

Artykuł pochodzi z archiwalnych zasobów firmy EKO-KONSULT sp. z o.o. 80-557 Gdańsk,  
ul. Narwicka 6.

Wszystkie prawa zastrzeżone.

Korzystanie za zgodą firmy EKO-KONSULT [biuro@ekokonsult.pl](mailto:biuro@ekokonsult.pl)



*Kwartalnik „Problemy Ocen Środowiskowych” wydawany cyklicznie w latach 1998 – 2012, przez EKO-KONSULT był jedynym wydawnictwem w Polsce, poświęconym wyłącznie ocenom środowiskowym planowanych inwestycji oraz strategicznym ocenom oddziaływania na środowisko. Dla praktyków OOS, ale również dla osób początkujących może nadal stanowić wartościowe źródło wiedzy np. w zakresie prezentowanych case study i przeglądu stosowanych metodyk - w tym kontekście znaczna część artykułów zachowuje sporo aktualności.*

---

Bogusława Kram

## **Uwarunkowania           prawno-administracyjne           procesu inwestycyjnego a ochrona środowiska\***

### **Wprowadzenie**

---

\* Niniejszy artykuł jest kontynuacją i rozszerzeniem problematyki prezentowanej w poprzednich numerach kwartalnika „Problemy Ocen Środowiskowych”

Reforma administracyjna kraju zapoczątkowana 1 stycznia 1999 r. wprowadziła wiele głębokich przemian w procesie inwestycyjnym, wynikających ze zmian kompetencji organów administracji oraz prawa ochrony środowiska. Komplikacji uległ tryb i przebieg uzgodnień dokonywanych na podstawie ocen oddziaływania na środowisko wkomponowanych w proces inwestycyjny. **Podstawowe znaczenie dla procedur regulujących przebieg procesu inwestycyjnego miała ustawa z dnia 24 lipca 1998 roku o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz.U. Nr 106, poz. 668), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1999 roku.**

Dla potrzeb niniejszego artykułu przyjęto, że proces inwestycyjny zaczyna się przygotowaniem wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, a kończy się przekazaniem obiektu budowlanego do użytkowania.

Proces inwestycyjny składa się z kilku etapów, podczas których różne osoby prawne i fizyczne pełnią różne role, określone ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą - Prawo budowlane. Uczestnikami procesu inwestycyjnego są: inwestor, projektant, kierownik budowy (robót), inspektor nadzoru inwestorskiego i nadzoru budowlanego oraz wykonawca oceny oddziaływania na środowisko. Niektórych uczestników tego procesu łączą umowy cywilno-prawne z inwestorem. Umowy te mogą rozszerzać ustawowe zakresy praw i obowiązków; nie mogą natomiast wyłączać czy też zawężać praw i obowiązków przewidzianych przez ustawy, a głównie przez ustawę - Prawo budowlane.

Obowiązki wykonawcy oceny oddziaływania na środowisko wynikają z wymogów, jakie spełniają mają oceny, określonych w rozporządzeniach Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku:

- w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz.U. Nr 93, poz. 589),
- w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko inwestycji nie zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, obiektów oraz robót zmieniających stosunki wodne (Dz.U. Nr 93, poz. 590).

## **Rodzaje inwestycji**

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 39 ust. 2) zwalnia z obowiązku ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu te inwestycje, dla których

przepisy ustawy - Prawo budowlane nie przewidują obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę oraz roboty budowlane polegające na modernizacji, remoncie lub montażu, przebudowie oraz zmianie przeznaczenia budynku lub jego części, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu.

