

Jacek Krystek

Politechnika Łódzka

ORCID: 0000-0002-7251-9675

jacek.krystek@p.lodz.pl

Odszkodowanie z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w procedurze oceny oddziaływania na obszar Natura 2000

W niniejszym artykule przeanalizowano zagadnienie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, jak i możliwości dochodzenia z tego tytułu odszkodowania lub żądania wykupu całości albo części nieruchomości, przy czym szczególną uwagę zwrócono na procedurę oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, która w tym kontekście nie była jeszcze analizowana. Do tej pory w doktrynie, a szczególnie w orzecznictwie zagadnienie to rozpatrywane było głównie w kontekście tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania lub tworzenia form ochrony przyrody. Czy może zdarzyć się jednak taka sytuacja, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpi w wyniku indywidualnego postępowania administracyjnego? Wydaje się, że należy rozważyć taki przypadek, który może mieć miejsce w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania na obszar Natura 2000. W pracy zastosowano metodę prawnodogmatyczną do analizy przepisów prawnych oraz orzecznictwa.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej deklaruje chronienie wielu praw i wolności¹. W ust. 1 art. 74 zobowiązuje ona władze publiczne do prowadzenia polityki zapewniającej bezpieczeństwo ekologiczne współczesnemu i przyszłym pokoleniom, natomiast w ust. 2 tego samego artykułu nakłada na władze publiczne obowiązek ochrony środowiska. Dodatkowo w art. 5 deklaruje, że Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Rzeczpospolita Polska strzeże również własności, która może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko

¹ Dz.U. z 1997 r., Nr 78, poz. 483 ze zm.

w takim zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności. Jednocześnie Konstytucja RP w art. 31 ust. 3 dopuszcza ograniczenia konstytucyjnych wolności i praw, ale tylko wtedy, gdy zostanie to ustanowione w ustawie i gdy jest konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego bądź ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Czyli można ograniczyć prawo własności, ale tylko z powodu ważnych powodów. Jedną z tych przyczyn jest ochrona środowiska. Jan Boć uważa te rozwiązania za poważny motyw pozwalający na ograniczanie nawet konstytucyjnych wolności i praw dla ochrony środowiska².

Jest oczywiste, że w szczególnych przypadkach może nastąpić kolizja między prawem do własności a ochroną środowiska. Marieta Czeakałowska zauważyła, że może pojawić się trudność w rozważeniu i wyważeniu dóbr, które mogą kolidować z prawem do ochrony środowiska, szczególnie gdy chodzi o prawo do własności czy wolności przedsiębiorczości. Autorka widzi tutaj priorytet ustrojodawcy, który stawia prymat ochrony środowiska jako jednej z zasad polityki państwa. Tym samym nie może to pozostać bez wpływu na rozstrzygnięcie kolizji praw podmiotowych (w tym prawa własności i wolności przedsiębiorczości) w kontrze do nakazu ochrony środowiska³.

Bartosz Rakoczy, odnosząc się do art. 2 Konstytucji RP, który określa zasadę demokratycznego państwa prawnego realizującego zasady sprawiedliwości społecznej, stwierdził, że współczesne demokratyczne państwo prawne powinno uwzględniać również wymogi z zakresu ochrony środowiska⁴.

Edyta Dołęgowska analizowała ograniczanie własności ze względu na ochronę środowiska w kontekście zrównoważonego rozwoju. Doszła do wniosku, że ograniczanie własności ze względu na ochronę środowiska powinno być realizowane poprzez ważenie interesu publicznego i prywatnego. Może to wiązać się z daleko idącymi ograniczeniami sposobu korzystania przez właściciela z nieruchomości. Jednak z idei zrównoważonego rozwoju pośrednio wynika, że bieżące ograniczanie praw i wolności jednostki następuje w imię dobra wspólnego, wymiernej korzyści w postaci prawidłowo funkcjonującego środowiska⁵.

² J. Boć, *Prawo ochrony środowiska jako prawo publiczne*, [w:] P. Korzeniowski (red.), *Zagadnienia systemowe prawa ochrony środowiska*, Łódź, 2015, s. 18, https://www.nist.gov.pl/files/zalacznik/1461861271_Korzeniowski_Zagadnienia_systemoweprawa_ochrony_%C5%9Brodowiska.pdf (data dostępu: 28.11.2022).

³ M. Czeakałowska, *Problem konstytucyjnych norm programowych dotyczących ochrony środowiska na tle wybranych regulacji ustawowych*, „Acta Iuris Stetinensis” 2015, nr 11, s. 109–123, DOI: 10.18276/ais.2015.11-07.

⁴ B. Rakoczy, *Komentarz do Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*, [w:] Z. Bukowski, E. Czech, K. Karpus, B. Rakoczy, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, 2013, Lex, komentarz do art. 2, teza 2.

⁵ E. Dołęgowska, *Ograniczanie własności ze względu na ochronę środowiska w kontekście zasady zrównoważonego rozwoju*, „Białostockie Studia Prawnicze” 2015, nr 18, s. 197–208.

Małgorzata Masternak-Kubiak badała znaczenie zasady proporcjonalności w czasie procesu inwestycyjnego. Stwierdziła, że zasada proporcjonalności, zwana też zakazem nadmiernej ingerencji, oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności a zamierzonym celem danej regulacji prawnej. Zasada ta stanowi więc istotny element ochrony praw osób trzecich oraz interesu publicznego w celu zapewnienia wartości i zasad konstytucyjnych. Gwarantuje tym samym, że stopień intensywności ochrony wartości kolidujących z wolnością budowlaną i wolnością prowadzenia działalności gospodarczej będzie pozostawał w odpowiedniej proporcji⁶.

