

Odlesienie Zalesia Górnego

“Między urbanistycznym żargonem
a procedurą planistyczną”

autorzy: Anna Pakulińska - Attia, Dorota Krug, Zbigniew Kaiser
Maj 2019 r.

Słownik pojęć:

Odlesienie = Zgoda leśna - zgoda Marszałka/dawniej Wojewody w formie decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

Wniosek leśny = Wniosek odlesieniowy - wniosek do Marszałka w sprawie wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

Linia zabudowy - linia wyznaczona w mpzp, określająca obszar, na którym można sytuować budynki

Działka budowlana - działka sklasyfikowana w ewidencji gruntów i budynków jako użytek B, która jest przeznaczona pod zabudowę, działka musi mieć dostęp do drogi publicznej

Dostęp do drogi - oznacza bezpośredni dostęp działki B do drogi publicznej (droga szer. min. 5m)

Co to znaczy że działka leśna jest w strefie lasów ochronnych?

Ochronność = Lasy szczególnie chronione = Lasy ochronne - lasy położone w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców zgodnie z ustawą o lasach (art.15 pkt.7 lit.a) lub lasy uznane za ochronne z innych względów, np. glebochronne, wodochronne, wokół uzdrowisk, sanatoriów, itp.

W lasach ochronnych mogą być wznoszone budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce (art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) - **oznacza to, że nie można postawić tam budynku mieszkalnego!**

Co to znaczy, że działka leśna jest w strefie lasów ochronnych?

Zdjęcie ochronności - uzyskanie decyzji od Starosty w sprawie zdjęcia /pozbawienia ochronności lasu po uzgodnieniu z właścicielem lasu i po zasięgnięciu opinii Rady Gminy - **Rada Miejska w Piasecznie podjęła stosowną uchwałę w 2018 r.**

Co to jest użytek; przeznaczenie w studium, w planie;
klasyfikacja gruntu w ewidencji gruntów?

- W studium uikzp gminy oznaczenia ZL lub MN - to oznaczenia przyszłego przeznaczenia terenu.
- **ZL**- oznacza zieleń leśną, a **MN**- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

UWAGA- przeznaczenie w studium jest jedynie wytyczną rozwojową, to że w studium masz działkę przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową nie oznacza, że otrzymasz decyzję pozwolenia na budowę czy decyzję o warunkach zabudowy!

- W mpzp - przeznaczenie działki/ nieruchomości w mpzp jest bardziej wiążące. Oznacza to, że działka w procesie planistycznym otrzymała wszelkie niezbędne zgody by stać się działką budowlaną, by można było na niej inwestować oraz by przekwalifikować grunt w ewidencji gruntów - czyli zgoda powiatu na zdjęcie ochronności; zgoda marszałka na zmianę przeznaczenia gruntów z leśnych na cele nieleśne.

UWAGA - ostateczne słowo w tej sprawie ma Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych (RDLP) - jeśli w mpzp działka ma charakter inwestycyjnej to na etapie wydawania decyzji pozwolenia na budowę trzeba będzie zmienić tzw użytek gruntowy, w tym celu trzeba uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nieleśne od RDLP - to ta decyzja determinuje faktycznie ile terenu można zabudować (czyli przeznaczyć pod budynek i wszelkie do niego dojazdy) a ile ma pozostać charakterze produkcji leśnej

Czym się różni użytek od przeznaczenia w planie miejscowym?

Użytek = Klasyfikacja gruntu w ewidencji gruntów - obecny stan użytkowania działki oznaczony w wypisie z ewidencji/ rejestrze gruntów i budynków,

przykładowe oznaczenia użytków:

B - grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny mieszkaniowe

Ls - las (produkcja leśna, bez prawa zabudowy)

Działki o statusie leśnych gruntów produkcyjnych (Ls) nie mogą być zagospodarowane inaczej niż przewiduje to ustawa - jedynie budowle i budynki służące produkcji leśnej - nie wlicza się w to mediów prowadzonych do istniejących budynków mieszkalnych.

Czym się różni użytek od przeznaczenia w planie miejscowym?