Zdecydowana większość inwestycji wymaga jednak pozwolenia na budowę oraz ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

W świetle art. 29 ustawy - Prawo budowlane, pozwolenia na budowę nie wymaga m.in.:

- budowa obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1 m, poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarami parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin,
- budowa obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych oraz ustawianie barakozozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych,
- remont istniejących obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów zabytkowych, jeśli nie obejmuje on zmiany lub wymiany elementów konstrukcyjnych obiektu i instalacji gazowych, albo zabezpieczenia przed wpływem eksploatacji górniczej, lub powodzi, a także nie wpływa na zmianę wyglądu w odniesieniu do otaczającej zabudowy na terenie miast,
- remont obiektów regulacji rzek,
- wykonywanie i remont urządzeń melioracji szczegółowych poza obszarami parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin,
- wykonywanie i remont ujęć wód śródlądowych, powierzchniowych o wydajności poniżej 50 m<sup>3</sup>/h oraz obudowa ujęć wód podziemnych,
- remont sieci telekomunikacyjnych oraz napowietrznych sieci elektroenergetycznych prowadzonych po dotychczasowych trasach,
- remont dróg, torów i urządzeń kolejowych.

Zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę nie jest bezwzględne, gdyż w odniesieniu do wyżej podanych przedsięwzięć (poza budową obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania...), gdy ich realizacja może spowodować: pogorszenie stanu środowiska, warunków zdrowotno-sanitarnych, zwiększenie uciążliwości dla terenów sąsiednich itp., zgodnie z art. 30 ust. 3 ustawy - Prawo budowlane właściwy organ może nałożyć w drodze decyzji obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę.

Ze względu na potencjalne oddziaływanie na środowisko, ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 40 ust. 4 pkt. 1 i 2 oraz ust. 5 pkt. 1), wprowadzony został podział inwestycji na następujące kategorie:

- inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi,
- inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska.

W wyniku nowelizacji ustaw: o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz Prawo wodne podział ten ma również istotne znaczenie w omawianych dalej uzgodnieniach i uzyskiwaniu pozwoleń.

Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku (Dz.U. Nr 93 poz. 589), wydane na podstawie delegacji zawartej w art. 40 ust. 5 pkt. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, oraz art. 70 ust. 4 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, zawiera w § 1 wykaz 28 rodzajów inwestycji zaliczonych do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Natomiast do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozporządzeniu w § 2 zaliczono:

- 4 rodzaje inwestycji związanych z rolnictwem,
- 9 rodzajów inwestycji przemysłu wydobywczego,
- 5 rodzajów inwestycji przemysłu energetycznego,
- 13 rodzajów inwestycji w przemyśle hutniczym, metalurgicznym i maszynowym,
- 3 rodzaje inwestycji w przemyśle chemicznym,
- 10 rodzajów inwestycji przemysłu spożywczego,
- 4 rodzaje inwestycji w przemyśle tekstylnym, skórzanym, drzewnym i papierniczym,
- 17 rodzajów inwestycji infrastrukturalnych,
- 5 rodzajów inwestycji związanych z turystyką i wypoczynkiem,
- 20 rodzajów innych inwestycji.

## **Czynności formalno-prawne związane z przygotowaniem realizacji inwestycji**

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawa - Prawo budowlane przewidują konieczność uzyskania dla inwestycji:

- decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- pozwolenia na budowę,
- pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

Realizacja inwestycji wymaga kolejno wymienionych poniżej, następujących po sobie, czynności formalno-prawnych.

**A. Sprawdzenie czy planowana inwestycja jest przewidziana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub czy jest z nim zgodna.**

W przypadku, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego istnieje i przewiduje możliwość realizacji tego typu inwestycji - inwestor może przystąpić do przygotowania i złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Warunki takie zostaną ustalone w formie decyzji, gdyż zgodnie z art. 43 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego istnieje, lecz nie przewiduje możliwości realizacji tego typu inwestycji, lub inwestycja jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu - niezbędne jest dokonanie zmiany planu. Należy przy tym mieć na uwadze, że w świetle art. 12 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zmiany miejscowego planu dla danego obszaru wymagają takich samych decyzji i procedur, jak sporządzenie nowego, miejscowego planu dla tego obszaru.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydawana jest decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie przepisów szczególnych powszechnie obowiązujących odnoszących się do tego terenu, z tym, że nie może być wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji przewidzianej do zlokalizowania na obszarze przeznaczonym pod realizację zadań ponadlokalnych, do czasu sporządzenia takiego planu, gdyż byłaby ona w świetle prawa nieważna.

