

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.*

---

Maria Ebel

### **Obszary ograniczonego użytkowania**

Na mocy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. w 2005 roku wygasają decyzje ustanawiające strefy ochronne, a szkodliwe oddziaływanie poszczególnych obiektów na środowisko winno być ograniczone do terenu, na który dana jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

Ustawodawca dopuścił jednak wyjątek w stosunku do inwestycji o szczególnej społecznej randze, dla których może by utworzony obszar ograniczonego użytkowania. Do inwestycji tych należą:

- oczyszczalnie ścieków,
- składowiska odpadów komunalnych,
- kompostownie,
- trasy komunikacyjne,
- lotniska,
- linie i stacje elektroenergetyczne,
- obiekty radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne.

Podstawą wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania jest, zgodnie z art.71 ust.2 i 3 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, **ocena oddziaływania na środowisko sporządzona przez biegłego**. Dla inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi obszar ten tworzy wojewoda, a mogących pogorszyć stan środowiska - rada powiatu w drodze uchwały. Akt prawny o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania winien określać granice tego obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenu, zgodnie ze wskazaniem powyższej oceny. Ustalenia te winny być uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Do naprawienia szkód powstałych w wyniku wprowadzenia ograniczeń w użytkowaniu terenu zobowiązana jest jednostka organizacyjna, której działalność spowodowała wprowadzenie tych ograniczeń.

Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie ocen oddziaływania na środowisko inwestycji szczególnie szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska przewiduje, iż w ocenie sporządzanej na etapie uzgadniania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu należy wstępnie określić granice obszaru ograniczonego użytkowania, a dokładne wyznaczenie granic i ograniczeń następuje w ocenie oddziaływania na środowisko wykonanej na etapie uzgadniania projektu budowlanego, niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę.

Z ustaw: o zagospodarowaniu przestrzennym i Prawo budowlane wynikają następujące etapy przygotowania procesu inwestycyjnego:

- I. sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z załączoną prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, sporządzoną **przez biegłego z**

- listy Ministra Środowiska** i jego uchwalenie przez radę gminy (art.10 ust.2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym);
- II. ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, dla inwestycji szczególnie szkodliwych i mogących pogorszyć stan środowiska w oparciu o ocenę oddziaływania na środowisko sporządzoną przez **biegłego z listy Ministra Środowiska** (art.41 ust.2a ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym); natomiast w ustawie o ochronie i kształtowaniu środowiska art.68 ust.5 określono iż uzgodnienie tych warunków w zakresie ochrony środowiska odbywa się na podstawie oceny oddziaływania, sporządzonej przez **biegłego z listy wojewody**;
  - III. pozwolenie na budowę, wydawane na podstawie projektu budowlanego (art.28 Prawa budowlanego), z załączoną, dla obiektów szczególnie szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, oceną oddziaływania na środowisko sporządzoną przez **biegłego z listy wojewody** (art.68 ust.5 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska).

Pojęcie "biegłego z listy wojewody" zostało wprowadzone jedną z kolejnych nowelizacji ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska (nota bene, do dnia dzisiejszego listy takie nie zostały utworzone), rozbieżność więc w stosunku do ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w tym przedmiocie można uznać za przeoczenie. Natomiast zapis o "biegłym z listy Ministra" w odniesieniu do ocen dla ustalenia wielkości i zasad obszaru ograniczonego użytkowania został utrzymany w ustawie. Czy z premedytacją - nie wiadomo.

Znacznie poważniejszym problemem jest ustalenie etapu, na którym powinien zostać ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania. Dla określenia faktycznej uciążliwości inwestycji, a więc wielkości i dopuszczalnego zagospodarowania obszaru ograniczonego użytkowania niezbędne są informacje możliwe do uzyskania dopiero na etapie projektu budowlanego, co zresztą znajduje odzwierciedlenie w rozporządzeniu MOŚZNiL w sprawie ocen oddziaływania na środowisko. Natomiast ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska, słusznie zresztą, postanawia iż zasięg i ograniczenia stawiane tym obszarom winny być uwzględnione w planie miejscowym i decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ten ostatni wymóg dotyczy nie tylko inwestycji, wokół której zostaje ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania, ale przede wszystkim innych obiektów lokalizowanych wewnątrz tego obszaru. Jest to zapis bardzo istotny ze względu na konsekwencje finansowe wynikające z ewentualnego ograniczenia wcześniej prowadzonej działalności i powstających z tego tytułu strat.