Przeznaczenie w planie miejscowym (mpzp) - oznacza przyszły sposób zagospodarowania działki, określa np. wielkość, sposób użytkowania i zagospodarowania działki oraz parametry zabudowy,

przykładowe oznaczenia terenów w planie miejscowym:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ZL - tereny leśne

Co to jest uproszczony plan urządzenia lasu?

Tzw. UPUL - to dokument sporządzany przez Starostwo Powiatowe, stanowiący wytyczne do gospodarowania lasem (drzewostanem) na nieruchomości. By utrzymać las prywatny w dobrej kondycji sanitarnej i produkcyjnej należy stosować zapisane w nim wytyczne w tym wycinkę i pielęgnację drzewostanu oraz jego ewentualne odtworzenie.

Dlaczego o tym mówimy ?

Problem przestrzeni publicznych.

Omawiane w konsultacjach społecznych **przestrzenie publiczne** są obecnie działkami leśnymi - wnioskowano o ich doposażenie, a nawet zmiana charakteru zieleni na parkową, aby przeprowadzić jakiegokolwiek inwestycje może wymagać zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne.

Postulowano także o wytworzenie **centrum miejscowości**,
jednak jednocześnie wskazywano na konieczność pozostawienia **leśnego charakteru miejscowości**.

Dlaczego o tym mówimy ?

Problem - działki leśne - przykładowe sytuacje.

- Kupiłem/ dostałem/ odziedziczyłem lub jestem właścicielem działki w Zalesiu Górnym i nie ma jej w wykazie działek odlesionych, nie mogę uzyskać pozwolenia na budowę - Co mam robić?
- Chciałbym rozbudować dom ale nie mogę bo mam las a działka nie uzyskała odlesienia - Jak to zmienić?
- Chciałbym dostawić garaż / budynek gospodarczy ale okazało się, że nie mam dojazdu bo jest to grunt leśny i najpierw muszę mieć jakąś zgodę - Jak to zrobić?

Jaka jest geneza problemu?

Na przestrzeni lat różne organy zajmowały się sprawami związanymi z “odlesieniem”, czasem powiat, czasem gmina czasem organy wyższego rzędu a czasem było to wynikiem decyzji wydawanych przez różne organy na różnych szczeblach samorządowych i rządowych.

Indywidualne odlesienia działek uzyskiwane przez właścicieli w latach 80, 90-tych;

Uzyskując zgody leśne w poprzedniej procedurze planistycznej we wniosku o odlesienie jedynie działki w całości leśne, a uznano działki częściowo leśne i zabudowane (z użytkiem B i Ls), na części nieruchomości, jako nie wymagające zgody na odlesienie

Czy “problem” na pewno jest problemem? TAK!

Tak- problem odlesień na terenach MN/Ls w Zalesiu Górnym dotyka wszystkich właścicieli działek nie tylko tych posiadających użytek Ls na swojej nieruchomości w ewidencji gruntów, co może skutkować nierównym traktowaniem inwestorów;

Tak - Na poziomie uzyskiwania decyzji pozwolenia na budowę mogą być wymagane zgody na przeznaczenia gruntów na cele nieleśne;

Tak - Są problemy gdy użytek B jest oddzielony od drogi publicznej pasem lasu (Is) od drogi, w której są położone media;

