

W sprawie rzeki...

Od redakcji: W związku z wydrukowaniem we wrześniowym GEODECIE (str. 72) listu Czytelnika pod tytułem „Płynie rzeka, płynie...” GUGiK przedkłada stanowisko Ministerstwa Środowiska, które uzyskał Departament Katastru Nieruchomości przy rozpatrywaniu wniosku autora listu.

W odpowiedzi na pismo (...) dotyczące interpretacji przepisu § 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 5 sierpnia 1977 r. w sprawie granic wód, linii brzegu, urządzeń nad wodami oraz klas wód śródlądowych żeglownych (DzU nr 26, poz. 110 ze zm.), Departament Legislacyjno-Prawny uprzejmie informuje, iż zajmuje w tej sprawie następujące stanowisko.

Na podstawie art. 8 ust. 1 i ust. 3 pkt 2 ustawy z 27 października 1974 r. *Prawo wodne* (DzU nr 38, poz. 230 ze zm.), linię brzegu, będącą granicą między gruntami pokrytymi wodami a gruntami przyległymi do tych wód, ustala starosta. Zgodnie z § 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 5 sierpnia 1977 r. w sprawie granic wód, linii brzegu, urządzeń nad wodami oraz klas wód śródlądowych żeglownych (DzU nr 26, poz. 110 ze zm.), linię brzegu ustala się w drodze decyzji, na wniosek zainteresowanego zakładu, podstawę zaś ustalenia linii brzegu stanowi dostarczony przez wnioskodawcę projekt rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych. Elementy, z których powinien składać się taki projekt, szczegółowo określają przepisy § 2 ust. 2 pkt. 1 i 2 cyt. wyżej rozporządzenia.

W § 5 tego rozporządzenia postanowiono, iż decyzją ustalającą linię brzegu obejmuje się cały brzeg objęty projektem regulacji lub jego poszczególne odcinki, a jeżeli decyzja ustala linię brzegu na rzekach, potokach górskich, kanałach i innych ciekach, powinna ona obejmować obydwa brzegi danego odcinka

cieku. Naszym zdaniem organ prowadzący postępowanie wodnoprawne, zmierzające do wydania decyzji ustalającej linię brzegu, po przeanalizowaniu stanu faktycznego i dokonaniu jego subsumpcji pod właściwy przepis prawa (tu § 5 cyt. wyżej rozporządzenia), może ustalić, iż rzeka ma już prawnie uregulowane linie brzegowe i wtedy wystarczające jest ustalenie linii brzegu jedynie na odcinku stanowiącym jednocześnie granicę z nieruchomością przyległą. Jednakże w przypadku, gdy rzeka nie ma prawnie uregulowanych linii brzegowych, koniecznym jest ustalenie linii brzegu po obu jego stronach. W taki sam sposób należy też spojrzeć na sygnalizowany w piśmie problem, czy organ prowadzący postępowanie zmierzające do wydania decyzji ustalającej linię brzegu między ciekami a nieruchomością, może w każdym przypadku żądać przedłożenia dokumentacji obejmującej obydwa brzegi danego odcinka tego cieku. Uważamy, iż jest to uzależnione od faktu, czy decyzja ustalająca linię brzegu między ciekami a nieruchomością będzie obejmować obydwa brzegi danego cieku, czy też tylko brzeg graniczący z nieruchomością.

**Dyrektor Departamentu
Legislacyjno-Prawnego
Anna Różanek**

Od redakcji: Treść powyższego pisma Ministerstwa Środowiska, zdaniem GUGiK, nie wyczerpuje całości zagadnienia, a w szczególności nie wyjaśnia problemów podniesionych w liście wydrukowanym w GEODECIE. Wymagają one zatem dokładniejszego omówienia. (...) Główny Urząd Geodezji i Kartografii świadom ważkości problemu pragnie ustosunkować się do podjętych w tym liście zagadnień stwarzających geodetom uprawnionym niewątpliwie trudności.