Również Roman Hauser i Zygmunt Niewiadomski, analizując konstytucyjne aspekty regulacji procesu inwestycyjno-budowlanego, podkreślili znaczenie zasady proporcjonalności. Zgodność planowanego przedsięwzięcia z prawem, zdaniem tych autorów, powinna być przedmiotem odpowiedniego postępowania administracyjnego, które powinno się zakończyć przed rozpoczęciem robót budowlanych. Taka kolejność działań pozwoli na realizację zasady prewencji i zapewnienie skutecznej ochrony takich wartości, jak środowisko naturalne, porządek publiczny, bezpieczeństwo innych osób, a także uprawnienia właścicieli nieruchomości, na które może oddziaływać planowane przedsięwzięcie⁷.

Leszek Garlicki i Sylwia Jarosz-Żukowska uznali, że każde ograniczenie własności podlega łącznej ocenie na tle art. 64 ust. 3 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Przesłanką takiego ograniczenia mogą być inne szczególne przepisy Konstytucji RP, zawsze jednak musi to być dokonane w sposób wyraźny. Tym samym dopuszczalne są tylko takie ograniczenia własności, które zasadniczo dotyczą jedynie treści i zakresu ochrony własności i nie pozbawiają właściciela atrybutów posiadania i rozporządzania przedmiotem, a dotyczą jedynie samego korzystania z niej⁸. Czasami ograniczenia własności mogą być jednak tak znaczące, że należy się zastanowić, czy nie naruszają podstawowych atrybutów posiadania nieruchomości.

Również Trybunał Konstytucyjny zajmował się analizą treści klauzul określających przesłanki ograniczenia praw (w tym prawa własności). W kilku wyrokach wyraził pogląd, że „w przypadku prawa własności to właśnie art. 31 ust. 3 powinien spełniać rolę podstawową, natomiast art. 64 ust. 3

⁶ M. Masternak-Kubiak, *Znaczenie zasady proporcjonalności w procesie inwestycyjno-budowlanym*, [w:] M. Jabłoński, S. Jarosz-Żukowska (red.), *Aktualne wyzwania ochrony wolności i praw jednostki. Prace uczniów i współpracowników dedykowane Profesorowi Bogusławowi Banaszakowi*, Wrocław 2014, s. 313–326, http://www.repozytorium.uni.wroc.pl/Content/59079/20_Malgorzata_Masternak_Kubiak.pdf (data dostępu 28.11.2022).

⁷ R. Hauser, Z. Niewiadomski, *Konstytucyjne aspekty regulacji procesu inwestycyjno-budowlanego*, „Państwo i Prawo” 2015, nr 6, s. 3–18.

⁸ L. Garlicki, S. Jarosz-Żukowska, *Art. 64*, [w:] L. Garlicki, M. Zubik (red.), *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz II*, 2016, Lex.

traktować należy wyłącznie jako konstytucyjne potwierdzenie dopuszczalności wprowadzania ograniczeń tego prawa”⁹. Dotyczy to jednakowo wszystkich przesłanek ograniczenia konstytucyjnych wolności i praw, czyli tylko wtedy, gdy ograniczenia te zostaną ustanowione tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób.

Jerzy Sommer rozumie ograniczenie własności jako „wynikające z przepisów prawa (bezpośrednio lub z rozstrzygnięć organów władzy publicznej) uwarunkowania ograniczające treść lub sposób korzystania z własności, w tym nakładające określone obowiązki na właściciela wobec przedmiotu własności lub też zobowiązujące go do znoszenia określonego oddziaływania na przedmiot własności”¹⁰. Należy to rozumieć w taki sposób, że nie tylko przepisy prawne mogą ograniczyć własność (rangi ustawowej lub jako prawo miejscowe), ale również mogą to czynić rozstrzygnięcia indywidualnych postępowań administracyjnych.

Nina Leśniak analizowała granice ingerencji w sferę praw i wolności ze względu na ochronę środowiska. Stwierdziła, że akty prawne z zakresu prawa ochrony środowiska, których liczba ustawicznie rośnie, powinny uwzględniać zarówno potrzeby środowiska naturalnego, jak i człowieka. Nowe przepisy nie powinny naruszać praw i wolności jednostki, ale dawać rozwiązanie konfliktów powstających między różnymi wartościami zdefiniowanymi przez Konstytucję. Dlatego ważne jest ciągle zakreślanie granic dopuszczalnych ingerencji w sferę praw i wolności jednostki w zgodzie z zasadą równoważonego rozwoju¹¹.

Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczania sposobu korzystania z nieruchomości, a odnoszące się do ochrony środowiska, zawiera art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, który przewiduje, że właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części, gdy w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Drugą możliwością, którą posiada właściciel nieruchomości, jest możliwość żądania odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym za zmniejszenie wartości nieruchomości¹².

⁹ Wyroki TK: z 12 stycznia 1999 r., sygn. akt P2/98, OTK 1999, Nr 1, poz. 2; z 11 maja 1999 r., sygn. akt K 13/98, OTK 1999, Nr 4, poz. 74; z 21 marca 2000 r., sygn. akt K 14/99 OTK 2000, nr 2, poz. 61; z 16 kwietnia 2002 r., sygn. akt SK 23/01, OTK-A 2002, Nr 3, poz. 26; z 8 października 2013 r., sygn. akt SK 40/12, OTK-A 2013, Nr 7, poz. 97.

¹⁰ J. Sommer, *Ochrona środowiska a prawo własności*, Wrocław 2000, s. 7–8.

