy, iż zastosowanie opisanego powyżej wyjątku jest możliwe tylko wtedy, gdy inwestor faktycznie prowadzi gospodarstwo rolne lub jest legitymowany do jego prowadzenia.

Nieodzownym warunkiem dla kwalifikacji inwestycji jako wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego jest zatem istnienie budynku mieszkalnego, który będzie powiązany funkcjonalnie z innymi – przeznaczonymi do prowadzenia działalności rolniczej w ramach jednego gospodarstwa rolnego – budynkami gospodarczymi lub inwentarskimi, w tym także zlokalizowanymi na innych działkach²⁴. Konieczne jest zatem ustalenie, że planowana zabudowa stanowić będzie faktyczną bazę i zaplecze gospodarstwa rolnego, w którym prowadzona jest lub będzie działalność o charakterze rolniczym. W gospodarstwie rolnym zabudowa zagrodowa służy bowiem działalności gospodarczej, a fakt zamieszkania rolnika

²¹ Zob. wyrok WSA w Lublinie z 29.07.2021 r., II SA/Lu 331/21, LEX nr 3224045.

²² Zob. wyrok WSA w Olsztynie z 15.06.2021 r., II SA/Ol 203/21, LEX nr 3208880.

²³ Zob. wyrok WSA w Kielcach z 27.05.2021 r., II SA/Ke 462/19, LEX nr 3189447.

²⁴ Por. wyrok NSA z 10.04.2018 r., II OSK 1068/17, LEX nr 2522406.

w gospodarstwie wynika z faktu jego prowadzenia, a więc jest od niego ściśle zależny²⁵.

Podjmując zatem rozstrzygnięcie w przedmiocie ustalenia – z pominięciem zasady dobrego sąsiedztwa – warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej, należy mieć na uwadze, że jej lokalizacja jest dopuszczalna wyłącznie wówczas, gdy miejsce zamieszkania rolnika umożliwia prawidłowe funkcjonowanie gospodarstwa, w skład którego mają wchodzić planowane obiekty budowlane. Przyjąć należy przy tym, że w przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej rozstrzygające jest stałe miejsce zamieszkania rolnika, gdyż wymusza to rodzaj działalności. Ustalenie miejsca zamieszkania – jak zauważa Krzysztof Skotnicki – w pewnych przypadkach może stanowić jednak spory problem, a konsekwencje takiego stanu rzeczy odczuwalne są na gruncie różnych przepisów. Czyniąc ustalenia w tym zakresie, uwzględnić należy zatem zarówno fizyczne przebywanie w danej miejscowości, jak i wolę przebywania trwale w danym miejscu. Na stałość pobytu w danej miejscowości może wskazywać przykładowo skupienie w niej aktywności życiowej związanej z pracą lub rodziną. Jednocześnie zameldowanie pod danym adresem czy wskazanie go w korespondencji prowadzonej z instytucjami publicznymi nie przesądza automatycznie o zamieszkiwaniu w tym miejscu, a w związku z tym nie może stanowić dowodu potwierdzającego miejsce zamieszkania²⁶.

681

Przenosząc powyższe na grunt postępowania lokalizacyjnego dla zabudowy zagrodowej, wskazać należy, że miejsce zamieszkania rolnika ma zasadnicze znaczenie. Z analizy przeprowadzonej przez organ powinno bowiem wynikać, że rodzaj prowadzonej produkcji hodowlanej bądź rolnej pozwala na przyjęcie, że poszczególne obiekty, w tym obiekt mieszkalny, mogą funkcjonować razem jako jedno gospodarstwo rolne mimo ich zlokalizowania w pewnej odległości od siebie. Jeśli zatem z ustaleń organu wynika, że miejsce zamieszkania inwestora wnioskującego o wydanie przedmiotowej decyzji lokalizacyjnej wyklucza możliwość prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego, gdyż jest to miejscowość położona w odległości wykluczającej jego prowadzenie, nie można zastosować regulacji art. 61 ust. 4 upzp. W takiej sytuacji organ powinien prowadzić postępowanie lokalizacyjne dla zabudowy zagrodowej na zasadach ogólnych, czyli z uwzględnieniem zasady dobrego sąsiedztwa.