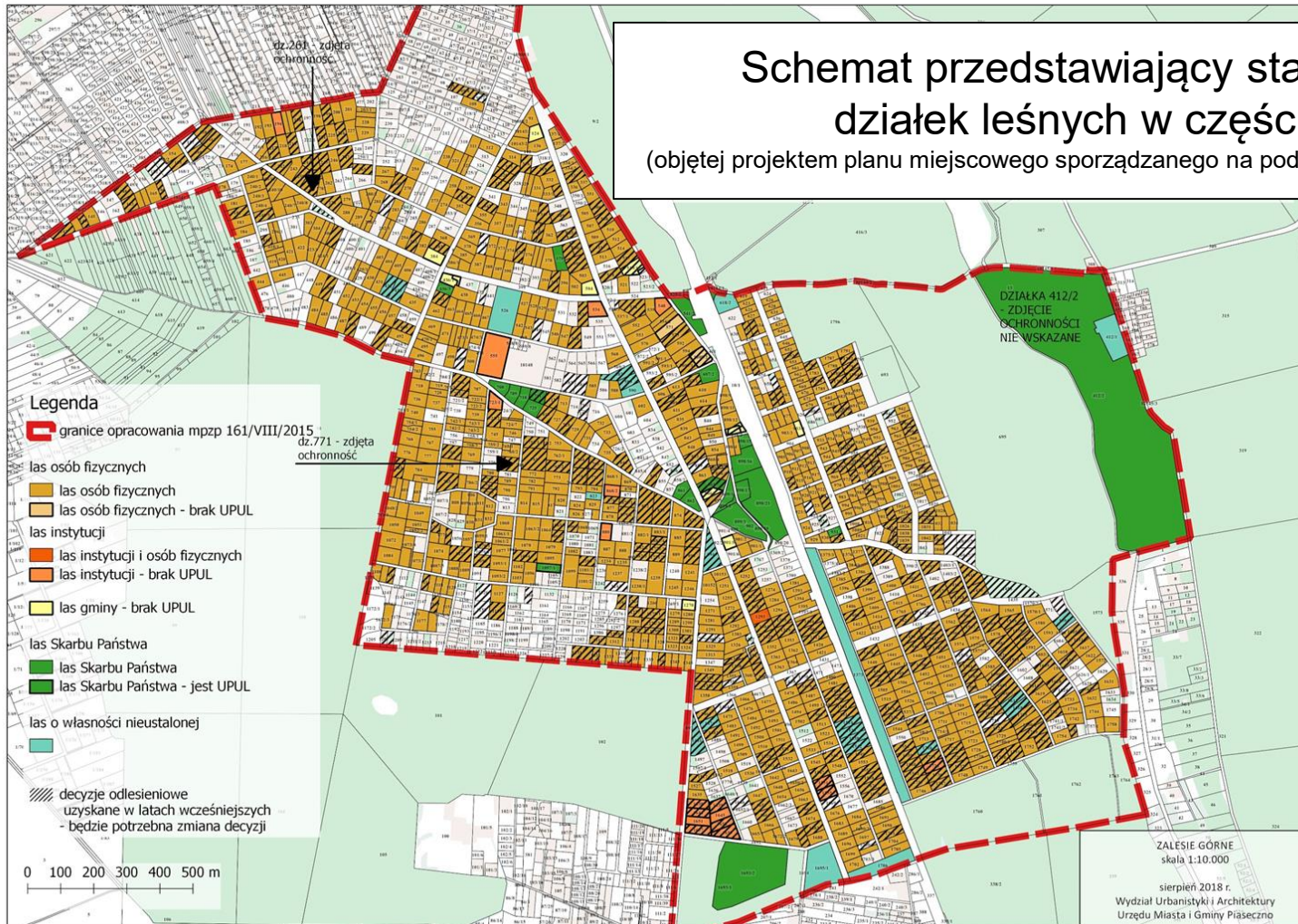
Tak - odległość zabudowy musi być odsunięta o 12m od granicy lasu - może to mieć konsekwencje nie tylko dla posiadacza lasu ale również dla właścicieli sąsiednich działek; (chyba, że teren zastosowanie uznany za przeznaczony w planie miejscowym pod zabudowę niezwiązaną z gospodarką leśną - na razie tak interpretuje starostwo obecne przeznaczenie terenów MN1,Ls)

1153 DZIAŁKI WYMAGAJĄ ZDJĘCIA OCHRONNOŚCI LASU,
A POTEM UZYSKANIA DECYZJI ODLESIENIOWEJ
(EW. ZMIANY DECYZJI UZYSKANEJ WCZEŚNIEJ).