¹¹ N. Leśniak, *Granice ingerencji w sferę praw i wolności jednostki ze względu na konstytucyjną przesłankę „Ochrony środowiska”*, [w:] A. Bator, M. Jabłoński, M. Maciejewski, K. Wójtowicz (red.), *Współczesne koncepcje ochrony wolności i praw podstawowych*, Wrocław 2013, s. 281–290, <http://www.bibliotekacyfrowa.pl/Content/43849/PDF/023.pdf> (data dostępu: 28.11.2022).

¹² Dz.U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.

Krzysztof Gruszecki w swoim komentarzu do ustawy Prawo ochrony środowiska, szeroko komentując przepisy art. 129, zaznacza, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić na skutek ustanowienia form ochrony przyrody lub obszaru ograniczonego użytkowania¹³. Nie ma w komentarzu informacji, że ograniczenie może powstać w wyniku postępowania administracyjnego. W kolejnym komentarzu Bartosz Rakoczy nie odnosi się do powodów ograniczania sposobu korzystania z nieruchomości. Podaje tylko, że dotyczy on każdego rodzaju własności, także publicznej. Nie ma też znaczenia, czy chodzi o własność nieruchomości gruntowej, budynkowej czy lokalowej. Bez znaczenia pozostaje także osoba właściciela. Przesłanką do zastosowania art. 129 jest wystąpienie ograniczenia korzystania z nieruchomości¹⁴.

Marcin Pchalek, komentując art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, analizował wpływ uwarunkowań ochrony środowiska¹⁵. Za Bartoszem Rakoczyc¹⁶ uznał, że ograniczenia możliwości używania nieruchomości mogą wynikać z emisji z danej nieruchomości na inne nieruchomości, na których zlokalizowane są obiekty poddane ochronie. Tym samym ograniczenie użytkowania nieruchomości może dotyczyć zarówno takich, które znajdują się w granicach chronionego obszaru, jak i poza nim. Dalej M. Pchalek zauważa, że weryfikacja dotychczasowego sposobu przeznaczenia terenu może mieć miejsce wtedy, gdy nie ustalono przeznaczenia terenu. Gdy przeznaczenie terenu zostało ustalone (np. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), sposób korzystania z nieruchomości musi być zgodny z tym przeznaczeniem¹⁷. Rozróżnia przy tym trzy typy możliwych ograniczeń sposobów korzystania z nieruchomości. Pierwszy wynika z zakazów wynikających wprost z aktów kreujących z istniejącego lub potencjalnego stanu korzystania z nieruchomości. Drugi typ wynika z zestawienia zakazów z aktów kreujących z wynikami analiz eksperckich (np. inwentaryzacji przyrodniczej). Trzeci natomiast może wynikać z postępowania w sprawie strategicznej lub indywidualnej oceny oddziaływania na środowisko albo innej indywidualnej decyzji administracyjnej, w której nie prowadzi się oceny oddziaływania na środowisko. Ten ostatni typ może wynikać np. z zakazu niszczenia siedlisk, dokonywania zmiany stosunków wodnych lub negatywnego oddziaływania na obszary Natura 2000¹⁸.

¹³ K. Gruszecki, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, 2022, Lex.

¹⁴ B. Rakoczy, *Art. 129*, [w:] Z. Bukowski, E. Czech, K. Karpus, B. Rakoczy, op. cit.

¹⁵ M. Pchalek, [w:] M. Górski, M. Pchalek, W. Radecki, J. Jerzmański, M. Bar, S. Urban, J. Jendrońska, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 394.

¹⁶ B. Rakoczy, *Ograniczenie praw i wolności jednostki ze względu na ochronę środowiska w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*, Toruń 2006, s. 288, 290.

¹⁷ M. Pchalek, [w:] M. Górski, M. Pchalek, W. Radecki, J. Jerzmański, M. Bar, S. Urban, J. Jendrońska, op. cit., s. 395.

¹⁸ Ibidem, s. 399–400.

Ustawa Prawo ochrony środowiska w art. 322 określa, że do odpowiedzialności za szkody spowodowane oddziaływaniem na środowisko stosuje się, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, przepisy Kodeksu cywilnego. Powstaje w takim razie pytanie, czy do rozstrzygania spraw związanych z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości należy stosować art. 129, czy 322 ustawy Prawo ochrony środowiska? Pytanie to było już rozważane przez sądy powszechne. Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 322 ustawy Prawo ochrony środowiska „zawiera generalne odesłanie do przepisów kodeksu cywilnego. Nie dotyczy ono jednak odszkodowania przysługującego w przypadkach ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska lub w przypadku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, bowiem odszkodowanie z tego tytułu zostało uregulowane w przepisach art. 129–136 Prawa ochrony środowiska, które samodzielnie określają podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej”. Dodatkowo Sąd Najwyższy stwierdził, że przesłanki odpowiedzialności określone w art. 322–328 są odmienne od przesłanek roszczenia odszkodowawczego określonego w art. 129 ust. 2¹⁹. Argumentację tę powtórzył Sąd Apelacyjny w Krakowie²⁰.

W kolejnej sprawie Sąd Najwyższy uznał, że przepisy art. 435 Kodeksu cywilnego, w związku z art. 322 ustawy Prawo ochrony środowiska i art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności²¹. Taki sam tok rozumowania powtórzył Sąd Apelacyjny w Warszawie²².

