



# DR

DĄBROWSKI RADZIEJEWSKA

KANCELARIA ADWOKACKA SPÓŁKA PARTNERSKA



DR

---

KLUCZOWE CZYNNIKI  
PRAWNE PRZY PLANOWANIU  
PRZEDSIĘWZIĘCIA  
INWESTYCYJNEGO

## Ograniczenia

- mogą wynikać z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP)

lub

- w przypadku braku MPZP – decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (decyzja WZ)

## Ograniczenia wynikające z MPZP lub decyzji WZ

- sposób zagospodarowania
- intensywność zabudowy
- powierzchnia biologicznie czynna
- zapewnienie miejsc parkingowych
- przy decyzji WZ – zasada „dobrego sąsiedztwa”
- zabudowa zagrodowa gruntów rolnych



## Ograniczenia wynikające z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

- rejestr zabytków,
- gminna ewidencja zabytków,
- obowiązki nakładane w MPZP,
- decyzja konserwatora zabytków,
- przeprowadzenie badań archeologicznych

## **Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze a wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej**

- przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze - rozumie się przez to ustalenie innego niż rolniczy sposobu użytkowania gruntów rolnych;
- przez wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej rozumie się rozpoczęcie innego niż rolnicze użytkowanie gruntów

## Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (tzw. odrolnienie)

- następuje albo przez ustalenie w MPZP, albo decyzji WZ
  - zmiana przez MPZP:
    - ✓ grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III,
    - ✓ zgoda ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta)
    - ✓ zasad tych nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast
  - zmiana przez decyzję WZ:
    - ✓ grunty rolne pozostałych klas,
    - ✓ brak wymogu zgody ministra

## Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej

- niezależnie od klasy gruntów;
- decyzję w sprawie wyłączenia gruntów rolnych z produkcji wydaje starosta;
- w przypadku niektórych klas użytków rolnych organ nakłada obowiązki związane z wyłączeniem;
- jednorazowa opłata z tytułu trwałego wyłączenia gruntów z produkcji oraz opłaty roczne;
- wyłączenie gruntu rolnego z produkcji jest jednym **z koniecznych warunków uzyskania pozwolenia na budowę;**
- w razie zbycia gruntów wyłączonych z produkcji, obowiązek uiszczania opłat rocznych przechodzi na nabywcę





## Ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska

- decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (tzw. decyzja środowiskowa)
- przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

## Ograniczenia wynikające ze specjalnych stref rewitalizacji

- dla obszaru gminy znajdującego się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, a także co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk: gospodarczego, środowiskowego, przestrzenno-funkcjonalnego, technicznego
- uchwała, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, wyznaczająca obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji
- Specjalna Strefa Rewitalizacji



## Dostępność infrastruktury

- przyłącza:
  - energii elektrycznej
  - gazu
  - wody



## **Dostęp do drogi publicznej jako warunek wydania pozwolenia na budowę**

- ograniczone prawo rzeczowe
- udział w drodze wewnętrznej
- problem dotyczący tytułu obligacyjnego

## Ograniczenia wynikające z realizacji celów publicznych

- art. 11d ust. 10 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych:
  - zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;
  - nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, objęte wnioskiem o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, nie mogą być przedmiotem obrotu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
  - czynność prawna dokonana z naruszeniem w/w zakazu jest nieważna

DR

---

Dziękuję za uwagę