

UNIwersYTET W BIAŁYMSTOKU
WYDZIAŁ EKONOMICZNY

GOSPODARKA PRZESTRZENNA

TOM III

Lokalizacja w gospodarce przestrzennej

Redakcja naukowa
Leszek Kupiec

Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku
Białystok 1999

Recenzenci
prof. dr hab. Zbigniew Ziolo
prof. dr hab. Bazyli Poskrobko

Copyright © by Uniwersytet w Białymstoku
Białystok 1999

ISBN 83-87884-30-8

Korekta
Elżbieta Łagunioneck

Skład komputerowy
Artur Bołtromiuk

Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku
15-097 Białystok, ul. M. Skłodowskiej-Curie 14
tel. (085) 745 70 58, 745 70 59

Zakład Poligraficzny Offset-Print, Białystok, ul. Broniewskiego 14

SPIS TREŚCI

WSTĘP – <i>Leszek Kupiec</i>	7	
Rozdział I		
POJĘCIE I PODSTAWY TEORETYCZNE LOKALIZACJI		
– <i>Marzanna Poniatowicz</i>		
1. Pojęcie lokalizacji	9	
2. Przegląd podstawowych teorii lokalizacji działalności gospo- darczej	10	
Rozdział II		
KRYTERIA PODZIAŁU I RODZAJE LOKALIZACJI		
– <i>Leszek Kupiec, Alicja Gołębiowska</i>		
1. Kryterium przedmiotowe	21	
2. Kryterium podziału działalności gospodarczej	22	
3. Kryterium zasięgu geograficznego	24	
4. Kryterium odległości od bazy surowcowej i rynków zbytu	25	
5. Kryterium swobody wyboru	26	
Rozdział III		
CZYNNIKI LOKALIZACJI – <i>Leszek Kupiec, Anna Święcicka</i>		
1. Pojęcie i mechanizm działania czynnika lokalizacji	27	
2. Czynniki wynikające z naturalnych właściwości środowiska przyrodniczego	29	
3. Czynniki związane z systemem osadnictwa i rozmieszczenia ludności	31	
4. Czynniki związane z infrastrukturą	32	
5. Czynniki wynikające z preferencji przedsiębiorcy (systemu produkcji)	33	
6. Czynniki pozostałe	34	
7. Atrakcyjność lokalizacyjna obszaru	37	
Rozdział IV		
BARIERY LOKALIZACJI – <i>Tadeusz Truskolaski</i>		39

Rozdział V

PRZYRODNICZE UWARUNKOWANIA LOKALIZACJI INWESTYCJI – *Dariusz Kielczewski*

1. Teoria lokalizacji a teoria gospodarowania zasobami przyrody	44
2. Funkcje środowiska przyrodniczego	47
3. Ekologiczne uwarunkowania i zasady lokalizacji inwestycji	51
4. Instrumenty realizacji ekologicznych zasad lokalizacji inwestycji	52

Rozdział VI

WZAJEMNE UWARUNKOWANIA I ZASADY

LOKALIZACJI – <i>Leszek Kupiec</i>	57
------------------------------------	----

Rozdział VII

TRYB USTALANIA LOKALIZACJI INWESTYCJI

– <i>Marzanna Poniatowicz</i>	64
-------------------------------	----

Rozdział VIII

ROLA TRANSPORTU W PROCESIE LOKALIZACJI I W PRZEWYCIEŻANIU ZASTOJU GOSPODARCZEGO – *Leszek Kupiec, Tadeusz Truskolaski*

1. Elementy kształtujące sieć transportową	74
2. Wpływ transportu na procesy gospodarcze	76
3. Infrastruktura transportu i jej właściwości w procesie lokalizacji	80

Rozdział IX.

ANALIZA UWARUNKOWAŃ LOKALIZACYJNYCH NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH PRZEDSIĘBIORSTW Z OBSZARU POLSKI PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ

1. „INTERCELL” S.A. w Ostrołęce – <i>Leszek Kupiec</i>	87
2. Cukrownia „ŁAPY” S.A. w Łapach – <i>Marzanna Poniatowicz</i>	90
3. „FARM FOOD” S.A. w Czyżewie – <i>Tadeusz Truskolaski</i>	98

BIBLIOGRAFIA	105
--------------	-----

VII. Tryb ustalania lokalizacji inwestycji

Wybór lokalizacji inwestycji to jeden z najważniejszych czynników niezbędnych dla powodzenia przedsięwzięcia w gospodarce rynkowej. Proponowane miejsce musi podnosić atrakcyjność danej inwestycji, zwłaszcza pod względem otoczenia i dostępności. W Wielkiej Brytanii mówi się, że trzy rzeczy są najważniejsze dla powodzenia przedsięwzięcia inwestycyjnego: lokalizacja, lokalizacja i jeszcze raz lokalizacja. To samo dotyczy Polski¹.