**B. Sprawdzenie do jakiego wyżej wymienionego rodzaju zaliczona jest planowana inwestycja.**

Istotne znaczenie będzie miało kwalifikowanie inwestycji do odpowiedniej kategorii: inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska. W przypadku zakwalifikowania do jednej z tych kategorii inwestor zobowiązany jest zlecić biegłemu (rzecznikowi) z listy Ministra OŚZNiL lub biegłemu z listy wojewody wykonanie oceny oddziaływania tej inwestycji na środowisko.

Oceny oddziaływania na środowisko stanowić powinny materiał pomocniczy przy dokonywaniu uzgodnień przed wydaniem przez organ gminy decyzji o warunkach

zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do wymienionych kategorii inwestycji.

### **C. Przygotowanie i złożenie wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Zgodnie z art. 41 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym przygotowanie takiego wniosku należy do obowiązków inwestora. Inwestor, nawet jeśli jest nim gmina, składa wnioski do właściwego wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, którzy są jedynymi organami uprawnionymi do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 41 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wniosek taki powinien określać:

- granice terenu przewidzianego pod zabudowę tj. objętego wnioskiem,
- funkcje i sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wielkość zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków i inne potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, a w szczególnych przypadkach sposób unieszkodliwiania odpadów,
- charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz w przypadku braku obowiązku wykonania oceny oddziaływania na środowisko (tj. w przypadku, gdy wniosek dotyczy inwestycji nie będącej inwestycją szczególnie szkodliwą dla środowiska i zdrowia ludzi, lub nie będącej inwestycją mogącą pogorszyć stan środowiska) - dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko lub jego wykorzystanie.

Art. 41 ust. 3 wymienionej wyżej ustawy, zakazuje uzależnienia wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu od spełnienia przez wnioskodawcę - inwestora dodatkowych, nieprzewidzianych ustawą i innymi obowiązującymi przepisami warunków lub świadczeń na rzecz gminy.

### **D. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Wójt, burmistrz lub prezydent miasta wydają decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, na podstawie przepisów szczególnych powszechnie obowiązujących, odnoszących się do tego terenu. Możliwość uzyskania ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu jedynie na podstawie wyżej wspomnianych przepisów szczególnych nie dotyczy inwestycji przewidzianej do zlokalizowania na obszarze przeznaczonym pod realizację ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych. Jak już wyżej wspomniano w takim przypadku istnieje obligatoryjny

obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lub zmiany planu, a postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zawiesza się do czasu uchwalenia takiego planu.

W przypadku, gdy nie istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nastąpiło ogłoszenie o przystąpieniu do jego sporządzenia, to postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zawiesza się na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy. Jeżeli jednak w tym czasie nie nastąpiło uchwalenie miejscowego planu, to wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu następuje w trybie określonym dla przypadku jak przy braku planu.

Zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku możliwości jej wydania mimo braku miejscowego planu, przygotowują może jedynie osoba posiadająca uprawnienia urbanistyczne. Z wymienionego wyżej zapisu ustawy wynika, iż w innych sytuacjach ustawodawca nie stawia warunków co do kwalifikacji osoby przygotowującej takie decyzje.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku dopuszczalnego braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzedza dość skomplikowana procedura. W ramach tej procedury przeprowadzona musi być rozprawa administracyjna, w wyniku której przygotowany powinien zostać projekt warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Następnie projekt ten powinien zostać przekazany wojewodzie, który po jego analizie winien rozstrzygać, w formie postanowienia w ciągu 30 dni od przedstawienia tego projektu, o zgodności warunków z prawem. Jeśli wojewoda stwierdzi, iż warunki zabudowy i zagospodarowania terenu są niezgodne z prawem i wady są nieusuwalne, wówczas wójt, burmistrz lub prezydent miasta zobowiązani są wydać decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niezależnie od powyższego na wójcie, burmistrzu lub prezydencie miasta spoczywa obowiązek uzgodnienia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

- w odniesieniu do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi - z działającymi w imieniu wojewody wojewódzkimi inspektorami: ochrony środowiska oraz sanitarnym,
- w odniesieniu do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska - z powiatowym inspektorem sanitarnym.