Sąd Najwyższy, rozpatrując stosowanie art. 129 i 322 ustawy Prawo ochrony środowiska, uznał, że wyklądania art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska „daje podstawę do przyjęcia, że znajdzie ono zastosowanie do szkody obejmującej obniżenie wartości nieruchomości, jeśli dojdzie do ważnego i rzeczywistego uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości lub zmuszenia właściciela do zmiany dotychczasowego jej przeznaczenia”. Dodatkowo nie wykluczył „prawa dochodzenia roszczeń powstałych w następstwie wprowadzonych ograniczeń, które następują bez związku z treścią tych ograniczeń, ale z działalnością podmiotu, na którego rzecz ograniczenie nastąpiło, na co wskazuje odesłanie do przepisów Kodeksu cywilnego w art. 322 ustawy Prawo ochrony środowiska”²³.

Art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska dopuszcza możliwość wystąpienia przez właściciela nieruchomości, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, o odszkodowanie za poniesioną szkodą. Szkodą może być również zmniejszenie wartości nieruchomości. Zagadnienie

¹⁹ Wyrok SN z 25 lutego 2009 r., sygn. akt II CSK 546/08, Lex nr 503415.

²⁰ Wyrok SA w Krakowie z 6 października 2020 r., sygn. akt I ACa 37/19, Lex nr 3121270.

²¹ Postanowienie SN z 9 kwietnia 2010 r., sygn. akt III CZP 17/10, Lex nr 584036.

²² Wyrok SA w Warszawie z 12 października 2012 r., sygn. akt VI ACa 572/12, Lex nr 1283468.

²³ Wyrok SN z 25 lutego 2009 r., sygn. akt II CSK 565/08, Lex nr 528219.

to było analizowane w orzecznictwie. Określono to jako tzw. szkodę legalną, to znaczy za działania zgodne z prawem, czyli za skutki ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wynikające z aktu prawa miejscowego. W taki sposób orzekał Sąd Apelacyjny w Krakowie²⁴ czy Sąd Najwyższy²⁵.

Kolejne wnioski wynikające z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska pojawiają się w orzeczeniach wielu sądów. Uznawały one, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego, przez którą rozumie się m.in. zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Takie wnioski pojawiają się m.in. w orzeczeniach Sądu Okręgowego w Warszawie²⁶, Sądu Okręgowego w Poznaniu²⁷, Sądu Apelacyjnego w Poznaniu²⁸ czy Sądu Apelacyjnego w Warszawie²⁹.

Zgodnie z art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem o wykup nieruchomości lub jej części albo o odszkodowanie za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości lub jej części można wystąpić w okresie trzech lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Pierwotnie okres ten wynosił dwa lata, ale Trybunał Konstytucyjny uznał ten przepis za niekonstytucyjny, jako zbyt krótki, co narusza prawa obywateli do skutecznego wystąpienia o wykup lub odszkodowanie³⁰. Wyrok ten spotkał się z głosem aprobującym Sławomira Pawłowskiego, choć glosator zastanawiał się, czy przedłużenie tylko o rok terminu na zgłoszenie wniosku o wykup lub odszkodowanie eliminuje zarzut niekonstytucyjności tego przepisu³¹.

Art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska, który określa, że z roszczeniem o wykup lub odszkodowanie w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości można wystąpić w okresie trzech lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego

²⁴ Wyrok SA w Krakowie z 8 lipca 2019 r., sygn. akt I ACa 279/18, Lex nr 2766122.

²⁵ Wyroki SN: z 20 kwietnia 2021 r., sygn. akt II CSKP 5/21, Lex nr 3220070; z 30 kwietnia 2021 r., sygn. akt I CSKP 65/21, Lex nr 3219791.

²⁶ Wyrok SO w Warszawie z 8 września 2015 r., sygn. akt XX GC 997/13, Lex nr 2379447.

²⁷ Wyrok SO w Poznaniu z 10 marca 2016 r., sygn. akt XVIII C 126/16, Lex nr 2051718.

²⁸ Wyroki SA w Poznaniu: z 29 kwietnia 2013 r., sygn. akt I ACa 73/13, Lex nr 1322029; z 24 kwietnia 2018 r., sygn. akt I ACa 1176/17, Lex nr 2546259; z 2 sierpnia 2018 r., sygn. akt I ACa 1485/17, Lex nr 2719942.

²⁹ Wyrok SA w Warszawie z 15 października 2018 r., sygn. akt VII AGa 350/18, Lex nr 2601116.

³⁰ Wyrok TK z 7 marca 2018 r., sygn. akt K 2/17, Lex nr 2450795.

³¹ S. Pawłowski, *Glosa aprobująca do wyroku TK z dnia 7 marca 2018 r., sygnatura akt K 2/17*, „Forum Prawnicze” 2019, nr 2, s. 101–102, DOI: 10.32082/fp.v2i52.214.

ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, nasuwa wątpliwość, czy są to jedyne możliwe powody powodowania ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Dodatkowo art. 130 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska podaje, że ograniczenie sposobu korzystania nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska może nastąpić przez poddanie ochronie obszarów lub obiektów na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody czy wyznaczenie obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją. Krzysztof Gruszecki w swoim komentarzu do ustawy Prawo ochrony środowiska uważa, że zakres przedmiotowy art. 130 ust. 1 odnosi się tylko do ograniczeń związanych z ochroną środowiska, a zatem nie wyklucza to możliwości wprowadzenia również przez inne przepisy ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, ale z innych przyczyn, niż ochrona środowiska³². Prowadzi to jednocześnie do konkluzji, że należy to rozumieć w taki sposób, że jest to lista zamknięta możliwych przyczyn ograniczeń w sposobie korzystania ze środowiska ze względu na ochronę zasobów środowiska.

