

Obrót nieruchomościami rolnymi na obszarach prawnej ochrony przyrody

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. nr 92, poz. 880) weszła w życie z dniem 1 maja 2004 r., z wyjątkiem art. 39 i 134 pkt 2, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2005 r. **Ochrona przyrody** w rozumieniu tej ustawy polega na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody takich jak:

- dziko występujące rośliny, zwierzęta i grzyby;
- rośliny, zwierzęta i grzyby objęte ochroną gatunkową;
- zwierząt prowadzących wędrowny tryb życia;
- siedlisk przyrodniczych;
- siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- tworów przyrody żywej i nieożywionej.

W porównaniu do dotychczasowych przepisów ustawy z 16 października 1991 r. (Dz.U. nr 144, poz. 492 z późn. zm), do składników przyrody, których dotyczy ochrona, dodano „kopalne szczątki roślin i zwierząt”, czyli w szczególności szczątki prehistoryczne. W ustawie wyodrębniono grzyby. Ochrona przyrody dotyczy również: **krajobrazu, zieleni w miastach i wsiach oraz zadrzewień.**

W ustawie bardzo obszernie wymieniono cele ochrony przyrody (art. 2 ust. 2), jako utrzymanie, zachowanie, zapewnienie, ochronę, przywracanie środowiska przyrodniczego w Polsce. Jednym z nich jest ochrona walorów krajobrazowych, zieleni w miastach i wsiach oraz zadrzewień. Nowością jest „zachowanie dziedzictwa geologicznego i paleontologicznego”. Przedstawione skrótowo **cele ochrony** przyrody powinny być realizowane przez różne podmioty: organy administracji publicznej, osoby prawne, instytucje naukowe i oświatowe oraz osoby fizyczne. Zwłaszcza organy administracji publicznej są obowiązane do zapewnienia warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych dla ochrony przyrody (art. 4).

Uważam za ważne trzy spośród sześciu kierunków – sposobów realizacji celów ochrony przyrody.

Pierwszym z nich jest uwzględnienie wymagań ochrony przyrody: w polityce ekologicznej państwa, programach ochrony środowiska przyrodniczego przyjmowanych przez organy jednostek samorządu terytorialnego, koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju,

- strategiach rozwoju województw,
- planach zagospodarowania przestrzennego województw,
- strategiach rozwoju gmin,
- studiach uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gmin,
- miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i planach zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłączonej strefy ekonomicznej,
- oraz w działalności gospodarczej i inwestycyjnej.

Drugim celem, jest obejmowanie zasobów, tworów i składników przyrody formami ochrony. I ten właśnie obszar zagadnień – omówiony zostanie w niniejszym opracowaniu w kontekście ograniczania obrotu nieruchomościami rolnymi.

Trzecim kierunkiem jest opracowanie i realizacja ustaleń planów ochrony dla obszarów podlegających ochronie prawnej, programów ochrony gatunków, siedlisk i szlaków migracji gatunków chronionych, jak również realizacja krajowej strategii w tym przedmiocie.

Formy ochrony przyrody

W artykule 6 ust. 1 wymienia się istniejące formy ochrony przyrody w Polsce.

Są to:

- 1) parki narodowe,
- 2) rezerваты przyrody,
- 3) parki krajobrazowe,
- 4) obszary chronionego krajobrazu,
- 5) obszary NATURA 2000,
- 6) pomniki przyrody,
- 7) stanowiska dokumentacyjne,
- 8) użytki ekologiczne,
- 9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe,
- 10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,
- 11) przygraniczne obszary cenne przyrodniczo, które mogą być wyznaczane z państwami sąsiednimi w drodze porozumienia.

1. Parki narodowe

Park narodowy obejmuje **obszar** wyróżniający się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, społecznymi, kulturowymi i edukacyjnymi – o powierzchni nie mniejszej niż 1000 ha, na którym ochronie podlega cała przyroda oraz walory krajobrazowe.