Uzgodnienia z inspektorami: ochrony środowiska i sanitarnym powinny nastąpić (w formie postanowienia) w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące na podstawie wyżej

wspomnianych ocen oddziaływania na środowisko. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje konieczność dokonania uzgodnień z szeregiem innych organów w zależności od miejsca lokalizacji inwestycji np. z Ministrem Zdrowia i Opieki Społecznej - w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Tak więc dla tego samego terenu mogą zostać wydane takie decyzje różnym (więcej niż jednemu) wnioskodawcom. Odpisy takich decyzji są doręczane do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) nieruchomości, którym jednak nie przysługuje prawo strony w tym postępowaniu.

## **Czynności formalno - prawne procesu budowlanego**

Ustawa - Prawo budowlane nie określa wprost, jakie etapy składają się na proces budowlany. Przepisy (ustawy) regulujące przebieg procesu budowlanego dotyczą wszystkich obiektów (inwestycji), dla których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę, oraz tych, dla których wymagane jest jedynie zgłoszenie właściwemu organowi zamiaru realizacji obiektu budowlanego. Przepisy te dotyczą również autostrad, gdyż ustawa o autostradach płatnych nadała odmienny tryb od powszechnie obowiązującego trybu jedynie w odniesieniu do lokalizacji inwestycji regulowanej przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

### **A. Opracowanie projektu budowlanego**

Obowiązkiem inwestora, jak wyżej przy omawianiu obowiązków uczestników procesu inwestycyjnego wspomniano, jest zorganizowanie procesu budowy, w tym zapewnienie opracowania projektu budowlanego przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe, w tym przypadku przez projektanta.

Projekt budowlany, opracowany winien być w sposób zgodny z wymaganiami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w odniesieniu do autostrad - w decyzji o ustaleniu lokalizacji) oraz z wymaganiami wynikającymi z przepisów (w szczególności z ustawy - Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 3 listopada 1998 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – Dz.U. Nr 140, poz. 906), a także z obowiązującymi Polskimi Normami i z zasadami wiedzy technicznej.

W szczególności projekt budowlany powinien spełniać określone w ustawie - Prawo budowlane wymagania, do których między innymi należą:



- zakres i treść projektu powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych,
- umieszczone powinny być w nim:
  - projekt zagospodarowania działki lub terenu (sporządzony na aktualnej mapie) zawierający: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
  - projekt architektoniczno-budowlany, określający: funkcję, formę i konstrukcję obiektu, wraz z jego charakterystyką energetyczną i ekologiczną, niezbędne rozwiązania techniczne i materiałowe, ukazujące sposoby nawiązania do otoczenia, a w odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego - opis dostępności dla osób niepełnosprawnych,
  - stosownie do sytuacji i potrzeb oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu i warunkach dostawy oraz przyłączenia obiektu do sieci: wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz komunikacyjnych (dróg),
  - stosownie do potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich, a także warunki geotechniczne posadowienia obiektów.

Każdy projekt budowlany musi zawierać sporządzoną przez projektanta charakterystykę ekologiczną, co umożliwi określenie wpływu inwestycji na środowisko i zdrowie ludzi oraz na interesy osób trzecich. Zgodnie z § 11 ust. 2, pkt. 10 cytowanego wyżej rozporządzenia Ministra SWiA charakterystyka powinna pozwalać na określenie wyżej wymienionego wpływu pod względem:

- zapotrzebowania na wodę i odprowadzania ścieków,
- emisji zanieczyszczeń gazowych (w tym zapachów), pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,
- wytwarzania odpadów stałych, z podaniem ich rodzaju i ilości,
- emisji hałasu oraz wibracji, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, zakłóceń elektromagnetycznych i innych, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,
- wpływu obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Projekt powinien wykazywać, że przyjęte w nim rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne ograniczają lub eliminują wpływ obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

## **B. Uzyskanie wymaganych prawem opinii, pozwoleń i uzgodnień oraz sprawdzeń projektu budowlanego**

Uzyskanie opinii, pozwoleń, uzgodnień i sprawdzeń należy do obowiązków projektanta określonych w art. 20 ust. 1 pkt. 2 ustawy - Prawo budowlane, choć art. 32 ust. 1 tej ustawy wskazuje, iż należy to do obowiązków inwestora. Należy więc przyjąć, że projektant jest z mocy prawa upoważniony do występowania w tych sprawach w imieniu inwestora.