Autor kolejnego komentarza, Marcin Pchałek, odnosząc się do unormowań art. 130 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, przedstawia poglądową (nie szttywną) propozycję systematyki ograniczeń wynikających z poddania ochronie obszarów lub obiektów na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Autor ten rozróżnia następujące grupy ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości: ograniczenia w używaniu, ograniczenia w dysponowaniu faktycznym oraz ograniczenia w pobieraniu pożytków i innych przychodów z rzeczy. Ponieważ nieruchomość może jednocześnie być objęta ochroną dla kilku form ochrony przyrody, to dla każdej formy mogą pojawiać się różne możliwe sposoby ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości³³.

Art. 136 ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje podmioty, które są uprawnione do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości w razie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska. Są to: właściwa jednostka samorządu terytorialnego, jeżeli ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło w wyniku uchwalenia aktu prawa miejscowego przez organ samorządu terytorialnego, albo reprezentowany przez wojewodę Skarb Państwa, jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło w wyniku wydania rozporządzenia Rady Ministrów, właściwego ministra albo wojewody. Takie sformułowanie tego przepisu praktycznie wyklucza możliwości starania się o odszkodowanie lub wykup nieruchomości w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z innych tytułów, niż uchwalenie prawa miejscowego czy wydanie rozporządzenia Rady Ministrów, właściwego ministra lub wojewody, np. w wyniku

³² K. Gruszecki, op. cit., s. 305–306

³³ M. Pchałek, [w:] M. Górski, M. Pchałek, W. Radecki, J. Jerzmański, M. Bar, S. Urban, J. Jendrośka, op. cit., s. 401.

ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku indywidualnego postępowania administracyjnego.

Gdyby przyjąć pogląd, że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska może nastąpić tylko poprzez poddanie ochronie obszarów lub obiektów na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody lub poprzez wyznaczenie obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją, to nastąpiła by sprzeczność z uregulowaniami art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, który to artykuł nie wprowadza żadnych formalnych ograniczeń żądania wykupu nieruchomości (lub jej części) albo żądania odszkodowania za wyjątkiem faktycznego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Tym samym wyliczenie przypadków, w których może nastąpić ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska, a które podane jest w art. 130 ust. 1, powinno mieć tylko przykładowy charakter i nie może być traktowane jako lista zamknięta. Potwierdzać to może również uchylenie z dniem 1 stycznia 2018 r. art. 130 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo ochrony środowiska poprzez art. 493 ustawy Prawo wodne³⁴. Z tą datą przepisy dotyczące odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniami dotyczącymi ochrony zasobów wodnych środowiska znajdują się w ustawie Prawo wodne³⁵.

Grzegorz Dobrowolski³⁶ i Monika Adamczyk³⁷ uważają, że ponieważ obszary Natura 2000 nie są wyznaczane w drodze aktu normatywnego, to właściciel nieruchomości nie będzie mógł się domagać ani odszkodowania, ani wykupu nieruchomości. Trudno się zgodzić z takim wnioskowaniem, gdyż prowadziłyby to do sprzeczności postanowień art. 130 ust. 1 z art. 129 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Jeżeli nawet literalne odczytywanie unormowanie art. 130 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje, że wykaz ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną zasobów środowiska ma charakter zamknięty, należy się zastanowić nad wykładnią celowościową tych przepisów. Ponieważ art. 129 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie wprowadza żadnych ograniczeń dochodzenia żądania wykupu całości lub części nieruchomości albo żądania odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, to nie powinno być podstawą do odmowy wykupu nieruchomości (całości lub jej części) albo wypłaty odszkodowania, jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpi na podstawie prowadzonego postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Dodatkowo na-

³⁴ Dz.U. z 2017 r., poz. 1566

³⁵ Dz.U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.

³⁶ G. Dobrowolski, *Obszar Natura 2000 jako prawna forma ochrony przyrody*, „Przegląd Prawa Publicznego” 2013, nr 5, s. 26–40.

³⁷ M. Adamczyk, *Dochodzenie roszczeń odszkodowawczych na podstawie przepisów działu IX ustawy – Prawo ochrony środowiska*, „Przegląd Prawa Publicznego” 2021, nr 11, s. 39–51.

leży pamiętać o unormowaniach art. 22 ust. 2 Konstytucji RP, który stanowi, że wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Nie budzi wątpliwości, że ochrona zasobów środowiska jest celem publicznym. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości można w takiej sytuacji uznać za częściowe wywłaszczenie, gdyż właściciel nie może w pełni dysponować swoją własnością. Pojęcie częściowego wywłaszczenia funkcjonuje w doktrynie³⁸ oraz orzecznictwie³⁹ i co prawda dotyczy głównie służebności przesyłu, ale też analogicznego stanu faktycznego, czyli ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Tym samym uznanie, że nie przysługuje odszkodowanie za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku indywidualnego postępowania administracyjnego, w sposób oczywisty naruszałoby konstytucyjne prawo własności.

Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, w tym związane z ochroną środowiska, może nastąpić również na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁴⁰. Ten wątek nie będzie jednak tutaj analizowany, gdyż zgodnie z postanowieniami art. 129 ust. 5 ustawy Prawo ochrony środowiska do postanowień art. 129 ust. 1–4 nie stosuje się przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Po dotychczasowych rozważaniach pojawia się pytanie, czy warto analizować sytuację, w której ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości powstaje nie na podstawie przepisów prawa miejscowego lub zarządzenia, tylko na podstawie indywidualnych rozstrzygnięć organów administracji w toku postępowania prowadzonego w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Okazuje się, że taka sytuacja wystąpiła w praktyce. W gminie L. w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla pewnego terenu, zlokalizowanego w miejscowości J., wprowadzono możliwość mieszkalnictwa wielorodzinnego lub jednorodzinnej średniej i niskiej intensywności, zabudowy zagrodowej, mieszkalnictwa pensjonatowego lub usług. Teren ten został podzielony na działki i sprzedany inwestorom prywatnym. Jeden z inwestorów wystąpił z pozwoleniem na budowę domu jednorodzinnej. Organ nadzoru budowlanego – zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu infor-

³⁸ Zob. E. Habryn-Chojnacka, *Służebność przesyłu a decyzja administracyjna o tzw. częściowym wywłaszczeniu*, „Studia Prawa Prywatnego” 2021, nr 3–4, DOI: 10.32027/SPP.21.3.3; eadem, *Częściowe wywłaszczenie jako podstawa posiadawiania urządzeń przesyłowych na cudzym gruncie – wybrane zagadnienia*, [w:] Z. Kuniewicz (red.), *Służebność przesyłu. Zagadnienia prywatnoprawne oraz publicznoprawne*, Warszawa 2022.

³⁹ Wyroki WSA w Poznaniu: z 21 lutego 2018 r., sygn. akt IV SA/Po 9/18, Lex nr 2470975 i z 7 lipca 2021 r., sygn. akt II SA/Po 309/21, Lex nr 3206435; wyrok SN z 24 lutego 2006 r., sygn. akt II CSK 139/05, Lex nr 201025.

⁴⁰ Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.

macji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁴¹ – wydał postanowienie, w którym nałożył na inwestorów obowiązek przedłożenia regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska karty informacyjnej przedsięwzięcia wraz z wymaganymi załącznikami, gdyż działka inwestorów położona jest w otulinie parku narodowego, jak również na obszarze Natura 2000.

Inwestorzy, po przedłożeniu regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska wymaganej dokumentacji, otrzymali postanowienie, w którym nałożono na nich obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, gdyż planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć innych niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, a które potencjalnie może oddziaływać na obszar Natura 2000. W postanowieniu regionalny dyrektor ochrony środowiska określił też zakres raportu oceny oddziaływania na środowisko, który powinien być ograniczony do określenia oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania przedsięwzięcia – na etapie jego realizacji i eksploatacji – na siedlisko przyrodnicze 6520 górskie łąki konietlicowe użytkowane ekstensywnie (*Polygono-Trisetion*) oraz integralność obszaru Natura 2000. Dodatkowo, w przypadku gdy raport o oddziaływaniu na obszar Natura 2000 wykaże, że przedsięwzięcie może znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, a brak rozwiązań alternatywnych, to raport powinien zawierać informacje pozwalające na ustalenie, czy występują wymogi nadrzędnego interesu publicznego przemawiające za realizacją przedsięwzięcia. Ustalenia te dla przedsięwzięcia polegającego na budowie domku letniskowego (jednorodzinne) praktycznie uniemożliwiają realizację planowanego przedsięwzięcia.

W trakcie uchwalania wspomnianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był on konsultowany z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, który nie zgłosił wtedy zastrzeżeń do przeznaczenia części obszaru objętego planem miejscowym a jednocześnie położonym na obszarze Natura 2000, jako terenu przeznaczonego do zabudowy jednorodzinnej czy pensjonatowej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu dokonuje się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku – w drodze decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)⁴². Również do art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołał się Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu, który stwierdził, że „w miejscowym

⁴¹ Dz.U. z 2022 r., poz. 1029, ze zm.

⁴² Wyrok SA w Warszawie z 9 maja 2017 r., sygn. akt VI ACa 475/15, Lex nr 2356508.

planie zagospodarowania przestrzennego następuje: ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu”, jak również, że „leksykalne określenie pojęcia zabudowy oznacza zresztą wznoszenie na jakimś terenie budowli, ich części lub zespołów”⁴³.

Okazuje się jednak, że mimo zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uprawnione organy administracji mogą ograniczyć możliwość sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku postępowań administracyjnych dotyczących indywidualnych podmiotów, co wynika najczęściej z procedury oceny oddziaływania na obszar Natura 2000.

Formy ochrony przyrody, które określone zostały w ustawie o ochronie przyrody⁴⁴, mają różny sposób i zakres ochrony. Parki narodowe, rezerваты czy parki krajobrazowe mają jasno określoną listę czynności, które zabronione są na ich terenie. Dodatkowo pewne ograniczenia mogą występować na terenie otulin tych obszarów. Obszary Natura 2000, które są najmłodsza w Polsce obszarową formą ochrony przyrody, nie mają jawnie określonej listy działalności, które są na ich terenie zabronione. Podstawą funkcjonowania obszarów Natura 2000 są dwie dyrektywy europejskie: dyrektywa w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (dyrektywa ptasia)⁴⁵ oraz dyrektywa siedliskowa (dyrektywa habitatowa)⁴⁶. W rzeczywistości ochrona na obszarach Natura 2000 realizowana jest w inny sposób⁴⁷. Na obszarach Natura 2000 zabrania się podejmowania działań, które osobno lub w połączeniu z innymi działaniami mogą znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony tych obszarów, tj. pogorszyć stan siedlisk objętych ochroną na obszarach Natura 2000, negatywnie wpłynąć na gatunki, dla ochrony których te obszary zostały utworzone lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000, jak i jego powiązania z innymi obszarami. Mimo znacznego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na cele ochrony obszaru Natura 2000, możliwa jest zgoda na realizację takiego przedsięwzięcia, ale tylko wtedy, gdy przemawiają za tym względy nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, a jednocześnie brakuje innych rozwiązań. Jeżeli znaczące negatywne oddziaływanie dotyczy siedlisk i gatunków priorytetowych, zezwolenie na realizację planowanego przedsięwzięcia można wydać tylko w celu ochrony zdrowia

⁴³ Wyrok WSA we Wrocławiu z 1 grudnia 2011 r., sygn. akt II SA/Wr 628/11, LEX nr 1126775.

