

Z PROBLEMATYKI WYCENY OBIEKTÓW STAWOWYCH



prof. zw. dr hab. em. Jerzy Mastyński
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu
Instytut Zoologii Stosowanej
Zakład Rybactwa Śródlądowego i Akwakultury
Biegły Ministra Środowiska – upr. nr 0788



inż. Marian Witczak
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 3255

I. Aktualna sytuacja rybactwa śródlądowego w Polsce

Generalnie wody w Polsce można podzielić na wody powierzchniowe płynące, wody powierzchniowe stojące oraz wody podziemne (Ilnicki P. 2004). Rybactwo śródlądowe obejmuje gospodarkę rybacką specjalizującą się zasadniczo w 4 głównych obszarach działania:

- chów i hodowla ryb w stawach typu karpiego,
- chów i hodowla ryb łososiowatych w stawach i urządzeniach typu pstrągowego,
- gospodarka rybacka w rzekach, jeziorach i zbiornikach zaporowych,
- chów i hodowla ryb w urządzeniach przemysłowych z wysokointensywną produkcją (tuczem) ryb w sadoch, basenach oraz z wykorzystaniem wód podgrzanych.

W ostatnim dziesięcioleciu, pomimo zachodzących przemian społeczno-gospodarczych, radykalnej restrukturyzacji gospodarki rybackiej i silnej konkurencji na rynkach europejskich, najbardziej dynamicznie w kraju rozwijała się produkcja rybacka w stawach karpionych, a szczególnie obiektach pstrągowych (Guziur J., Białowas H., Milcarzewicz W. 2003).



II. Stawy rybne

Bazę rybactwa śródlądowego stanowią:

1. Stawy rybne karpione – są to zbiorniki o wodzie stojącej lub wolno przepływającej. W stawach tych, podstawę produkcji może stanowić pokarm naturalny. Poza karpem hoduje się w nich inne gatunki ryb takie, jak: liny, karasie, szczupaki, amury, tołpygi, sumy, jazie i inne. Od kilku lat rosnące ceny zbóż w Polsce, stanowiące podstawę w dokarmianiu karpia oraz import taniego karpia z Litwy i Czech powodują stagnację w produkcji rodzimej. Sytuację tą doskonale ilustruje następujące zestawienie: w 2005 roku hodowano 25 000 ton karpia, natomiast w 2011 roku już zaledwie 14 000 ton. Powierzchnia stawów karpionych wynosi 65 000 ha a wydajność zaledwie ok. 300 kg/ha. Stawy karpione mogą być:
 - ogrzewalnikami,
 - przesadkami I,
 - przesadkami II,
 - stawami kroczkowymi,
 - stawami towarowymi (handlowymi),
 - zimochowami,
 - magazynami,
 - stawami tarlakowymi i selekcyjnymi.

2. Stawy typu pstrągowego charakteryzują się znacznym przepływem wody (50 – 1000 l/s i więcej), gwarantującym dobre natlenienie, I klasą czystości i uwarunkowaniami niepozwalającymi w lecie na nagrzewanie się powyżej 20 °C. Produkcja w nich oparta jest wyłącznie na żywieniu sztucznym. W stawach takich, poza pstrągiem, korzystne warunki bytowania i wzrostu znajdują takie gatunki jak łososie, trocie, lipienie, głowacice, jesiotry i inne. Powierzchnia poszczególnych obiektów (farm) jest stosunkowo mała od 0,1 ha do 20,0 ha, natomiast ich ilość wynosi około 90 farm (Bon Temps 2012) produkujących rocznie około 16.000 ton pstrąga.



III. Jeziora

Aktualnie ustalona liczba wszystkich jezior o powierzchni 1 ha wynosi 3385, natomiast ich łączna powierzchnia została określona na 104 219,4 ha (Choiński A. 2006).

W Tabeli 1 przedstawiono (wg. Choińskiego 2002) ilościowe i powierzchniowe zróżnicowanie jezior o powierzchni powyżej 1 ha. Jak wynika z tej tabeli w Polsce jezior o powierzchni ponad 1 000 ha jest zaledwie 12, powierzchnia jezior zajmująca ponad 100 – 1000 ha 35 660,5 ha stanowią jeziora w klasie wielkości od 100 – 1000 ha (34,22% ogółu jezior).

Nie ma przesady w stwierdzeniu, że stan jezior w Polsce jest tragiczny. Jeszcze w końcu XX wieku liczba jezior wynosiła 9 100, a ogólna powierzchnia 317 000 ha (Szczerbowski 1993).

Przyczyny tak drastycznego zmniejszenia się ilości i powierzchni jezior są różne, ale zasadniczą przyczyną jest przyspieszona eutrofizacja jezior spowodowana wpływem zanieczyszczeń ze zlewni.

Eutrofizacja (gr. *eutroph* – dobre odżywianie) czyli przeżyźnienie wód powierzchniowych stanowi podstawowe zagrożenie dla ekosystemów jeziorowych oraz, w coraz większej mierze, ogranicza możliwości wykorzystania wód dla zaopatrzenia ludności, przemysłu oraz rekreacji. Wynika przede wszystkim ze zwiększenia się w wodzie stężenia związków azotu i fosforu. Podstawową przyczyną tego nasilającego się niekorzystnego procesu jest gwałtowny przyrost liczby ludności w zlewniach jezior. Wiąże się on bowiem z jednej strony ze zwiększeniem objętości ścieków, z drugiej zaś z wyższym zużyciem nawozów w celu uzyskania wystarczającej objętości ścieków. Nieżyjący już, były rektor Wyższej Szkoły Rolniczej w Poznaniu, prof. Tuchołka zaczynał wykłady o nawożeniu od stwierdzenia, że zabieg ten ma na celu dokarmianie roślin, a nie bezrozumne stosowanie coraz wyższych dawek NPK (azot-fosfor-potas)

W Polsce przeciwdziałanie eutrofizacji polega głównie na budowaniu oczyszczalni ścieków oraz wprowadzaniu „zasad dobrej praktyki rolniczej”, w samej Unii również na eliminowaniu z rynku środków piorących zawierających fosforany (Ilnicki 2004).

