

## INWESTYCJE NA GRUNTACH LEŚNYCH A KONIECZNOŚĆ ICH WCZEŚNIEJSZEGO WYŁĄCZENIA Z UŻYTKOWANIA

**Infrastruktura techniczna** Stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego zaprezentowane w wyroku z dnia 21.09.2010r. o sygn. II OSK 1432/09, w którym wskazano, że „Niewątpliwie ustawienie słupa i ułożenie w ziemi kabla nie spowoduje wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, skoro zgodnie z art. 4 pkt 11 ww. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyłączeniem gruntów z produkcji jest rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowania gruntów.”.

**Mury oporowe** Stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego zaprezentowane w wyroku z dnia 21.11.2013 r. Sygn. II OSK 1404/12 , w którym wskazano ,że:

„Prawo budowlane nie zawiera legalnej definicji „muru oporowego”. Posługuje się natomiast pojęciem „konstrukcji oporowej”, zaliczając ją do budowli wymienionych w art. 3 pkt 3, przez które rozumie się każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury. Wykonywanie obiektu budowlanego w postaci konstrukcji oporowej nie zostało zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę (art. 29 ust. 1 i 2), ani nie zostało objęte obowiązkiem zgłoszenia (art. 30 ust. 1), a zatem ma do niego zastosowanie art. 28 ust. 1 ustawy prawo budowlane i obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę (por. wyrok NSA z 21 listopada 2006 r., II OSK 1371/05, Lex nr 318327)”.

„Decydujące znaczenie, zgodnie z powszechnie przyjętym w orzecznictwie poglądem, przy kwalifikowaniu muru jako oporowego ma funkcja jaką pełni, tj. przede wszystkim zabezpieczenie terenu przed osuwaniem się gruntu z terenu położonego wyżej (por. wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 17 stycznia 2012 r. sygn. akt II SA/Rz 8095/11, opubl. cbois)”.

**Ogrodzenie w lesie** Wyciąg z pisma GUNB w piśmie do ekspertbudowlany.pl:

„GUNB informuje, że zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 23 ustawy – Prawo budowlane, co do zasady, budowa ogrodzeń nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę ani dokonania zgłoszenia. Jedynie budowa ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m wymaga dokonania zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej (staroście), o czym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane.

Ustawa nie precyzuje, jak należy rozumieć wysokość ogrodzenia, a w szczególności jak należy przeprowadzać jego pomiary. Natomiast stanowisko w tej sprawie zajął m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, który w wyroku z dnia 28 października 2004 r., sygn. akt: IV SA 1191/03, wskazał, że o zachowaniu wysokości ogrodzenia decyduje wysokość konstrukcji naziemnej tego urządzenia, liczona w najwyższym punkcie ogrodzenia, w tych samych miejscach po jego obu stronach.

Jednocześnie, należy wskazać, że warunki techniczne, jakie musi spełniać ogrodzenie, zostały określone w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) – Dział II „Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej”, Rozdział 9 „Ogrodzenia”, § 41-43.

Zgodnie z brzmieniem § 41 ust. 1 ww. rozporządzenia, ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

Ponadto w § 41 ust. 2 ww. rozporządzenia prawodawca wskazuje, że zabronione jest umieszczanie na ogrodzeniach, na wysokości mniejszej niż 1,8 m ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego, tłuczonego szkła oraz innych podobnych wyrobów i materiałów. Powyższe przepisy, zgodnie z § 41 ust. 3 ww. rozporządzenia, nie dotyczą ogrodzeń wewnętrznych w zakładach karnych i aresztach śledczych. Tym samym § 41 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia odnosi się do wszystkich pozostałych ogrodzeń, w tym również ogrodzeń realizowanych między sąsiadującymi ze sobą działkami. Zaś minimalna wysokość, na której mogą znajdować się ostre zakończenia w takich ogrodzeniach na całej ich długości to 1,8 metra”.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 sierpnia 2006 r., II OSK 1002/05,

sformułowanie „miejsce publiczne” oznacza miejsce ogólnodostępne, z którego korzysta nieokreślona liczba niezidentyfikowanych osób. Jeśli więc ogrodzenie graniczy z drogą do lasu lub pola, które są takiego rodzaju ogólnodostępnymi miejscami, dostępnymi dla wielu niezidentyfikowanych osób, to niezbędne jest dokonanie zgłoszenia właściwemu organowi.

Orzecznictwo sądów administracyjnych w zakresie dróg nie będących drogami publicznymi również Naczelnego Sądu Administracyjnego, nie jest jednolite (por. np. wyrok NSA z dnia 28.03.2006 r., sygn. II OSK 675/05, w którym wyrażono pogląd, że „przez pojęcie innych miejsc publicznych, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane nie należy rozumieć dróg niebędących drogami publicznymi w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz np. wyrok NSA z dnia 23.08.2006 r., sygn. II OSK 1002/05, w którym zaprezentowano pogląd odmienny, zgodnie z którym, sformułowanie „od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych” obejmuje również drogi uznane za niepubliczne w rozumieniu ustawy o drogach publicznych).

## **LOKALIZACJA SZKÓŁEK LEŚNYCH NA GRUNTACH ROLNYCH**

Szkółki leśne to obszar ziemi wydzielony w celu produkcji sadzonek drzew leśnych.

Zgodnie z Art.3 pkt 2 Ustawy z dnia 25 sierpnia 2014 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1153 z późn. zmianami) lasem w rozumieniu ustawy jest grunt zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej szkółki leśne.

Zgodnie z Art.4 pkt 6 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.

(t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) przeznaczaniu gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne - rozumie się przez to ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych.

W związku z powyższym lokalizacja na gruntach rolnych szkółki leśnej co oznacza ustalenie leśnego sposobu użytkowania gruntów rolnych nie wymaga uzyskania zgody właściwego organu w ramach zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z § 3 ust.1 pkt 89 i 90 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz.U. Nr 213, poz. 1397 z późn. zmianami) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zalesienia:

- a) pastwisk lub łąk, na obszarach bezpośredniego lub potencjalnego zagrożenia powodzią,
- b) nieużytków na glebach bagiennych,
- c) nieużytków lub innych niż orne użytków rolnych, znajdujących się na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy;
- d) zalesienia o powierzchni powyżej 20 ha inne niż wymienione w pkt 89;

Zgodnie z załącznikiem nr 6 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001 r. (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 542 z późn. zmianami ):

Do gruntów ornych zalicza się grunty:

- 1) poddane stałej uprawie mechanicznej mającej na celu produkcję rolniczą lub ogrodniczą;
- 2) nadające się do uprawy, o której mowa w pkt 1, ale zajęte pod plantacje chmielu, wikliny lub drzew ozdobnych, w tym choinek, oraz szkółki ozdobnych drzew lub krzewów, lub na których urządzone zostały rodzinne ogrody działkowe;
- 3) zajęte pod urządzenia i budowle wspomagające produkcję rolniczą lub ogrodniczą i położone poza działką siedliskową;
- 4) utrzymywane w postaci ugoru lub odłogowane.

Do sadów zalicza się grunty o powierzchni co najmniej 0,1000 ha, na których w zwartym nasadzeniu rosną drzewa owocowe lub krzewy owocowe (minimum 600 drzew lub 2000 krzewów na 1 ha) lub na których założone zostały szkółki owocowych drzew lub krzewów lub winnice.

Zgodnie z art.14 ustawy z dnia 25 sierpnia 2014 r. o lasach . (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1153 z późn. zmianami) powiększanie zasobów leśnych następuje w wyniku zalesienia gruntów oraz podwyższania produktywności lasu w sposób określony w planie urządzenia lasu.

Do zalesienia mogą być przeznaczone nieużytki, grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej i grunty rolne nieużytkowane rolniczo oraz inne grunty nadające się do zalesienia, a w szczególności:

- 1) grunty położone przy źródłiskach rzek lub potoków, na wododziałach, wzdłuż brzegów rzek oraz na obrzeżach jezior i zbiorników wodnych;
- 2) lotne piaszki i wydmy piaszczyste;
- 3) strome stoki, zbocza, urwiska i zapadliska;
- 4) hałdy i tereny po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie i glinie.

Wielkość zalesień, ich rozmieszczenie oraz sposób realizacji określa krajowy program zwiększania lesistości opracowany przez ministra właściwego do spraw środowiska, zatwierdzony przez Radę Ministrów.

Grunty przeznaczone do zalesienia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obowiązek zalesiania gruntów ciąży na nadleśniczych w odniesieniu do gruntów w zarządzie Lasów Państwowych oraz na właścicielach lub użytkownikach wieczystych pozostałych gruntów.

Właściciele lub użytkownicy wieczystości gruntów mogą otrzymać dotacje z budżetu państwa przeznaczone na całkowite lub częściowe pokrycie kosztów zalesienia gruntów, o których mowa w ust. 3. Decyzję w sprawie przyznania środków na pokrycie tych kosztów wydaje starosta na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, po zaopiniowaniu przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z uwzględnieniem przepisów dotyczących pomocy publicznej.