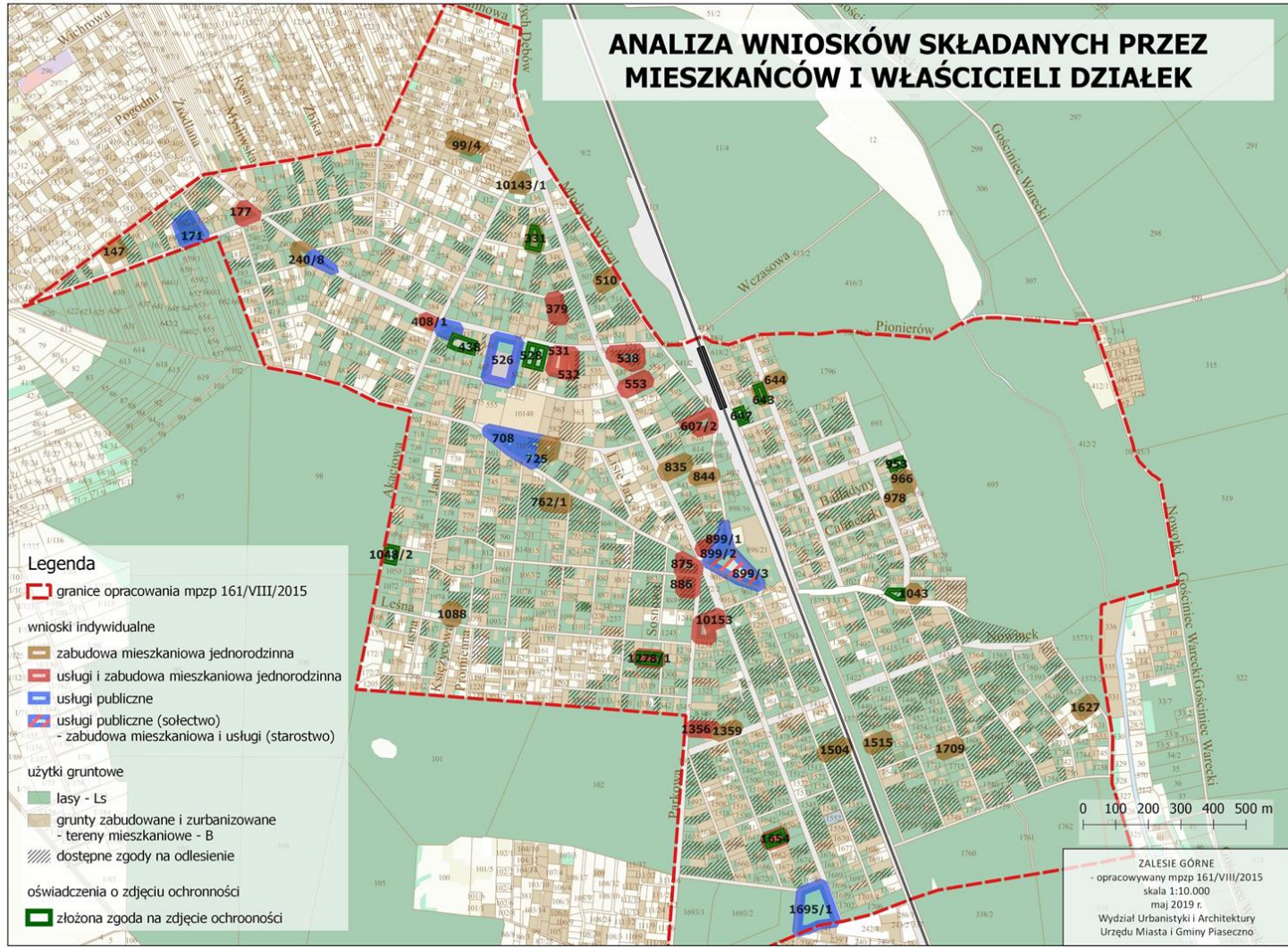
- **1071 działki są własnością osób fizycznych;**
- 58 działki są własnością innych podmiotów (w tym gminy, skarbu państwa, kościoła, innych instytucji);
- 24 działki mają nieustalony stan własności.

