

**Opinia urbanistyczna w sprawie możliwości realizacji zabudowy
zagrodowej na terenach Gminy Sianów zgodnie z ustaleniami
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określającymi
przeznaczenie terenów jako „tereny upraw rolnych”**



autor:

mgr inż. arch. Marek Perepeczo

uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1429/94 z 15.12.1994 r.

Koszalin, marzec 2018 r.

1. Cel opracowania:

Celem opracowania jest wydanie opinii urbanistycznej w sprawie możliwości realizacji zabudowy zagrodowej na terenach Gminy Sianów zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określającymi przeznaczenie terenów jako „tereny upraw rolnych”.

2. Zleceniodawca:

Urząd Gminy i Miasta w Sianowie.

3. Materiały źródłowe:

- 1) Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów – uchwała Nr XLIII/182/96 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 28 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1997 r. Nr 8, poz. 29) zmieniony uchwałami Rady Miejskiej w Sianowie Nr LIV/299/02 z dnia 10 października 2002 r., Nr LIV/300/02 z dnia 10 października 2002 r., Nr LIV/301/02 z dnia 10 października 2002 r., Nr XI/63/2003 z dnia 11 września 2003 r., Nr X/43/07 z dnia 6 czerwca 2007 r., Nr XIII/63/07 z dnia 28 sierpnia 2007 r., Nr XXVI/149/08 z dnia 27 czerwca 2008 r., Nr XL/242/09 z dnia 30 czerwca 2009 r., Nr XI/70/2011 z dnia 29 czerwca 2011 r. oraz XII/98/11 z dnia 31 sierpnia 2011 r.;
- 2) Uchwała Nr XVI/54/95 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 26 kwietnia 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania następujących miejscowości: Kłos, Gorzebądz, Kędzierzyn, Skwierzynka, Sucha Koszalińska, Kleszcze, Osieki, Iwięcino, Wierciszewo, Grabówko, Skibno, Dąbrowa, Sieciemín, Sierakowo Sławieńskie, Ratajki, Biolkowo, Węgorzewo, Maszkowo, Szczeglino, Szczeglino Nowe, Karnieszewice;
- 3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu z dnia 28.12.1996 r. Dz. U. Nr 89 poz. 415, z późn. zm.);
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 647, z późn. zm.);
- 5) Słownik języka polskiego.

4. Treść opinii

Niniejsza opinia sprowadza się do odpowiedzi na pytanie czy w świetle obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów możliwa jest realizacja na terenach upraw rolnych zabudowy zagrodowej?

Przyjmuje się, że na obszarze wiejskim praktycznie całej gminy Sianów (z wyjątkami opisanymi poniżej) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów - uchwała Nr XLIII/182/96 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 28 grudnia 1996 r. – [**mpzp gminy Sianów** lub **plan gminy Sianów**]. Tymi wyjątkami są stosunkowo niewielkie obszarowo tereny, na których obowiązuje szereg planów uchwalanych w większości jako „zmiany” planu gminy Sianów. Plany te przyjęte zostały uchwałami Rady Miejskiej w Sianowie: Nr LIV/299/02 z dnia 10 października 2002 r., Nr LIV/300/02 z dnia 10 października 2002 r., Nr LIV/301/02 z dnia 10 października 2002 r., Nr XI/63/2003 z dnia 11 września 2003 r., Nr X/43/07 z dnia 6 czerwca 2007 r., Nr XLIII/246/06 z dnia 10 kwietnia 2006 r., Nr XLIX/268/06 z dnia 26 października 2006 r., Nr XIII/63/07 z dnia 28 sierpnia 2007 r., Nr XXVI/149/08 z dnia 27 czerwca 2008 r., Nr XL/242/09 z dnia 30 czerwca 2009 r., Nr XI/70/2011 z dnia 29 czerwca 2011 r., Nr XII/98/11 z dnia 31 sierpnia 2011 r., Nr L/364/2014 z dnia 27 sierpnia 2014 r., Nr VI/26/2015 z dnia 30 marca 2015 r., Nr XXVIII/163/2016 z 31 sierpnia 2016 r., Nr XXVIII/164/2016 z 31 sierpnia 2016 r. oraz XXXVI/240/2017 z dnia 26 kwietnia 2017 r. Na obszarach obowiązywania powyższych planów a także na obszarze miasta Sianów, nie obowiązują ustalenia planu będącego przedmiotem niniejszej opinii. Podkreślić należy również, że niniejsza opinia