Zgodnie z § 4 ust.1 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie szczegółowych warunków i trybu sporządzania planu urządzenia lasu, uproszczonego planu urządzenia lasu oraz inwentaryzacji stanu lasu z dnia 12 listopada 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1302) w ramach czynności inwentaryzacyjnych, sporządzający plan urządzenia lasu przygotowuje wykaz powierzchni lasów i gruntów przeznaczonych do zalesienia, objętych sporządzanym planem urządzenia lasu, z podaniem rodzajów użytków gruntowych oraz województwa, powiatu i gminy.

## **BUDOWA NA DZIAŁCE LEŚNEJ - PORADNIK PRAKTYCZNY (Dom.pl)**

Wiele osób zastanawia się nad kupnem zalesionej działki, ponieważ często można znaleźć tego rodzaju działki piękne, położone w urokliwej okolicy i co najważniejsze – tanie. Czasem tak tanie, że aż szkoda nie skorzystać z okazji...

Przecież tak pięknie prezentują się ładne domki w otoczeniu drzew. I przyroda na wyciągnięcie ręki...

Pokusa bywa jeszcze silniejsza, jeżeli dotychczasowy właściciel gruntu lub znajomi przedstawiają konkretne argumenty, informacje, wskazówki i rady na rzecz kupna takiej leśnej działki:

- Zobacz pan, ile jest w okolicy takich domów na zalesionych działkach, i to od dawna.
- Dokupisz pan hektar ziemi rolnej i zbudujesz se pan siedlisko, a przy okazji będziesz pan zamiast ZUS-u płacił KRUS – na miesiąc 100 zł, a nie prawie tysiąc. – Wytniesz i zbudujesz szybko, a potem zgłosisz samowolę do legalizacji i po kłopotcie.

- Trzeba iść do wójta i dobrze z nim pogadać; gdy on zechce ci pomóc, załatwisz wszystko.

Wbrew takim zachętom trzeba wiedzieć, że próba zbudowania domku w lesie zawsze oznacza dodatkowe utrudnienia i koszty, a czasem duże ryzyko. W niektórych przypadkach utrudnienia i obciążenia są stosunkowo niewielkie, ale niestety, znacznie częściej są to poważne przeszkody, niekiedy absolutnie nie do przezwyciężenia.

Niektórzy wiedzą, że z działkami leśnymi związane są trudności i dodatkowe koszty, ale uważają, że „jakoś to będzie”. Inni z zamiłowania lub innych względów chcieliby koniecznie mieć dom wśród drzew i są zdeterminowani, by za wszelką cenę zrealizować swe marzenia. Niniejszy artykuł przeznaczony jest głównie dla nich. Otóż przed decyzją o zakupie zalesionego kawałka gruntu, by wybudować tam mniejszy czy większy domek, warto wziąć pod uwagę szereg czynników.  
Sosny jak zapałki...

Domy w otoczeniu smukłych sosen wyglądają pięknie. Drzewa na podwórku mają tę zaletę, że zmniejszają nasłonecznienie i rzadziej lub wcale, nie trzeba podlewać trawnika.

Jeżeli sosny trzydzieści lub więcej lat rosły obok siebie i ścięły się w górę o dostęp do światła, to wyrosły piękne, wysokie i smukłe, ale cienkie i kruche

Jeżeli sosny trzydzieści lub więcej lat rosły obok siebie i ścięły się w górę o dostęp do światła, to wyrosły piękne, wysokie i smukłe, ale cienkie i kruche

Trzeba jednak pamiętać o pewnym niebezpieczeństwie. Jeżeli drzewa mają do 10 metrów wysokości, to problem nie jest poważny. Ale jeżeli sosny trzydzieści lub więcej lat rosły obok siebie i ścięły się w górę o dostęp do światła, to wyrosły piękne, wysokie i smukłe, ale cienkie i kruche.

Owszem, w zwartym masywie całkiem skutecznie przeciwstawiły się wiatrom, ale po usunięciu większości z nich, pozostawione pojedyncze drzewa nie sprostają wichrom. Inne gatunki drzew są wprawdzie pod tym względem mniej niebezpieczne, ale zawsze ryzyko istnieje. A pozostawione pojedyncze smukłe sosny są znane z tego, że podczas wichury mogą pękać jak zapałki. Przekonał się o tym niejeden posiadacz leśnej działki. Niektórzy stracili przyczepy kempingowe, zmiążdżone przez padające z impetem sosny o wadze około tony, inni w niesprzyjających warunkach musieli naprędce naprawiać uszkodzone dachy.

Ostatnio dużo mówi się o zmianach klimatu i o rosnącym prawdopodobieństwie silnych wiatrów. Nawet jeśli pojawienie się trąby powietrznej czy wyjątkowo silnego wichru nadal jest niewielkie, czy spektakularne doniesienia mediów nie spowodują, że mieszkaniec domu wybudowanego wśród drzew będzie żył w ustawicznym strachu?

Jeżeli więc miałyby powstać domek wśród drzew wysokich na kilkanaście, a tym bardziej ponad 20 metrów, to należy się zastanowić, czy nie trzeba całkowicie wyciąć wszystkich drzew właśnie w odległości tych kilkunastu czy dwudziestu metrów od domu. A to oznacza оголоczenie powierzchni co najmniej 400-500 m<sup>2</sup>. Czy to nadal będzie domek wśród drzew?

Należy się zastanowić, czy nie trzeba całkowicie wyciąć wszystkich drzew w odległości tych kilkunastu czy dwudziestu metrów od domu

Należy się zastanowić, czy nie trzeba całkowicie wyciąć wszystkich drzew w odległości tych kilkunastu czy dwudziestu metrów od domu

W rezerwacie czy na roli - MPZP

Niejednokrotnie się zdarzało, że ktoś bez sprawdzenia kupił przepiękną działkę, a potem się okazało, że żadnym sposobem nie można tam wybudować czegokolwiek, co byłoby choć trochę związane z ziemią, a bywało, że ktoś kupił fragment rezerwatu, gdzie nie wolno postawić nawet przyczepy kempingowej czy innego wozu Drzymały.

Transakcję zakupu konkretnej działki, wydzielonej przez geodetę, zawsze trzeba przeprowadzać u notariusza, a wcześniej należy też sprawdzić księgę wieczystą.

Trzeba bowiem wiedzieć, że kwestie własności, związane z notariuszem, księgami wieczystymi i powiatowym wydziałem geodezji, to coś zupełnie innego niż kwestie zezwoleń na budowę. Kupić można najróżniejsze działki, ale fakt posiadania gruntu ma bardzo mały związek z kwestiami uzyskiwania zezwolenia na budowę.

A przy okazji warto nadmienić, że stosowana kiedyś forma „kupna na umowę”, bez notariusza, tylko z udziałem stron i dwóch świadków, w świetle prawa nie jest kupnem działki. Transakcję zakupu konkretnej działki, wydzielonej przez geodetę, zawsze trzeba przeprowadzać u notariusza, a wcześniej należy też sprawdzić księgę wieczystą.

Bez tego można narobić sobie wiele kłopotów i ponieść straty. Podobnie można zrobić sobie kłopot, kupując notarialnie nie całą działkę, tylko niewielki udział (np. 1/8) w jakiejś dużej działce. Wtedy zasadniczo wszystko, co będzie wybudowane na działce, też będzie należało do wszystkich współwłaścicieli, w proporcjach takich jak grunt – czyli inwestor zapłaci za wszystko, a będzie miał w wybudowanym obiekcie udział jedynie 1/8. Ale to zupełnie odrębne, szerokie kwestie.

Nie należy też słuchać żadnych podpowiedzi dotyczących legalizacji samowoli budowlanej. Owszem, przed laty bywało, że nawet urzędnicy po cichu radzili: proszę zbudować jak najszybciej, co pan chce, a potem proszę przyjść do nas, my wyznaczymy niewielką karę i zalegalizujemy samowolę. Te czasy się skończyły. Dziś przepisy dotyczące samowoli są bardzo restrykcyjne. Standardowy jest nakaz natychmiastowej rozbiórki, a ewentualna legalizacja samowoli wiąże się z bardzo wysokimi opłatami. Nie tędy droga...

Ale wracajmy do domku w lesie. Jeśli chodzi o możliwości zabudowy, w każdym przypadku należy dokładnie sprawdzić, jaki jest status interesującej nas działki pod tym względem. Pierwsze pytanie brzmi: czy działka jest objęta Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP)?

Po odpowiedź trzeba się udać do Urzędu Gminy. Jeśli akurat plan miejscowy (MPZP) dla interesującej nas zalesionej działki istnieje i jeżeli przewidziano w nim możliwość zabudowy, czy to mieszkaniowej, czy co znacznie bardziej prawdopodobne – rekreacyjnej, to większego problemu nie ma. Trzeba wtedy spełnić warunki zapisane w planie miejscowym (MPZP), a po uzyskaniu dokumentów i wycięciu fragmentów lasu ewentualnie wnieść opłatę za wyłączenie gruntu z użytkowania leśnego.

Gdy w planie MPZP na danej działce nie przewiduje się jakiegokolwiek zabudowy, a tym bardziej gdy się jej zakazuje, teoretycznie istnieje możliwość zwrócenia się do gminy z propozycją zmiany fragmentu MPZP. Po pierwsze, zmiana MPZP to kosztowna inicjatywa, ponieważ nawet gdyby gmina nie miała nic przeciw takiej zmianie, to zażąda, by wszystkie koszty poniósł inwestor. A zapewne będą to koszty powyżej 10 tysięcy złotych.