Ustalenie przebiegu granic pomiędzy gruntami pokrytymi wodami a gruntami przyległymi reguluje ustawa z 27 paź-

dziernika 1974 r. *Prawo wodne*, o czym stanowi przepis art. 8 tej ustawy. Stanowisko Ministerstwa Środowiska zawarte w załączonym piśmie, dotyczy w szczególności sytuacji, gdy ustalenie linii brzegu cieku wodnego bądź jego odcinków następuje w wyniku przeprowadzenia regulacji tych cieków wodnych. Zatem, jak zresztą słusznie dostrzegł to autor listu, ustalenie obu granic cieków wodnych następuje w ramach regulacji tego cieku. Właściwym do wydania decyzji w sprawie ustalenia granic cieków wodnych jest obecnie starosta (w postępowaniu administracyjnym prowadzonym na podstawie ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne (Pgik)* właściwym jest wójt, prezydent, burmistrz). Dane dotyczące uregulowanych w tym trybie granic cieków wodnych znajdują się w operacie wodnoprawnym, który stanowi podstawę do wykazania granic cieków w operacie ewidencji gruntów. Natomiast geodeta uprawniony, który podjął się wskazania na gruncie granicy pomiędzy ciekami wodnymi a przyległą do niego nieruchomością, może dane do wyniesienia tej granicy uzyskać bezpośrednio z operatu wodnoprawnego, który nie jest tożsamy z operatem ewidencji gruntów.

Jednakże często się zdarza, że operaty wodnoprawne nie są kompletne i nie zawierają wszystkich danych niezbędnych do wyniesienia granic na grun-

cie bądź granice te są sporne. Wtedy do ustalenia przebiegu tej granicy obowiązuje tryb postępowania administracyjnego na zasadzie przepisów zawartych w rozdziale 3 „Rozstrzygnięcie sporów” ustawy *Prawo wodne*. Do rozstrzygnięcia sporów w sprawie ustalenia linii brzegu i przeprowadzenia rozgraniczenia pomiędzy ciekami a gruntem przyległym właściwym jest także starosta po przeprowadzeniu rozprawy wodnoprawnej. W trybie tym następuje także ustalenie granicy cieku w przypadku określonym w art. 9 ust. 1 ustawy *Prawo wodne*, czyli gdy woda płynąca stanowiąca własność Skarbu Państwa zajmie trwale w sposób naturalny grunt przyległy. Postępowanie to nie wymaga ustalenia przebiegu obu granic cieku.

Wprawdzie postępowanie w sprawie ustalenia linii brzegu i rozgraniczenia pomiędzy ciekami a gruntem przyległym toczy się przed starostą – odmiennie, niż to przewidziano dla pozostałych gruntów w ustawie z 17 maja 1989 r. *Pgik*, to jednak zasady dotyczące czynności ustalenia granicy, określone w ww. ustawie, mogą mieć zastosowanie także przy wykonywaniu czynności przez geodetę uprawnionego podczas ustalenia przebiegu granicy nieruchomości przyległej do cieku wodnego, bowiem zasady te są zgodne z unormowaniami ogólnymi zawartymi w przepisach kpa.

TEXAS INSTRUMENTS KALKULATORY DLA GEODEZJI

- kalkulatory naukowe i graficzne
- 2 lata gwarancji
- opcjonalnie pakiet 20 programów geodezyjnych

Autoryzowany dystrybutor
Przedsiębiorstwo Handlowe „WIENIAWA”
30-415 Kraków, ul. Bonarka 21
tel./faks (0 12) 266-23-66
tel. kom. (0 602) 266-501