z formalnego punktu widzenia nie dotyczy obszarów, których granice stanowią granice wymienionych powyżej planów miejscowych.

Obowiązujący plan gminy Sianów uchwalony został na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [**uozp.**]. Wymieniona ustawa ostatecznie utraciła moc z dniem 1 stycznia 2004 r. Ma to o tyle istotne znaczenie, że uchylająca ją ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [**uopizp.**] rozstrzyga wiele kwestii odmiennie od uchylanej ustawy. Plan gminy Sianów składa się z części tekstowej (uchwała) i szeregu załączników graficznych:

- rysunek planu w skali 1:25000 dla obszaru gminy,
- rysunki planu w skali 1:5000.

Przed wszystkim należy podkreślić, że zgodnie z art. 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (**uozp.**) „*miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym*”, podobnie zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (**uopizp.**) „*plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego*”. Zgodnie z art. 8 ust. 1 **uozp.** „*Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik do uchwały rady gminy. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą*”. Zgodnie z brzmieniem art. 11 **uozp.** „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszaru gminy lub jej części ...*”. Dalej zgodnie z art. 12 ust. 1 **uozp.** „*O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ... rozstrzyga rada gminy, w drodze uchwały, określając granice obszaru objętego planem, przedmiot i zakres jego ustaleń*”. Warto zauważyć, że plan gminy Sianów w podstawie prawnej nie wymienia w ogóle jakiegokolwiek uchwały inicjującej.

Rada Miejska w Sianowie podjęła uchwałę Nr XVI/54/95 z dnia 26 kwietnia 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania następujących miejscowości: Kłos, Gorzebądz, Kędzierzyn, Skwierzynka, Sucha Koszalińska, Kleszcze, Osieki, Iwięcino, Wierciszewo, Grabówko, Skibno, Dąbrowa, Sieciemin, Sierakowo Sławieńskie, Ratajki, Bielkowo, Węgorzewo, Maszkowo, Szczeglino, Szczeglino Nowe, Karnieszewice [**uchwała inicjująca**]. W § 1 ust. 1 owej uchwały inicjującej ustalono, że „*przystępuje się do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących miejscowości: Kłos, Gorzebądz, Kędzierzyn, Skwierzynka, Sucha Koszalińska, Kleszcze, Osieki, Iwięcino, Wierciszewo, Grabówko, Skibno, Dąbrowa, Sieciemin, Sierakowo Sławieńskie, Ratajki, Bielkowo, Węgorzewo, Maszkowo, Szczeglino, Szczeglino Nowe, Karnieszewice*”. Ponadto w ust. 2 ustalono, że „*Granice opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla ww. miejscowości określono w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sianów*”. Można jedynie przypuszczać, że cytowana powyżej uchwała stanowiła podstawę do przystąpienia do sporządzenia planu gminy Sianów. Pewnym jest natomiast, że cytowana uchwała inicjująca nie określiła ani przedmiotu ani zakresu ustaleń planu gminy Sianów. W dzisiejszym stanie prawnym, zgodnie z **uozp.**, rada gminy przy podejmowaniu uchwały inicjującej nie ma uprawnień do określania przedmiotu i zakresu ustaleń inicjowanego planu miejscowego. W przeciwieństwie do przepisów zawartych w art. 10 ust. 1 **uozp.**, w których określono, w korelacji z art. 12 ust. 1 tejże ustawy, fakultatywną zawartość planu miejscowego (w zależności od potrzeb), przepisy art. 15 ust. 2 **uopizp.** wymieniają enumeratywnie obligatoryjne elementy planu. To odmiennie podejście ustawowe do obligatoryjnej zawartości planu miejscowego wyraźnie wskazuje, że w przypadku planu gminy Sianów, uchwalonego na podstawie **uozp.** nieuprawnionym jest twierdzenie, że w granicach obszaru tego planu ustalenia dotyczą wszystkich elementów planu miejscowego. Ustalenia planu gminy Sianów dotyczą tylko i wyłącznie tych zagadnień, które zostały określone (w miarę potrzeb) w planie. A zatem można stwierdzić, że istnieje szereg elementów planu miejscowego, dla których w planie gminy Sianów uznano brak potrzeby regulacji. Oznacza to, że szereg elementów w szczególności dotyczących