Po drugie, gmina wcale nie musi zgodzić się na zmianę MPZP, zwłaszcza gdyby propozycja była sprzeczna z innym dokumentem, a mianowicie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP), w skrócie nazywanego Studium uwarunkowań lub Studium.

Wprawdzie studium uwarunkowań nie jest dokumentem prawa miejscowego i nie może być podstawą zezwolenia lub odmowy, ale określa politykę przestrzenną gminy i zawiera wytyczne do realizacji MPZP. Co najmniej wątpliwa jest więc szansa na zmianę MPZP wbrew zaleceniom studium uwarunkowań. Zawsze istnieje też ryzyko, że w trakcie procedury zmiany MPZP, która jest ogłaszana publicznie, ktoś wnieśli sprzeciw, co w najlepszym przypadku opóźni realizację zamierzenia, a w gorszym, bardziej prawdopodobnym – przekreśli zamierzenie bez możliwości zwrotu poniesionych

kosztów.

Czyli gdyby dla danej działki istniały niekorzystne postanowienia MPZP, to z uwagi na dodatkowe nakłady i ryzyko, najbardziej rozsądnym rozwiązaniem będzie rozejście się za innym kawałkiem ziemi.

Bez planu zagospodarowania...

Zdecydowana większość gmin nie ma kompletnych planów zagospodarowania przestrzennego, ponieważ wszystkie stare straciły ważność w roku 2003, a wykonanie nowych jest kosztowne. Dlatego bardzo duże jest prawdopodobieństwo, że dla interesującej działki, zwłaszcza leśnej, nie istnieje plan miejscowy (MPZP). Wtedy kluczowe jest drugie pytanie:

Jak oznaczona jest działka w ewidencji gruntów i na mapach geodezyjnych?

Odpowiedź na to pytanie na pewno można znaleźć w wydziale geodezji w starostwie powiatowym, ale zapewne taką informację będzie też można uzyskać od uprzejmych pracowników urzędu gminy.

Jeżeli w ewidencji gruntów działka figuruje jako las i jest na mapach oznaczona symbolem Ls

Często zdarza się, że na zaniedbanej działce rolnej w ciągu kilku czy kilkunastu lat wyrósł las samosiewów. Jednak jeśli nie przeprowadzono aktualizacji, to nadal według prawa jest to grunt rolny, a nie las. Dużo gorzej, jeżeli w ewidencji gruntów działka figuruje jako las i jest na mapach oznaczona symbolem Ls, jak pokazują czerwone strzałki na rysunku.

Nie jest więc źle, jeżeli na mapie i w wypisie z rejestru gruntów działka cała lub jej fragmenty oznaczone są literami: R, L, Ps, Lz, S, co odpowiednio oznacza: grunty orne, łąki, pastwiska, tereny zadrzewione i zakrzewione oraz sady. Warto podkreślić istotną różnicę między lasem Ls a terenami zadrzewionymi i zakrzaczonymi, oznaczonymi skrótem Lz.

Lz to nie las, tylko zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, dlatego oznaczenie powinno zawierać dodatkowe określenie otoczenia: Lz-R, LZ-Ps, Lz-Ł. Takie tereny nie są lasem w rozumieniu prawa i szansa na wykorzystanie ich pod zabudowę jest znacznie większa niż w przypadku „prawdziwego” lasu.

Generalnie Lz to zadrzewienia i zakrzaczenia na użytkach rolnych. Budowa na takich gruntach jest jak najbardziej możliwa, ale zasadniczo na gruntach rolnych tylko rolnicy mogą budować swoje siedliska – gospodarstwa. Na szczęście nie tylko rolnicy.

Przykład gruntów ornych o symbolu R i klasie bonitacyjnej VI

Lz to nie las, tylko zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, dlatego oznaczenie powinno zawierać dodatkowe określenie otoczenia: Lz-R, LZ-Ps, Lz-Ł.

Przykład gruntów ornych o symbolu R i klasie bonitacyjnej VI Lz to nie las, tylko zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, dlatego oznaczenie powinno zawierać dodatkowe określenie otoczenia: Lz-R, LZ-Ps, Lz-Ł.

Otóż ustawa z dn. 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza zabudowę na gruntach rolnych, ale według artykułu 61 tej ustawy trzeba łącznie spełnić kilka warunków, z których dwa główne w skrócie można opisać tak:

sąsiednia działka musi być zabudowana;  
działka musi mieć dostęp do drogi publicznej.

Dodatkowo uzbrojenie terenu, istniejące lub planowane, musi być wystarczające do zamierzenia budowlanego. W praktyce nie musi to być sieć wodociągowa i kanalizacyjna – zazwyczaj można uzyskać zgodę na lokalne ujęcie – studnię i szczelne szambo.

W przypadku działki, na której rosną drzewa, zazwyczaj problemem będzie spełnienie warunku, by sąsiednia działka była zabudowana, bo prawdopodobnie będzie chodzić o działkę położoną na uboczu. To może być czynnik decydujący o fiasku planów budowy, ale niekoniecznie. Po pierwsze, czasem wystarczy, żeby na sąsiedniej działce istniały fundamenty, i to być może jakieś stare, przedwojenne. Słyszysz się też, że udało się uzyskać zezwolenie wtedy, gdy na sąsiedniej działce nie było ani zabudowy, ani nawet fundamentów, ale takowe były zaznaczone na mapach. W takich przypadkach jest cię szansa na uzyskanie najpierw warunków zabudowy w gminie, a potem pozwolenia na budowę w starostwie powiatowym.

Jeśli żadna z sąsiednich działek nie jest zabudowana, nie ma fundamentów ani nie ma takowych na mapach, sytuacja nie jest beznadziejna. Otóż w artykuł 61 wspomnianej ustawy jest też zapis, że wymagania dotyczące zabudowy na sąsiedniej działce nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Czyli rolnik, który ma gospodarstwo o powierzchni przekraczającej średnią gminną, może budować niemalże tam, gdzie chce. Ale o tym za chwilę. Ważna jest też sprawa usunięcia drzew – nie można tego zrobić bez zezwolenia, a może to wiązać się z opłatami – niemałymi, a czasem niebotycznymi. Problem z lasem

Gdy działka oznaczona jest Ls i nie jest objęta planem miejscowym (MPZP), szanse na wybudowanie tam domku są mizerne, ale nie jest to niemożliwe. Na pewno jest natomiast trudne. Cały problem polega na tym, że grunty oznaczone Ls, nawet gdyby były bezdrzewną pustynią, w świetle prawa są lasem, a co najważniejsze, podlegają pod ustawy o lasach. A ogólnie biorąc, w lesie nie można niczego budować, zasadniczo nie można nawet zbudować wychodka czy postawić przyczepy kempingowej. Mogą tam być budowane jedynie obiekty związane z obronnością i ochroną zdrowia. W lesie trzeba prowadzić racjonalną gospodarkę leśną.

Grunty oznaczone Ls, nawet gdyby były bezdrzewną pustynią, w świetle prawa są lasem. Każdy może sobie kupić kawałek lasu – może niekoniecznie z zasobu lasów państwowych, tylko prywatnych. W Polsce mamy wiele lasów prywatnych. Co ważne, z mocy ustawy opiekę nad lasami prywatnymi sprawuje starostwo powiatowe. Może się tym zajmować urzędnik starostwa, ale w znacznej części powiatów starostwo zleca tę ustawową opiekę miejscowym nadleśnictwom. Ale generalnie, to nie nadleśniczy, tylko właśnie starostwo ma z mocy ustawy sprawować opiekę nad lasami prywatnymi. W kwestiach związanych z ewentualną budową nadleśnictwo nie jest władne wydać jakiegokolwiek decyzji, a co najwyżej może takie decyzje opiniować.

Dotyczy to także chytrego pomysłu, żeby wystąpić z wnioskiem o budowę... leśniczówki. To zapewne się nie uda. Chyba że leśniczówkę uda się kupić, a raczej przejąć w użytkowanie wieczyste, ale jak wiadomo, interesujące leśniczówki już zostały zajęte, nierzadko przez znanych polityków.

Wbrew intuicji, przy staraniach o budowę na działce leśnej raczej nie należy zaczynać od nadleśnictwa, a przynajmniej nie należy wyobrażać sobie, że to nadleśniczy czy regionalna czy może Generalna Dyrekcja Lasów Państwowych (RDLP, GDLP) wyda nam stosowną decyzję lub będzie mieć decydujący głos.

Nadleśniczy co najwyżej z polecenia starostwa sprawuje nadzór nad lasem, który jest naszą własnością. Ten nadzór w praktyce może polegać na tym, że pewnego pięknego poranka otrzymamy z

nadleśnictwa nakaz wykonania prac pielęgnacyjnych w naszym lesie, np. usunięcia posuszu. To jest nasz las i możemy wycinać drzewa, czy to na własne potrzeby, czy na sprzedaż, ale powinno to być zgodne z zasadami racjonalnej gospodarki leśnej. W praktyce, chcąc wyciąć drzewo czy drzewa, należy wcześniej zwrócić się do leśniczego, żeby uniknąć kilku różnego typu problemów.