Każdy potencjalny inwestor, zanim zdecyduje się na konkretną lokalizację swojej inwestycji, poddaje szczegółowej analizie jej koszty (np. zakupu działki, budowy, eksploatacji itp.), okres zwrotu poniesionych nakładów, przewidywaną rentowność.

Kluczowym partnerem dla potencjalnych inwestorów w procesie lokalizowania inwestycji powinna być gmina. Jej zadaniem jest między innymi „polecanie” pewnych miejsc w przestrzeni jako najodpowiedniejszych dla konkretnych rodzajów przedsięwzięć inwestycyjnych. Gminy to robią, wyznaczając np. określone rodzaje użytkowania terenu w takich opracowaniach planistycznych, jak: **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy** oraz **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**².

Innym rodzajem działań, coraz częściej podejmowanym przez gminy polskie, jest **promocja terenów**. Gminy szukając sposobów zachęcania inwestorów do zainteresowania się ich terenami wydają materiały

¹ Poradnik. *Gospodarka przestrzenna gmin*, t. IV, *Strategia realizacji polityki przestrzennej*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Krakowie, Brytyjski Fundusz Know-How, Kraków 1996, s. 41.

² W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w nim ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zyskują rangę przepisów gminnych, powszechnie obowiązujących i stanowiących podstawę wydawania odpowiednich decyzji, podejmowanych w trybie administracyjnym.

promocyjne, takie jak np.: plany gmin, ilustrowane broszury, przewodniki inwestycyjne, filmy promocyjne. Ich zadaniem jest oddziaływanie na świadomość potencjalnych inwestorów w celu skłonienia ich do potraktowania danej gminy jako ewentualnego miejsca inwestycji. Inwestorzy prawie zawsze rozpatrują większą liczbę możliwych lokalizacji swojej inwestycji i dlatego należy ich przekonać o korzyściach płynących z wyboru danego miejsca³.

Założmy, że dany inwestor zdecydował się już na konkretną lokalizację swojej inwestycji. Prześledźmy teraz procedurę administracyjno-prawną, niezbędną do rozpoczęcia przez niego konkretnych działań realizacyjnych.

Problematykę tą reguluje ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym⁴, w świetle której skonkretyzowanie lokalizacji może nastąpić w trybie wydania **decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**.

Decyzję taką wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta na podstawie ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Stanowi ona konkretyzację tych ustaleń co do podmiotu i przedmiotu. Decyzja ta jest niezbędna do późniejszego uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę.

Art. 39.1 wspomnianej ustawy stanowi, że każda zmiana zagospodarowania terenu, polegająca w szczególności na wykonaniu, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie obiektu budowlanego, wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenie, w drodze decyzji, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje na wniosek zainteresowanego podmiotu. Zgodnie z art. 41.2 i 41.2a we wniosku tym powinny być określone:

- granice terenu objętego wnioskiem;
- proponowana funkcja i sposób zagospodarowania terenu wraz z charakterystyką zagospodarowania i zabudowy;

³ Szerzej na ten temat patrz: *Lokalne strategie rozwoju gospodarczego. Poradnik dla gmin i liderów lokalnych*, Fundacja Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Brytyjski Fundusz Know-How, Warszawa 1996, r. IX.

⁴ Dz.U. Nr 89, poz. 415, zmiany: z 1996 r. Nr 106, poz. 496; z 1997 r. Nr 111, poz. 726 oraz Nr 133, poz. 885.

- potrzeby w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną (informacja o potrzebach w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię, o sposobie odprowadzania i oczyszczania ścieków itp.);
- charakterystyczne parametry techniczne planowanej inwestycji;
- ocena oddziaływania inwestycji na środowisko (w przypadku inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi).

W świetle art. 42.1 treść wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinna obejmować:

- rodzaj inwestycji;
- warunki wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli dla danego obszaru taki plan został uchwalony;
- warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych;
- warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- wymagania dotyczące interesów osób trzecich;
- linie rozgraniczające teren inwestycji;
- okres ważności decyzji.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych dotyczą:

- warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁵;
- warunków wynikających z ustaw: Prawo wodne, Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska, Ustawa o ochronie przyrody.

⁵ Problematykę tę regulują następujące akty prawne: Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140), Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 30 sierpnia 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 122, poz. 576), Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 20 grudnia 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane gospodarki wodnej i ich usytuowanie (Dz.U. z 1997 r. Nr 21, poz. 111), Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 132, poz. 877).