przeznaczenia terenów, zasad zagospodarowania i zasad zabudowy, w zakresie dla którego nie dokonano żadnych ustaleń, pozostawiono do decyzji organów. Należy podkreślić, że przeznaczenie terenu, zasady zabudowy terenu i zasady zagospodarowania terenu to są trzy odrębne elementy planu miejscowego. Odrębne również w tym znaczeniu, że regulacje dotyczące tych elementów planu dla jakiegoś konkretnego terenu mogą się znajdować w zupełnie różnych miejscach planu. Nie da się ukryć, że analiza planów uchwalonych w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prowadzi do oczywistych sprzeczności z aktualnymi przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ta oczywista sprzeczność jaka zachodzi w próbie odczytania obowiązującego planu gminy Sianów w świetle obowiązujących przepisów nie zmienia faktu, że plan ten nie rozstrzyga jednoznacznie w wielu przypadkach o przeznaczeniu terenów, zasadach zagospodarowaniu terenów oraz zasadach zabudowy terenów.

Zakres terytorialny planu gminy Sianów został określony w znaczeniu jego maksymalnego zasięgu (§ 1 planu gminy Sianów). Tym maksymalnym zasięgiem są granice administracyjne gminy (cyt.: „*plan obejmuje obszar w granicach administracyjnych gminy*”). Jednakże zarówno w tekście uchwały jak i w załącznikach graficznych istnieją zapisy, które wprost lub pośrednio wskazują, że dla niektórych terenów z obszaru planu gminy Sianów nie dokonano ustaleń. Wprost w § 3 ust. 1 pkt 1-7 uchwały określony został enumeratywnie przedmiot ustaleń planu. Przedmiot ustaleń planu gminy Sianów ogranicza się do:

- terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-rolniczej, rolniczej i pensjonatowej,
- terenów urządzeń i budowli turystycznych, rekreacyjnych i sportowych,
- terenów zabudowy usług oświaty, kultury, handlu, gastronomii i usług różnych,
- terenów zabudowy usługowej o złożonej strukturze,
- terenów zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-składowej, produkcyjno-rolniczej,
- terenów urządzeń i budowli w zakresie zaopatrzenia w wodę, oczyszczania ścieków i usuwania nieczystości,
- tereny parków, cmentarzy i zieleni urządzonej.