Art. 32 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane zapewnia istotne usprawnienia i przyspieszenie procedury uzyskiwania opinii i uzgodnień. Organy uprawnione, na mocy przepisów szczególnych, do dokonywania uzgodnień, wyrażania opinii lub zgody mają 14 dni na zajęcie stanowiska od daty wpływu przedłożonego rozwiązania. Nie wyrażenie w tym terminie stanowiska oznacza brak zastrzeżeń tych organów do przedstawionych, proponowanych rozwiązań. Termin 14-dniowy nie dotyczy przypadków, w których stanowisko powinno być wyrażone w formie decyzji. Najczęściej występującymi uzgodnieniami lub opiniami wymaganymi prawem są:

- uzgodnienia projektu budowlanego inwestycji z punktu widzenia ochrony środowiska, które dokonywane są w formie postanowienia właściwego wojewody, na podstawie art. 68 ust. 5 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska; uzgodnienie to, następuje przy wykorzystaniu odpowiedniej oceny oddziaływania na środowisko;
- uzgodnienia projektu wydawane przez właściwego terenowego inspektora sanitarnego,
- decyzje wojewody lub starosty udzielających na mocy art. 82 ust. 1 ustawy - Prawo wodne pozwolenia wodnoprawnego na podstawie operatu wodnoprawnego lub spełniającej jego wymogi innej dokumentacji; (wymogi jakim powinien odpowiadać taki operat określa zarządzenie Ministra Rolnictwa z dnia 26 stycznia 1976 roku w sprawie wymagań, jakim powinien odpowiadać operat wodnoprawny - M.P. Nr 6 poz. 23),
- decyzje wojewody ustalające rodzaje i ilości substancji zanieczyszczających dopuszczonych do wprowadzania do powietrza (decyzje o dopuszczalnej emisji) wydawane na mocy art. 30 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska dla obiektów zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz dla pozostałych obiektów - decyzje starosty (wykonującego zadania z

zakresu administracji rządowej); podstawą wydania decyzji jest przedstawiona przez inwestora dokumentacja zawierająca między innymi opis stosowanej technologii, charakterystykę poszczególnych emitorów i czas ich pracy oraz czas pracy zakładu, określenie rodzajów i ilości emitowanych zanieczyszczeń pyłowych i gazowych,

- opinie (uzgodnienia) wojewódzkiego – powiatowego komendanta Państwowej Straży Pożarnej,
- oświadczenia odpowiednich jednostek organizacyjnych dotyczące dostaw wody i odbioru ścieków, odpadów, zwłaszcza niebezpiecznych, oraz dostaw energii.

Jednym z obowiązków projektanta jest nałożony art. 20 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane obowiązek zapewnienia sprawdzenia, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności lub przez rzeczoznawcę budowlanego, projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami między innymi techniczno-budowlanymi i Polskimi Normami.

Organ nadzoru budowlanego może, ale nie musi, badać zgodność projektu z przepisami. Ustawodawca bowiem przesądzając, że za projekt budowlany w pełni odpowiedzialny jest projektant zdjął z organu administracji architektoniczno-budowlanej, wydającego pozwolenie na budowę, obowiązek kontroli projektu nawet pod kątem jego zgodności z prawem.

### **C. Uzyskanie prawa do dysponowania nieruchomością.**

Przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę inwestor musi uzyskać dowód, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (wyciąg z ksiąg wieczystych lub umowa).