Utworzenie lub powiększenie obszaru parku narodowego lub rezerwatu przyrody, o czym będzie mowa później, jest **celem publicznym** w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603, z późn. zm.). **Utworzenie lub powiększenie obszaru parku narodowego lub rezerwatu przyrody następuje za zgodą właściciela, a w razie braku jego zgody – w trybie wywłaszczenia** określonym również ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Utworzenie, zmiana granic lub likwidacja następuje w drodze rozporządzenia Rady Ministrów. Jednak może to nastąpić po uzgodnieniu z właściwymi miejscowo organami samorządu terytorialnego, na obszarze których planuje się zmiany, oraz po zaopiniowaniu (w terminie 30 dni) przez zainteresowane organizacje pozarządowe. Wprowadzany przepis podkreśla natomiast wspomnianą **rolę samorządu jako gospodarza terenu**, wymaga wypracowania koncepcji ochrony wspólnie z bezpośrednio zainteresowanymi, a tym samym – włączenie ich w realizowanie tej funkcji. Uzyskana zgoda da znacznie solidniejsze podstawy do działania parku, także w interesie mieszkańców danego terenu. **Nieruchomości Skarbu Państwa** położone w granicach parku narodowego i służące realizacji jego celów zostają oddane w trwały zarząd parku narodowego również na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Parkowi narodowemu przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości położonej w granicach parku narodowego na rzecz Skarbu Państwa.

Na obszarach graniczących z parkiem narodowym wyznacza się otulinę. W jej obszarze może być utworzona strefa ochronna zwierząt łownych ze względu na potrzebę ochrony zwierząt w parku narodowym.

2. Rezerwaty przyrody

Rezerwat przyrody obejmuje obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, zwierząt i grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi. Na obszarach graniczących z rezerwatem przyrody może być wyznaczona otulina.

Uznanie za rezerwat przyrody opisanych obszarów następuje w drodze rozporządzenia wojewody.

3. Zakazy w parkach narodowych i rezerwach przyrody

Ustawodawca w artykule 15 określił zakazy obowiązujące na terenie parków narodowych i rezerwatów przyrody. Jest ich wiele, zgrupowane są w 27 punktach. Jako najważniejsze – z punktu widzenia obrotu nieruchomościami – wymienić należy zakaz:

- 1) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego albo rezerwatu przyrody,
- 2) zmiany stosunków wodnych,
- 3) pozyskiwania skał itp.,
- 4) niszczenia gleby lub zmiany przeznaczenia lub użytkowania gruntów,
- 5) prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony,
- 6) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

Zakazy te nie dotyczą wykonywania zadań wynikających z planu ochrony lub zadań ochronnych, czy też likwidacji nagłych zagrożeń, prowadzenie akcji ratowniczej związanej z bezpieczeństwem powszechnym czy też wykonywania zadań z zakresu obronności państwa.

Zakazy te nie dotyczą również obszarów objętych ochroną krajobrazową w trakcie ich gospodarczego wykorzystywania przez jednostki organizacyjne, osoby prawne lub fizyczne oraz wykonywania prawa własności, zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego.

4. Ograniczenia własności w parkach narodowych i rezerwach

Na terenie parku narodowego wszelkie działania są podporządkowane ochronie przyrody i mają pierwszeństwo przed wszystkimi innymi działaniami. Na tym terenie właściciel – w interesie publicznym – ma nie tylko tolerować, ale musi się im podporządkować, a ponieważ są one wprowadzane aktem normatywnym w związku z tym nie można tu zastosować umowy cywilnoprawnej. Umowa taka może być zawarta, ale w zakresie nieobjętymi normatywnie określonymi zakazami i ograniczeniami. Z reguły ustanowienie takich form ochrony przyrody jak park narodowy czy rezerwat przyrody nie jest uwarunkowane zgodą właściciela lub użytkownika terenu lub obiektu obejmowanego ochroną. Przekonanie o „świętym