Schemat przedstawiający status własnościowy działek leśnych w części Zalesia Górnego

(objętej projektem planu miejscowego sporządzanego na podstawie uchwały nr 161/VIII/2015)



ANALIZA WNIOSKÓW SKŁADANYCH PRZEZ MIESZKAŃCÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK



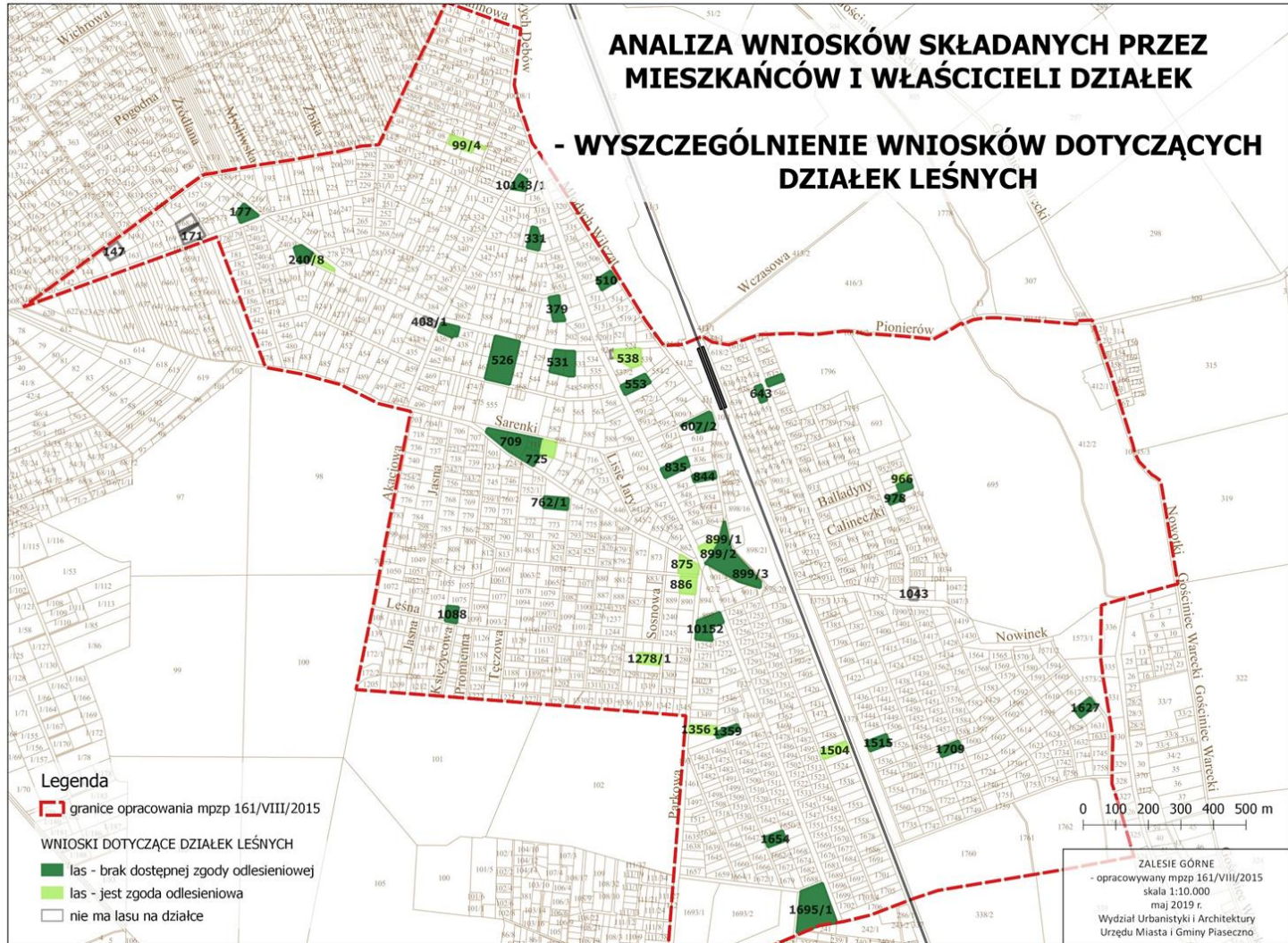
- Legenda**
- granicę opracowania mpzp 161/VIII/2015
 - wnioski indywidualne
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - usługi publiczne
 - usługi publiczne (sołectwo)
 - zabudowa mieszkaniowa i usługi (starostwo)
 - użytki gruntowe
 - lasy - Ls
 - grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny mieszkaniowe - B
 - dostępne zgody na odiesienie
 - oświadczenia o zdjęciu ochronności
 - złożona zgoda na zdjęcie ochronności