W odniesieniu do inwestycji liniowych decyzja powinna zawierać ponadto:

- przebieg inwestycji, a w przypadku inwestycji wymagających wydzielania terenu wyznaczenie granic tego terenu na mapie;
- szczegółowe warunki wynikające z charakteru inwestycji.

Gmina nie może odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku tego planu z przepisami szczególnymi.

W sytuacji braku planu miejscowego w gminie i wynikającego z ustawy braku obligatoryjności jego sporządzania, plan ten praktycznie zastępuje decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie tej decyzji wymaga:

- przygotowania projektu decyzji przez osobę posiadającą uprawnienia urbanistyczne;
- przeprowadzenia niezbędnych uzgodnień i spełnienia warunków określonych w przepisach szczególnych;
- przeprowadzenia rozprawy administracyjnej;
- przedstawienia projektu decyzji wojewodzie w celu stwierdzenia zgodności z prawem;
- usunięcia niezgodności z prawem w przypadku jej stwierdzenia przez wojewodę.

W przypadku braku planu miejscowego w gminie i istnienia ustawowego obowiązku jego sporządzenia, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zawiesza się do czasu uchwalenia tego planu.

Specyfika decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu polega na tym, że może być ona wydana w odniesieniu do tego samego terenu więcej niż jednemu wnioskodawcy. Wnioskodawca nie musi być właścicielem danego terenu, a wydana decyzja nie rodzi praw do tego terenu. Decyzja ta wygasa z dniem wejścia w życie nowego planu miejscowego lub jego zmiany, jeśli jest sprzeczna z ustaleniami tego planu. Wygasa ona także w przypadku, gdy wnioskodawca uzyskuje pozwolenie na budowę.

W przypadku inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, a praktycznie też w przypadku inwestycji mogących

pogorszyć stan środowiska, wójt gminy, burmistrz lub prezydent miasta mają obowiązek uzgodnić projekt decyzji z:

- właściwym powiatowym inspektorem sanitarnym (obligatoryjnie w odniesieniu do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska);
- wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska (obligatoryjnie w odniesieniu do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska);
- ministrem zdrowia i opieki społecznej w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych (np. w Polsce północno-wschodniej takimi miejscowościami są: Augustów, Gołdap i Supraśl);
- wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do obszarów objętych ochroną konserwatorską;
- dyrektorem Urzędu Morskiego w odniesieniu do obszarów pasa technicznego ochronnego morskich portów i przystani, morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego;
- właściwym organom nadzoru górniczego w odniesieniu do terenów górniczych.

Decyzja o warunkach zabudowy jest pewnego rodzaju promesą i jako pierwszy etap inwestycyjny otwiera drogę do uzyskania wspomnianego wcześniej pozwolenia na budowę⁶.

Określone w decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania są wiążące dla organu wydającego pozwolenie na budowę. Pozwolenie to może być wydane, jeśli w dokumentacji technicznej lokalizowanej inwestycji spełnione są warunki określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podstawę prawną wydawania pozwoleń na budowę stanowi ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane⁷.

Art. 28 wspomnianej ustawy stanowi, że roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o **pozwoleniu na budowę**. W ustawie wymienia się pewne wyjątki od tej zasady. Dotyczą one:

1. Obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:

⁶ E. Mzyk, *Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu*, w: *Strategia i polityka rozwoju gmin i województw. Podstawy metodyczne*, Zachodnie Centrum Organizacji, Warszawa–Poznań–Zielona Góra 1996, s. 135.

⁷ Dz.U. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami.

- parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² i rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m;
 - płyt do składowania obornika;
 - szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę o pojemności do 25 m³;
 - obiektów do neutralizacji ścieków o wydajności do 5 m³ na dobę;
 - naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 4,50 m.
2. Obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi i poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin.
 3. Obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych.
 4. Obiektów małej architektury.
 5. Tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie ekspozyty wystawowe, bez pełnienia jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel.
 6. Altan i obiektów gospodarczych na działkach w pracowniczych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m² w miastach i 35 m² poza granicami miast oraz wysokości 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich.
 7. Ogrodzeń.
 8. Znaków geodezyjnych, a także obiektów triangulacyjnych poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody.
 9. Obiektów gospodarczych przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej, położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa.
 10. Opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegu morskiego względnie brzegu morskich wód wewnętrznych, nie stanowiących konstrukcji oporowych.

Pozwolenia na budowę nie wymaga również wykonanie robót budowlanych, polegających na:

1. Remontcie istniejących obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów zabytkowych, jeżeli nie obejmuje on zmiany lub wymiany elementów konstrukcyjnych obiektu i instalacji gazowych albo zabezpieczenia

przed wpływami eksploatacji górniczej lub powodzią, a także nie wpływa na zmianę wyglądu w odniesieniu do otaczającej zabudowy na terenie miast.

