

ROBERT ANDRZEJCZUK

ETAP PRZYGOTOWAWCZY PROCESU INWESTYCYJNEGO
W ŚWIETLE WYMOGÓW PRZEPISÓW
O OCHRONIE ŚRODOWISKA*

I. WSTĘP

Celem niniejszego artykułu jest prześledzenie początkowej fazy procesu inwestycyjnego, z uwzględnieniem skutków, jakie w tym procesie wywoływać mogą obowiązujące rozwiązania prawne w zakresie ochrony środowiska.

Wstępnym etapem procesu inwestycyjnego jest zlokalizowanie przyszłej inwestycji (planowanego przedsięwzięcia), a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę, wykonanie inwestycji i jej oddanie do użytku, a w końcu użytkowanie. W związku z tematem opracowania przybliżony zostanie jedynie ten pierwszy etap.

O możliwości lokalizacji planowanego przedsięwzięcia i jego realizacji decydują przede wszystkim uregulowania zawarte w ustawie z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane¹, a ponadto w wielu przepisach szczególnych, z których wynikać mogą ograniczenia, zakazy i nakazy.

Do przepisów szczególnych mających istotne znaczenie w procesie inwestycyjnym należy m.in. rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 24.09.2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko².

Dr ROBERT ANDRZEJCZUK – adiunkt Katedry Stosunków Międzynarodowych KUL; adres do korespondencji: ul. Organowa 1/21, 20-882 Lublin; e-mail: roberta@poczta.fm

* Artykuł obejmuje rozważania według prawa i literatury na dzień 1 kwietnia 2003 r.

¹ Dz.U. z dn. 22.08.1994, nr 89, poz. 414, tekst jednolity (Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126) z późn. zmianami.

² Dz.U. z 2002 r. Nr 179, poz. 1490.

Zgodnie z postanowieniami art. 4 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia gruntów i zagospodarowania terenu należy do zadań własnych gminy. Gmina realizuje to uprawnienie tworząc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego poprzez wydanie przepisu gminnego³. Mając świadomość, że realizacja tegoż przepisu jest dopuszczalną, a co za tym idzie – legalną ingerencją gminy w uprawnienia właściciela nieruchomości położonej na jej obszarze, prawodawca w art. 24 ust. 3 cytowanej ustawy nałożył na Radę Gminy obowiązek uzasadnienia faktycznego i prawnego⁴. Stąd umocowanie w przepisach art. 4 ust. 1, art. 7 i art. 10 nie oznacza arbitralności w tym zakresie, a także wyklucza możliwość przyjęcia zasady nadrzędności interesu ogólnego nad interesem indywidualnym, pojmowanej ustaleniami oderwaniu od konkretnych okoliczności miejsca i czasu⁵.

W ustaleniach tego planu uwzględnia się postanowienia prawa, odnoszące się do obszaru objętego planem i przedmiotem jego ustaleń. Wynikają one m.in. z takich ustaw jak:

- Ustawa z dnia 27.04 2001 r. – Prawo ochrony środowiska⁶;
- Prawo wodne⁷;
- Ustawa o ochronie przyrody;
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Z regulacji takich wynikają w konkretnych sytuacjach ograniczenia procesu inwestycyjnego. Plan uwzględnia również zadania rządowe i wojewódzkie.

Podstawową zasadą zawartą w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym jest prawo do dowolnego zagospodarowania terenu przez podmiot posiadający tytuł prawny do tego terenu⁸.

³ Jest to uchwała Rady Gminy.

⁴ Jednakże sam miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza stosunków własności ani też posiadania. Jest to jedynie określenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu (wyrok NSA IV S.A. 1259/98 z dn. 15.12.1998 r., Lex 43697).

⁵ W wyroku IV SA 788/99 z dn. 13.10.1999 r. konieczność szczególnie wnikliwego i starannego uzasadnienia uchwały projektu planu miejscowego, w przypadku naruszenia prawa własności, NSA wyjaśnia konstytucyjną zasadą demokratycznego państwa prawa (art. 2) i zasadą ochrony własności (art. 21). „W uzasadnieniu takim winny być wskazane wszystkie przesłanki i okoliczności, które przemawiały za potrzebą uwzględnienia interesu publicznego powodującego ograniczenie uprawnień właścicielskich indywidualnych obywateli” (Lex nr 48191).

⁶ Dz.U. z dn. 20.06.2001 r., nr 62, poz. 627 z późn. zmianami.

⁷ Dz. U. z 2001 r., nr 115, poz. 1229 z późn. zmianami.

⁸ Art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Ograniczenia tej zasady, zgodnie z treścią art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, mogą wynikać jedynie z ustaw oraz zasad współżycia społecznego. Stąd jawi się podobieństwo do treści art. 140 kodeksu cywilnego poprzez ustalenie granic, w których obrębie dysponent nieruchomości może z niej korzystać zgodnie z własnym zamiarem⁹. Ustawa poddaje ochronie także interes prawny podmiotów sąsiadujących z terenami, na których ma nastąpić określone przedsięwzięcie. Jako przykład możemy tu przytoczyć np. treść art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, który przewiduje, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości¹⁰. Nie bez znaczenia jest też ustawa Prawo budowlane, gdzie funkcjonują normy, których zadaniem jest ochrona środowiska na wszystkich