### **D. Opracowanie i złożenie wniosku o pozwolenie na budowę.**

Inwestor posiadając omówione wyżej:

- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- projekt budowlany wraz z wymaganymi przepisami szczególnymi uzgodnieniami, opiniami lub pozwoleniami (np. wodonprawnymi)

może, o ile nie upłynęła ważność decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, poza szczególnymi, niżej opisanymi przypadkami przygotować i złożyć wniosek o pozwolenie na budowę we właściwym organie administracji architektoniczno-budowlanej. Organem tym jest starosta (lub gmina, jeśli starosta na mocy art. 82a ustawy - Prawo budowlane powierzy jej te czynności na drodze porozumienia, z tym, że gminie nie mogą być jednak powierzane sprawy związane z wydawaniem decyzji administracyjnych dot. inwestycji gminy, komunalnej osoby prawnej lub innej komunalnej jednostki organizacyjnej). Wyjątkiem są: obiekty usytuowane na terenie pasa

technicznego portów i przystani morskich, morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego, hydrotechniczne obiekty piętrzące, upustowe, regulacyjne, melioracji podstawowych oraz kanałów itp. obiektów służących kształtowaniu i wykorzystywaniu zasobów wodnych, dróg publicznych krajowych i wojewódzkich oraz dróg ekspresowych i autostrad, lotnisk cywilnych, obiektów służących celom wojskowym i bezpieczeństwa państwa – dla których organem administracji architektoniczno–budowlanej jest wojewoda.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć wyżej wymienione dokumenty. Wniosek o pozwolenie na budowę może dotyczyć całego zamierzenia budowlanego lub jego wydzielonej części. W tym ostatnim przypadku inwestor zobowiązany jest do przedstawienia projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia budowlanego. W przypadkach projektowanej realizacji obiektów budowlanych, których wykonanie lub użytkowanie może stwarzać poważne zagrożenie dla użytkowników i środowiska, takich jak: obiekty energetyki jądrowej, rafinerie, zakłady chemiczne, zapory wodne, lub których projekty budowlane zawierają nowe, nie sprawdzone w krajowej praktyce rozwiązania techniczne, nie znajdujące podstaw w przepisach i Polskich Normach, do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę inwestor zobowiązany jest na mocy art. 33 ust. 3 ustawy - Prawo budowlane dołączyć oprócz oceny oddziaływania na środowisko również specjalistyczną opinię wydaną przez osobę fizyczną lub jednostkę organizacyjną wskazaną przez właściwego ministra (np. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa).

#### **E. Wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.**

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub decyzji odrębnej o zatwierdzeniu projektu budowlanego starosta sprawdza i analizuje przedłożony projekt i związane z wnioskiem dokumenty. Starosta sprawdza:

- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z:
  - wymaganiami prawa ochrony środowiska oraz z warunkami określonymi przez wojewodę i terenowego inspektora sanitarnego podczas uzgadniania projektu budowlanego inwestycji szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogącej pogorszyć stan środowiska,
  - miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
  - wymaganiami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które w praktyce stanowią o lokalizacji planowanej inwestycji w konkretnym miejscu, zgodnej z planem miejscowym oraz określają ograniczenia i zakazy wynikające z tego planu i z przepisów szczególnych,

- przepisami techniczno-budowlanymi, co sprowadza się w praktyce do analizy zgodności z postanowieniami rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 10, poz. 46) oraz z innymi przepisami i rozporządzeniami,
- kompletność projektu budowlanego i posiadanie omówionych wyżej wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń, w tym sprawdzeń przez osobę posiadającą wymagane kwalifikacje,
- czy projekt wykonany został przez osobę posiadającą niezbędne uprawnienia budowlane.

W przypadku stwierdzenia, że projekt budowlany nie został sporządzony, a w przypadku wymagalności sprawdzenia nie był sprawdzony przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, nie może nastąpić jego zatwierdzenie. Tym samym nie może być wydane pozwolenie na budowę.