²⁵ Zob. wyrok WSA w Warszawie z 30.06.2006 r., V SA/Wa 362/06, LEX nr 232951. Por. też wyrok WSA w Gdańsku z 21.04.2010 r., II SA/Gd 447/09, LEX nr 576267; wyrok WSA w Poznaniu z 23.11.2011 r., IV SA/Po 911/11, LEX nr 1154914.

²⁶ Zob. K. Skotnicki, *Pravo do samorządu a członkowie wspólnoty samorządowej pominięci w możliwości udziału w wyborach organów samorządu terytorialnego i referendum lokalnym*, [w:] *Pravo do dobrego samorządu – perspektywa obywatela i mieszkańca*, red. M. Stec, K. Małysa-Sulińska, Warszawa 2021, s. 87 i n.

5. Podsumowanie i wnioski

Z analizy regulacji ujętej art. 61 ust. 4 upzp wynika, że możliwość wydania decyzji lokalizacyjnej dla zabudowy zagrodowej z pominięciem zasady dobrego sąsiedztwa determinowana jest m.in. miejscem zamieszkania rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne, z którego funkcjonowaniem związana jest planowana zabudowa. Przepis ten znajduje bowiem zastosowanie wówczas, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z planowaną zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie, więc lokalizacja tego gospodarstwa ma zasadnicze znaczenie dla możliwości zastosowania przywołanej regulacji normatywnej. To zaś oznacza konieczność zamieszkiwania rolnika na obszarze gminy, w której znajduje się teren planowanej inwestycji lub w odległości umożliwiającej prawidłowe funkcjonowanie tego gospodarstwa. Nie sposób bowiem wywodzić spełnienia tej przesłanki wyłącznie z okoliczności posiadania gruntów rolnych przez inwestora. Przyjąć należy zatem, że dla jej ziszczenia niezbędne jest wykazanie istnienia gospodarstwa rolnego o określonej powierzchni, co wiąże się z istnieniem zabudowy mieszkaniowej stanowiącej siedlisko rolnika.

682 Stosując zatem regulację 61 ust. 4 upzp wójt (burmistrz albo prezydent miasta) powinien w sposób niebudzący wątpliwości ustalić miejsce zamieszkania rolnika, co – jak wskazano powyżej – może być problematyczne. Każdy przypadek zastosowania przywołanej powyżej regulacji wymaga zatem indywidualnej oceny także w zakresie miejsca zamieszkania rolnika, a wątpliwości wyjaśnienia. Nie jest bowiem pożądane, aby opisany wyjątek od zasady ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli pominięcie zasady dobrego sąsiedztwa, interpretować rozszerzająco. W przypadku zatem, gdy inwestor nie jest w stanie wykazać, iż swoją aktywność życiową wiąże z obszarem, dla którego wnioskuje o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, niedopuszczalne jest stosowanie regulacji ujętej w art. 61 ust. 4 upzp.

Zaznaczyć trzeba nadto, że należy wykluczyć możliwość stosowania regulacji art. 61 ust. 4 upzp, gdy planowana inwestycja ogranicza się wyłącznie do realizacji obiektów, które samodzielnie lub łącznie z już istniejącymi obiektami nie mogą być sklasyfikowane jako zabudowa zagrodowa. Przykładowo niedopuszczalne jest stosowanie powyższej regulacji, gdy przedmiot inwestycji ogranicza się do budowy obiektów gospodarczych, którym nie towarzyszy obiekt o funkcji mieszkaniowej. Za zabudowę zagrodową nie można uznać również – nawet przy towarzyszącym budynku o funkcji mieszkaniowej – obiektów, których funkcja ogranicza się do zbytu produktów rolnych, które nie zostały wytworzone w danym gospodarstwie rolnym.