

**Klient jest właścicielem działki leśnej. Chciałby postawić na niej domek do 35 m2. Zapytuje czy w taki sposób może dysponować swoją działką.**

Podstawa prawna odpowiedzi to z art. 61 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741)> Zgodnie z ww przepisem wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren 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, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ponadto ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) określa wyłączenie gruntów z produkcji jako "rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów; nie uważa się za wyłączenie z produkcji gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3 ww ustawy, jeżeli przerwa w rolniczym użytkowaniu tych obiektów jest spowodowana zmianą kierunków produkcji rolniczej i trwa nie dłużej niż 5 lat".

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 2 października 2012 r. jasno wskazuje, iż zabudowa nieruchomości leśnej domkiem letniskowym przeznaczonym do sezonowego wypoczynku stanowi zmianę przeznaczenia nieruchomości z nieruchomości leśnej na nieruchomość przeznaczoną pod zabudowę rekreacyjną i wymaga ona zgody.

Podsumowując na działce leśnej nie ma możliwości wybudowania domku do 35 m<sup>2</sup> bez wcześniejszego zmiany przeznaczenia gruntu ("odlesienia") - nie został bowiem spełniony warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zaproszono do dalszych konsultacji w razie pytań lub wątpliwości.