⁹ Ustalenie treści prawa w obrębie granic, jakie wyznaczają przepisy ustawy i zasady współżycia społecznego w dysponowaniu nieruchomością, w kontekście tak art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jak i art. 140 kodeksu cywilnego, mają swoje uzasadnienie także w bogatym orzecznictwie NSA. Można tu przytoczyć chociażby wyrok IV SA 876/96 z dn. 19.03.1998 r., gdzie jeśli chodzi o wyznaczenie granic określonych ustawą w przypadku zagospodarowania terenu, to zastosowanie ma przede wszystkim art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie zaś do tego przepisu ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Uregulowanie to stanowi przedmiotowe ograniczenie w sposobie wykonywania prawa własności nieruchomości, poddając korzystanie z nieruchomości rygorom wynikającym z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co stanowi zamierzone przez ustawodawcę wyraźne odstępstwo od generalnej zasady swobodnego korzystania z rzeczy, wyrażonej w art. 140 k.c. Jeżeli zatem decyzja administracyjna znajduje oparcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, to właściciel nieruchomości, ograniczony tą decyzją w zakresie zamierzonego przez siebie dysponowania nieruchomością, nie może skutecznie kwestionować takiej decyzji ani na podstawie art. 140 k.c., ani też na podstawie zasad konstytucyjnych ochrony własności (Lex 45741). Por. także: S. R u d n i c k i, *Zagospodarowanie przestrzenne*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 2001, s. 696.

¹⁰ W przypadku ograniczeń związanych z dysponowaniem rzeczą własną należałoby uwzględnić wyrok Trybunału Konstytucyjnego 11/99 z dn. 12.1.2000 r., OTK 2000/1/3, gdzie sformułowano zakres dopuszczalnych ograniczeń ustawowych prawa własności, „[...] jeżeli czynią zadość wymaganiom określonym w art. 31 ust. 3 zd. 1 Konstytucji. Jeżeli jednak zakres ograniczeń prawa własności przybiera taki rozmiar, że niwecząc podstawowe składniki prawa własności, wydrąży je z rzeczywistej treści i przekształci w pozór tego prawa, to naruszona zostanie podstawowa treść prawa własności, a to jest konstytucyjnie niedopuszczalne. Ocena każdego konkretnego unormowania ingerującego prawo własności musi być przy tym dokonywana na tle wszystkich ograniczeń już istniejących. Dla ustalenia, czy zachowana została «istota» prawa własności, konieczna jest bowiem analiza sumy ustanowionych prawem ograniczeń”. Por. także: R u d n i c k i, *O własności nieruchomości*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, s. 4.

etapach prowadzenia procesu inwestycyjnego. Także w ustawie Prawo ochrony środowiska znalazły się przepisy stanowiące ogólnie brzmiące nakazy lub zakazy, adresowane zarówno do uczestników procesu inwestycyjnego, jak i do organów administracji publicznej, zobowiązujące do proekologicznych zachowań.

Przepisem takim jest art. 71 ustawy Prawo ochrony środowiska, który zobowiązuje inwestora, projektanta i wykonawcę robót, każdego w jego zakresie zadań, do:

- uwzględniania w działalności inwestycyjnej wymagań ochrony środowiska,
- zapewnienia stosowania w budownictwie, zwłaszcza mieszkaniowym i budownictwie użyteczności publicznej, materiałów i elementów budowlanych skutecznie chroniących użytkowników obiektów budowlanych przed hałasem i wibracjami, a także przed innym szkodliwym oddziaływaniem na zdrowie ludzkie.

Inwestor i projektant przy przygotowywaniu inwestycji o charakterze gospodarczym powinien stosować procesy technologiczne najmniej uciążliwe dla środowiska oraz racjonalnie rozwiązywać problemy postępowania z odpadami i ściekami¹¹. W przepisie tym znajduje się również norma adresowana szeroko do organu ustalającego warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz organu orzekającego o wywłaszczeniu nieruchomości, a także inwestora i projektanta, która nakłada obowiązek zapewnienia oszczędnego korzystania z terenu potrzebnego dla projektowanego przedsięwzięcia¹².

W końcu przepisem o zasadniczym znaczeniu jest przepis art. 76 ustawy Prawo ochrony środowiska, stanowiący, że nowo zbudowany lub modernizowany obiekt inwestycyjny lub zespół obiektów nie może być oddany do użytku, jeżeli nie wykonano wymaganych przepisami lub przewidzianych w ramach danej inwestycji urządzeń chroniących środowisko.

II. USTALENIE WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wymagają uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (zwanych dalej skrótowo: wzizt) dla każdej działalności powodującej zmianę jego zagospo-

¹¹ Por. art. 72 i 73 ustawy Prawo ochrony środowiska.

¹² Por. art. 75 i 76 ustawy Prawo ochrony środowiska.

darowania. Jest to jedynie stwierdzenie zgodności zamierzeń inwestycyjnych z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, a co za tym idzie – otwiera inwestorowi drogę do ubiegania się o uzyskanie pozwolenia na budowę¹³. Stąd jako takie nie daje prawa władztwa nad terenem pod przyszłą inwestycję.

Stosownie do postanowień art. 39 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym¹⁴ każda zmiana zagospodarowania terenu, polegająca w szczególności na wykonywaniu, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie obiektu budowlanego, wymaga wcześniejszego ustalenia wziyt.

Przewidziane są tylko dwa wyjątki od tej zasady, określone w art. 39 ust. 2. Decyzji wziyt nie wymagają roboty budowlane polegające na modernizacji, remoncie lub montażu, przebudowie oraz zmianie przeznaczenia budynku, jeśli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu, a także roboty budowlane nie wymagające pozwolenia na budowę¹⁵.

Ustalenie wziyt dokonywane jest na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego w formie decyzji¹⁶. Plan zagospodarowania przestrzennego jest prawem miejscowym, stanowionym przez gminę w drodze uchwały. Organem właściwym do wydania decyzji jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta. W przypadku gdy inwestycja wykracza poza obszar jednej gminy, decyzję o wziyt (dotyczącą terenu położonego w granicach jednego województwa) wydaje wójt, burmistrz, prezydent miasta, na którego obszarze znajduje się większa część terenu inwestycji, w porozumieniu z zainteresowanymi wójtami, burmistrzami albo prezydentami miast.

