

Działki budowlane - odrodlnienie i odlesienie

Opublikowano [26 marca 2015](#), autor: [MG Projekt](#)



Z wyłączeniem gruntów z produkcji rolnej, lub leśnej pod zabudowę jednorodzinną Inwestor spotyka się stosunkowo często, jeśli działka zlokalizowana jest poza obszarem miejskim. Jest to jedno z wielu wymaganych uzgodnień, jakie należy uzyskać przy składaniu wniosku na pozwolenie na budowę.

Rodzaj gruntu a możliwość odrodlnienia

Zdarza się, że w przypadku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w którym znajduje się działka sprawa wygląda dość przejrzysto, bowiem plan jasno określa dany teren i jego przeznaczenie. Jednoznacznie sprecyzowane są charakterystyczne parametry i dopuszczenie działki pod zabudowę. Dodatkowo w wypisie z rejestru gruntów, który pobiera się z miejscowego ośrodka geodezyjnego opisany jest rodzaj i klasa gruntów. I tak dla gruntów rolnych wyróżniamy następujące klasy:

I, II i III (a, b) to grunty pochodzenia organicznego, czy mineralnego, które stanowią wysoką wartość dla produkcji rolnej i tutaj może się zdarzyć, że Inwestor może otrzymać odmowę odrodlnienia ze starostwa. Jeśli otrzymamy odrodlnienie, to jest to zawsze dokument w postaci decyzji administracyjnej.

IV (a, b), V i VI to grunty powstałe z gleb o pochodzeniu organicznym, czy mineralnym, grunty słabsze i o mniejszej wartości dla produkcji rolnej. W tym przypadku zazwyczaj nie ma problemów z ich wyłączeniem z produkcji rolnej i wydawana jest opinia.

Dla gruntów z oznaczeniem B, czyli budowlanych nie jest wymagane odrolnienie, czy odlesienie.



Odlesienie działki pod budowę domu

Podobnie przy oznaczeniu gruntów jako leśne Lz - występuje się do miejscowego ośrodka Lasów Państwowych z wnioskiem o wyłączenie gruntów leśnych pod zabudowę. Do wniosku, podobnie jak przy gruntach ornym, należy dołączyć akt notarialny, lub inny dokument stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, [projekt](#) zagospodarowania terenu, wraz z bilansem terenu, czyli wyliczoną dokładną powierzchnią terenu działki pod zabudowę, wraz z powierzchnią przeznaczoną do trwałego zainwestowania, jak również wypis z planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku uzyskane wcześniej warunki zabudowy dla działki, oraz wypis z rejestru gruntów, czy oświadczenie o wartości gruntu, lub jego wycenę. Dodatkowo przy odlesieniu działki może być również wymagana opinia, wraz z opisem stanu zadrzewienia, lub nawet inwentaryzacja istniejących zadrzewień wykonana przez miejscowe leśnictwo. Przy uzgodnieniach należy się liczyć z odpowiednimi opłatami, które trzeba wnieść w danej instytucji.



Formalności przy odrodlnianiu i odlesianiu działek

Jeśli nasza działka znajduje się w obrębie miasta, to wówczas nie ma obowiązku jej odradniania. Niestety w przypadku braku planu zagospodarowania terenu dla danej działki, lub gdy plan wygał dla gminy przed 2003 rokiem i nie uchwalono nowego planu, trzeba wystąpić o warunki zabudowy dla działki.

Przy gruntach słabszych, czy o średniej jakości, czyli z klas IV (a, b), V i Vi, zazwyczaj nie ma problemu z otrzymaniem odrodlnienia, czy warunków zabudowy dla działki. Przy klasach wyższych, t.j dla gruntów klasy I, II i III (a, b) może się okazać, że warunki zabudowy będą tylko dla zabudowy o charakterze zagrodowym, czy siedliskowym i nie będzie możliwości wybudowania murowanego [domu](#) jednorodzinnego, czy to w zabudowie wolnostojącej, w bliźniaczej, czy szeregowej.

Jakie dokumenty należy złożyć?

Do wniosku o wydanie warunków zabudowy należy przedłożyć między innymi: kopię mapy zasadniczej w skali 1:500, lub 1:1000, wraz z zaznaczonymi i określonymi granicami działki, czy terenu, który ma być przeznaczony pod zabudowę. We wniosku opisuje się planowaną inwestycję, jej charakterystyczne parametry, takie jak:

1. rodzaj i przeznaczenie,
2. wielkość,
3. powierzchnię,
4. wysokość zabudowy,
5. rodzaj architektury,

6. rodzaj zadania.

Wniosek składa się w urzędzie gminy, najczęściej w wydziale urbanistyki i architektury, czy planowania przestrzennego. Do wniosku urząd może zażądać również szkice, czy rysunki koncepcyjne przedstawiające planowaną inwestycję, czy zabudowę. Warunki zabudowy wydawane są w przypadku działki, która spełnia następujące wymagania:

Działka znajduje się w terenie już zabudowanym, lub przynajmniej jedna, lub kilka sąsiednich działek są zabudowane, co warunkuje możliwość określenia podstawowych parametrów dla zabudowy;

Działka posiada dostęp do drogi publicznej i może to odbywać się bezpośrednio, lub poprzez drogi wewnętrzne, czy tereny prywatne, ale w tym wypadku należy dodatkowo przedłożyć dokument w formie aktu notarialnego, czy służebności, stwierdzający możliwość przejazdu;

Zapewnienia, o możliwości dostawy, czy warunki dla budowy mediów, uzbrojenia terenu dla danej działki;

Dodatkowe uzgodnienia jak na przykład opinie, czy decyzje dotyczące ochrony środowiska, krajobrazu, czy od konserwatora zabytków (w tym przypadku to zazwyczaj gmina z urzędu występuje o opinie dla danego terenu o możliwości zabudowy).

Dowiedz się więcej - [Działki budowlane - odrolnienie i odlesienie - Blog Budowlany MG Projekt](#)

MG Projekt Pracownia Architektoniczna s. c.

Under Creative Commons License: [Attribution](#)

Follow us: [@mgprojekt on Twitter](#) | [mgprojekt on Facebook](#)