Ta długa lista terenów nie obejmuje szeregu terenów, dla których plan gminy Sianów nie przewiduje ustaleń. Jak już wcześniej wskazano, z treści art. 8 ust. 1 **uozp**. wynika, że „*rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym uchwałą*”. W planie gminy Sianów w § 4 ust. 2 ustalono, że „*Stosownie do charakteru i wielkości jednostek osadniczych zapis obowiązujących ustaleń planu przedstawiono w sposób następujący: 1) dla miejscowości: Skwierzynka, Kędzierzyn, Gorzebądz, Kłos, Osieki, Wierciszewo, Grabówko, Maszkowo, Węgorzewo Koszalińskie, Szczeglino, Szczeglino Nowe, Mokre, Ratajki, Sierakowo Sławieńskie, Sowno – na rysunku planu w skali 1:5000 (obejmującym zwarte struktury osadnicze); 2) dla miejscowości Rzepkowo na rysunku planu w skali 1:25000; 3) dla miejscowości: Skibno, Sucha Koszalińska, Kleszcze, Bielkowo, Iwięcino, Karnieszewice, Dąbrowa, Sieciemin, Sierakowo – na rysunku planu w skali 1:5000 (obejmującym zwarte struktury osadnicze) i na rysunku planu w skali 1:25000 obejmującym struktury rozproszone*”. Z takich zapisów trudno jest jednoznacznie określić w jakim zakresie plan gminy Sianów dokonał ustaleń. Jednakże zupełnie uzasadnionym jest pogląd, że rysunki planu gminy Sianów w skali 1:5000 odnoszą się do ustaleń w zakresie „*obejmującym zwarte struktury osadnicze*”, a dla niektórych miejscowości również rysunek planu gminy Sianów w skali 1:25000 odnosi się do ustaleń w zakresie „*obejmującym struktury rozproszone*”. Przyjęcie takiego poglądu w ogóle nie ułatwia jednoznacznego określenia rzeczywistych obszarów, dla których w planie dokonano ustaleń.

Pojęcia zwartych struktur osadniczych i struktur rozproszonych nie posiadają definicji ustawowej i nie zostały wyjaśnione w planie gminy Sianów, zatem należy je rozumieć w sposób zgodny z rozumieniem w języku powszechnym. Zwarta struktura osadnicza (wsi) to taka, w której poszczególne siedliska (zagrody) przylegają do siebie

(są położone w niewielkich odległościach). Struktury rozproszone są przeciwieństwem struktury zwartej. Poszczególne siedliska położone są względem siebie w znacznych odległościach (przekraczających 100 m). Plan gminy Sianów nie dokonał delimitacji zwartych struktur osadniczych (nie wyznaczył ich granic). Dla potrzeb dalszych rozważań można przyjąć, że zwarte struktury osadnicze obejmują tereny bezpośrednio związane z osadnictwem. W większości będą to tereny wymienione w § 3 ust. 1, dla których w planie gminy Sianów dokonano ustaleń.

Plan gminy Sianów charakteryzuje się bardzo małą precyzją, często wzajemnie sprzecznych, zapisów. Nieprecyzyjny, posługujący się synonimami, wyrazami bliskoznacznymi lub tylko podobnymi, język planu gminy Sianów a także szereg mniejszych lub większych błędów, przeinaczeń i pomyłek, powoduje bardzo poważne problemy interpretacyjne. Nie ułatwia też pracy niejednoznaczność oznaczeń na rysunkach planu gminy Sianów, a także mówiąc wprost bałagan w oznaczeniach powodujący nierzadko niemożność jednoznacznego powiązania terenów wydzielonych na rysunku (rysunkach) z ich opisaniem w tekście uchwały. Szczególnie trudne jest to w obliczu braku w planie gminy Sianów definicji użytych pojęć. Tekst planu, poza odniesieniami do terenów zwartych struktur osadniczych, praktycznie nie tylko nie jest powiązany z żadnymi innymi niż wymienione w § 3 ust. 1 terenami, ale w ogóle się do większości nie odnosi. Również w znacznej części brak jest spójności pomiędzy rysunkiem w skali 1:25000 z rysunkami w skali 1:5000. Te same tereny oznaczone zostały w różnych skalach w odmienny sposób. Przykładowo na rysunku w skali 1:25000 oznaczono kolorem zielonym tereny łąk i pastwisk, oraz żółtym tereny użytków rolnych, a na rysunkach w skali 1:5000 prawdopodobnie te same tereny zamalowane na kolor przypominający żółty nazwano tereny upraw rolnych. Zgodnie z obowiązującym w dacie uchwalenia planu gminy Sianów Zarządzeniem Ministra Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1969 w sprawie ewidencji gruntów, grunty użytkowane rolniczo, zwane użytkami rolnymi dzielą się na grunty orne, sady, łąki trwałe i pastwiska trwałe. Oznacza to, że w skali 1:25000 prawdopodobnie wydzielono z użytków rolnych tereny łąk i pastwisk (które są użytkami rolnymi) co wskazywałoby, że pod pojęciem użytków rolnych należy rozumieć grunty orne i sady. Być może byłoby to jakieś wyjaśnienie sformułowania użytego na mapie w skali 1:5000 gdzie kolorem żółtym oznaczono tereny upraw rolnych. Plan gminy Sianów zawiera bardzo dużo zapisów nieprecyzyjnych i niejasnych. Nawet pobieżna analiza wskazuje, że używane są często zamiennie wyrażenia oznaczające w rzeczywistości, przede wszystkim w powszechnym rozumieniu, to samo. Przykładowo, czyż użycie w § 3 ust. 4 słów „*na obszarach rolnych*” nie oznacza w rzeczywistości szeroko rozumianych gruntów rolnych czyli użytków rolnych i nieużytków. A jeżeli tak to niewątpliwie obszary rolne to również tereny upraw rolnych. Analizując rysunki planu gminy Sianów dojdziemy do wniosku, że plan posługuje się zamiennie pojęciem tereny użytków rolnych i tereny upraw rolnych.