⁴⁴ Dz.U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.

⁴⁵ Dyrektywa Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dz. Urz. WE L 103 z 25.4.1979, s. 1, z późn. zm.); obecnie obowiązuje dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dz. Urz. WE L 20 z 26.1.2010, s. 7).

⁴⁶ Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. Urz. WE L 206 z 22.7.1992, s. 7, z późn. zm.).

⁴⁷ J. Krystek, *Ocena oddziaływania na środowisko. Teoria i praktyka*, Warszawa 2020, s. 399.

i życia ludzi, zapewnienia bezpieczeństwa publicznego lub uzyskania korzystnych następstw o pierwszorzędnym znaczeniu dla środowiska przyrodniczego. Mogłoby się wydawać, że tak realizowana ochrona na obszarach Natura 2000 jest ochroną słabą. W rzeczywistości ochrona taka może być znacznie mocniejsza niż dla innych form ochrony przyrody.

Samo objęcie terenu ochroną w formie obszaru Natura 2000 samo z siebie nie powoduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości. Dopiero ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości mogą się pojawić na etapie próby podjęcia lokalizacji na tym terenie jakiegokolwiek przedsięwzięcia czy obiektu budowlanego. Zagadnienia te reguluje art. 96 i następne ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Przedsięwzięcia zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko⁴⁸, jak również te, które wymagają zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych oraz zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane⁴⁹, wymagają rozważenia, czy mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Nie dotyczy to tylko takich przedsięwzięć, które są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub z tej ochrony wynikają. Gdy ocena oddziaływania na obszar Natura 2000 wykaże, że planowane przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na ten obszar, a nie przemawiają za jego realizacją wymogi nadrzędnego interesu publicznego i gdy brak rozwiązań alternatywnych, regionalny dyrektor ochrony środowiska odmawia uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia. Tym samym w wyniku indywidualnego postępowania administracyjnego może dojść do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Czy opisany przypadek jest odosobniony, czy można spodziewać się w przyszłości większej liczby postępowań administracyjnych, w których nastąpi wydanie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, choćby z powodu przytoczonych przepisów dotyczących ochrony obszarów Natura 2000, zwłaszcza tych dotyczących ochrony siedlisk przyrodniczych? Ustawa Prawo budowlane pozwala obecnie w art. 29 ust. 1 pkt 1a na zgłoszenie budynków mieszkalnych wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa prowadzona jest w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora. Przepis ten wszedł w życie z dniem 3 stycznia 2022 r.⁵⁰ Jak komentuje ten przepis Dominik Sypniewski, procedura zgłoszenia została uproszczona tak

⁴⁸ Por. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm).

⁴⁹ Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.

⁵⁰ Dz.U. z 2021 r., poz. 1986.

bardzo, że należy raczej w jej przypadku mówić o zawiadomieniu organu o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych. Mimo konieczności przedłożenia organowi koniecznych dokumentów, to wyłączone zostały przepisy umożliwiające organowi: sprawdzenie złożonej dokumentacji, wezwanie do uzupełnienia brakujących dokumentów, wniesienia sprzeciwu od zgłoszenia a także nałożenie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę⁵¹. Mimo braku obowiązku uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę, przedsięwzięcia wymagające zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych oraz zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, zgodnie z art. 72 ust. 1a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wymagają uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Jeżeli w toku oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 stwierdzone zostanie, że przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, a nie przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym i gospodarczym, regionalny dyrektor ochrony środowiska ma obowiązek odmówić uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia. Tym samym ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpi w wyniku indywidualnego postępowania administracyjnego.

W celu całkowitego usunięcia wątpliwości interpretacyjnych, czy w danej sytuacji przysługuje żądanie wykupienia nieruchomości lub jej części albo żądanie odszkodowania za poniesioną szkodę, jako postulat *de lege ferenda*, w art. 130 ust. 1 należałoby dodać punkt 4, w którym należy uwzględnić możliwość ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku indywidualnego postępowania administracyjnego. Istnieje oczywiście druga możliwość, na wzór ustawy Prawo wodne – przeniesienie odpowiednich przepisów do ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Regionalny dyrektor ochrony środowiska, odmawiając uzgodnienia warunków środowiskowych planowanego przedsięwzięcia, miałby obowiązek informować właściciela nieruchomości, któremu w wyniku postępowania administracyjnego w sprawie oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 ograniczono możliwość korzystania z nieruchomości, o prawie możliwości dochodzenia z tego tytułu odszkodowania lub żądania wykupu całości lub części nieruchomości. Również regionalny dyrektor ochrony środowiska powinien być wtedy organem obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości. To drugie rozwiązanie należałoby uznać za bardziej przyjazne obywatelom. Dodatkowo regionalny dyrektor ochrony środowiska byłby związany swoimi rozstrzygnięciami.

⁵¹ D. Sypniewski, *Art. 130*, [w:] D. Sypniewski (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, 2022, Lex, teza 14.