Chcąc wyciąć drzewo czy drzewa, należy wcześniej zwrócić się do leśniczego. Dlatego nie ma sensu na pozór genialny pomysł, by metodą faktów dokonanych wyciąć swój własny las, a potem wynająć klasyfikatora gruntów, zapłacić mu i przeklasyfikować działkę z lasu (Ls) na cokolwiek innego. Żaden klasyfikator gruntów na własną rękę nie przeprowadzi takiej „aktualizacji”, ponieważ urzędową procedurę zmian klasyfikacji gruntu przeprowadza starostwo powiatowe na wniosek właściciela gruntu.

Owszem, we wniosku o aktualizację klasyfikacji trzeba podać nazwisko uprawnionego klasyfikatora z listy dostępnej w starostwie. Jednak nie można liczyć ani na to, że klasyfikator cokolwiek tu pomoże, ani że starostwo zaakceptuje samowolne wycięcie lasu i zamianę na użytek rolny. Po takiej samowolnej wycinie najprawdopodobniej otrzymamy albo od starostwa, albo od nadleśnictwa nakaz ponownego zalesienia w terminie dwóch lub pięciu lat, zgodnie z artykułem 13 ustawy o lasach. Dotyczy to także „jeszcze genialniejszego” pomysłu... spalenia swojego lasu.

Samowola najprawdopodobniej nie tylko okaże się kosztowna, ale też może to być zły, wręcz fatalny sygnał dla urzędników, do których trafią ewentualne późniejsze wnioski związane z planami budowy na takim terenie.

To jak zabrać się do próby uzyskania zezwolenia na budowę?

Są dwie drogi. Jedna to wykonanie na swój koszt planu miejscowego (MPZP). Wbrew pozorom, taki plan wcale nie musi obejmować wielu działek. Może to być MPZP tylko dla jednej działki. Ale i tak należy liczyć się z kosztami rzędu 10 000 zł lub większymi.

Znowu powraca też pytanie, jakie są zapisy w Studium uwarunkowań? Sami możemy sprawdzić w urzędzie gminy, jakie są te zapisy w Studium, ale sami tu niczego nie załatwimy – musimy udać się na rozmowę do wójta, bo to on występuje z inicjatywą i ogłasza przystąpienie do realizacji planu miejscowego (MPZP).

Nawet jeśli zapisy w studium nie są sprzeczne z naszymi planami i nawet jeśli zyskamy przychyłność wójta, sprawa nie jest przesądzona, ponieważ wiele instytucji i osób opiniuje taki plan, a każdy może zgłosić zastrzeżenia. Ostatecznie plan miejscowy musi też zatwierdzić rada gminy. Trudno tu mówić o wielu przeciwnikach, ale niewątpliwie jest tu kilka możliwości zablokowania naszych zamierzeń i może się okazać, że poniesione nakłady na realizację MPZP okazały się daremne.

Ale jeśli korzystny dla nas plan miejscowy szczęśliwie zostanie uchwalony i się uprawomocni, to będziemy mogli wystąpić o pozwolenie na budowę. Wcześniej wystąpimy z wnioskiem o częściowe wylesienie naszej działki. Według ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, prawdopodobnie bezpłatnie będziemy mogli wylesić 5 arów, czyli 500 m<sup>2</sup>.

Wielu urzędników twierdzi, że opisana właśnie realizacja planu miejscowego to jedyny sposób na uzyskanie pozwolenia na jakąkolwiek budowę na działce leśnej. Mało kto wie, że nie jest to prawdą.

Jest też druga droga, zupełnie niezależna od opisanej. Otóż w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2005 r. nr 45, poz. 435, z późn. zm.) istnieje boczna furtka, która daje cię szansy na budowę w lesie.

Informacje zawarte na stronach internetowych niektórych starostw są często nieścisłe lub nieaktualne



- przykład pochodzi z powiatu nidzickiego.

Informacje zawarte na stronach internetowych niektórych starostw są często nieścisłe lub nieaktualne

- przykład pochodzi z powiatu nidzickiego.

Otóż w artykule 13 tej ustawy jest zapis: Zmiana lasu na użytek rolny jest dopuszczalna w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzeb właścicieli lasów. (...) w stosunku do lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa decyzję wydaje starosta na wniosek właściciela lasu. I takie informacje są zawarte na stronach internetowych (w niektórych starostwach często nieścisłe lub nieaktualne).

Tu warto dodać, że o ile bardzo łatwo jest uzyskać zgodę na zalesienie gruntów rolnych najniższych klas i na zamianę takich użytków rolnych na las, o tyle omawiana tutaj zmiana w przeciwną stronę - zamiana lasu na użytek rolny - jest bardzo trudna do realizacji.

Jak mówi ustawa - decyduje Starosta powiatowy. Ale w ustawie nie ma żadnych konkretów, co to są szczególnie uzasadnione potrzeby właściciela lasu. Dlatego decyzja starosty ma charakter całkowicie uznaniowy. Oprócz starosty, istotną rolę odgrywają tu także prowadzący takie sprawy urzędnicy powiatowych wydziałów ochrony środowiska czy Gospodarowania Środowiskiem.

Większość tych urzędników nie ma doświadczenia w szczegółach prawnych takich procedur. Tym bardziej że pod koniec roku 2008 sporo się zmieniło w tym zakresie - powołano Generalną i Regionalne Dyrekcje Ochrony Środowiska. Także dlatego, że takich wniosków o zamianę lasu na użytek rolny jest mało, a często procedura nie znajduje pozytywnego finału i już na pierwszym etapie kończy się odmową. Przed paru laty w prasie pojawiły się artykuły piętnujące niefrasobliwość niektórych starostów.

Domyślano się także nieczystego kontekstu czy podtekstu takich decyzji. Zapewne nie tylko dlatego kryteria udzielania zgody zostały zastrzeżone, pomimo braku precyzji w ustawie o lasach. Także powiatowi urzędnicy mają świadomość, że jest to boczna furtka, droga na skróty, pozwalająca ominąć skomplikowane procedury związane z realizacją MPZP. Niektórzy starostowie po prostu obawiają się posądzenia o nieczyste praktyki.

Inni dbają o lasy, ale jeszcze inni są bardziej liberalni. Sytuacja w poszczególnych powiatach jest różna. W skrajnym przypadku, teoretycznie starosta może wydać taką zgodę na ładne oczy. Z drugiej strony, w niektórych Starostwach nie było dotychczas ani jednej pozytywnej decyzji w tej sprawie.

Ogólnie biorąc, nie ma dziś dobrego klimatu do zamiany lasu na użytek rolny na mocy ustawy o lasach. Często zapis artykułu 13 jest interpretowany w ten sposób, że jeśli ma to być zamiana lasu na użytek rolny, to wnioskodawca musi być rolnikiem i jako rolnik ma dokładnie przedstawić swoje szczególnie uzasadnione potrzeby.

I urzędnicy, i sam starosta mają świadomość, że wnioski zazwyczaj dotyczą lasów na gruntach najniższych klas, bo przeważnie na takich słabych glebach rosną lasy. Prawdziwy rolnik nie wystąpi z wnioskiem o zamianę na rzeczywiście użytek rolny działki leśnej z glebą klasy VI czy V.

Taka gleby to zwykle nieurodzajne piachy. Z takiej roli nie będzie miał pożytku, a koszty przekształcenia są wysokie. Jeżeli drzewa miały 30 czy więcej lat, to można sprzedać drewno choćby do papierni, a starsze drzewa do tartaku. Ale sprzedaż drewna najprawdopodobniej nie pokryje wszystkich kosztów. Trzeba nie tylko wyciąć las, ale też usunąć korzenie drzew i gałęzie.

Trzeba nie tylko wyciąć las, ale też usunąć korzenie drzew i gałęzie.

Trzeba nie tylko wyciąć las, ale też usunąć korzenie drzew i gałęzie.

Dlatego wiadomo powszechnie, że to nie prawdziwi rolnicy występują z wnioskami do starostów, by w

omawiany sposób zwiększyć obszar swych pól. Taka zamiana ma ekonomiczne uzasadnienie wtedy, jeśli na wylesionym gruncie będzie można coś zbudować. I urzędnicy też o tym wiedzą. W większości przypadków wniosek złożony przez osobę, która nie jest rolnikiem, nie ma żadnych szans na pozytywną decyzję zamiany lasu na użytek rolny.

Gdy więc właściciel lasu pisze do starosty wniosek o zamianę lasu na użytek rolny na mocy artykułu 13 ustawy o lasach, powinien przedstawić mocne argumenty, że chodzi o szczególnie uzasadnione potrzeby. Takim argumentem może być na przykład konieczność zbudowania siedliska – zabudowy zagrodowej przez rolnika. W tym celu trzeba być rolnikiem i nie mieć siedliska.

Nie jest to jednak argument rozstrzygający, ponieważ starosta może uznać, że rolnik może i powinien wybudować siedlisko na innym swoim gruncie. Zwłaszcza jeśli przemawiają za tym np. kwestie związane z uzbrojeniem terenu. Istotne znaczenie może mieć kwestia, czy właściciel rzeczywiście jest rolnikiem, czy tylko nabył kawałek ziemi rolnej na potrzeby procedury zamiany lasu na użytek rolny. Ale reguły tu nie ma.