Decyzję o wziyt wydaje się po uzyskaniu decyzji, uzgodnień i opinii innych organów, wymaganych przez przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym lub ustaw szczególnych, np. ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy o lasach¹⁷. Organ, do którego zwrócono się o zajęcie stanowiska, jest zobowiązany przedstawić je

¹³ Por. wyrok NSA IV SA 279/99 z dn. 06.10.1999 r., Lex nr 47832.

¹⁴ Ustawa z dn. 07.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym z późn. zmianami (99/15/139).

¹⁵ Jako przykład może służyć tu uzasadnienie NSA, że na wybudowanie przyłącza wodociągowego lub kanalizacyjnego jako samodzielnego urządzenia budowlanego nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, albowiem w świetle interpretacji przepisów ustawy Prawo budowlane z 1994 r. skoro przyłącze nie wymaga pozwolenia na budowę, to tym samym nie wymaga również wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wyrok NSA IV SA 1993/99 z dn. 2001.04.05, Lex nr 54181).

¹⁶ Por. art. 40.

¹⁷ Por. art. 40 ust. 3.

w formie postanowienia niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia mu żądania, chyba że szczególny przepis prawa przewiduje inny termin. Na postanowienie takie służy zażalenie do organu drugiej instancji¹⁸.

Organem właściwym do wydania decyzji o wizyt dla obszarów zamkniętych jest wojewoda. Wyjaśnienie pojęcia obszaru zamkniętego znajduje się w przepisach Prawa budowlanego. Ustawa ta stanowi w art. 3 pkt 15, że przez teren zamknięty należy rozumieć teren, a w szczególnych przypadkach obiekt budowlany lub jego część, dostępny wyłącznie dla osób uprawnionych, niezbędny na cele obronności lub bezpieczeństwa państwa (będący w dyspozycji jednostek organizacyjnych podległych np. Ministrowi Obrony Narodowej) albo bezpośredniego wydobywania kopaliny ze złoża, będący w dyspozycji zakładu górniczego¹⁹.

Na obszarach morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego decyzję o wizyt wydaje dyrektor właściwego miejscowo urzędu morskiego²⁰.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dn. 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska²¹ przed wydaniem decyzji w sprawie planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko wymaga się, z zastrzeżeniem ust. 7, przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko stanowi część postępowania zmierzającego do wydania decyzji, o których mowa w art. 46 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy. Decyzją, o której mowa wyżej, jest:

1. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – wydawana na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Decyzja o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz decyzja o pozwoleniu na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części – wydawana na podstawie ustawy z dn. 07.07.1994 r. – Prawo budowlane²².

3. Koncesja na poszukiwanie lub wydobywanie złóż kopalin, na wydobywanie kopalin ze złóż, na bezzbiornikowe magazynowanie substancji oraz składowanie odpadów w górotworze, w tym w podziemnych wyrobiskach gór-

¹⁸ Por. art. 106 § 5 k.p.a.

¹⁹ Por. art. 40 ust. 3a.

²⁰ Por. art. 40 ust. 3b.

²¹ Dz.U. Nr 62 poz. 627 z dn. 20.06.2001r.

²² Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126; Nr 109, poz 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42.

niczych, wydawana na podstawie ustawy z dn. 04.02.1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze²³.

4. Pozwolenie wodnoprawne w zakresie:

- a) wykonywania urządzeń wodnych,
- b) poboru wód podziemnych,
- c) rolniczego wykorzystywania ścieków,

wydawane na podstawie przepisów ustawy – Prawo wodne.

5. Decyzja ustalająca warunki prowadzenia robót polegających na regulacji wód oraz budowie wałów przeciwpowodziowych, a także robót melioracyjnych, odwodnień budowlanych oraz innych robót ziemnych zmieniających stosunki wodne na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczych, zwłaszcza na terenach, na których znajdują się skupienia roślinności o szczególnej wartości z punktu widzenia przyrodniczego, terenach o walorach krajobrazowych i ekologicznych, terenach masowych lęgów ptactwa, występowania skupień gatunków chronionych oraz tarlisk, zimowisk, przepławek i miejsc masowych migracji ryb i innych organizmów wodnych, wydawana na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

6. Decyzja zatwierdzająca projekt scalania lub wymiany gatunków, wydawana na podstawie ustawy z dn. 26.03.1982 r. o scalaniu lub wymianie gatunków²⁴.

7. Decyzja o zmianie lasu na użytek rolny, wydawana na podstawie ustawy z dn. 28.09.1991 r. o lasach²⁵.

8. Decyzja o ustalaniu lokalizacji autostrady, wydawana na podstawie ustawy z dn. 27.10.1994r. o autostradach płatnych²⁶, gdy decyzja ta dotyczy odcinków, które we wskazaniach lokalizacyjnych zostały wskazane jako niewralgiczne z uwagi na uwarunkowania ochrony środowiska lub możliwość wystąpienia konfliktów społecznych.

Wnioskodawca przed wystąpieniem o wydanie decyzji, o których mowa w art. 46, ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska, może zwrócić się z za-

²³ Dz.U. z 1996 r. Nr 27, poz. 96; z 1997 r., Nr 106, poz. 496; Nr 88, poz. 554; Nr 111, poz. 726 i Nr 133, poz. 885 z 1998 r.; Nr 106, poz. 668 oraz Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 z 2000 r.

²⁴ Dz. U. z 1989 r., Nr 58, poz. 349; z 1994 r., Nr 127, poz. 627; Nr 106, poz. 668 z 1998 r. i Nr 12, poz. 136 z 2000 r.

²⁵ Dz.U. Nr 56, poz. 679; Nr 86, poz. 958 i Nr 120, poz. 1268 z 2000 r.