i nienaruszalnym” prawie własności jest dziś nieprawdziwe, gdyż prawo to nie jest ani święte ani nienaruszalne. Ochrona środowiska leży w interesie publicznym, a ochrona własności w interesie prywatnym, a zatem ograniczenia własności ze względu na ochronę środowiska są zawsze dopuszczalne. Rygorystyczna ochrona jest uzasadniona na terenach parków narodowych i rezerwatów przyrody oraz NATURA 2000. Natomiast w pozostałych formach ochrony przyrody jak obszarach chronionego krajobrazu lub w parkach krajobrazowych reżim ochrony jest znacznie łagodniejszy. Właścicielowi w razie objęcia terenu ochroną odszkodowanie nie przysługuje, ponieważ zakazy i ograniczenia wprowadzono aktami normatywnymi wydanymi na podstawie ustawy, a więc legalnych działań administracji. Odszkodowanie za ewentualne straty poniesione w takich przypadkach przysługuje, gdy przepis wyraźnie takie odszkodowanie przewiduje. Przepis art. 126 o ochronie przyrody określa tylko zasady odpowiedzialności Skarbu Państwa za szkody wyrządzone przez zwierzęta żyjące w stanie wolnym. Jest to odpowiedzialność obejmująca tylko rzeczywistą stratę, bez utraconych korzyści.

5. Ograniczenia własności w Prawie ochrony środowiska

Właściciel nie zawsze musi się godzić ze stratami, jakie mogą mu wyrządzić działania legalne prowadzące do ograniczenia jego prawa własności. Podstawy roszczeń właściciela wynikają z art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. nr 62, poz. 627 z późn. zm.): „Jeżeli 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, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Może on w związku z tym również żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkoła obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Roszczenie wykupienia lub odszkodowanie przysługują również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości. Roszczenie odszkodowawcze ma także osoba, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Z wymienionymi roszczeniami można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. W tych sprawach nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), dotyczących roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Stosuje się przepisy ogólne działu IX POŚ: „Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska”. Przepisy szczegółowe dotyczą ograniczeń związanych z ochroną zasobów środowiska oraz obszarów ograniczonego użytkowania.

Ochrona zasobów środowiska i związana z tym możliwość sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić poprzez:

- poddanie ochronie obszarów lub obiektów na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- wynikać z przepisów ustawy – Prawo wodne ustawa z 18 lipca 2001 r. (Dz.U. nr 115, poz. 1229 z późn. zm.),
- możliwość zastosowania przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 130 ust. 1 – na żądanie poszkodowanego – właściwy starosta ustala w drodze decyzji wysokość odszkodowania. Decyzja ta jest niezaskarżalna. Strona niezadowolona z przyznanego odszkodowania może wnieść powództwo do sądu powszechnego, co nie wstrzymuje wykonania decyzji. Do żądania wykupu nieruchomości w przypadkach ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady i tryb określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Według tej ustawy następuje również ustalenie wysokości odszkodowania oraz ceny wykupu nieruchomości po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego. Obowiązany do wypłaty odszkodowania są: właściwa jednostka samorządu terytorialnego, wojewoda, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, w przypadkach określonych w art. 134 POŚ.

Na obszarach ograniczonego użytkowania (art. 135 POŚ) też może nastąpić ograniczone korzystanie ze środowiska. W tym przypadku właściwymi w sprawie odszkodowania lub nakazania wykupu nieruchomości są sądy powszechne. Niezależnie od przedstawionych spraw proceduralnych z przepisów wynika, że właścicielowi nieruchomości objętych ochroną przyrody służy odpowiednie roszczenie o wykup lub zamiana. Nie ma natomiast podstaw do żądania odszkodowania w przypadku np. uznania drzewa za pomnik przyrody, pomimo tego, że właściciel nie może drzewa ścinać i wykorzystać drewna.