Tryb postępowania w przypadku ustalenia przebiegu granicy z ciekim wodnym jest odmienny od trybu przewidzianego w ustawie *Pgik*. O ustaleniu przebiegu regulowanej granicy, po przedłożeniu projektu przez zakład (państwowe i inne społeczne i nieuspołecznione jednostki organizacyjne właściwe w sprawach gospodarki wodnej) orzeka starosta, także w przypadku ustalenia przebiegu spornej granicy cieków. Inny jest także tryb odwoławczy. Odwołanie od decyzji starosty wydanej w powyższych sprawach należy wnieść: ■ w przypadku ustalania granicy wód żeglownych oraz morskich wód wewnętrznych – do wojewody, ■ w przypadku pozostałych wód – do samorządowego kolegium odwoławczego, które jest organem odwoławczym w sprawach stanowiących zadania własne starosty. Ustalenie przebiegu granicy poprzez wprowadzenie innego jej przebiegu może nastąpić także w drodze ugody pomiędzy właścicielem gruntu a zakładem. Uгода ta zatwierdzana jest wtedy przez wójta. Jednakże ten tryb ustalenia granicy może mieć zastosowanie w postępowaniu w sprawach dotyczących pozwolenia wodnoprawnego. Mam nadzieję, że powyższe wyjaśnienia przyczynią się do zrozumienia zagadnień dotyczących rozgraniczania cieków wodnych, a tym samym pozwolą wszystkim geodetom uprawionym na łatwiejsze poruszanie w jakże trudnych problemach dotyczących ustalania granic z wodami. Mam także świadomość, iż powyższe ustalenia nie wyczerpują wszystkich problemów, na jakie natykają się geodeci przyjmujący zlecenia na wykonanie prac w tym zakresie. Zatem po wydrukowaniu niniejszej odpowiedzi mogą pojawić się dodatkowe zapytania, na które postaramy się w miarę naszych kompetencji odpowiedzieć.

Krzysztof Mączewski,
wiceprezes GUGiK

Użytek gruntowy w ewidencji

Podczas prac nad modernizacją ewidencji gruntów związanych ze sporządzeniem numerycznej mapy ewidencji gruntów i budynków m. Bydgoszczy spotkał się z problemem przyjęcia przez ODGiK proponowanej przez nas nazwy użytku. Wszystko to za sprawą § 27 ust. 6 rozporządzenia ministrów gospodarki przestrzennej i budownictwa oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej w sprawie ewidencji gruntów i budynków, który wprowadza sporo zamieszania przez brak jednoznaczności sformułowania, które brzmi: „zurbanizowane tereny zabudowane, objęte klasyfikacją gleboznawczą, a także sady i użytki ekologiczne oznacza się w ewidencji symbolem złożonym z dwóch członów, z których pierwszy określa funkcję terenu, a drugi – rodzaj użytku, wynikający z przepisów w sprawie klasyfikacji gruntów i ustalony na obowiązującej mapie klasyfikacyjnej”. Jednocześnie ust. 1 tegoż paragrafu stanowi, że użytki różnią się „z względu na sposób zagospodarowania oraz funkcję terenu, przewidzianą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”. Wydaje się jednak, że nie można przyjmować powyższych przepisów bez rozważenia całego procesu inwestycyjnego dokonującego się na terenach miejskich, który możemy przedstawić jak na rys. obok. Cztery kolejne etapy procesu:

1. Użytek znajdujący się w strefie podmiejskiej objęty klasyfikacją gleboznawczą staje się przedmiotem zainteresowania gminy w kontekście zmiany przeznaczenia terenu.
2. Następuje zmiana przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wskutek czego teren rolny zostaje przeznaczony na cele przemysłowe. W ewidencji gruntów należałoby zmienić oznaczenie użytku z rolnego na dwuczłonowe zgodnie z § 27

ust. 6 rozporządzenia o ewidencji gruntów i budynków.

3. Kolejny etap to wyłączenie z produkcji rolnej. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych „przez wyłączenie rozumie się rozpoczęcie innego niż rolnicze lub leśne użytkowanie gruntów”. W tym miejscu należy się zastanowić nad sensem utrzymywania nadal dwuczłonowego oznaczenia w ewidencji. Na obszarach miejskich zagospodarowanie przemysłowe terenu eliminuje możliwość jego rolniczego wykorzystania. Właściciele takich terenów nie płacą również podatku rolnego. Wydawałoby się, że opisany powyżej proces winien być w pełni skorelowany ze zmianami dokonywanymi w ewidencji gruntów i budynków. Rzeczywistość pokazuje, że tak nie jest... Nasuwają się następujące pytania:

1. Skoro na działce znajdują się budynki zakładowe oraz utwardzony plac manewrowy, jaki jest sens utrzymywania dwuczłonowego zapisu użytku?
2. Czy fakt, że na użytku stoją budynki wybudowane zgodnie z pozwoleniem na budowę nie powinien świadczyć na korzyść tezy, że teren ten został uprzednio wyłączony z produkcji rolnej?