W przypadku stwierdzenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej (dotychczas nadzoru budowlanego) - możliwych do usunięcia nieprawidłowości w projekcie, organ ten postanowieniem nakłada na inwestora obowiązek usunięcia w określonym terminie wskazanych nieprawidłowości. Postanowienie to jest ostateczne i nie przysługuje na nie zażalenie. Po upływie terminu określonego w postanowieniu i nieusunięciu nieprawidłowości, wymieniony wyżej organ wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. W przypadku terminowego spełnienia wymagań organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wydający decyzję o pozwoleniu na budowę organ, na mocy art. 38 ustawy - Prawo budowlane, ma obowiązek niezwłocznego przesłania decyzji o pozwoleniu na budowę organowi, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz na mocy art. 82b ustawy - Prawo budowlane ma obowiązek niezwłocznego przekazania kopii decyzji (postanowienia) organowi nadzoru budowlanego – w tym przypadku powiatowemu inspektorowi nadzoru budowlanego. Ma również obowiązek prowadzenia rejestru decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przechowywania przez okres istnienia obiektu budowlanego zatwierdzonych projektów budowlanych i innych dokumentów objętych pozwoleniem na budowę.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 2 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczną, lub gdy budowa została przerwana na okres dłuższy niż 2 lata.

## **F. Realizacja obiektu budowlanego**

**Rozpoczęcie budowy** następuje po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, z chwilą podjęcia prac przygotowawczych, których lista jest określona w art. 41 ustawy - Prawo budowlane.

## **Przekazanie obiektu budowlanego do użytkowania**

Po zakończeniu robót budowlanych następuje ostatnia faza procesu inwestycyjnego - przekazanie obiektu budowlanego do użytkowania. Obowiązują dwie procedury przekazania obiektu do użytkowania zależne od tego, czy wymagane jest w odniesieniu do konkretnego obiektu uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, czy też nie.

W przypadku, gdy nie zachodzi konieczność uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, ale na wzniesienie tego obiektu wymagane było pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy, to do użytkowania takiego obiektu można przystąpić w 14 dni po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, o ile organ ten nie zgłosi sprzeciwu.

Inwestor, na którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego jest zobowiązany przed złożeniem wniosku o takie pozwolenie zawiadomić o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych: Inspekcję Ochrony Środowiska, Inspekcję Sanitarną, Państwową Inspekcję Pracy oraz Państwową Straż Pożarną. Niezajęcie stanowiska w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia przez wyżej wymienione organy traktuje się jak niezgłoszenie sprzeciwu lub uwag. Forma prawna wniesienia sprzeciwu lub uwag przez te organy jest uregulowana w przepisach szczególnych, określających zasady i tryb ich funkcjonowania.

Przed oddaniem obiektu do eksploatacji inwestor powinien uzyskać wszystkie niezbędne pozwolenia ekologiczne, w tym m.in.:

- decyzję o dopuszczalnej emisji;
- decyzje dotyczące gospodarki odpadami;
- pozwolenia wodnoprawne.

W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego inwestor powinien dołączyć oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony IOŚ, IS, PIP i PSP. Organ nadzoru budowlanego nie może żądać przedłożenia mu innych dokumentów poza wymienionymi w art. 57 ustawy - Prawo budowlane, może natomiast żądać ich uzupełnienia lub

poprawienia braków i nieścisłości. Organ nadzoru budowlanego nie może udzielić pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego w przypadku braku jakiegokolwiek z tych dokumentów.

Organ nadzoru budowlanego wydaje pozwolenie na użytkowanie obiektu po protokolarnym stwierdzeniu na miejscu budowy uporządkowania terenu budowy oraz zgodności wykonania obiektu z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz warunkami wynikającymi z pozwolenia na budowę.

Jeżeli właściwy organ stwierdzi, że przekazywany do użytkowania obiekt budowlany spełnia określone wyżej warunki, pomimo niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót związanych z obiektem, w wydanym pozwoleniu na użytkowanie może określić termin wykonania tych robót. Nie ma to zastosowania w przypadku, gdy nie wykonano instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

Organ nadzoru budowlanego może w pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego określić warunki użytkowania tego obiektu, albo uzależnić jego użytkowanie od wykonania określonych robót budowlanych w wyznaczonym terminie.

**Mgr inż. Bogusława Kram,**  
PROEKO Sp. z o.o.,  
Warszawa