Zgodnie z orzecznictwem sądowym pojęcie upraw rolnych powinno być odczytane bardzo szeroko. Uprawy rolne to wszelkiego typu uprawy prowadzone na gruncie rolnym i stanowiące efekt działalności ludzkiej, powiązane z produkcyjną funkcją tego gruntu. Plan gminy Sianów ustalając przeznaczenie terenów „*tereny upraw rolnych*” czy „*tereny użytków rolnych*” nie określił zasad ich zabudowy i zasad zagospodarowania. Brak ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zasad zagospodarowanie uprawnia do stwierdzenia, że jeżeli nie sprzeciwia się to innym przepisom można budować budynki w których dokonywana jest uprawa (warzywa, kwiaty, grzyby). Jeśli uznamy, że wyrażenia „*tereny użytków rolnych*” i „*tereny upraw rolnych*” to w rozumieniu planu gminy Sianów synonimy to takie budynki można wznosić na terenach użytków rolnych. Jeśli można wznosić budynki, które służą uprawom rolnym to nie ma powodu do zakazania wznoszenia budynków służących ogólnie produkcji rolnej. Czy zatem plan gminy Sianów zawiera jakieś ustalenia, które wprost lub pośrednio mogą zakazać zabudowy terenów upraw rolnych, czy też terenów użytków rolnych? Otóż w § 9 ust. 3 ustalono, że: „*W celu właściwego kształtowania walorów krajobrazowych środowiska przyrodniczego wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy w granicach określonych stref ekologicznych (E) za wyjątkiem obiektów prowadzenia działalności*