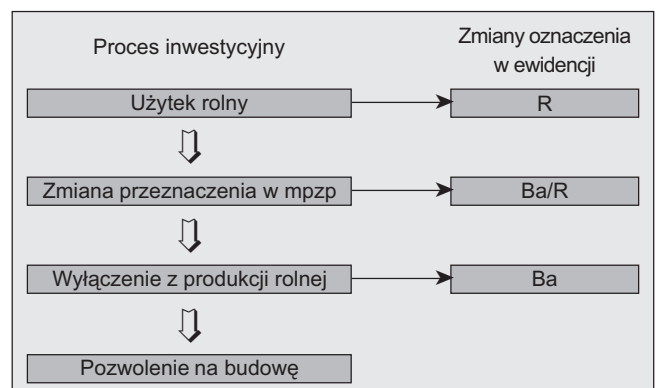
Prosimy za pośrednictwem Waszego pisma o rozstrzygnięcie tej spornej kwestii. W jakim momencie powinna nastąpić zmiana użytku rolnego lub leśnego na dwuczłonowy, a kiedy możemy ją zastąpić nazwą użytku zurbanizowanego?

Z poważaniem
Robert Wójtewicz

Od redakcji: Na pytanie czytelnika odpowiada Krzysztof Mączewski, wiceprezes GUGiK.

W odpowiedzi na pismo (...) stanowiące wystąpienie o dokonanie interpretacji przepisów dotyczących stosowania w ewidencji gruntów oznaczenia rodzaju użytków symbolem składającym się z dwóch członów, a w szczególności niejednoznaczności sformułowania przepisu zawartego w § 27 ust. 6 rozporządzenia ministrów gospodarki przestrzennej i budownictwa oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, że „zurbanizowane tereny zabudowane, objęte klasyfikacją gleboznawczą, a także sady i użytki ekologiczne oznacza się w ewidencji symbolem złożonym z dwóch członów, z których pierwszy określa funkcję terenu, a drugi rodzaj użytku, wynikający z przepisów w sprawie klasyfikacji gruntów i ustalony na obowiązującej mapie klasyfikacyjnej” oraz § 27 ust. 1 tegoż rozporządzenia wskazującego, że „z względu na sposób zagospodarowania oraz funkcję terenu, przewidzianą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego” różnią się określone użytki, Główny Urząd Geodezji i Kartografii uprzejmie informuje, co następuje.

W sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (DzU nr 30, poz. 163 ze zm.), ustawa z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z 1999 r.



nr 15, poz. 139 ze zm.), ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (DzU nr 16, poz. 78 ze zm.), rozporządzenie ministrów gospodarki przestrzennej i budownictwa oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej z 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (DzU nr 158, poz. 813), które obowiązywało do 30 września 1999 r. Straciło ono ważność na podstawie art. 105 ustawy z 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (DzU nr 133, poz. 872). Niemniej przy dokonywaniu interpretacji dotyczącej dwuczłonowego oznaczenia użytków gruntowych wyjaśnienie treści niektórych przepisów tego rozporządzenia może pomóc z namiennie w zrozumieniu powyższego zagadnienia.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co zgodnie jest z art. 2 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl art. 33 tej ustawy skutkiem prawnym ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego jest kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości. Natomiast zgodnie z art. 21 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* dane zawarte w operacie ewidencji gruntów stanowią podstawę planowania gospodarczego i przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, wymiaru podatków, a także są podstawą oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych. Powyższy przepis wskazuje na kluczowe znaczenie, jakie w polskim systemie prawnym posiada instytucja ewidencji gruntów. Pozwała ona w szczególności, poprzez rejestrację wszelkich zmian wynikających z zaistniałych stanów prawnych tych nieruchomości, prawidłowo prowadzić planowanie gospodarcze i przestrzenne. Zatem z prostego porównania powyższych dwóch aktów normatywnych wynika wzajemna

relacja zawartych w nich unormowań. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje więc w zakresie spraw dotyczących zamierzeń inwestycyjnych, natomiast *Prawo geodezyjne i kartograficzne* obowiązuje w całkowicie odmiennej sferze zagadnień i dotyczy w szczególności zagadnienia rejestracji istniejących elementów nieruchomości poprzez ich fizyczne określenie co do kształtu, powierzchni i umiejscowienia na mapie.