2. Instalowaniu i remoncie tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym.
3. Remoncie obiektów regulacji rzek.
4. Wykonaniu i remoncie urządzeń melioracji szczegółowych poza obszarami parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin.
5. Wykonaniu i remoncie ujęć wód śródlądowych powierzchniowych o wydajności poniżej 50 m³/h oraz obudowy ujęć wód podziemnych.
6. Remoncie sieci telekomunikacyjnych oraz napowietrznych sieci elektroenergetycznych, prowadzonych po dotychczasowych trasach.
7. Remoncie dróg, torów i urządzeń kolejowych.
8. Instalowaniu krat na obiektach budowlanych.
9. Instalowaniu urządzeń na obiektach budowlanych.
10. Wykonywaniu podczyszczeniowych robót czerpalnych, polegających na usunięciu spłyceń dna, powstałych w czasie użytkowania basenów i kanałów portowych oraz torów wodnych, w stosunku do głębokości technicznych (eksploatacyjnych) i nachyleń skarp podwodnych akwenu, objętych uprzednio uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym i pozwoleniem na wykonywanie robót czerpalnych.

Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie inwestorowi, który:

- złożył wniosek o jego wydanie w terminie ważności posiadanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- uzyskał uzgodnienia, pozwolenia lub opinie innych organów wymagane przepisami szczegółowymi;
- posiada prawo do dysponowania terenem na cele budowlane, tj. akt notarialny z wypisem z rejestru gruntów i wrysem z mapy ewidencyjnej gruntów lub umowę z właścicielem nieruchomości, z której wynika zgoda na wybudowanie obiektu.

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor powinien dołączyć:

- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- dowód stwierdzający prawo dysponowania nieruchomością;
- projekt budowlany wraz z wymaganymi opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami.

Załączony projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a jego zakres i treść winny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu budowlanego.

Zgodnie z art. 34.1 projekt budowlany powinien zawierać w szczególności:

- projekt zagospodarowania działki lub terenu obejmujący: 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 i wzajemnych odległości obiektów;
- projekt architektoniczno-budowlany, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne i materiałowe;
- stosownie do potrzeb oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków, o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych;
- w zależności od potrzeb wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.

Projekt budowlany podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę, a zatem jakakolwiek zmiana w zatwierdzonym projekcie wymaga zmiany tego pozwolenia. Szczegółowe wymagania, jakie powinien spełniać projekt budowlany, określa Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 3 listopada 1998 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego⁸.

Zgodnie z artykułem 35.1 prawa budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ sprawdza:

- zgodność projektu zagospodarowania działki z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i wymaganiami ochrony środowi-

⁸ Dz.U. Nr 140, poz. 906.

ska, wymaganiami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

- kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń;
- wykonanie projektu przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeśli budowa nie została rozpoczęta przed upływem dwóch lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na okres dłuższy niż dwa lata.

Ustawodawca w celu zmniejszenia ryzyka, że jakieś roboty budowlane zwolnione z konieczności uzyskiwania pozwolenia na budowę z uwagi na swój zakres lub sposób wykonania mogą stanowić zagrożenie lub uciążliwość dla otoczenia, stworzył instytucję **zgłoszenia**⁹.

W zgłoszeniu tym należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonania robót. Zgłoszenia właściwemu organowi dokonuje się przed rozpoczęciem robót budowlanych. Jeśli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie sprzeciwu, można rozpocząć budowę. Instytucją zgłoszenia są objęte np. obiekty małej architektury, tymczasowe obiekty budowlane, budowa ogrodzeń od strony ulic, placów i innych miejsc publicznych.

Rozpoczęcie prac budowlanych przez inwestora bez pozwolenia na budowę określa się mianem samowoli budowlanej. Art. 90 ustawy przewiduje za to surowe sankcje, takie jak np. karę pozbawienia wolności do lat dwóch, karę ograniczenia wolności lub karę grzywny.

W świetle ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej w związku z reformą ustrojową państwa – tzw. ustawy kompetencyjnej¹⁰, od 1 stycznia 1999 r. nadzór i kontrola nad przestrzeganiem prawa budowlanego, wydawanie decyzji administracyjnych w takich sprawach, prowadzenie ewidencji rozpoczynanych i oddawanych obiektów budowlanych należy do kompetencji starosty powiatu.

⁹ B. Bodziony, R. Dziwiński, P. Gniadzik, *Prawo budowlane*, cz. I, DIFIN, Warszawa 1995, s. 68.

¹⁰ Dz.U. Nr 106, poz. 668.