²⁶ Dz.U. Nr 127, poz. 627; z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775; z 1997 r. Nr 113, poz. 885; z 1998 r.; Nr 106, poz. 668 oraz z 2000 r. Nr 48, poz. 550, Nr 86, poz. 958 i Nr 109, poz. 1157.

pytaniem do organu właściwego do wydawania decyzji o określenie zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięć, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo ochrony środowiska. Do zapytania o określenie zakresu raportu należy dołączyć informacje o planowanym przedsięwzięciu, zawierające w szczególności dane o:

- 1) rodzaju, skali i usytuowaniu przedsięwzięcia;
- 2) powierzchni zajmowanej nieruchomości, a także obiektu budowlanego oraz dotychczasowym sposobie ich wykorzystywania i pokryciu szatą roślinną;
- 3) rodzaju technologii;
- 4) ewentualnych wariantach przedsięwzięcia;
- 5) przewidywanej ilości wykorzystywanej wody i innych wykorzystywanych surowców, materiałów, paliw oraz energii;
- 6) rozwiązaniach chroniących środowisko;
- 7) rodzajach i przewidywanej ilości wprowadzanych do środowiska substancji lub energii przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko.

Postanowienie ustalające zakres raportu wydaje się po zasięgnięciu opinii wojewody, a w sprawach, o których mowa w art. 46 ust. 5 ustawy Prawo ochrony środowiska, ministra właściwego do spraw środowiska oraz Głównego Inspektora Sanitarnego.

W przypadku przedsięwzięć, o których mowa w art. 51, ust. 1 pkt 2 wyżej wymienionej ustawy, wnioskodawca przedkłada, razem z zapytaniami o konieczności sporządzenia raportu i jego zakresu, informacje o planowanym przedsięwzięciu, zawierające dane jak w przypadku przedsięwzięć wymienionych w art. 51 ust. 1 pkt 1. Obowiązek sporządzenia raportu i jego zakresu dla planowanego przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2, stwierdza w drodze postanowienia organ właściwy do wydawania decyzji po zasięgnięciu opinii organu ochrony środowiska i organu określonego w art. 57 ustawy. Gdy organ właściwy do wydawania decyzji o wzięt nie stwierdza konieczności sporządzenia raportu dla przedsięwzięć wymienionych w art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy, to wydaje decyzję o wzięt po uzgodnieniu ze stosownymi organami. Jeśli wydanie decyzji o wzięt nie wymagało sporządzenia raportu, to i wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę również nie wymaga sporządzenia raportu.

Ustawodawca ograniczył swobodę działania organu wydającego decyzję o wzięt, określając, że nie może on uzależnić wydania decyzji od spełnienia

przez wnioskodawcę nieprzewidzianych w przepisach świadczeń i warunków²⁷. Przepisy ustawy określają jednoznacznie, jaką treść powinna mieć decyzja o wzizt²⁸ i jakie z niej mogą wynikać warunki.

Decyzja o wzizt musi określić:

- 1) rodzaj inwestycji,
- 2) warunki wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli dla danego obszaru plan został uchwalony.

Dla tego samego terenu można wydać decyzję o wzizt więcej niż jednemu wnioskodawcy²⁹, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (tylko w wypadku inwestycji liniowych zamiast decyzji o wzizt przekazuje się właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości, na których inwestycja będzie realizowana, informację o decyzji; stanowi to wyjątek od przepisów k.p.a., przewidujących obowiązek doręczenia decyzji stronom postępowania).

Wyraźnie należy podkreślić, że wydanie decyzji o wzizt nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, o czym informację zamieszcza się w decyzji³⁰. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z wydaną decyzją o wzizt. Uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości, na której będzie wykonywana inwestycja, stanowi obowiązek przyszłego inwestora.

Stosownie do przepisu art. 46a decyzja o wzizt jest nieważna z mocy prawa w razie, gdy:

- 1) jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadkach, kiedy jego sporządzenie jest obowiązkowe, a decyzja powstała po powstaniu obowiązku jego sporządzenia.

W takim przypadku organ wyższego stopnia, w stosunku do tego organu, który decyzję wydał, stwierdza nieważność decyzji na zasadach i w trybie określonym w k.p.a.

²⁷ Art. 41 ust. 3 ustawy z dn. 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999r.) z późn. zmianami.

²⁸ Por. art. 42.

²⁹ Por. art. 46.

³⁰ Por. art. 46 ust. 2 i 3.

Przepis art. 48 określa przypadki wygaśnięcia decyzji o wzizt. Właściwy organ stwierdza w drodze decyzji wygaśnięcie decyzji o wzizt, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uległ zmianie, a wydane uprzednio decyzje o wzizt są z nim sprzeczne (chyba że na ich podstawie wydano pozwolenie na budowę).

Bardzo istotne uregulowanie zawarte jest w przepisie art. 49 ustawy, zgodnie z którym organy mają obowiązek przesyłania do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta odpisów decyzji w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej, jeżeli dotyczą one zagospodarowania terenu. Organ, które 7 dni od wydania decyzji nie prześlą jej, ponoszą odpowiedzialność za szkodę tym wyrządzoną. Zarząd gminy bada zgodność tych decyzji z ustalonymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu.

III. USTALANIE WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W PRZYPADKU BRAKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem przypadków, gdy jego sporządzenie jest obowiązkowe, wydanie decyzji o wzizt następuje po przeprowadzeniu rozprawy administracyjnej, która jest otwarta dla wszystkich zainteresowanych. Decyzję w takim przypadku przygotowuje osoba, która posiada uprawnienia urbanistyczne, na podstawie przepisów szczególnych.