Jeśli przy takiej wstępnej analizie wniosek nie zostanie odrzucony, pozostaje kwestia ochrony lasów. W zasadzie to starosta z mocy ustawy sprawuje nadzór nad lasami prywatnymi, więc zasadniczo nie musi w tej kwestii zasięgać opinii nadleśnictwa. I w niektórych powiatach tak bywa, że nadleśnictwo nie ma nic do powiedzenia w sprawie zamiany prywatnego lasu na użytek rolny. Ale starosta może zechcieć zasięgnąć opinii nadleśnictwa, gminy, a konkretnie wójta gminy oraz izby rolniczej. Tu warto zauważyć, że takie opinie nie mają mocy wiążącej, ponieważ ostatecznie decyzję wydaje starosta według własnego uznania.

Wątpliwości mogą się nasuwać, jeśli chodzi o kwestie ochrony środowiska. Generalnie wszyscy boją się „pseudekologów”, a jeszcze bardziej „ekoterrorystów”.

Mówi się, że ekolodzy mają większą władzę, niż ministrowie i premier. Jednak w przypadku niewielkiej działki leśnej nie ma raczej obawy, że nastąpi zlot różnego autoramentu aktywistów, którzy poprzykuwają się łańcuchami do drzew i będą protestować przeciwko wycince drzew. Więcej obaw i wątpliwości mogą wzbudzać informacje o wymaganych prawem dokumentach, takich jak: karta informacyjna przedsięwzięcia, raport oddziaływania na środowisko czy decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o roli Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (RDOŚ).

Mówi o tym przede wszystkim ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227).

Zwykły śmiertelnik zgubi się w zawiłych przepisach. Jednak w przypadku zamiany niewielkiej działki leśnej na użytek rolny sprawa jest względnie prosta. Być może obejdzie się bez jakiegokolwiek ingerencji postrachu inwestorów, czyli Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

Otóż trzeba wziąć pod uwagę Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 w sprawie w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Stanowi ono wyraźnie (art. 3 p. 1 pp. 79), że zamiana lasu na użytek rolny może wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, ale generalnie wtedy, jeśli wylesiony ma być obszar o powierzchni co najmniej 1 ha, czyli 10 000 m<sup>2</sup>.

Wprawdzie wspomniana ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku... w pewnych przypadkach wspomina o sporządzeniu raportu oddziaływania na środowisko także przy inwestycjach mniejszych niż zamiana 1 hektara lasu na użytek rolny, np. na obszarze

Natura 2000. Jednak nie zawsze trzeba sporządzać raport. Po pierwsze, w starostwie sprawę prowadzi miejscowy wydział ochrony środowiska. Urzędnicy tego wydziału znają się na ochronie przyrody, więc na podstawie dokumentów i podczas wizji terenowej oceniają, czy jest potrzeba pozyskiwania dodatkowych informacji, dotyczących ochrony środowiska. I w większości przypadków ich opinia wystarczy, by starosta powziął decyzję. Być może urzędnicy starostwa zasugerują wnioskodawcy, żeby dla przyspieszenia procedury uzupełnił dokumenty o Inwentaryzację przyrodniczą.

Taką inwentaryzację można opracować we własnym zakresie, o ile prawidłowo scharakteryzujemy las oraz opiszemy jego florę i faunę. Trzeba jednak pamiętać, że wykwalifikowani urzędnicy starostwa potrafią ocenić, czy taka charakterystyka jest fachowa i rzetelna. Nie wykręcimy się sianem. Dlatego, choć nie wymaga się tu specjalnych uprawnień, do sporządzenia takiej inwentaryzacji należy zatrudnić fachowca lub firmę, która to zrobi prawidłowo.

Tylko w nielicznych przypadkach starostwo jako instytucja samorządowa, poprosi wnioskodawcę, żeby ten, przed podjęciem decyzji przez Starostę, zwrócił się do instytucji rządowej, jaką jest obecnie Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska (wcześniej te sprawy prowadził wojewoda). Wtedy postępowanie w starostwie zostanie zawieszane do czasu dostarczenia takich dodatkowych informacji.

W takich rzadkich przypadkach starostwo najprawdopodobniej poinformuje wnioskodawcę, że powinien złożyć do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (RDOŚ) tzw. Kartę informacyjną przedsięwzięcia z załącznikami, m.in. mapkami.

Dotyczyć to będzie przede wszystkim sytuacji, gdy wnioskowana działka leży na obszarze Natura 2000 lub ma powierzchnię ponad 1 ha. Wskazuje na to choćby rysunek poniżej – wycinek strony białostockiej RDOŚ. Na podstawie informacji z tej karty, RDOŚ zadecyduje, czy trzeba sporządzać raport, czy nie. Nawet gdyby konieczne było sporządzenie raportu, nie przekreśla to wszystkiego – przecież ostatecznie raport może się okazać na tyle korzystny, że nie przeszkodzi staroście w podjęciu decyzji o zamianie lasu na użytek rolny. Ale procedury związane z kartą i ewentualnym raportem będą długotrwałe i być może kosztowne, bo to my będziemy musieli pokryć koszty sporządzenia raportu przez wykwalifikowanych specjalistów.

Trzeba nie tylko wyciąć las, ale też usunąć korzenie drzew i gałęzie.

Wycinek strony białostockiej RDOŚ

W przypadku niekorzystnych decyzji Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, zawsze można się odwoływać do Generalnej DOŚ, ale w najlepszym wypadku oznacza to przedłużenie niepewności na długie miesiące. Zdecydowanie lepiej będzie dostarczyć do starostwa maksimum informacji, także przyrodniczych, żeby tamtejsi urzędnicy mieli jasność i by nie uznali za potrzebne zwrócenie się o opinię do RDOŚ.

Należy jednak podkreślić, że w przypadku, gdy działka ma mniej niż 1 ha, to wbrew opinii niektórych starostw, zwracanie się do RDOŚ (dawniej do wojewody) nie jest konieczne. I to nawet wtedy, gdy działka leży na obszarze Natura 2000 – starosta, a konkretnie pracownicy wydziału rozpatrującego wnioski mają kwalifikacje i mogą sami ocenić zagrożenia dla środowiska na podstawie rzetelnie opracowanej Karty informacyjnej, dostarczonej przez wnioskodawcę.

Zarówno od rozstrzygnięcia RDOŚ, jak też od decyzji starosty można się odwoływać. Ale tak czy inaczej, niewielkie, niemal zerowe są szanse na uzyskanie zgody na budowę domu w dużym, starym masywie leśnym. Starosta albo od razu podejmie negatywną opinię, albo zasięgnie opinii nadleśnictwa i odeśle nas do RDOŚ. Wtedy wiele będzie zależeć od opinii Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i/lub od nadleśnictwa, a nie są to instytucje skłonne pozytywnie opiniować takie przedsięwzięcia.

Jeżeli jednak nasz wniosek dotyczy małego kawałka lasu o niskiej wartości przyrodniczej, na przykład lasu porolnego i jeśli nie jest to część zwartego kompleksu leśnego, to nasze szanse poważnie rosną. Jeśli wszystko się uda, otrzymamy upragnioną decyzję starosty o zamianie lasu na użytek rolny!

I wtedy być może pojawi się wątpliwość, która spędzi nam sen z powiek. Otóż polskie przepisy są bardzo zagmatwane, a my właśnie wykorzystaliśmy boczną furtkę. Mamy upragnioną decyzję starosty o zamianie lasu na użytek rolny. Ale pozostaje problem wycinki drzew oraz związanych z tym opłat. Wycinka drzew

Jeżeli działka jest prywatnym lasem (Ls), to mamy prawo wycinać swoje drzewa, ale żeby nie mieć kłopotów, choćby z policją podczas transportu, musimy tak pozyskane drzewo zalegalizować, czyli uzyskać stosowny dokument. Uzyskamy go albo od urzędnika w starostwie, albo jeśli starostwo zleciło nadzór nad lasami prywatnymi - z nadleśnictwa. W praktyce należy wystąpić o taki dokument przed wycięciem drzew, najlepiej za pośrednictwem leśniczego. W każdym razie podlegamy pod ustawę o lasach i nie ma wtedy żadnych opłat za wycinanie drzew, pomijając symboliczną kwotę 10 zł za wydanie zaświadczenia o legalności drewna.

Jeśli jednak nasza działka nie jest lasem, to wtedy podlegamy pod ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. I wtedy w grę wchodzi zupełnie inne zasady. Artykuł 83 tej ustawy mówi, że po pierwsze: Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić (...) po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na wniosek posiadacza nieruchomości.

Krótko mówiąc, nie wolno tknąć żadnego drzewa w wieku powyżej lat 5 (z wyjątkiem owocowych), ani krzewów, bez pisemnego zezwolenia. Ale to nie wszystko: artykuł 84 brzmi: Posiadacz nieruchomości ponosi opłaty za usunięcie drzew lub krzewów.

Ale przerażenie mogą wzbudzić informacje z artykułu 85: Stawki opłat za usuwanie drzew nie mogą przekraczać za jeden centymetr obwodu pnia mierzonoego na wysokości 130 cm:

270 zł – przy obwodzie do 25 cm;  
410 zł – przy obwodzie od 26 do 50 cm;  
640 zł – przy obwodzie od 51 do 100 cm; 4) 1000 zł – przy obwodzie od 101 do 200 cm...

