

Ustalanie warunków zabudowy w przypadku gruntu leśnego – wybrane zagadnienia

W przypadku planowania inwestycji może dojść do sytuacji, w której przedsięwzięcie ma być realizowane również na terenie nieruchomości stanowiącej grunt leśny. Powyższe może mieć istotne znaczenie dla przebiegu procesu inwestycyjnego – w szczególności w przypadku inwestycji realizowanych na terenach, dla których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W pierwszej kolejności należy przypomnieć, że co do zasady realizacja inwestycji na terenie, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będzie wymagała ustalenia warunków zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy jest dopuszczalne m.in. pod warunkiem, że teren objęty zamierzeniem inwestycyjnym nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów. Ponadto, zgodnie z art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne może nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, po uprzednim wyrażeniu zgody przez stosowne organy administracji publicznej – co dotyczy zarówno gruntów leśnych należących do Skarbu Państwa, jak i gruntów leśnych będących własnością prywatną.

Odnosząc się do powyższego należy przede wszystkim wskazać, że powołane wyżej ograniczenie nie oznacza, że nie jest dopuszczalne ustalenie warunków zabudowy dla gruntów leśnych. Po pierwsze, w przypadku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na podstawie poprzed-

nio obowiązujących regulacji, istnieje możliwość zagospodarowania tych terenów na cele nieleśne bez konieczności uzyskiwania nowej zgody. Ponadto należy podkreślić, że istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy dla takich terenów również w przypadkach, w których planowana zabudowa ma służyć ich dalszemu wykorzystaniu na cele leśne. Istotą powołanej wyżej regulacji jest ograniczenie możliwości dokonywania zmiany przeznaczenia terenów leśnych na inne cele do przypadków, gdy taka zmiana wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W szczególności, niedopuszczalne jest dokonanie omawianej zmiany przeznaczenia przedmiotowych terenów bezpośrednio na podstawie decyzji ustalającej warunki zabudowy – przyjęcie odmienną interpretacją prowadziłoby do niedopuszczalnego ograniczenia kompetencji gminy w zakresie przysługującego jej władztwa planistycznego.

Oczywiście należy mieć świadomość, że w praktyce obrotu gospodarczego może pojawić się potrzeba zagospodarowania terenu leśnego na potrzeby realizacji inwestycji o nieleśnym charakterze, a w szczególności może pojawić się pomysł uwzględnienia takiego obszaru we wniosku o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy ze względu na chęć zaliczenia terenu jako powierzchni biologicznie czynnej towarzyszącej realizowanej inwestycji. Należy jednak wskazać, że już sam fakt objęcia wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy chronionych gruntów leśnych uniemożliwia

wydanie pozytywnego rozstrzygnięcia w sprawie. W szczególności należy wskazać, że ewentualne wyjaśnienia inwestora co do zamiaru zagospodarowania na potrzeby realizacji inwestycji wyłącznie terenów, które nie są oznaczone jako grunty leśne, w żaden sposób nie zmienia prawnej oceny sytuacji. W orzecznictwie sądów administracyjnych konsekwentnie przyjmuje się, że ustalenie warunków zabudowy odnosi się do działki objętej wnioskiem jako całości, a nie zaś do tej jej części, która w wyniku realizacji inwestycji będzie faktycznie zabudowana. Dokładne położenie inwestycji oraz sposób zagospodarowania terenu są ustalane na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Wobec powyższego już sam fakt objęcia wnioskiem o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy działki gruntu stanowiącej grunt leśny, który wymaga uzyskania zgody na jego przeznaczenie na cele nieleśne, świadczy o niespełnieniu opisanego wyżej warunku do wydania wnioskowanej decyzji i uniemożliwia pozytywne rozstrzygnięcie sprawy.

Opisane wyżej zagadnienie może mieć istotne znaczenie z punktu widzenia realizacji inwestycji. Należy podkreślić, że nawet uznanie części działki ewidencyjnej składającej się na teren planowanej inwestycji za grunt leśny wymagający uzyskania zgody na jego przeznaczenie na cele nieleśne uniemożliwia ustalenie dla takiego terenu warunków zabudowy zezwalających na jego zagospodarowanie na cele nieleśne. Jeżeli jednak w opisanym wyżej przypadku organ administracji publicznej ustali warunki zabudowy dla objętego ochroną terenu leśnego w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenu na cele nieleśne, wówczas istnieje ryzyko stwierdzenia nieważności takiej decyzji na podstawie art. 156 § 1 kpa.

Krzysztof Kałaur

Adwokat, Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller Canfield, W.Babicki, A.Chelchowski

i Wspólnicy sp. k.

kallaur@pl.millercanfield.com