Organ, który w ten sposób ustalił wzizt, przedstawia je wojewodzie w celu stwierdzenia ich zgodności z prawem. Wojewoda, w drodze postanowienia, stwierdza w terminie 30 dni od dnia przedstawienia wzizt ich zgodność z prawem.

Na postanowienie nie przysługuje zażalenie. W przypadku stwierdzenia niezgodności z prawem wzizt wójt, burmistrz albo prezydent miasta usuwa te niezgodności.

Dla obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z art. 13 ust. 1³¹, np. gdy przepisy szczególne tego wymagają lub dla terenów, na których przewidziano

³¹ Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym.

realizację programów rządowych albo wojewódzkich – postępowanie administracyjne o ustalenie wzięt zawiesza się do czasu uchwalenia planu³². Może to stanowić w praktyce poważną przeszkodę w realizowaniu procesu inwestycyjnego, gdyż przepisy nie określają maksymalnego okresu tego zawieszenia.

Dla obszarów, dla których nie istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a dla których ogłoszono decyzję o przystąpieniu do opracowania lub zmiany planu, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia wzięt można zawiesić na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia ogłoszenia. Jeżeli w okresie tego zawieszenia nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, to decyzję o wzięt wydaje się po rozprawie administracyjnej na podstawie dotychczasowego planu³³.

IV. OGRANICZENIA W LOKALIZACJI INWESTYCJI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW OCHRONY ŚRODOWISKA

Przede wszystkim są one pochodną ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pod rygorem nieważności decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu musi być z nimi zgodna. Nie dotyczy to jednak lokalizacji autostrady. Zarówno plan miejscowy, jak i decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (zwłaszcza podejmowana w razie braku planu miejscowego) oraz ustalająca lokalizację autostrady muszą w szczególności respektować ograniczenia stanowiące konsekwencje³⁴:

1) ustanowienia obszarowych oraz indywidualnych form ograniczenia ochrony przyrody (parku narodowego, rezerwatu lokalizacji przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomnika przyrody) oraz ich otulin;

2) utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania;

3) ustalenia tzw. warunków korzystania z wód dorzecza oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych;

³² art. 45 ust. 1.

³³ Por. art. 45 ust. 2.

³⁴ Art. 73, ust. 1, pkt 1 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, Dz.U. 01.62.627 z późn. zmianami.

- 4) uznania gruntu za rolny bądź leśny;
- 5) istnienia strefy ochronnej wokół obiektu jądrowego;
- 6) planu urządzania lasu;
- 7) planu gospodarowania na zdegradowanych gruntach rolnych;
- 8) poddania określonych dóbr ochronie wedle zasad ustalonych przepisami o ochronie zabytków;
- 9) istnienia „pomników zagłady”;
- 10) rozwiązań przewidzianych przepisami o ochronie granic;
- 11) uznania określonych obszarów za narażone na niebezpieczeństwo powodzi (w tym zaliczonych do „obszarów nieobwałowanych”, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, art. 84 ust. 1 Prawo wodne).

Linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe należy przeprowadzać (w istocie ustalać ich lokalizację) w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym ochronę walorów krajobrazowych oraz możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt. W granicach administracyjnych miast oraz w obrębie zwartej zabudowy wsi jest zabroniona lokalizacja zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Rozbudowa takich zakładów jest dopuszczalna pod warunkiem, że doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wystąpienia poważnych awarii. Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii powinny być lokalizowane w bezpiecznej odległości od siebie, od osiedli mieszkaniowych, od obiektów użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego i opisanych wyżej obszarów podlegających ochronie³⁵.

Obowiązkiem organu ustalającego warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jest m.in. zapewnienie „oszczędnego” wykorzystania terenu; jak się wydaje, chodzi tu o ograniczenie zmian dotychczasowego sposobu wykorzystania nieruchomości³⁶.

Opisane wyżej przesłanki są dyrektywami interpretacyjnymi, kierowanymi zwłaszcza pod adresem organów ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenie, czy zachodzi którakolwiek z opisanych wyżej okoliczności, stanowi element postępowania administracyjnego w części dotyczącej ustalenia wszystkich istotnych okoliczności sprawy³⁷. Wymagań

³⁵ Tamże, art. 73, ust. 2-4.

³⁶ Tamże, art. 74.

³⁷ Art. 7 i 77 k.p.a.

wyznaczających zakres opisanych wyżej ograniczeń (treści podejmowanych decyzji administracyjnych) nie da się bowiem sformułować w sposób abstrakcyjny. Zależą one od wielu okoliczności, a w istocie należy je ustalać dla każdego przypadku odrębnie. Przede wszystkim rygory ochronne związane z istnieniem prawnych form ochrony przyrody (innych obiektów bądź dóbr) są w tym dość zróżnicowane (nawet dla tego samego rodzaju form) i zawsze ulegają indywidualizacji, zależnie od istniejących uwarunkowań, znajdując swój wyraz w tych rozwiązaniach, które kształtują obowiązujący reżim ochronny³⁸. Odpowiednio dotyczy to także wymagań przewidzianych w art. 73, ust. 2 oraz art. 74 ustawy Prawo ochrony środowiska. Są one wysoce uznaniowe, a w konsekwencji o zaistnieniu określonych tam przesłanek oraz ich konsekwencjach każdorazowo muszą orzekać organy ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, kierując się – rzecz jasna – wskazówkami wynikającymi z cytowanych przepisów.