Zachodzi więc następująca sprzeczność:

- obszar ograniczonego użytkowania winien być uwzględniony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli w dokumencie stanowiącym podstawę wyjściową do opracowania projektu budowlanego;
- natomiast prawidłowe wyznaczenie i ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania możliwe jest dopiero na etapie projektu budowlanego, równoległe z decyzją o pozwoleniu na budowę.

W zaistniałej sytuacji koniecznym wydaje się uwzględnienie przy konstruowaniu planów miejscowych przewidywanego obszaru ograniczonego użytkowania, którego zasięg i zasady funkcjonowania określane byłyby wstępnie w oparciu o analogię do podobnych inwestycji i znalazłyby potwierdzenie w prognozie wpływu na środowisko. Podjęcie w późniejszym terminie decyzji o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, wynikającego z rozwiązań szczegółowych, mogłoby wprawdzie spowodować konieczność korekty ustaleń planu miejscowego w tym przedmiocie, niemniej w ograniczonym już zakresie.

Ustawa ani przepisy wykonawcze nie określają szczegółowych zasad wyznaczania obszarów ograniczonego użytkowania. Można więc przypuszczać iż ustawodawca celowo pozostawił biegłemu możliwość swobodnej interpretacji rodzaju i zasięgu uciążliwości. Wymienione na wstępie inwestycje w większości charakteryzują się zmiennym w czasie i zależnym od wielu czynników oddziaływaniem na ludzi i środowisko oraz subiektywną formą odczuwania tych uciążliwości. Oczyszczalniom ścieków, składowiskom odpadów i kompostowniom, prócz czynników wymiernych, jak emisja zanieczyszczeń do powietrza, wód powierzchniowych czy podziemnych oraz hałas, towarzyszy emisja bioaerozoli i nieprzyjemnych zapachów, których dopuszczalne wielkości nie są określone polskimi przepisami. Emisja zanieczyszczeń i hałas w pobliżu tras komunikacyjnych i lotnisk zależy nie tylko od nasilenia ruchu pojazdów, ale również od ich rodzaju i stanu technicznego. W wypadku oddziaływania pola elektromagnetycznego na ludzi przepis określa wprawdzie dopuszczalne wielkości składowej elektrycznej i magnetycznej pola lub gęstości mocy, niemniej w dorobku ogólnościowym brak jednoznacznej oceny faktycznego wpływu pola elektromagnetycznego na organizmy żywe. Ponadto są obiekty, które ze względu na negatywne konotacje społeczne i niską estetykę wymagają większej, niż to wynika z wyliczeń, odległości od zabudowań mieszkalnych, jak choćby składowiska odpadów. A wiele uciążliwości odbieranych jest przez ludzi bardzo różnie, w zależności od cech osobniczych, czy chwilowego stanu psychofizycznego. Ustawa wprawdzie nie nakazuje, ale też nie zabrania biegłemu uwzględnienia tych aspektów przy wyznaczaniu obszaru ograniczonego użytkowania i określaniu sposobu gospodarowania na tym obszarze.

Ustawa nie zabrania również (choć nie wskazuje na celowość) wprowadzania w obszarze ograniczonego użytkowania stref o różnej funkcji, jak na przykład wewnętrzny obszar z ograniczeniami uprawowymi oraz większy - z wykluczeniem zabudowy na stały pobyt ludzi i rekreację.

Przedstawione wyżej rozbieżności i niedomówienia w przepisach, dla uniknięcia kontrowersji między stronami w przygotowaniu procesu inwestycyjnego, a co za tym idzie sporów na drodze sądowej, wymagają oficjalnej interpretacji i zajęcia jednoznacznego stanowiska przez właściwe resorty.

**Mgr inż. Maria Ebel**