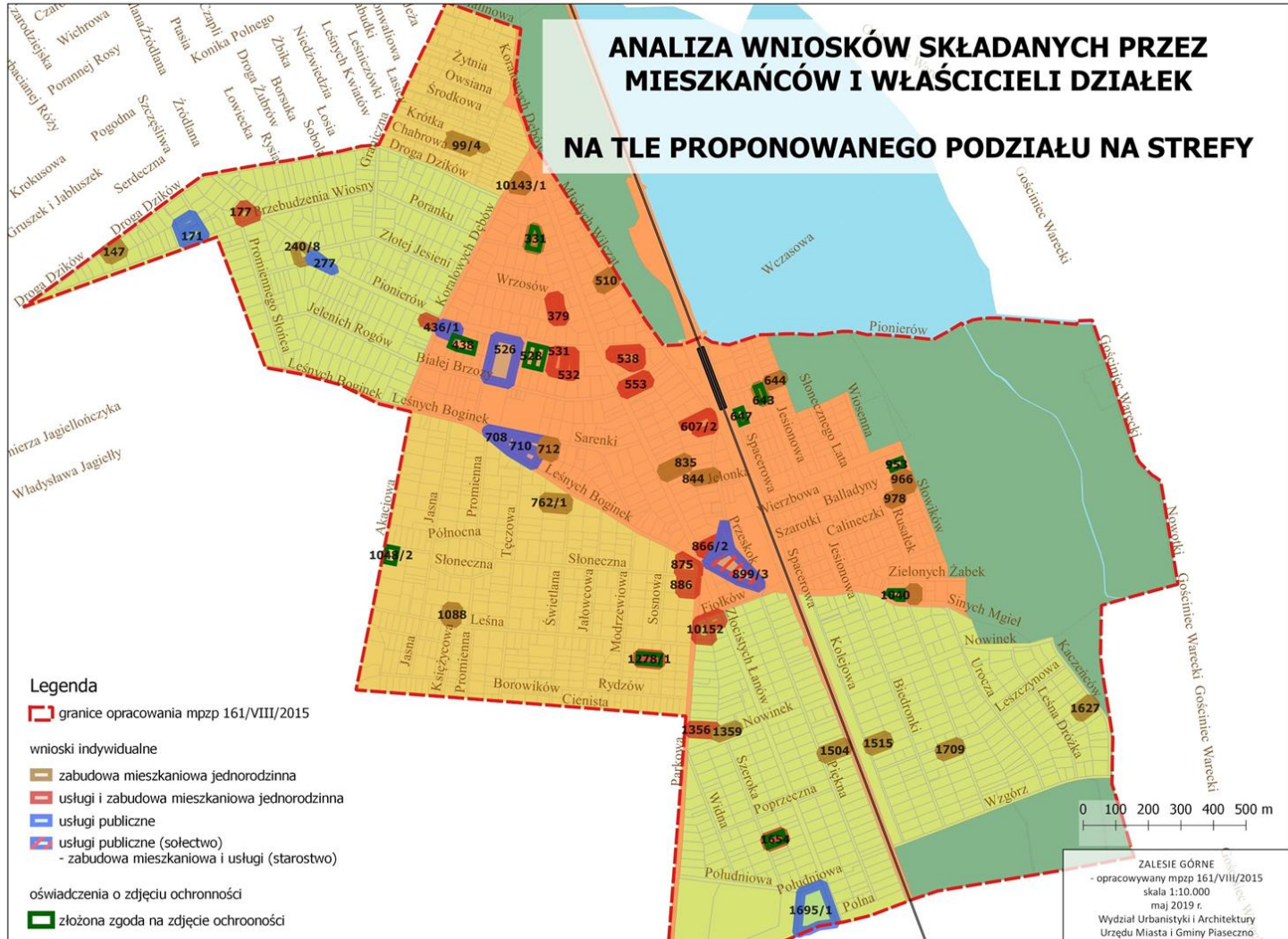
ZALESIE GÓRNE
- opracowywany mpzp 161/VIII/2015
skala 1:10.000
maj 2019 r.
Wydział Urbanistyki i Architektury
Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno

ANALIZA WNIOSKÓW SKŁADANYCH PRZEZ MIESZKAŃCÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK

- WYSZCZEGÓLNIENIE WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH DZIAŁEK LEŚNYCH



ANALIZA WNIOSKÓW SKŁADANYCH PRZEZ MIESZKAŃCÓW I WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NA TLE PROPONOWANEGO PODZIAŁU NA STREFY



Możliwości rozwiązania problemu

- 1. Procedura planistyczna** - nowy plan miejscowy i uzyskanie nowych zgód na odlesienie - rozwiązanie zbiorowe (koordynowane przez Gminę)
- 2. Indywidualna droga** - powoływanie się na uchwalony plan miejscowy z przeznaczeniem MN/Ls oraz:
 - załączanie zgód na odlesienie (gdy są dostępne),
 - lub występowanie do dyrekcji lasów o pozytywne dla zainteresowanego interpretowanie braku dostępnej zgody - musiała być w 2003 roku ponieważ plan miejscowy został uchwalony, nie zaskarżony i obowiązuje.

Korzyści i konsekwencje płynące z “odlesienia”

- ukonstytuowanie możliwości inwestycyjnych
- ochrona drzew i krajobrazu - ustawa o ochronie gruntów leśnych vs. ustawa o ochronie przyrody
- **zwiększenie stawki podatkowej** - zmiana w ewidencji gruntów faktycznie oznacza zmianę płatności za podatek od nieruchomości.

Za grunt leśny płacimy kilka złotych rocznie a za teren B (mieszkalniowy) 0,30 zł/m². Czyli np. za 400 m² zapłacimy 120 zł rocznie.

Rozwiązanie zbiorowe - procedura planistyczna

Procedura potocznie przez urbanistów nazywana “odlesieniem” w przypadku Zalesia Górnego opiera się o 3 zasadnicze kroki i uzyskanie 3 decyzji administracyjnych

1. Zdjęcie ochronności przez Starostwo Powiatowe
2. Zgoda Marszałka na zmianę przeznaczenia (we wniosku odlesieniowym do Marszałka można ale nie trzeba zawierać stopnia (%) odlesienia na poszczególnych działkach gdyż o tym ostatecznie zadecyduje RDLP na etapie wydawania pozwolenia na budowę)
3. Zmiana przeznaczenia gruntów przez Dyрекcję Lasów Państwowych (patrz wyżej - niezależnie od tego czy we wniosku leśnym poda się stopień odlesienia czy nie, to RDLP i tak ustala własne zasady - wyda zgodę na przekwalifikowanie gruntów w określonym procencie

Rozwiązanie indywidualne

Podstawowe kroki:

1. Uzyskanie wypisu i wyrys z obecnego planu miejscowego
2. Zgoda RDLP na przekwalifikowanie gruntu w ewidencji gruntów i budynków (określająca procent "odlesinienia")

UWAGA! Wymagane jest oświadczenie z UMiG, że działka była wcześniej objęta wnioskiem leśnym i uzyskała zgodę leśną! - problem dla UMiG czy nieruchomości była objęta kiedyś wnioskiem - zdarza się, że w w UMiG nie pozostały już tak stare dokumenty.

Można wystąpić do RDLP o uznanie, że zgoda musiała być, skoro w 2003 roku uchwalono plan miejscowy, który nadal obowiązuje

Dla wytrwałych - podstawa prawna

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Ustawa o lasach
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych
- Ustawa Prawo budowlane
- Ustawa o ochronie przyrody

i oczywiście Rozporządzenia wykonawcze ww. ustaw..