Należy zgodzić się ze stwierdzeniem, że jednym z etapów inwestycyjnego procesu jest instytucja wyłączenia gruntów z produkcji rolnej. W tym miejscu należy wyjaśnić niektóre zagadnienia związane z tym wyłączeniem. W myśl ustawy z 5 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na inne cele, w tym pod zabudowę, następuje w planach zagospodarowania przestrzennego. W tym celu przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne wymaga zgody odpowiednich organów (wojewody, ministra), o którą występuje organ prowadzący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, czyli gmina. Uzyskanie zgody na przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne jest więc podstawą do ustanowienia tego planu. Zatem przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego gruntów, które w ewidencji gruntów wykazane są jeszcze jako grunty rolne bądź leśne, jest niejako promesą do przejścia w następny etap „odrąbnienia gruntów”. Dalsze postępowanie ma charakter bardziej indywidualny. Każdy właściciel nieruchomości, który zechce skorzystać z tej „promesy” zawartej w planie zagospodarowania przestrzennego, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę będzie musiał wystąpić jednocześnie, zgodnie z art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, do właściwego organu o wydanie decyzji wyłączającej

te grunty z produkcji rolnej, w której jednocześnie zostaną naliczone związane z tą czynnością opłaty. Decyzja ta będzie podstawą formalną do dokonania zmian w operacie ewidencji w zakresie użytków rolnych. Natomiast istniejące do tej pory w ewidencji gruntów, założonej na podstawie dekretu z 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (DzU nr 6, poz. 32), dwuczłonowe oznaczenie użytków np.: B/R oznaczało, że na nieruchomości rolnej w ten sposób oznaczono działkę siedliskową, która mimo że zabudowana – to jednakże wcale nie straciła swego charakteru rolnego. Należy także zauważyć, iż wyłączenie gruntów z produkcji rolnej w rozumieniu przepisów o ewidencji gruntów, nie następuje poprzez faktyczne zaprzestanie produkcji. Zagadnienie faktycznego zaprzestania rolniczego bądź leśnego użytkowania gruntów ma znaczenie w postępowaniu prowadzonym na podstawie przepisów ww. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a w szczególności dla celów naliczenia odpowiednich opłat przy wydawaniu decyzji, o której mowa w art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zatem, odpowiadając na zadane pytania, fakt, że na gruncie stoją budynki posadowione zgodnie z pozwoleniem na budowę może świadczyć na korzyść tezy, że uprzednio teren został wyłączony z produk-

cji rolnej, bowiem zgodnie art. 11 ust. 3 ustawy z 3 lutego 1995 r. wydanie decyzji wynikającej z art. 11 ust. 1 tej ustawy następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, jednakże nie stanowi ani pewności, ani gwarancji, że teren ten został formalnie „odrąbniony”. Jest to o tyle istotne, iż z instytucją odróżnienia gruntów wiążą się określone należności finansowe właściciela nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Uchylenie się od powyższego obowiązku przez stronę i nieszanowanie go przez organ administracji publicznej prowadzi do uszczuplenia budżetu państwa. W tej sytuacji sens utrzymywania dwuczłonowych oznaczeń użytków ma znaczenie dowodowe pozwalające na wskazanie, którzy właściciele nieruchomości nie dopełnili niezbędnych formalności, łącznie z finansowymi, obowiązujących w procesie inwestycyjnym. Zatem stan taki wskazuje nie tylko, wobec których gruntów zabudowanych nie dopełniono niezbędnych formalności wynikających z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ale także wskazuje, które obiekty budowlane obsługują rolnictwo i gospodarkę leśną. Utrzymywanie tak skomplikowanych zdaniem Czytelnika oznaczeń jest więc niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania całego systemu administracji, dlatego należy pamiętać, że oznaczenia te służą nie tylko potrzebom samej ewidencji gruntów. ■

O F E R U J E M Y

używane tachimetry elektroniczne:

- Geodimeter (422, 444, 4400serwo, 610)
- Wild (TC 1600, TC 1000)
- Topcon (GTS 3B-20)



TOPOCAD

ul. Armii Krajowej 27/35

30-150 Kraków

tel./faks (0 12) ~~635-93-15~~, 626-23-15, 412-08-30

tel. kom. (0 606) 158-385, (0 606) 583-242