Nie ma natomiast podstaw, by wymagania wynikające z art. 73 ust. 2-3 ustawy Prawo ochrony środowiska traktować jako bezwzględny zakaz lokalizacji wszystkich określonych tam obiektów³⁹. Prawu ochrony środowiska nie jest natomiast znana (występująca pod rządem byłej ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska z 1980 r.) instytucja „obszarów szczególnej ochrony środowiska”. Miały nimi być „tereny, których specyficzne cechy, właściwości lub walory poszczególnych elementów środowiska wymagają specjalnych zabiegów technicznych, organizacyjnych lub innych w celu zapewnienia wszystkim użytkownikom możliwości korzystania z tych zasobów zgodnie z ich przeznaczeniem”. Chodziło tu o tereny, na których występują uciążliwości lub szkodliwe uciążliwości dla środowiska, obszary zdegradowane przez przemysł, rolnictwo lub inny rodzaj działalności albo siły przyrody, tereny eksploatacji kopalni, obszary o cennych walorach przyrodniczych lub krajobrazowych, tereny uzdrowisk oraz obszary związane z zaopatrzeniem w wodę. Winny tam obowiązywać specjalne warunki gospodarczego korzystania ze środowiska i wprowadzania w nim zmian oraz szczególnego korzystania z wód i urządzeń wodnych, specjalne zaś wymagania dla

³⁸ Zob. np. art. 23a ustawy z dn. 16 października 1991 r. o ochronie przyrody.

³⁹ Zob. orzeczenie NSA IV 31/89 z dn. 23.03.1989 (ONSA 1989/1/35): Maszt antenowy przeznaczony do odbioru programów telewizyjnych lub radiowych w budynku mieszkalnym lub innym służącym na pobyt ludzi, niezależnie od tego, czy jest wykonany na tym budynku, czy też jako urządzenie wolno stojące, jest elementem wyposażenia budynku. Wykonanie takiego masztu nie jest warunkowane przeznaczeniem terenu na ten cel w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

lokalizowanych tam inwestycji miało określić rozporządzenie Rady Ministrów⁴⁰. Opisane wyżej wymagania nigdy nie zostały zastosowane w praktyce. Z punktu widzenia omawianych wymagań bez znaczenia pozostaje też regulacja przewidziana rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 lipca 2000 r. w sprawie określenia obszarów, na których występują szkodliwe uciążliwości dla środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 720); powoduje ona bowiem skutki prawne wyłącznie w zakresie ustalania odpisu na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Przepisy ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody⁴¹ w art. 46 ust. 1 oraz przepisy powołanego rozporządzenia przewidują, że ogrody botaniczne i zoologiczne podlegają ścisłej ochronie. Ochrona ta polega przede wszystkim na zakazie:

1) wznoszenia na terenie ogrodu botanicznego lub zoologicznego jakichkolwiek obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z ich działalnością;

2) ograniczania obszaru ogrodu botanicznego lub zoologicznego na rzecz działalności nie związanej z ich rolą i przeznaczeniem;

3) zmiany na terenie ogrodu botanicznego lub zoologicznego albo w ich otoczeniu stosunków wodnych, zwłaszcza obniżenia poziomu wód gruntowych;

4) zanieczyszczania na terenie ogrodu lub w jego otoczeniu powierzchni ziemi lub wód oraz powietrza;

5) wznoszenia w sąsiedztwie ogrodu obiektów budowlanych lub urządzeń przeznaczonych do prowadzenia działalności produkcyjnej lub usługowej wpływającej szkodliwie na warunki przyrodnicze, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania ogrodów.

Znaczący katalog ograniczeń odnoszących się do możliwości inwestowania zawarty był w nieobowiązujących już przepisach cytowanej ustawy o ochronie przyrody. Pełny katalog ograniczeń możliwych do wprowadzenia w aktach o utworzeniu konkretnych form ochrony przyrody wyszczególniony był w art.

⁴⁰ Art. 3 pkt „7, art. 3a, art. 69 nieobowiązującej już ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska.

⁴¹ Ustawa z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody – tekst jednolity Dz.U. 01.99.1079 z późn. zmianami (Dz. U. Nr 114, poz. 492; z 1992 r. Nr 54, poz. 254; z 1994 r. Nr 89, poz. 415; z 1995 r. Nr 147, poz. 713; z 1996 r. Nr 91, poz. 409; z 1997 r. Nr 14, poz. 72, Nr 43, poz. 272, Nr 54, poz. 349 i Nr 133, poz. 885 oraz z 1998 r. Nr 106, poz. 668) i dalszymi zmianami.

37⁴². W poszczególnych formach ochrony przyrody mogły być wprowadzane ograniczenia, nakazy lub zakazy, spośród wymienionych w tym katalogu. Mogły one dotyczyć różnych zachowań, jednak dla projektowania inwestycji najistotniejsze były ograniczenia dotyczące budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, linii komunikacyjnych, urządzeń i instalacji, prowadzenia działalności przemysłowej, handlowej, wydobywania skał i minerałów itd. Ponadto istotny przepis zawarty w art. 37 stanowił, że wydawanie przewidzianych odrębnymi przepisami pozwoleń na działalność, której skutki dotyczą ograniczeń lub zakazów wprowadzonych w odniesieniu do przedmiotów i obszarów objętych ochroną, wymaga uzgodnienia z wojewodą. Wymóg ten oznaczał konieczność uzgadniania z wojewodą przedsięwzięć, które zlokalizowane były wprawdzie poza granicami poszczególnych form ochrony przyrody, ale zasięg ich szkodliwego oddziaływania zaznaczyć się mógł w granicach chronionego obszaru. Obecnie art. 37 przedmiotowej ustawy został skreślony.

Z mocy samej ustawy o ochronie przyrody⁴³ zabronione są wszelkie działania polegające na budowie lub rozbudowie obiektów i urządzeń w parku narodowym i rezerwacie przyrody, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku lub rezerwatu oraz związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego lub leśnego.