Za wycięcie sosny zwyczajnej opłata za 1 centymetr obwodu wynosi obecnie ponad 33 zł

Za wycięcie sosny zwyczajnej opłata za 1 centymetr obwodu wynosi obecnie ponad 33 zł

W rzeczywistości są wyższe z uwagi na coroczną waloryzację i naprawdę chodzi tam o centymetr obwodu, a nie średnicy. To są opłaty maksymalne, ale dla poszczególnych gatunków drzew ustalono różne stawki. I tak na przykład dla popularnej sosny zwyczajnej opłata za 1 centymetr obwodu wynosi obecnie ponad 33 zł. A na przykład sosna o średnicy 30 cm ma obwód 94 cm, więc nawet bez uwzględnienia żadnych współczynników opłata za wycięcie wyniosłaby ponad 3100 zł.

Trzeba podkreślić, że to są opłaty. Natomiast za usuwanie drzew i krzewów bez zezwolenia przewidziana jest kara pieniężna trzykrotnie wyższa od opłaty. Czyli za usunięcie bez zezwolenia tej jednej jedynej sosny trzeba byłoby zapłacić ponad 9300 zł!

Przepisy te budzą grozę, ale na szczęście są wyjątki. Na przykład artykuł 86 zawiera zapis: Nie pobiera się opłat za usunięcie drzew:(...) na których usunięcie osoba fizyczna uzyskała zezwolenie na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

To jest furtka do uzyskania w gminie zezwolenia na usunięcie drzew bez tych drakońskich opłat i kar, a jedynie za opłatą kilkudziesięciu złotych za wydanie takiego dokumentu. Nie oznacza to automatycznie, że uzyskamy zezwolenie wójta na usunięcie wszystkich drzew z działki, ale jest szansa, że będziemy mogli bez nadmiernego obciążenia wyciąć drzewa pod planowany domek.

W grę wchodzi tu też kilka innych przepisów, między innymi ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która zawiera wiele informacji o należnościach, odszkodowaniach i opłatach za wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej. Tu też koszty mogą się okazać poważne, a jednym z nielicznych korzystnych jest zapis w artykule 12a: Obowiązek uiszczenia należności i opłat rocznych, a w odniesieniu do gruntów leśnych również jednorazowego odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust. 1, nie dotyczy wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej na cele budownictwa mieszkaniowego: 1 do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinne.

Otóż wątpliwości i poważne obawy mogą powstać po otrzymaniu decyzji starosty o zamianie lasu na użytek rolny. Mianowicie rodzi się pytanie, czy nie jest to aby wpadnięcie z deszczu pod rynnę? Dopóki jest to las, opłat za wycinkę nie ma. Ale w momencie zamiany na użytek rolny wpadamy pod rynnę, a ściślej pod ustawę o ochronie przyrody i pod koszmarne wysokie opłaty i kary!

Co będzie, jeśli po zamianie na użytek rolny wójt nie wyda nam zgody na usunięcie drzew albo zażąda niebotycznych opłat? Czyżby przy zamianie lasu na użytek rolny na podstawie art 13 ustawy o lasach konieczne było wcześniejsze wycięcie drzew za wszelką cenę, przed uzyskaniem decyzji starosty? A jeśli starosta nie wyda pozytywnej decyzji? Czy wtedy grożą nam kary za przedwczesny zrąb i koszty ponownego zalesienia?

Takie rozważania mogą przyprawić o zawał serca, ale na szczęście sytuacja wygląda zupełnie inaczej, dużo korzystniej.

Kluczowy jest fakt, że decyzja starosty o zamianie lasu na użytek rolny nie powoduje automatycznie, że działka staje się rolą i że natychmiast wpadamy pod ustawę o ochronie przyrody. Otóż w świetle prawa decyzja starosty jest aktem niższego rzędu, niż zapisy w dokumentach Wydziału Geodezji tegoż Starostwa. Tym samym nasza leśna działka nadal jest lasem i nadal podlegamy pod ustawę o lasach. Nie możemy jeszcze wystąpić do urzędu gminy o warunki zabudowy, bo na mapach i w rejestrze gruntów nadal będzie to las. Najpierw trzeba przeklasyfikować las na użytek rolny. W tym celu musimy faktycznie zamienić las na rolę i wystąpić z wnioskiem do wydziału geodezji w starostwie o aktualizację klasyfikacji.

Decyzja starosty o zamianie lasu na użytek rolny umożliwia wycinkę bez opłat drzew i to wszystkich drzew, o ile nie ma w niej dodatkowych zastrzeżeń. Oczywiście za samo wycięcie będziemy musieli zapłacić drwalom, ale to inna sprawa.

zrąb po wycięciu drzew, przed usunięciem gałęzi  
Zrąb po wycięciu drzew, przed usunięciem gałęzi

Co ważne, mając decyzję starosty, nie musimy już zwracać się o pozwolenie nadleśnictwa, które ewentualnie sprawowało nadzór nad naszym prywatnym lasem – decyzja starosty jest jednocześnie pozwoleniem na wycięcie drzew. Nadleśnictwo nic do tego nie ma.

Gdy drwale skończą swą robotę, możemy spróbować uzyskane drewno sprzedać, co zależnie od wieku drzew może pokryć większość kosztów przekształcenia lasu na użytek rolny. A koszty to nie tylko zapłata dla drwali. Trzeba będzie też uprzętnąć gałęzie (zapewne spalić), a będzie ich niemało.

Trzeba też będzie usunąć korzenie drzew (karpy). Do tego trzeba będzie zapewne wynająć koparkę z umiejętnym operatorem, który zna się na takiej robocie.

Istnieją też inne sposoby usunięcia karp za pomocą specjalnych maszyn, ale w przypadku małych działek nie wchodzi w grę z uwagi na koszty.

Do usunięcia korzeni trzeba zapewne wynająć koparkę z umiejętnym operatorem, który zna się na takiej robocie.

Do usunięcia korzeni trzeba zapewne wynająć koparkę z umiejętnym operatorem, który zna się na takiej robocie.

Gdy karpie drzew zostaną usunięte, trzeba wyrównać teren – teraz ma to być przecież grunt rolny. Dopiero po takiej faktycznej zamianie można wystąpić do wydziału geodezji z prośbą o aktualizację klasyfikacji gruntu, przy czym od razu w podaniu musimy wpisać nazwisko uprawnionego klasyfikatora, któremu zapłacimy za usługę.

Gdy klasyfikator odda dokumenty do wydziału geodezji, a urząd skontroluje sytuację, otrzymamy pozytywną decyzję. Po 14 dniach decyzja się uprawomocni i dopiero wtedy na mapach i w rejestrze działka otrzyma status działki rolnej i padnie pod ustawę o ochronie przyrody. Wtedy weźmiemy ze starostwa wypis z rejestru gruntów plus mapki i będziemy mogli złożyć w urzędzie gminy wniosek o wydanie warunków zabudowy.

Tu należy wyraźnie podkreślić, że korzystając z bocznej furtki, a mianowicie artykułu 13 ustawy o lasach, omijamy wiele problemów i kosztów, które musielibyśmy ponieść, załatwiając pozwolenie na budowę przez realizację planu miejscowego (MPZP). Tym bardziej, jeżeli będziemy budować siedlisko rolnicze. Otóż budując siedlisko rolnicze, nie wyłączamy gruntu z produkcji rolnej i cały czas jesteśmy niejako w obrębie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Bo za zmianę lasu na użytek rolny nie ma opłat, a budując siedlisko, nie przekształcamy działki na budowlaną, co zresztą oznacza też znacznie niższe podatki, zarówno za grunt, jak i za budynki.

Warto więc być rolnikiem i zbudować siedlisko, a nie domek letniskowy, za który podatki byłyby kilkadziesiąt razy wyższe.

Zostać rolnikiem?

Wbrew pozorom dziś bardzo łatwo stać się rolnikiem. Nie trzeba mieć specjalistycznego wykształcenia – każde wykształcenie średnie, a więc ogólniak czy dowolne technikum, jest w świetle prawa także wykształceniem rolniczym. Nie trzeba też prowadzić gospodarstwa, hodować zwierząt ani uprawiać roli. Ale trzeba pamiętać, iż w grę wchodzi wiele przepisów i ich interpretacja przez poszczególne instytucje. Według pewnych przepisów rolnikiem jest każdy, kto posiada 1 hektar użytków rolnych. A jeśli jest rolnikiem, to z mocy ustawy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu w KRUS, czyli Kasie Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego.

Rolnikiem jest każdy, kto posiada 1 hektar użytków rolnych. A jeśli jest rolnikiem, to z mocy ustawy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu w KRUS.

Rolnikiem jest każdy, kto posiada 1 hektar użytków rolnych. A jeśli jest rolnikiem, to z mocy ustawy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu w KRUS.

Rolnikiem jest każdy, kto posiada 1 hektar użytków rolnych. A jeśli jest rolnikiem, to z mocy ustawy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu w KRUS.

Problem zostania rolnikiem może wydawać się mały, ponieważ średnia cena 1 hektara (10 000 m<sup>2</sup>) ziemi rolnej to obecnie kilkanaście tysięcy złotych, czyli jeden metr kwadratowy kosztuje poniżej 2 zł, a w niektórych okolicach nadal można kupić ziemię po cenach poniżej 1 zł/m<sup>2</sup>. Czemuż więc nie kupić jednej, mniejszej wymarzonej działki (leśnej) pod zabudowę, a do tego drugiej, 1-hektarowej tylko po to, by stać się rolnikiem, by przy okazji płacić KRUS, zamiast ZUS-u i by pobierać z ARiMR unijne dopłaty – płatności bezpośrednio?

