

Czy można zbudować dom w lesie?



Bezcennym doświadczeniem dzieli się z nami Czytelnik, który ominął wszystkie rafy i zrealizował swój cel – zbudował dom w lesie.

Piotr Górecki

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

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 bę-*

dziesz 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 kłopotach.*

– *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 przewidzenia.

Dlatego przed decyzją o zakupie zalesionej 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.

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 (**fot. 1**).

Jeżeli więc miałby powstać domek wśród drzew wysokich na kilkanaście, a tym bar-



dziej ponad 20 metrów, to należy się zastanowić, czy nie trzeba całkowicie wyciąć wszystkich drzew właśnie w odległości tych kilkunastu czy dwudziestu metrów od domu (fot. 2). A to oznacza оголошение powierzchni co najmniej 400–500 m². Czy to nadal będzie domek wśród drzew?

W rezerwacie czy na roli – MPZP

Trzeba 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 zezwoleń na budowę.

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 (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*.

Czyli gdyby dla danej działki istniały niekorzystne postanowienia MPZP, to z uwagi na dodatkowe nakłady i ryzyko, najbardziej

rozsądnym rozwiązaniem będzie rozejrzanie się za innym kawałkiem ziemi.

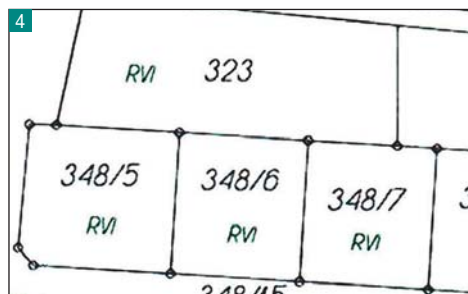
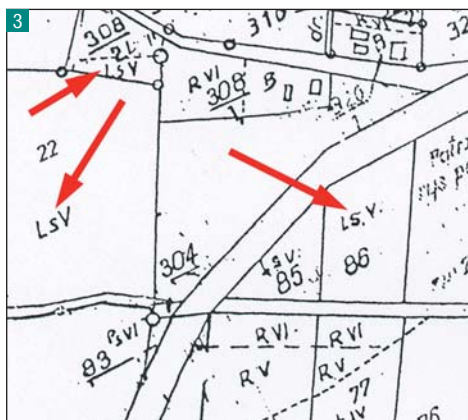
Bez planu zagospodarowania...

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.

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 rys. 3.



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 – przykład gruntów ornich o symbolu R i klasie bonitacyjnej VI pokazany jest na rys. 4. Warto podkreślić istotną różnicę między lasem **Ls** a terenami zadrzewionymi i zakrzaczonymi, oznaczonymi skrótem **Lz** – rys. 5. Lz to nie las, tylko zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, dlatego oznaczenie otoczenia: Lz-R, Lz-Ps, Lz-L. 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.

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.

Jeśli żadna z sąsiednich działek nie jest zabudowana, nie ma fundamentów ani nie ma takowych na mapach, sytuacja nie jest beznadziejna. Otóż w artykule 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,



▲ Wycinka drzew z prywatnego lasu nie wymaga specjalnego pozwolenia, jedynie wydania zaświadczenia o legalności pochodzenia drewna

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.

Dotyczy to także chytrygo 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.

Jak zatem 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.

Znów 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).

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 szansę na budowę w lesie. Otóż w artyku-
le 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.*

Gdy więc właściciel lasu pisze do starosty wniosek o zmianę 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 reguła tu nie ma.

Jeśli przy takiej wstępnej analizie wniosek nie zostanie odrzucony, pozostaje kwestia ochrony lasów.

Wątpliwości mogą się nasuwać, jeśli chodzi o kwestie ochrony środowiska. Generalnie wszyscy boją się „pseudoe ekologów”, 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 złot różnego autoramentu aktywistów, któ-

rzy 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 2008 r. 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.

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.

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 podle-

Za wycięcie drzew bez zezwolenia, z działki nie będącej lasem, grożą bardzo wysokie kary





Pokusa budowy domu na urokliwej zalesionej działce to niezwykle ambitne wyzwanie

gamy 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. **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 drażniących 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.

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 zawal serca, ale na szczęście sytuacja wygląda zupełnie inaczej, dużo korzystniej.

Kluczowy jest fakt, że decyzja starosty o zamianie lasu na użytek rolny nie powoduje au-

tomatycznie, 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.

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 ogólniaki czy dowolne technikum,

Tabela 1

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

jest w świetle prawa także wykształceniem rolniczym. Nie trzeba też prowadzić gospodarstwa, hodować zwierząt ani uprawiać roli.

Ale trzeba pamiętać, iż w grę wchodzi rozmaite przepisy 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**.

Problem zostania rolnikiem może wydawać się mały, ponieważ średnia cena 1 hektara (10 000 m²) 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/m². 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 bezpośrednie?

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?

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 plo-nem 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 1 pokazuje takie przeliczniki dla gruntów ornych. Nieco inna jest analogiczna tabela dla użytków zielonych (łąki i pastwiska).

Z tabeli 1 wynika, że na przykład w rejonie 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 i, także ubezpieczenia w KRUS, a nie mają nic wspólnego z kwestiami zabudowy siedliskowej.

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 m²). 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 sąsiedzowania 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 okazynego 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. 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 zapewnienia 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 zakłócone, niejednolite, 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 niepomysłnych 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.** ■

* Pełny tekst reportażu znajduje się na naszej stronie internetowej: www.budujemydom.pl/dom_w_lesie