w zakresie gospodarki wodnej, hodowli ryb itp.”. Niestety plan gminy Sianów nie precyzuje co należy rozumieć pod pojęciem „określonych stref ekologicznych (E)”. Nie ma również takich stref wyznaczonych na rysunkach planu. Na rysunkach w skali 1:5000 wyznaczone zostały granice stref ochrony ekologicznej. Strefy te wyznaczono w większości przypadków wokół cmentarzy i parków we wsiach. Natomiast na rysunku planu w skali 1:25000 wyznaczone zostały obszary ochrony ekologicznej, które nie mają nic wspólnego ze strefami ochrony ekologicznej na rysunkach w skali 1:5000. Te obszary ochrony ekologicznej wyznaczone zostały na rozległych terenach użytków rolnych (w większości łąk i pastwisk) najczęściej wzdłuż cieków wodnych. Obszary te nie zostały ujawnione na rysunkach w skali 1:5000 mimo, że obejmują znaczne tereny położone w zakresie rysunków w skali 1:5000. Analiza rysunków planu wskazuje, że zakazy zabudowy określone w § 9 ust. 3 dotyczą najprawdopodobniej obszarów ochrony ekologicznej wyznaczonych na rysunku w skali 1:25000. Konsekwencją takiego założenia jest wniosek, że skoro plan gminy Sianów wyznacza na części użytków rolnych obszary, dla których wprowadza określone w § 9 ust. 3 zakazy nowej zabudowy to znaczy, że na pozostałej części użytków rolnych, poza granicami obszarów ochrony ekologicznej, takiej zabudowy nie zakazuje. Nadto od zakazów zabudowy w obszarach ekologicznych wprowadza wyjątki w postaci „*obiektów prowadzenia działalności w zakresie gospodarki wodnej, hodowli ryb itp.*” Plan gminy Sianów nie określa co rozumie pod pojęciem nowej zabudowy. Jednakże i w tym przypadku należy rozumieć to w taki sposób jak się rozumie w języku powszechnym. Wg Słownika języka polskiego zabudowa to budynki znajdujące się na jakimś terenie. Zatem plan gminy Sianów zakazując lokalizacji nowej zabudowy zakazuje wznoszenia budynków. Brak zakazu lokalizacji nowej zabudowy oznacza brak zakazu wznoszenia budynków. Z tego można wyciągnąć wniosek, że na terenach użytków rolnych nie ma zakazu wznoszenia nowych budynków. Oczywiście nie wszystkich budynków ale takich, które nie zmieniają przeznaczenia terenu. Zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 1 lit. e Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r., poz. 1034) do użytków rolnych zalicza się m.in. grunty rolne zabudowane. Czy takie grunty mogą być zatem zabudowane w postaci zabudowy zagrodowej? Zabudowa zagrodowa to inaczej siedlisko, czyli funkcjonalnie zorganizowane w ramach jednego podwórka zabudowania o charakterze gospodarczym (produkcyjnym) oraz mieszkaniowym służące prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Zabudowa zagrodowa nie zmienia przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, nie zmienia zatem przeznaczenia użytków rolnych. Użytki rolne zabudowane, w szczególności zabudowane zabudową zagrodową nadal pozostają użytkami rolniczymi. Jeżeli § 9 ust. 3 planu gminy Sianów dopuszcza w obszarach ochrony ekologicznej, na gruntach będących użytkami rolnymi, nową zabudowę związaną z prowadzeniem działalności w zakresie hodowli ryb (dział rolnictwa) to wprost zezwala na zabudowę zagrodową gospodarstwa rybackiego (rolnego), która może się składać z zabudowań o charakterze gospodarczym (produkcyjnym) i mieszkaniowym służącym prowadzeniu tego gospodarstwa. Takie zezwolenie w części użytków rolnych objętych zakazem stanowi zgodę na zabudowę zagrodową (i to bez określenia działu prowadzonej działalności rolniczej) na pozostałej, nieobjętej zakazem części użytków rolnych. Tym bardziej, że zgodnie z wciąż aktualną tezą orzeczniczą, wszelka rozszerzająca wykładnia planu miejscowego na niekorzyść właścicieli nieruchomości byłaby sprzeczna z konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności i stanowiłaby rażące naruszenie ustaleń planu (wyrok NSA z dnia 11 czerwca 1999 r., IV SA 295/96, LEX nr 47787).

Reasumując plan gminy Sianów nie zakazuje lokalizacji zabudowy zagrodowej na szeroko rozumianych gruntach rolnych (z wyjątkiem zakazów zawartych w § 9 ust. 3 planu gminy Sianów) czyli na terenach użytków rolnych i terenach upraw rolnych, jeżeli nie jest to sprzeczne z innymi przepisami.