Informacja ARiMR o unijnych dopłatach

Owszem, z mocy ustawy, obowiązkowemu ubezpieczeniu rolniczemu (KRUS) podlega każdy posiadacz co najmniej 1 hektara użytków rolnych, o ile nie jest pracownikiem lub nie prowadzi działalności, zapewniającej ubezpieczenie w ZUS. Tylko czy ma to być 1 hektar fizyczny, czy 1 tak zwany hektar przeliczeniowy?

Klasa

bonitacyjna Rejon

I

	II	III	IV
I	1,95	1,80	1,65 1,45
II	1,80	1,65	1,50 1,35
IIIa	1,65	1,50	1,40 1,25
IIIb	1,35	1,25	1,15 1,00
IVa	1,10	1,00	0,90 0,80
IVb	0,80	0,75	0,65 0,60
V	0,35	0,30	0,25 0,20
VI	0,20	0,15	0,10 0,05

Kupując ziemię rolną, płacimy za hektary fizyczne, czyli za rzeczywistą powierzchnię gruntu. Potem, płacąc gminie podatek rolny, zapłacimy za posiadane hektary przeliczeniowe. Hektar przeliczeniowy (1 hap) to umowna jednostka powierzchni gruntu, związana z plonem zbóż, stosowana głównie w związku z podatkami. Z jednego hektara fizycznego można uzyskać różny plon, zależnie od żyzności (fachowo - od klasy bonitacyjnej), a także od regionu naszego kraju. Dlatego ustalono cztery regiony i kilka klas bonitacyjnych oraz współczynniki przeliczeniowe. Klasa bonitacyjna I to gleby najlepsze, klasa VI - najgorsze. Tabela pokazuje takie przeliczniki dla gruntów ornych. Nieco inna jest analogiczna tabela dla użytków zielonych (łąki i pastwiska).

Z tabeli wynika, że na przykład w okręgu III gleba klasy VI ma współczynnik 0,1, co zaznaczone jest kolorem żółtym. Oznacza to, że w okręgach podatkowych oznaczonych III, aby mieć 1 hektar przeliczeniowy, trzeba mieć aż 10 hektarów fizycznych „szóstki” (RVI) lub cztery hektary „piątki” (RV), albo tylko 0,666 ha „dwójki” (RII). W przypadku KRUS i ubezpieczenia rolniczego trzeba się upewnić w lokalnym oddziale, czy wystarczy 1 hektar fizyczny.

Ale hektary przeliczeniowe dotyczą tylko podatku rolnego, także ubezpieczenia w KRUS, a nie mają nic wspólnego z kwestiami zabudowy siedliskowej.

W tych kwestiach trzeba zasięgnąć dokładnych informacji w urzędzie gminy. W niektórych gminach, aby wybudować siedlisko rolnicze, trzeba mieć kilka, a nawet kilkanaście hektarów fizycznych. Ale niekoniecznie. Zależy to od miejscowych ustaleń i nie ma tu ścisłej reguły, a wiele zależy też od zapisu w Studium uwarunkowań danej gminy.

Niektóre gminy chętnie umożliwiają przyjezdnym zakup i budowę siedliska na stosunkowo niewielkich działkach. Są gminy, gdzie już posiadanie 1 hektara fizycznej ziemi rolnej umożliwia budowę siedliska. W innych gminach przyjęte wysokie wymagania są barierą prawie nie do przeskokienia - minimalna powierzchnia gruntów, umożliwiająca budowę siedliska, jest tam znacznie wyższa. Często jest to średnia powierzchnia gospodarstwa w danej gminie. Warto wiedzieć, że średnia krajowa wynosi już ponad 10 hektarów i pomału z roku na rok rośnie. W niektórych województwach jest dużo wyższa, na przykład w warmińsko-mazurskim - prawie 23 ha, w zachodniopomorskim ponad 30 ha, ale w małopolskim tylko 3,8 ha.

W każdym przypadku trzeba się stuprocentowo upewnić w urzędzie gminy, jakie są warunki i

możliwości budowy siedliska na gruncie rolnym. Generalnie, po podziale działek rolnych, nie mogą one mieć powierzchni mniejszej niż 30 arów (3000 m<sup>2</sup>). Jednak w praktyce przy podziale działek siedliskowych można je dzielić na znacznie mniejsze kawałki.

Warto też pamiętać, że wspomniana wcześniej ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w artykule 61 zawiera zapis, że dopiero posiadanie gospodarstwa o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie uprawnia do budowy siedliska niemal w dowolnym miejscu, bez konieczności sąsiedowania z działką zabudowaną.

Podsumowanie

Jak widać z przedstawionych informacji, odpowiedź na pytanie: czy i na jakich zasadach można zbudować dom w lesie?, nie jest łatwa. Zawsze budowa na zalesionej działce oznacza dodatkowe kłopoty. Sprawa jest dość prosta tylko wtedy, gdy zalesiona działka jest objęta planem miejscowym (MPZP), który przewiduje zabudowę, czy to mieszkaniową, czy rekreacyjną.

Gdy plan miejscowy tego nie przewiduje lub gdy takiego planu nie ma, szanse na budowę na zalesionej działce maleją i zadania takiego powinni się podejmować tylko ci, którzy są mocno zdeterminowani. Korzyści z okazjnego kupna taniej, zalesionej działki mogą się okazać iluzoryczne, w porównaniu z dodatkowymi kosztami, a także ryzykiem całkowitego fiaska zamierzeń budowlanych.

Dobra wiadomość jest taka, że każdy, nawet nie będąc właścicielem gruntu, może wystąpić do gminy o wydanie warunków zabudowy na działce rolnej, która nie jest objęta MPZP. Do wniosku trzeba dołączyć wypis z rejestru gruntów i dwie mapki w różnej skali, które to dokumenty można uzyskać w powiatowym starostwie. Koszty uzyskania warunków zabudowy są nieduże: razem do 200 zł; trzeba tylko poczekać miesiąc lub dwa na odpowiedź.

Jeżeli działka ma status lasu (Ls), nie warto składać wniosku o warunki zabudowy, bo odpowiedź będzie negatywna

Jeżeli działka ma status lasu (Ls), nie warto składać wniosku o warunki zabudowy, bo odpowiedź będzie negatywna. Uzyskanie zezwolenia na budowę na takiej działce to zadanie tylko dla bardzo mocno zdeterminowanych lub zdesperowanych. Wtedy można najpierw spróbować boczną furtką, przez starostwo powiatowe, uzyskać zgodę na zamianę lasu na użytek rolny według artykułu 13 ustawy o lasach. Druga droga, jeszcze bardziej kosztowna i ryzykowna prowadzi przez urząd gminy i przez realizację planu miejscowego (MPZP).

W przypadku działek zalesionych na pewno bardzo ostrożnie należy podchodzić do zapewnień sprzedającego i jego znajomych. Z drugiej strony czasem są możliwości, o których nie wie ani sprzedający, ani domorośli doradcy. Niniejszy artykuł także nie wyczerpuje wszystkich szczegółów, w tym możliwości i problemów. To są bowiem rzadko spotykane przedsięwzięcia i mało kto miał do czynienia z procedurami dotyczącymi budowy w lesie.

Warto pytać wszędzie wokół: czy, komu i kiedy podobne przedsięwzięcie udało się zrealizować. Ale trzeba też pamiętać, że w ostatnich latach dużo się zmieniło i nadal się zmienia, choćby w zakresie samowoli budowlanej, klasyfikacji gruntów i uzyskiwania rozmaitych zezwoleń. Generalnie przepisy są zaostrzane. Trzeba też mieć świadomość, że krajowe przepisy są bardzo zawiłe, niejednoznaczne, a wręcz panuje w nich bałagan.

W każdym przypadku duże znaczenie mają kontakty z wójtem gminy, który ma naprawdę wielką władzę i zazwyczaj sporą wiedzę o realnych możliwościach. Ale nawet dobrzy urzędnicy nie ogarniają wszystkiego i nie nadążają za zmianami.

W różnych okolicach odmiennie interpretuje się poszczególne przepisy. Dlatego warto zasięgnąć opinii



miejscowych fachowców, niezwiązanych ani ze sprzedającym, ani z urzędem gminy, np. architektów, planistów, geodetów, klasyfikatorów, którzy znają miejscową sytuację i pomogą ocenić realność tego rodzaju nietypowych zamierzeń. Dziś interesującym źródłem informacji jest też Internet, ale informacje na forach często pochodzą od zupełnych laików i mogą wprowadzać w błąd. W wątpliwych przypadkach warto telefonować do urzędników w sąsiednich gminach czy starostwach i pytać, pytać, pytać. Jeśli sprawy są już w toku, wnioskodawcy zawsze przysługuje prawo do informacji i wglądu do dokumentów.

Warto interesować się tokiem załatwiania swoich spraw w urzędach i w razie potrzeby przed wydaniem decyzji składać na piśmie dodatkowe wyjaśnienia i dokumenty. A w razie niepomyślnych rozstrzygnięć, zazwyczaj można się odwoływać do wyższej instancji. Często urzędnicy popełniają błędy formalne, ale lepiej mieć rzeczowe argumenty.