6. Park krajobrazowy

Park krajobrazowy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju (art. 16). Na obszarach graniczących z parkiem może być wyznaczona otulina. Utworzenie parku krajobrazowego lub powiększenie jego obszaru następuje w drodze rozporządzenia wojewody, co przedtem (na etapie projektu) wymaga uzgodnienia z właściwą miejscowo radą gminy. **Grunty rolne i leśne oraz inne nieruchomości znajdujące się w granicach parku pozostawia się w gospodarczym wykorzystaniu (art. 16 ust. 6).**

Wszelkie akty wynikające z ustawy o planowaniu lub zagospodarowaniu przestrzennym a dotyczące parku krajobrazowego i jego otuliny wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewodą.

Chodzi tu o:

- projekty uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- plany zagospodarowania przestrzennego województw,
- plany zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłączonej strefy ekonomicznej.

W parku krajobrazowym mogą być fakultatywnie wprowadzone różne zakazy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 POŚ.

Prawo ochrony środowiska zawiera długą listę decyzji, przed wydaniem których trzeba przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko (art. 46 ust. 4 POŚ). Zdarza się, że jedna inwestycja wymaga wydania kilku decyzji, a tym samym przeprowadzenia kilku postępowań. Ministerstwo Środowiska proponuje zwiększyć liczbę decyzji, przy których wydaniu można zrezygnować z tego postępowania.

Prawo ochrony środowiska przewiduje, że dla niektórych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko starosta może nałożyć na inwestora obowiązek sporządzenia raportu opisującego środowiskowe skutki budowy. Przed wydaniem decyzji – pozwolenia na budowę inwestor musi uzgodnić raport wraz z projektem budowlanym z państwowym inspektorem sanitarnym. Planowana nowelizacja przewiduje, że dla ww. przypadku obowiązek uzgodnienia przejmie od inwestora starosta. Dzięki temu droga do uzyskania pozwolenia na budowę stanie się dla inwestora prostsza.

W parku krajobrazowym może być wprowadzony również zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, wznoszenia nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzeki, jezior i innych zbiorników wodnych (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej), lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Zakazy te nie dotyczą m. in. realizacji inwestycji celu publicznego (art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

7. Plany ochrony parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego

Plany ochrony sporządza się i realizuje dla ww. trzech form ochrony przyrody. Projekt planu wymaga uzgodnienia (z właściwymi miejscowo radami gmin) ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, zagospodarowania turystycznego, sposobu użytkowania gruntów, eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych oraz ustaleń do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do nieruchomości stanowiącymi własność Skarbu Państwa. Plan ochrony dla parku narodowego nadaje minister w drodze rozporządzenia. Dla rezerwatu i parku krajobrazowego plan ustanawia wojewoda. Zadania ochronne ujęte w tych planach mają na celu identyfikację i ocenę istniejących zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych oraz sposobu eliminacji lub ograniczania tych zagrożeń i ich skutków. Zadania te powinny również uwzględniać wskazanie obszarów objętych ochroną ścisłą, czynną oraz krajobrazową.

8. Obszar chronionego krajobrazu

Obszar ten obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem. Jeżeli wojewoda nie wyznaczy rozporządzeniem obszaru chronionego krajobrazu, obszar ten może być wyznaczony przez radę gminy w drodze uchwały.

Dokumenty planistyczne także w tym przypadku wymagają uzgodnienia z wojewodą. Na obszarze tym mogą być wprowadzane różne zakazy (art. 24), które są zbliżone do ograniczeń w parkach krajobrazowych.

9. Obszary Natura 2000

Sieć obszarów Natura 2000 obejmuje: obszary specjalnej ochrony ptaków i specjalne obszary ochrony siedlisk. Obszary te mogą obejmować część lub całość innych obszarów i obiektów objętych formami ochrony przyrody, wymienionymi wyżej.