Wykaz literatury

- Adamczyk M., *Dochodzenie roszczeń odszkodowawczych na podstawie przepisów działu IX ustawy – Prawo ochrony środowiska*, „Przegląd Prawa Publicznego” 2021, nr 11.
- Boć J., *Prawo ochrony środowiska jako prawo publiczne*, [w:] P. Korzeniowski (red.), *Zagadnienia systemowe prawa ochrony środowiska*, Wyd. UŁ, Łódź, 2015, https://www.nist.gov.pl/files/zalacznik/1461861271_Korzeniowski_Zagadnienia_systemoweprawa_ochrony_%C5%9Brodowiska.pdf.
- Czekałowska M., *Problem konstytucyjnych norm programowych dotyczących ochrony środowiska na tle wybranych regulacji ustawowych*, „Acta Iuris Stetinensis” 2015, nr 11, DOI: 10.18276/ais.2015.11-07.
- Dobrowolski G., *Obszar Natura 2000 jako prawna forma ochrony przyrody*, „Przegląd Prawa Publicznego” 2013, nr 5.
- Dołęgowska E., *Ograniczanie własności ze względu na ochronę środowiska w kontekście zasady zrównoważonego rozwoju*, „Białostockie Studia Prawnicze” 2015, nr 18.
- Garlicki L., Jarosz-Żukowska S., *Art. 64*, [w:] L. Garlicki, M. Zubik (red.), *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz II*, 2016, Lex.
- Gruszecki K., *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, 2022, Lex.
- Habryn-Chojnacka E., *Częściowe wywłaszczenie jako podstawa posadawiania urządzeń przesyłowych na cudzym gruncie – wybrane zagadnienia*, [w:] Z. Kuniewicz (red.), *Ślužebność przesyłu. Zagadnienia prywatnoprawne oraz publicznoprawne*, Wolters Kluwer, Warszawa 2022.
- Habryn-Chojnacka E., *Ślužebność przesyłu a decyzja administracyjna o tzw. częściowym wywłaszczeniu*, „Studia Prawa Prywatnego” 2021, nr 3–4, DOI: 10.32027/SPP.21.3.3.
- Hauser R., Niewiadomski Z., *Konstytucyjne aspekty regulacji procesu inwestycyjno-budowlanego*, „Państwo i Prawo” 2015, nr 6.
- Krystek J., *Ocena oddziaływania na środowisko. Teoria i praktyka*, PWN, Warszawa 2020.
- Leśniak N., *Granice ingerencji w sferę praw i wolności jednostki ze względu na konstytucyjną przesłankę „Ochrony środowiska”*, [w:] A. Bator, M. Jabłoński, M. Maciejewski, K. Wójtowicz (red.), *Współczesne koncepcje ochrony wolności i praw podstawowych*, Prawnicza i Ekonomiczna Biblioteka Cyfrowa, Wrocław 2013, <http://www.bibliotekacyfrowa.pl/Content/43849/PDF/023.pdf>.
- Masternak-Kubiak M., *Znaczenie zasady proporcjonalności w procesie inwestycyjno-budowlanym*, [w:] M. Jabłoński, S. Jarosz-Żukowska (red.), *Aktualne wyzwania ochrony wolności i praw jednostki. Prace uczniów i współpracowników dedykowane Profesorowi Bogusławowi Banaszakowi*, Prawnicza i Ekonomiczna Biblioteka Cyfrowa, Wrocław 2014, http://www.repozytorium.uni.wroc.pl/Content/59079/20_Malgorzata_Masternak_Kubiak.pdf.
- Pawłowski S., *Głosa aprobująca do wyroku TK z dnia 7 marca 2018 r., sygnatura akt K 2/17*, „Forum Prawnicze” 2019, nr 2, DOI: 10.32082/fp.v2i52.214.
- Pchalek M., [w:] M. Górski, M. Pchalek, W. Radecki, J. Jerzmański, M. Bar, S. Urban, J. Jendrośka, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2019.
- Rakoczy B., *Art. 129*, [w:] Z. Bukowski, E. Czech, K. Karpus, B. Rakoczy, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, 2013, Lex.
- Rakoczy B., *Komentarz do Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*, [w:] Z. Bukowski, E. Czech, K. Karpus, B. Rakoczy, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, 2013, Lex.

- Rakoczy B., *Ograniczenie praw i wolności jednostki ze względu na ochronę środowiska w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*, TNOiK, Toruń 2006.
- Sommer J., *Ochrona środowiska a prawo własności*, Tow. Nauk. Prawa Ochrony Środowiska, Wrocław 2000.
- Sypniewski D., *Art. 130*, [w:] D. Sypniewski (red.), *Prawo budowlane. Komentarz*, 2022, Lex.

Summary

Compensation for limiting the use of real estate in the Natura 2000 area impact assessment procedure

Keywords: environmental law, environmental impact assessment, local spatial development plan, restriction of the use of the real estate, compensation, Natura 2000 area.

Restricting the use of real estate in connection with the protection of environmental resources may take place by placing areas or objects under protection under the provisions of the Act on Nature Conservation or by designating quiet areas in the agglomeration and quiet areas outside the agglomeration. The owner of such real estate, the use of which or its part in a current manner or in accordance with the intended use has become impossible or significantly limited, may request the buyout of the real estate or its part. The second option available to the owner of such real estate is the possibility to claim compensation for the damage suffered, including a decrease in the value of the real estate. The aim of the article was to analyze the possibility of limiting the use of the real estate as a result of the Natura 2000 impact assessment procedure, including the claim for compensation. So far, in the doctrine and jurisprudence, this issue has not been extensively analyzed in this context. The analysis of regulations and jurisprudence has shown that if the restriction on the use of real estate or its part results from individual administrative proceedings, the right to demand the redemption of all or part of the real estate or to demand damages does not directly stem from the currently applicable legal provisions. To eliminate this legal gap, possible ways of amending the legal regulations have been proposed.