**Siedlisko - czy można na nim wybudować dom?**

**Dom można wybudować również wtedy, gdy działka stanowi tzw. siedlisko. Wyjaśniamy, czy taką inwestycję mieszkaniową może rozpocząć jedynie rolnik.**

**Wśród ogłoszeń dotyczących nieruchomości gruntowych, czasem można znaleźć anonse związane z tak zwanymi działkami siedliskowymi. Wspomniane grunty niekiedy kuszą dość atrakcyjną ceną i możliwością wzniesienia na nich domu (bez odrolnienia). Warto jednak wiedzieć, że taka możliwość jest ograniczona przez przepisy. Powinny o tym pamiętać wszystkie osoby, którym marzy się nowoczesny dom na działce siedliskowej. Warto wytłumaczyć, kto w ogóle może pokusić się o budowę takich „czterech kątów”.**

**Sąd Najwyższy wyjaśnił czym dokładnie jest siedlisko**

Wydaje się, że w pierwszej kolejności warto objaśnić znaczenie terminu „działka siedliskowa”. Definicji siedliska nie znajdziemy w żadnej z ustaw dotyczących ochrony gruntów rolnych i planowania przestrzennego. O tym, co należy rozumieć pod pojęciem działki siedliskowej rozstrzygnął natomiast Sąd Najwyższy. Uchwała SN z dnia 15 grudnia 1969 r. (sygn. akt III CZP 12/69) mówi, że działką siedliskową jest po prostu grunt pod budynkami należącymi do gospodarstwa rolnego. "*Chodzi zarówno o budynki typowo gospodarcze, jak i te o przeznaczeniu mieszkalnym. Trzeba nadmienić, że działka siedliskowa jest wydzielana z działki rolnej poprzez wzniesienie budynków należących do gospodarstwa*" - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Z pojęciem działki siedliskowej, wiąże się również określenie „zabudowa zagrodowa”. Definicję zabudowy zagrodowej podaje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. "*Rozporządzenie z 12 kwietnia 2001 roku mówi, że w skład zabudowy zagrodowej wchodzą przede wszystkim budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, gospodarstwach hodowlanych, gospodarstwach ogrodniczych, a także w gospodarstwach leśnych*" - wymienia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Właściciel gospodarstwa wybuduje bez odrolnienia**

Trzeba pamiętać, że samo pojęcie siedliska jest ściśle powiązane z prowadzeniem działalności rolnej. Właśnie dlatego siedlisko (z działki rolnej) może utworzyć jedynie rolnik. Co ważne, wraz z domem trzeba będzie wznieść również budynki służące do produkcji rolnej. Inwestycja planowana przez rolnika, oczywiście musi być zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (np. w zakresie minimalnej powierzchni siedliska). Jeżeli gmina nie posiada jeszcze miejscowego planu, to podstawą inwestycji powinna być decyzja o warunkach zabudowy (tzw. „WZ-ka”) uzyskana przez rolnika. Pozostali inwestorzy mogą myśleć o budowie nowoczesnego domu pod warunkiem, że najpierw odrolnią przynajmniej część gruntu na potrzeby mieszkaniowe. "*W tym kontekście warto przypomnieć, że obowiązujące przepisy przewidują możliwość odrolnienia do 0,05 ha pod dom bez opłat za wyłączenie gruntu z produkcji rolnej*" - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Ustawa bardzo dokładnie określa kto jest rolnikiem**

Tak jak już wspomnieliśmy, przekształcenie działki rolnej w siedlisko jest możliwe tylko wtedy, gdy taką inwestycję przeprowadzi rolnik. Przepisy dokładnie podają, kogo należy uważać za rolnika. Mowa o osobie, która od minimum 5 lat prowadzi osobiście gospodarstwo rolne i zamieszkuje na terenie gminy, gdzie znajduje się co najmniej jedna nieruchomość rolna należąca do gospodarstwa. Do uznania za rolnika potrzebne jest również posiadanie kwalifikacji rolniczych (np. co najmniej zasadniczego wykształcenia rolniczego) oraz uprawianie gruntu rolnego w ramach własności, dzierżawy lub wieczystego użytkowania (zobacz art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego). "*Warto też przypomnieć, że gospodarstwo rolne musi posiadać przynajmniej 1 hektar użytków rolnych*" - dodaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Pozwolenie i „WZ” nie zwalnia z kosztu odrolnienia**

Ze względu na atrakcyjność cenową niektórych działek rolnych, osoby zainteresowane zakupem takich gruntów na cele mieszkaniowe, mogą brać pod uwagę pewne rozwiązanie. Mowa o zakupie przyszłego siedliska, dla którego została wydana decyzja o warunkach zabudowy albo decyzja dotycząca pozwolenia na budowę. Warto jednak zdawać sobie sprawę, że wspomniane rozwiązanie w praktyce nic nie da nabywcy. "*Jeżeli „nie-rolnik” zakupi działkę, dla której wcześniej wydano decyzję o warunkach zabudowy siedliskowej, to uzyskanie pozwolenia na budowę będzie niemożliwe*" - tłumaczy Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Sytuacja wygląda nieco inaczej, gdy kupowana działka posiada już prawomocne pozwolenie na budowę. Uprawnienia dotyczące takiego pozwolenia można przenieść za zgodą zbywcy (rolnika). Nie oznacza to jednak, że nabywca gruntu będzie mógł realizować inwestycję siedliskową na takich samych zasadach jak rolnik. Po zakończeniu budowy domu, konieczne będzie bowiem częściowe odrolnienie gruntu. Warto również pamiętać, że inwestor przejmujący pozwolenie budowlane zostaje związany jego warunkami. "*Taka konstrukcja przepisów w oczywisty sposób zapobiega ich obchodzeniu przez osoby nie będące rolnikami. Niestety trzeba pogodzić się z faktem, że przyszłe siedliska są przeznaczone wyłącznie dla inwestorów będących rolnikami*" - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Sprawa przedstawia się nieco inaczej w przypadku istniejących siedlisk. Mogą one zostać kupione przez „nie-rolnika” bez dodatkowych formalności jeśli mają powierzchnię do 1,00 hektara. "*Taka zasada obowiązuje od 26 czerwca 2019 roku. Wtedy weszła w życie nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*" - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)