Nie bez znaczenia dla procesu inwestycyjnego, a zwłaszcza lokalizowania przyszłej inwestycji jest znajomość różnorodnych ograniczeń zawartych w akcie powołującym różne formy ochrony przyrody. Zgodnie bowiem z ustawą o ochronie przyrody organ upoważniony do ustanowienia określonej formy ochrony może wprowadzić szereg ograniczeń przewidzianych dla tejże formy. Parki narodowe tworzone są rozporządzeniami Rady Ministrów, ogłaszanymi w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej. Wokół parków tworzy się strefę ochronną, zwaną otuliną, w której obowiązują zasady ochrony środowiska zabezpieczające park narodowy przed szkodliwymi oddziaływaniami z zewnątrz. Dla obszaru parku tworzy się tzw. plan ochrony, którego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące obszarów, w skład których wchodzi park narodowy wraz z otuliną, uzgadnia się z dyrektorem parku narodowego.

⁴² W aktualnej ustawie o ochronie przyrody formy ochrony przyrody skonkretyzowane są w art. 13 ust. 1.

⁴³ Por. art. 36, ust. 1.

Rezerwaty przyrody i parki krajobrazowe tworzą wojewodowie (niekiedy rezerwaty mogą być tworzone przez ministra właściwego do spraw środowiska, jeżeli wojewoda nie utworzył rezerwatu, a zobowiązanie do jego utworzenia wynika z umów międzynarodowych). Wokół nich może być utworzona otulina. W akcie o ich utworzeniu wskazane są nakazy i zakazy tam obowiązujące. Spośród katalogu czynności zabronionych w odniesieniu do przyrody, co do parku narodowego i rezerwatu przyrody zamieszczono je w art. 23a ust 1, a do parku krajobrazowego – w art. 26a ust 1 cytowanej ustawy.

Dla rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego opracowuje się plan ochrony. Ustalenia tego planu są wiążące dla planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenie rezerwatu przyrody działalność inwestycyjna jest zabroniona z mocy prawa, natomiast na terenie parku krajobrazowego obowiązują zakazy i nakazy skonkretyzowane w akcie o utworzeniu tej formy ochrony przyrody. Decyzję o utworzeniu rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego ogłasza się w Dzienniku Urzędowym Województwa.

Pozostałe formy ochrony przyrody, takie jak obszary chronionego krajobrazu, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne przyrody, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, mogą być tworzone w drodze rozporządzeń wojewody (ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Województwa), który w akcie o utworzeniu konkretnego obszaru może wyznaczyć mu otulinę, skonkretyzować nakazy, ograniczenia i zakazy spośród katalogu zawartego w art. 31a. Wszystkie wymienione tu pozostałe formy ochrony przyrody mogą być utworzone przez Radę Gminy uchwałą, w razie gdyby nie uczynił tego wojewoda. W przypadku gdy dana forma ochrony przyrody zostanie utworzona w drodze prawa miejscowego przez Radę Gminy, sporządzenie dla niej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe. Naruszenie zakazów lub ograniczeń ustanowionych dla konkretnych form ochrony przyrody stanowi wykroczenie, określone w art. 58, zagrożone karą aresztu lub grzywny⁴⁴.

Należy podkreślić, że ograniczenia spowodowane ochroną przyrody obowiązują nie tylko na terenach objętych przestrzennymi formami ochrony przyrody, ale także na obszarach otulin. Dla parków są one tworzone obligatoryjnie, natomiast dla innych form ochrony przyrody w zależności od

⁴⁴ Ustawa o ochronie przyrody.

potrzeb. Na obszarach tych mogą obowiązywać nie mniej rygorystyczne ograniczenia jak w samych formach ochrony przyrody.

Wśród przepisów z zakresu ochrony przyrody warto zwrócić uwagę na jeszcze jedno ograniczenie, wynikające z art. 44. Przepis ten wymaga wyrażenia zgody przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej na zmianę przeznaczenia terenów, na których znajduje się starodrzew, a które dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Norma ta jest adresowana do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, który przy wydawaniu wizeru musi zasięgnąć uzgodnienia starosty (wyrażonego postanowieniem w trybie art. 106 k.p.a).

Do przeszkód w lokalizacji inwestycji należy zaliczyć także ograniczenia wynikające z uregulowań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych⁴⁵. Przedmiotem regulacji zawartych w tej ustawie jest stworzenie instrumentów prawnych służących ochronie gruntów, które ustawa ta określa jako rolne lub leśne. W jej rozumieniu gruntami rolnymi są grunty określone w ewidencji gruntów jako grunty rolne lub znajdujące się w różnych formach rzeczywistego wykorzystania na cele rolne. Pojęcie lasu definiuje w art. 3 ustawa z dn. 28 września 1991 r. o lasach⁴⁶. Na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Jest oczywiste, że wykorzystanie do celów przemysłowych gruntów uznanych przez powołane ustawy za rolne lub leśne nie jest możliwe bez przeprowadzenia określonej tą ustawą procedury. Ubiegający się o lokalizację inwestycji na takim terenie będzie musiał uzyskać w drodze zmiany planu zagospodarowania przestrzennego zmianę kwalifikacji gruntów z rolnych lub leśnych na nierolnicze lub nieleśne.

Wymaga tego art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przewidując, że przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Tryb dokonywania zmiany przeznaczenia gruntów przekracza zakres tego artykułu. Warto tylko zaznaczyć, że jest to postępowanie dwuetapowe, przy czym na etapie

⁴⁵ Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78; z 1997 r. Nr 60, poz. 370, Nr 80, poz. 505 i Nr 160, poz. 1079 oraz z 1998 r. Nr 106, poz. 688).