Projekt listy obszarów Natura 2000, zgodnie z przepisami prawa Unii Europejskiej, przygotowuje minister Środowiska, po zasięgnięciu opinii właściwych miejscowo rad gmin. Następnie minister Środowiska, po uzyskaniu zgody Rady Ministrów, przekazuje Komisji Europejskiej projekt listy specjalnych obszarów ochrony siedlisk oraz szacunek dotyczący współfinansowania przez Wspólnotę Europejską ochrony obszarów o znaczeniu priorytetowym.

Wyznaczenie obszaru Natura 2000 następuje w porozumieniu z ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi i ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej w drodze rozporządzenia ministra środowiska. Następnie przekazuje on listę tych obszarów Komisji Europejskiej. Minister Środowiska również w drodze rozporządzenia uchwala plan ochrony na 20 lat. Plan ten powinien uwzględniać ekologiczne właściwości siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których obszar ten został wyznaczony, wykorzystując obejmujące obszar Natura 2000, plany ochrony ustanowione dla parku narodowego, rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego oraz plany urządzenia lasu. Tutaj powinny być one zgodne. Projekt planu powinien być sporządzony w terminie 5 lat od dnia wyznaczenia tego obszaru, po uzgodnieniu z właściwymi miejscowo radami gmin. Nadzór i kontrolę nad realizacją zadań ujętych w planie ochrony Natura 2000 wykonuje minister. Wojewoda koordynuje funkcjonowanie tych obszarów na terenie swojego działania.

Ustawa o ochronie przyrody w art. 33 zabrania podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotnym zakresie wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony obszar Natura 2000.

Wszelkie projekty lub plany przedsięwzięć mogących potencjalnie bezpośrednio lub pośrednio wpływać na stan obszaru Natura 2000 podlegają ocenie dokonywanej na podstawie przepisów tytułu I działu IV POŚ pod względem ewentualnych skutków planu lub przedsięwzięcia na obszary Natura 2000. Na podstawie tej oceny wojewoda zezwala na realizację planu lub programu, po uprzednim uzyskaniu opinii rady gminy. W niektórych przypadkach przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego (art. 34), wojewoda może zezwolić na realizację planu lub przedsięwzięć, które mogą mieć negatywny wpływ na siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, pod warunkiem wykonania **kompensacji przyrodniczej**.

Pojęcie kompensacji przyrodniczej zawiera art. 3 pkt 8 POŚ, gdzie rozumie się przez to zespół działań różnego rodzaju, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód wyrządzonych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych. Ostrzejsze wymogi dla obszarów Natura 2000 są wprowadzane gdy występuje **siedlisko lub gatunek o znaczeniu priorytetowym** (art. 34 ust. 2).

Na obszarach Natura 2000 nie podlega ograniczeniu działalność np. gospodarcza, rolno-leśna itp., jeżeli nie zagrażają one zachowaniu siedlisk przyrodniczych, ani nie wpływają negatywnie na gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. Działalność ta musi respektować zakazy ustanowione w planach ochrony tych obszarów (w tym parku narodowego i rezer-

watu przyrody). Gdy zaistnieje konieczność wyłączenia obszarów z użytkowania gospodarczego, przyznawane będą rekompensaty finansowe. (art. 36 ust. 3 u.o.p).

10. Inne formy ochrony przyrody

Na obszarach, gdzie występują: pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe **mogą być** wprowadzone różne zakazy (zob. art. 45). Jednym z nich jest zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi.

Dodatkowo też wojewoda **może ustalić** i likwidować, w drodze decyzji **strefy ochrony** ostoj np. roślin, zwierząt, grzybów; w tych strefach obowiązuje także zakaz wznoszenia obiektów, urządzeń i instalacji. W przypadku zadrzewień to decyduje rada gminy (art. 78), chyba że zakładane są one poza obszarami o zwartej zabudowie co odbywa się za zgodą właściciela gruntu. Za zgodą właściciela gruntu – rada gminy może uznać jakiś teren za park gminy. Właściciel lub posiadacz nieruchomości wyraża zgodę na usunięcie drzew lub krzewów z terenu jego nieruchomości.