Na pewno jednak zamierzenie polegające na budowie domu na działce leśnej to zadanie dla wytrwałych, zdeterminowanych, lubiących ryzyko i odpornych na stres.

Piotr Górecki

## ZALICZENIE LASÓW W GRANICACH MIAST DO LASÓW OCHRONNYCH

**Po dniu 1 stycznia 1992 r.** Zgodnie z art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach plan urządzenia lasu sporządza się z uwzględnieniem lasów ochronnych, jednakże podstawą uznania lasu, stanowiącego własność Skarbu Państwa, za las ochronny /a także pozbawienia go takiego charakteru/ jest stosowny akt Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa /art. 16 ustawy/. Należy też mocno podkreślić, że w obecnym stanie prawnym uznanie lasu za ochronny następuje nie z mocy samego prawa, lecz wyłącznie w drodze stosownego aktu naczelnego organu administracji państwowej. Dotyczy to także czynności zatwierdzenia planu urządzenia lasu, dokonywanego po dniu wejścia w życie ustawy o lasach, a więc po dniu 1 stycznia 1992 r. Inaczej mówiąc, zatwierdzone po dniu 1 stycznia 1992 r. plany urządzenia lasu, dotyczące granic i powierzchni lasów, w tym lasów ochronnych, nie wywołują skutków prawnych w zakresie uznania lasów za lasy ochronne.

**Przed dniem 1 stycznia 1992 r.** Problem powstaje dopiero wówczas, gdy mamy do czynienia z lasami, które zostały zaliczone do lasów ochronnych na podstawie przepisów prawnych obowiązujących przed dniem wejścia w życie omawianej ustawy o lasach, a więc przed dniem 1 stycznia 1992 r. Artykuł 77 tej ustawy, będący przepisem przejściowym, stanowi w tym zakresie, że lasy zaliczone do lasów ochronnych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych stają się lasami ochronnymi w rozumieniu ustawy.

Według obowiązującego do dnia 31 grudnia 1991 r. art. 11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz.U. nr 11 poz. 79 ze zm./ do lasów ochronnych zaliczane były grunty leśne znajdujące się w granicach administracyjnych miast oraz znajdujące się w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tysięcy mieszkańców lub w których zatrudnionych w przemyśle było ponad 5 tysięcy osób. Zaliczenie takich gruntów do lasów ochronnych następowało z mocy prawa, bez potrzeby wydawania aktu o charakterze ogólnym czy też decyzji administracyjnej. Nieco odmiennie kształtowało się zaliczenie do lasów ochronnych pozostałych gruntów leśnych /znajdujących się w uzdrowiskach i na obszarach ochrony uzdrowiskowej, wyznaczonych jako lasy ochronne wokół mniejszych miast, stanowiących lasy doświadczalne itd. - art. 11 ust. 1 i 2 cytowanej ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych/.

## **PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI HANDLOWEJ /GASTRONOMICZNEJ/ NA TERENACH LEŚNYCH**

Podstawy prawne:

- Art. 4 pkt 21 i art. 9 ust.2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zmianami)
- Art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. 2011 r. Nr 12 poz. 59 z późn. zmianami)

OPINIA:

1. Na gruntach leśnych mogą być lokalizowane parkingi, pola biwakowe, wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne (ścieżki dydaktyczne) i miejsca widokowe. Są to jedyne obiekty budowlane, których lokalizacja nie wymaga uzyskiwania wcześniejszej decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z użytkowania leśnego. W tym katalogu nie mieszczą się budynki i budowle trwale związane z gruntem służące handlowi i/lub gastronomii.

Lokalizacja w terenach leśnych urządzeń handlowych nie będących obiektami budowlanymi nie jest zakazana. Należy jednak mieć na uwadze, że lokalizacja takich urządzeń nie może naruszać innych zakazów określonych ustawie o lasach /art.30 ust.1/ np. zakazów:

- rozkopywania gruntu;
- niszczenia lub uszkodzenia drzew, krzewów lub innych roślin;
- niszczenia urządzeń i obiektów gospodarczych, turystycznych i technicznych oraz znaków i tablic;
- rozgarniania i zbierania ściółki.

W praktyce można więc lokalizować takie urządzenia na terenach, które zostały pozbawione roślinności leśnej.

2. Z zastrzeżeniem stosowania się do zakazów o których mowa wyżej na terenach leśnych dopuszcza się lokalizację np. przekryć namiotowych niepołączonych trwale z gruntem.

Przekrycie namiotowe niepołączone trwale z gruntem i nie mające jakichkolwiek instalacji nie odpowiada pojęciu budowli zdefiniowanemu w art.3 pkt 3 ustawy prawo budowlane i nie może być uznane za tymczasowy obiekt budowlany w rozumieniu art.3 ust.5 ustawy. W tej sytuacji nie wymaga ono uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania zgłoszenia.

/ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego II OSK 1099/05 z dnia 11 października 2006 r.

Dla oceny, czy obiekt jest trwale związany z gruntem istotne znaczenie ma masa całkowita obiektu i jego rozmiary, a nie sposób jego posadowienia na gruncie.

W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego wielokrotnie podnoszono, że cecha „trwałego związania z gruntem” sprowadza się do posadowienia obiektu na tyle trwale, by zapewnić mu stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym, mogącym go zniszczyć lub spowodować przesunięcie czy przemieszczenie w inne miejsce (por. wyroki NSA: z dnia 23 czerwca 2006 r. II OSK 923/2005; z dnia 25 maja 2007 r. II OSK 1509/2006; z dnia 11 września 2008 r. II OSK 982/2007; z dnia 20 czerwca 2008 r. II OSK 680/2007; z dnia 10 marca 2008 r. II OSK 186/2007; z dnia 3 września 2009 r. II OSK 1331/2008; z dnia 1 października 2009 r. II OSK 1461/2008; z dnia 5 stycznia 2011 r. II OSK 25/2010 i inne w nich powołane).

/ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 kwietnia 2011 r. II OSK 773/2010/.

Kiosk /stragan/ byłby więc traktowany jak tymczasowy obiekt budowlany trwale związany z gruntem chociaż nie posiada fundamentów.

**Od 5 września 2014 r. znów wymagane są decyzje o wyłączeniu gruntów położonych na obszarze miast z użytkowania rolnego**

Z dniem 5 września 2014r. weszła w życie zmiana ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 03.02.1995r. (t.j. z 2013r. Dz. U. poz. 1205 ze zm.). Zmianę w.w. ustawy wprowadzono w art. 3 ustawy z dnia 11 lipca 2014r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 21.08.2014r. poz. 1101).

Zmiana w powołanej ustawie uchyla zapis art. 5b ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co niesie za sobą konieczność dokonywania przed wydaniem pozwolenia na budowę wyłączeń z produkcji rolniczej chronionych gruntów rolnych na obszarze miast. Wprowadzono jednocześnie art.10a zwalniający grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast z konieczności uzyskania zgody na wyłączenie właściwych organów na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy tu zaznaczyć ,że obowiązek uzyskania decyzji o wyłączeniu właściwego organu dotyczy:

- gleb klas od I do III na glebach mineralnych,
- gleb wszystkich klas gruntu na glebach organicznych.

Oznacza to ,że nie ma obowiązku uzyskiwania decyzji dla gruntów klas IV-VI na glebach mineralnych.

Do gleb pochodzenia organicznego zaliczone zostały gleby wytworzone przy udziale materii organicznej w warunkach nadmiernego uwilgotnienia. Są to dwa typy gleb:

- gleby torfowe (podtyp: gleby torfowisk niskich, torfowisk przejściowych i torfowisk wysokich) i
- gleby murszowe (podtyp: gleby torfowo-murszowe, mułowo-murszowe, gytioowo-murszowe i namurszowe).

Wprowadzenie w/w zmian oznacza, że w każdym przypadku przed wydaniem pozwolenia na budowę również , gdy grunt leży w granicach administracyjnych miasta należy zgodnie z art. 1 ust. 4 uzyskać wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

Równocześnie należy zważyć, że jeżeli powierzchnia gruntu faktycznie wyłączanego z użytkowania rolniczego będzie podczas dokonywania zgłoszenia operatu powykonawczego większa niż określona w decyzji wyłączeniowej, lub jeżeli taki grunt nie będzie posiadał omawianej decyzji, zostanie wszczęte z urzędu postępowanie w trybie art. 28, ust. 2 ustawy i będzie ustalona stosowna należność za bezprawne wyłączenie gruntu z produkcji rolnej.

Podstawę do wszczęcia postępowania karnego może stanowić dokonana w operacie ewidencji gruntów zmiana gruntów rolnych na grunty zabudowane i zurbanizowane ( np. na użytek B, Ba, Bi, Bz, Bp, K, dr, Tk, Ti).

From:

<http://wiki.leba.eu/> - **Wiki Łeba**

Permanent link:

[http://wiki.leba.eu/srodowisko/ochrona\\_gruntow\\_rolnych\\_i\\_lenych](http://wiki.leba.eu/srodowisko/ochrona_gruntow_rolnych_i_lenych)

Last update: **2016/12/08 11:51**

