

Czy można wybudować dom na działce stanowiącej las? Co musi wykazać wnioskodawca? Jak powinien zachować się starosta? Zagadnienia te rozpoznał WSA w Poznaniu w wyroku z 25 maja 2022 r.

Wnioskodawca kontra starosta i SKO

W omawianym orzeczeniu niezwykle istotne znaczenie miał stan faktyczny sprawy. Wnioskodawca zwrócił się do starosty o „wydanie zezwolenia na dokonanie zmiany lasu na użytek rolny na części działki ewidencyjnej”. Z uzasadnienia wniosku wynika, że skarżący prowadzi gospodarstwo rolne i hoduje bydło opasowe. Zamiarem wnioskodawcy jest wybudowanie budynku mieszkalnego, jednakże planowane miejsce budowy jest oznaczone w ewidencji gruntów i budynków (EGiB) jako las, mimo że nigdy nie rosły tam drzewa oraz posadowiona była drewniana szopa pokryta dachówką. Strona wykazywała, że proponowana lokalizacja budynku jest jedynym miejscem, które nie kolidowałoby z zabudowaniami gospodarczymi.

Starosta nie wyraził zgody na zmianę lasu na użytek rolny uzasadniając, że działka leży na terenie, dla którego gmina nie posiada opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) ani planu rewitalizacji. Nadto, teren na którym znajduje się przedmiotowa działka, został określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako teren upraw polowych na glebach o przeciętnej i niskiej przydatności oraz tereny lasów.

Wizja lokalna przeprowadzona przez pracowników starostwa wykazała, że przedmiotowa część działki stanowi haliznę (tj. powierzchnię leśną, która nie została odnowiona lub obsadzona po wycięciu drzewostanu), na której składowany jest obornik. Dodatkowo, w uproszczonym planie urządzenia lasów opracowanym na okres od 01.2015 do 12.2024 r., powierzchnia działki wykazana jest jako las.

Opierając się na tych ustaleniach starosta wyjaśnił, że zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o lasach (uol), zmiana lasu na użytek rolny jest dopuszczalna w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzeb właścicieli lasów. Organ uznał, że budowa domu mieszkalnego nie jest przypadkiem losowym wnioskodawcy oraz potrzebą nadzwyczajną. Wykluczył również brak możliwości właściciela lasu do jego właściwej odnowy i późniejszego utrzymania. Zdaniem starosty również zapisy EGiB wskazują na możliwość innej lokalizacji inwestycji niż działka leśna.

SKO podzieliło stanowisko starosty i utrzymało jego decyzję w mocy.

Co na to sąd?

WSA uznał, że organy obu instancji przedwcześnie uznały, że deklarowany przez wnioskodawcę cel zmiany części działki z leśnej na użytek rolny nie spełnia kryteriów z art. 13 ust. 2 uol.

Sąd wskazał, że przedmiotowa część działki, choć pozbawiona jest roślinności leśnej, to w aktualnie obowiązującym uproszczonym planie urządzenia lasu jest wykazana jako las. Zatem ta działka nie stanowi lasu w sensie przyrodniczym, pozostaje jednak lasem w znaczeniu prawnym, zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 1 lit. a) uol.

Zarówno starosta, jak też SKO nie wyjaśniły, czy zamierzony budynek mieszkalny ma powstać w ramach zabudowy zagrodowej związanej z prowadzonym przez wnioskodawcę gospodarstwem rolnym. Ta istotna okoliczność nie wynikała ani z wniosku skarżącego, ani ze składanych w toku postępowania pism

Budowa domu na działce stanowiącej las. Ciekawy wyrok WSA

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 05, sierpień 2022 10:04

Przemysław Matysiak

Odsłony: 2987

procesowych i oświadczeń. Dodatkowo, SKO wyraziło nietrafny pogląd, iż przeznaczenie gruntu pod zabudowę budynkiem mieszkalnym w każdym przypadku wykluczy uznanie go za użytek rolny.

W toku postępowania nie wyjaśniono, czy planowany dom ma zastąpić już istniejący budynek, czy może zapoczątkować nowe siedlisko, czy ma powstać w celu zaspokojenia potrzeb całej rodziny skarżącego, czy tylko niektórych jej członków. Zdaniem WSA te okoliczności mogą mieć istotne znaczenie dla oceny zasadności żądania wnioskodawcy, bowiem:

- przesłanka zmiany lasu na użytek rolny jest warunkiem realizacji planowanego budynku jako elementu zabudowy zagrodowej,
- wystąpienie przesłanki z art. 13 ust. 2 uol (szczególnie uzasadniona potrzeba właścicieli lasów) warunkuje dopuszczalność zmiany lasu na użytek rolny.

Dla ustalenia i prawidłowej oceny wystąpienia w konkretnym przypadku „szczególnie uzasadnionej potrzeby” jest przeprowadzenie adekwatnego postępowania wyjaśniającego, niejednokrotnie celem ustalenia sytuacji życiowej wnioskodawcy, w szczególności w kontekście jego bytu materialnego i rodzinnego (por. wyrok WSA w Białymstoku z 2 marca 2010 r., sygn. II SA/Bk 783/09). Taką potrzebę może stanowić niekiedy konieczność budowy domu mieszkalnego, służącego zaspokojeniu mieszkaniowych właściciela lasu i jego rodziny, zwłaszcza jeśli ów dom miałby np. powstać w obrębie siedliska dotychczas takiego budynku nie obejmującego, albo zastąpić dom mieszkalny już istniejący w ramach zabudowy zagrodowej – co nie zostało w kontrolowanej sprawie wyjaśnione.

Sąd dodatkowo wskazał, że w niniejszej sprawie zbadania wymaga, czy jest możliwa racjonalna lokalizacja planowanego domu na innej (nie-leśnej) części działki, względnie na innej części działki należącej także do wnioskodawcy, ewentualnie na innych działkach konkretnie wskazanych przez skarżącego. W tym zakresie starosta i SKO również nie poczynili niezbędnych ustaleń.

Co dalej?

Postępowanie w sprawie rozpocznie się „na nowo”, bowiem WSA uchylił zarówno decyzję SKO, jak też decyzję starosty i nakazał uzupełnienie postępowania wyjaśniającego i podjęcie rozstrzygnięcia w zależności od jego wyników.

Co istotne, sąd zasygnalizował skarżącemu, że to na nim, jako na właścicielu lasu, spoczywa ciężar wykazania, że zaistniały uzasadnione potrzeby określone w art. 13 ust. 2 uol. Zobowiązanie organu do poczynienia dodatkowych ustaleń nie zwalnia bowiem skarżącego od aktywnego udziału w wyjaśnianiu istotnych okoliczności sprawy w tym zakresie (szczególnie w zakresie przedstawienia niezbędnych dowodów).

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 25.05.2022 r., sygn. IV SA/Po 301/22, orzeczenie prawomocne

Źródło: [CBOSA](#)