

## **Szanowni Państwo**

Zalesie Górne to miejscowość o charakterze miasta - ogrodu, położona wśród lasów Chojnowskich. Zarówno plany historyczne jak i plan obowiązujący z 2003 r. zachowują leśny charakter miejscowości dopuszczając zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na dużych działkach leśnych. Jako Gmina taki charakter miejscowości chcemy chronić, a wszystkie działania procedujemy w celach naprawczych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2003 r. ustalił możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/Ls. Właściciele działek położonych na tych terenach powinni móc wybudować nowy dom lub rozbudować dom, który już istnieje.

Niestety tak nie jest.

Okazuje się, że działek leśnych, które nie znalazły się w wykazie działek ze zgodą Wojewody Mazowieckiego na zmianę ich przeznaczenia nie można zabudować. Nie można również rozbudować istniejącego domu, jeśli znajdują się na terenie oznaczonym w ewidencji jako las (ls) choć w planie są przeznaczone pod zabudowę (zgodnie z prawem).

Prowadzi to do bardzo trudnych sytuacji. Ktoś kupuje działkę, która w miejscowym planie umożliwia zabudowę, ale nie może potem uzyskać pozwolenia na budowę. Ktoś inny chciałby rozbudować taras, postawić domek gospodarczy itd. i również nie może uzyskać zgody na wydanałoby się nieskomplikowaną inwestycję.

**Analiza wykazała, że ponad 500 działek leśnych w Zalesiu Górnym może mieć problem z przyszłym zainwestowaniem (budową lub rozbudową) ponieważ formalnie nie jest uregulowany stan prawny lasu.**

Właściciele działek leśnych często nie zdają sobie sprawy z konsekwencji obecnej sytuacji, a dowiadują się w momencie odmowy wydania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia. Sprzedający działkę może nawet nie wiedzieć, że jego działka nie ma możliwości zabudowy. Dla nowego właściciela taka sytuacja może oznaczać życiową i finansową tragedię.

Właściciele działek, które mają status działki budowlanej, a sąsiadują z działką leśną również mogą być dotknięci konsekwencjami takiego stanu. Prawo zabrania jakiegokolwiek zabudowy w odległości mniejszej niż 12 m od granicy lasu, który nie uzyskał zgody i pod względem prawnym jest lasem, gdzie prowadzi się gospodarkę leśną. Gdy granica lasu pokrywa się z granicą działki sąsiedniej zamiast 3-4 m. musimy zachować odległość 12 m. na budowę/rozbudowę domu.

Opisane przypadki wymagają ze strony gminy podjęcia działań naprawczych. Uzyskanie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego, aby dana działka miała możliwość zabudowy / rozbudowy jest możliwe jedynie w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jedynie gmina, a nie właściciel działki) może przeprowadzić takie działanie.

Gmina przystąpiła do przygotowania nowego planu w celu uregulowania stanu prawnego gruntów leśnych działek, które nie znalazły się w wykazie działek ze zgodą Wojewody Mazowieckiego na zmianę ich przeznaczenia.

Jest to również reakcja na wnioski składane przez właścicieli działek leśnych, którzy starając się o pozwolenia na budowę/rozbudowę byli odsyłani do Urzędu Gminy z informacją o konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne mimo, że zgodnie z planem mieli działki przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podjęte przez Gminę działania obejmują:

1. Wystąpieniu do Starosty Piaseczyńskiego o tzw. zdjęcie ochronności lasu - lasy w promieniu 10 km. od granic Warszawy mają status lasów ochronnych. O zdjęcie ochronności występuje Gmina ale musi otrzymać pisemną zgodę wszystkich właścicieli nieruchomości . Mogą to również zrobić właściciele działek leśnych.
2. Przygotowaniu i przesłaniu wniosku do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - może go złożyć jedynie Gmina w trakcie opracowywania planu miejscowego.

Obecnie przygotowwany nowy plan dla Zalesia Górnego nawiązując do poprzednich planów miejscowych zakłada zachowanie i ochronę lasów, ekstensywny charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i duże powierzchnie działek leśnych. W ustaleniach opracowywanego planu znajdują się zapisy chroniące drzewa i leśny charakter miejscowości n.p. t.j.:

*„Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się nakaz zachowania i uzupełnienia istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej w tym pojedynczych drzew i zadrzewień . W szczególności nakazuje się zachowanie pasów wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy oraz w pasie drogowym zgodnie z rysunkiem planu ”*

**Działania które podejmowane są w ramach sporządzania planu mają doprowadzić do zgodności określonego w planie przeznaczenia działki z uregulowaniem sytuacji prawnej gruntów leśnych, przy maksymalnym zachowaniu charakteru osiedla leśnego jakim jest Zalesie Górne.**

Niniejsze pismo zostało do Państwa skierowane, ponieważ jesteście w gronie właścicieli z „problemem leśnym” lub „potencjalnym problemem leśnym”. Dlatego zwracamy się z prośbą o wypełnienie załączonego druku oświadczenia oraz przesłanie go do tutaj Urzędu co będzie pierwszym krokiem w celu przeprowadzenia procedury naprawczej w zakresie gruntów leśnych i uchwalenia nowego planu .

Wszelkie informacje uzyskacie Państwo w Wydziale UiA (pok. 32 tel. 22 70-17-564 ) Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno przy ul. Kościuszki 5 oraz na stronie internetowej gminy Piaseczno [bip.piaseczno.eu/obwieszczenia architektoniczne](http://bip.piaseczno.eu/obwieszczenia_architektoniczne).

Warto się zapoznać :

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (art. 17 pkt. 6 lit. c)
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. ( art. 7,9 )
- Ustawa o Lasach z 28 września 1991 r. (art. 15, 16)
- Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 r. (art. 20, 21, 22, 23 )

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno  
mgr inż. arch. Anna Pakulińska-Attia  
NACZELNIK  
Wydziału Urbanistyki i Architektury