⁴⁶ Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101, poz. 444; z 1992 r. Nr 21, poz. 85, Nr 54, poz. 254; z 1994 r. Nr 1, poz. 3, Nr 127, poz. 627; z 1995 r. Nr 147, poz. 713; z 1996 r. Nr 91, poz. 409; z 1997 r. Nr 54, poz. 349, Nr 121, poz. 770, Nr 160, poz. 1076; z 1998 r. Nr 106, poz. 668).

ubiegania się o decyzję o wizji należy uzyskać zmianę przeznaczenia gruntów w planie zagospodarowania przestrzennego (dokonane to może zostać jedynie w trybie uchwały Rady Gminy), a na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę – decyzję o faktycznym wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej lub leśnej⁴⁷.

Jeszcze jedno utrudnienie w lokalizacji inwestycji stanowią lasy ochronne. Przesłanki uznawania lasów za ochronne wynikają z przepisów ustawy o lasach. Są to lasy, które służą ochronie środowiska, położone niekiedy w granicach administracyjnych miast lub na ich obrzeżu, w strefach ochronnych sanatoriów lub uzdrowisk. W lasach tych mogą być wznoszone tylko budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia oraz urządzeniu służące turystyce. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi i brakiem innych gruntów lasy ochronne mogą być przeznaczane na inne cele za zgodą wojewody (wymaga to zachowania trybu właściwego dla zmiany przeznaczenia gruntów).

Ograniczeniem swobody inwestycyjnej może okazać się również art. 81 ustawy z dn. 18 lipca 2001 r. Prawo wodne⁴⁸. Przepis ten wymaga uzgodnienia lokalizacji inwestycji obejmującej urządzenia wodne, których wykonanie wymaga pozwolenia wodnoprawnego, z organem właściwym do wydania tego pozwolenia. Przykładowy katalog urządzeń wodnych, których wykonanie wymaga pozwolenia wodnoprawnego, zawarty jest w art. 82 Prawa wodnego. Do urządzeń tych zalicza się m. in.:

- 1) ujęcia służące do poboru wody;
- 2) urządzenia służące do zabezpieczenia wód przed zanieczyszczeniem;
- 3) urządzenia do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.

Prawidłowe zlokalizowanie inwestycji w miejscu, w którym będzie ona miała dostęp do potrzebnej ilości i jakości wody czy też możliwości odprowadzania ścieków, jest na etapie poszukiwania lokalizacji dla inwestycji niezwykle istotne. Gdyby doszło do zaniedbania tego uzgodnienia, mogłoby to na następnym etapie – ubiegania się o pozwolenie na budowę – skutkować odmową uzgodnienia pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych.

⁴⁷ Art. 11.

⁴⁸ Ustawa z dn. 18.07.2001 r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229 z dn. 11.10.2001 r.) Nr 3, poz. 6; z 1983 r. Nr 44, poz. 201; z 1989 r. Nr 26, poz. 139, Nr 35, poz. 192; z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 39, poz. 222; z

V. WNIOSKI

W związku z planowanym procesem inwestycyjnym jako pierwsza występuje konieczność zlokalizowania przyszłego przedsięwzięcia. Realizacja tego celu wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli przeznaczenie terenu, na którym ma powstać planowana inwestycja, jest zgodne z zakresem funkcjonowania danego przedsięwzięcia, to wójt (burmistrz lub prezydent miasta) może wydać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt) przy zachowaniu procedury administracyjnej opisanej wyżej.

Natomiast jeśli planowana inwestycja nie pokrywa się z funkcją danego terenu w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, wówczas wydanie wzizt uwarunkowane jest zmianą tegoż planu. Do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego zobowiązany jest wójt (burmistrz lub prezydent miasta) na koszt gminy (lub miasta). Z inicjatywą tejże zmiany może występować inwestor. W innym przypadku uniemożliwia to uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

W sytuacji gdy brak jest planu zagospodarowania przestrzennego, a jest on wymagany, to wójt (burmistrz lub prezydent miasta) zawiesza wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu do czasu uchwalenia tego planu. Jest to zawieszenie bezterminowe. Natomiast gdy taki plan nie jest opracowany, a gmina zmierza go wykonać, to decyzja ulega zawieszeniu, ale nie dłużej niż na 12 miesięcy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu pozostaje bez wpływu na przedmiot i zakres ewentualnych roszczeń co do własności nieruchomości i uprawnień osób trzecich. Stąd dalszy etap wymaga nabycia tytułu do nieruchomości, na której będzie zlokalizowane planowane przedsięwzięcie.

Naczelną zasadą jest prawo do dowolnego zagospodarowania terenu przez podmiot posiadający tytuł prawny do niego. Zakres korzystania z tego terenu może być zawężony jedynie poprzez ustawę bądź zasady współżycia społecznego. Wśród nich będą ograniczenia w lokalizacji inwestycji wynikające z ochrony środowiska. Szczególnie należy tu zwrócić uwagę na to, czy planowane przedsięwzięcia mogą znacząco oddziaływać na środowisko. Wówczas przeprowadza się postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, będące częścią postępowania zmierzającego do wydania decyzji w sprawie wymienionego przedsięwzięcia, i zgodnie z art. 51 ust. 1 Prawo ochrony

środowiska obligatoryjnie sporządza się raport oddziaływania na środowisko. W pozostałych wypadkach o obowiązku sporządzenia takiego raportu, zgodnie z art. 51 ust. 2 przytoczonej wyżej ustawy, decyduje właściwy organ (starosta).

THE PREPARATORY STAGE OF THE INVESTMENT PROCESS
IN THE LIGHT OF THE REQUIREMENTS
OF THE ENVIRONMENTAL PROTECTION REGULATIONS

S u m m a r y

The article presents the initial stage of the investment process, i.e. location of the investment, in the context of the consequences that may result from the binding legal solutions falling within the domain of environmental protection.

Translated by Tadeusz Karłowicz

Słowa kluczowe: prawo ochrony środowiska, prawo budowlane, zagospodarowanie przestrzenne, prawo administracyjne.

Key words: law of environmental protection, building law, space planning, administrative law.