Zakończenie

Obrót nieruchomościami rolnymi na obszarach prawnej ochrony przyrody podlega ograniczeniom wynikającym nie tyle z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego co z planów ochrony. Sporządza się je dla parków narodowych, krajobrazowych i rezerwatów przyrody oraz obszarów Natura 2000. Plany ochrony są najważniejszymi dokumentami precyzującymi sposób osiągnięcia celów ustawy o ochronie przyrody i indywidualizującymi na wymienionych obszarach niezbędne działania ochronne. Służą one realizacji funkcji ochronnych założonych na obszarach prawnej ochrony przyrody. Plany ochrony sporządzane są na okres 20 lat. Ich rangę podkreśla to, że plan ochrony ma postać aktu normatywnego, gdyż ustalony jest – w zależności od obszaru, którego dotyczy – albo w formie rozporządzenia ministra Środowiska, albo rozporządzenia wojewody. Warto również podkreślić to, że ustalenia zawarte w planie ochrony są wiążące dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto dla chronionego obszaru, po przyjęciu planu ochrony, musi zostać sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Szczególnie interesujące będzie wdrożenie planów ochrony dla obszarów Natura 2000. Wkład Polski do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 ma być znaczny. Ochroną cennych przyrodniczo terenów oraz zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt planuje się objąć do 30% terytorium Polski. Uchwalenie i wdrożenie planów ochrony Natura 2000 będzie rozłożone na kilka lat. Trudno określić skutki

finansowe, które mogą wpłynąć na ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi. Mogą one wystąpić dopiero za kilka lat, po sporządzeniu planów ochrony dla poszczególnych obszarów Natura 2000. Nieznane są jeszcze zasady dopłat przez Unię Europejską do ochrony tych obszarów. Z przepisów ustawy o ochronie przyrody nie wynika bezpośrednio obowiązek rekompensaty dla gospodarstw rolnych, ponieważ dla tych gospodarstw będą miały zastosowanie przepisy dotyczące programów rolno-środowiskowych. Art. 36 ust. 3 u.o.p. stanowi, że jeżeli działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka lub rybacka wymaga dostosowania do wymogów ochrony obszaru Natura 2000, na którym nie mają zastosowania programy wsparcia z tytułu obniżenia dochodowości, wojewoda może zawrzeć umowę z właścicielem lub posiadaczem obszaru, z wyjątkiem zarządców nieruchomości Skarbu Państwa. Umowa ta powinna zawierać wykaz niezbędnych działań, sposoby i terminy ich wykonania oraz warunki i terminy rozliczenia należności za wykonane czynności, a także wartość rekompensaty za utracone dochody wynikające z wprowadzonych ograniczeń.

L i t e r a t u r a

- M. Bar, M. Górski, J. Jerzmański: Nowe przepisy o ochronie przyrody. Komentarz do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 7 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody, Wrocław 2001.
- M. Kistowski: Wybrane aspekty zarządzania ochroną przyrody w parkach krajobrazowych, Gdańsk – Poznań 2004.
- Nowe regulacje prawne ochrony środowiska w Polsce – dostosowanie do wymagań Unii Europejskiej, pod red. J. Jendrośki, Wrocław 2001.
- Ochrona środowiska a prawo własności, pod red. J. Sommera, Wrocław 2000.
- A. Przyborowska-Klimczak: Ochrona przyrody. Studium prawnomiędzynarodowe, Lublin 2004.
- Regionalne strategie rozwoju zrównoważonego, pod red. S. Kozłowskiego, Białystok 2004.
- E. Symonides: W sprawie protestów samorządów terytorialnych dotyczących wyznaczania obszarów specjalnej ochrony ptaków w ramach programu Natura 2000, Prawo i Środowisko 2004, nr 2.
- B. Wierzbowski, B. Rakoczy: Podstawy prawa ochrony środowiska, Warszawa 2004.