Tabela 1

Ilościowe i powierzchniowe zróżnicowanie jezior w klasach wielkości (Choiński 2006)

Klasa wielkości (ha)	Liczba jezior	% ogółu	Powierzchnia (ha)	% powierzchni całkowitej
1 – 5	1 561	46,12	3 497,8	3,36
5 – 10	456	13,47	3 053,6	2,93
10 – 20	544	16,07	7 342,5	7,04
20 – 50	460	13,59	14 283,5	13,70
50 – 100	202	5,97	13 526,0	12,98
100 – 1 000	150	4,43	35 660,5	34,22
powyżej 1 000	12	0,35	26 855,5	25,77
RAZEM	3 385	100,0	104 219,4	100,00

Rekultywacja jezior nie napawa optymizmem, gdyż zarówno mechaniczne metody (bagrowanie), jak i chemiczne (sole glinu) są bardzo kosztowne. Pewną atrakcyjną alternatywą mogą być aeratory Podsiadłowskiego wykorzystujące siłę wiatru lub probiotyki.

IV. Rzeki

W Rozporządzeniu Ministra Środowiska z 11 lutego 2004 roku (Dz. U. Nr 32, poz. 284) została ustalona klasyfikacja wód powierzchniowych i podziemnych oraz sposób prowadzenia monitoringu i prezentowania jego wyników. Zakłada się, iż wody klas I – III stwarzają dogodne warunki bytowania ryb karpiowatych, zaś wody klasy I – II ryb łososiowatych.

Podkreślić należy, że obecnie żaden przepis w Polsce nie podaje oceny jakości wód przeznaczonych do nawodnień rolniczych (Ilnicki, 2004).

Państwowy Monitoring Środowiska począwszy od 1992 roku publikuje wyniki badań czystości głównych rzek w kraju. Główny Urząd Statystyczny w roczniku „Ochrona środowiska” prezentuje wyniki klasyfikacji rzek według parametrów fizyko-chemicznych, biologicznych, obligatoryjnych i klasyfikacje ogólną.

W 2002 roku dla 6 175,3 km objętych monitoringiem rzek według kryteriów fizyko-chemicznych i oceny miarodajnej, w klasie I znajdowało się 7,3%, w II klasie 34,9%, a w III – 39,4%, a według kryterium biologicznego w klasie II 6,3%, w III 52,9%, według parametrów obligatoryjnych w klasie I 34,0%, w klasie II – 45,5%, a w klasie III 13,8% (Ochrona środowiska 2003).

V. Zbiorniki zaporowe

Zbiorniki zaporowe, czyli retencyjne są zawsze sztucznymi zbiornikami wodnymi, których oczywiście nie buduje się dla rybactwa, a przede wszystkim głównym celem ich budowy jest retencja wody. Pełnią one poza tym dodatkowe funkcje takie jak: wykorzystanie energetyczne (Jezioro, Solina, Włocławek), rekreacyjne (np. Zbiornik Malta w Poznaniu) i żeglugowe (np. Otmuchów). We wszystkich zbiornikach powinna być prowadzona gospodarka rybacka, gdyż jak wykazały badania Mastyńskiego i Wajdowicza (1994) z 1 ha zbiorników (Malta, Gołuchów) uzyskiwano przy odwodnieniu ponad 1000 kg/ha.

VI. Aktualna sytuacja na rynku

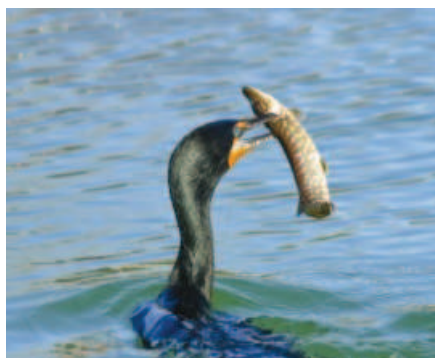
Przeprowadzone analizy wskazują, że w bieżącym roku, cena karpia najpewniej nie ulegną zmianie, chociaż wiele czynników przemawia za korektą *in plus*. Z roku na rok jego hodowla jest coraz mniej opłacalna, co może się w przyszłości odbić się na podaży produkcji rodzimej. Gros stawów jest dzierżawionych od Agencji Nieruchomości Rolnych. Wysokość dzierżawy ustalana jest w oparciu o ceny pszenicy, a te wykazują tendencje wzrostową. Ta odwrotnie proporcjonalna zależność wyraźnie odbija się na rachunku ekonomicznym wielu przedsiębiorców. Dodatkowo sytuację utrudnia brak ograniczeń w sprowadzaniu zdecydowanie tańszych ryb z Czech, Litwy czy Ukrainy, co z powodzeniem praktykują wielkie sieci handlowe. W tym kontekście niemożliwym jest, aby

cena 1 kg karpia wyhodowanego w Polsce mogła kształtować się w sprzedaży detalicznej na poziomie 10 zł/kg. Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe oferujące takie ceny jednostkowe, traktują ryby nie jako towar, na którym chcą zarobić lecz jako istotny element z zainteresowania pozostałą ofertą klienta.

Dlaczego więc w Polsce produkcja nie może być tańsza? Nie ma na pytanie 0-1 odpowiedzi, jednakże większość czynników odpowiedzialnych za obecną sytuację kryje się w fatalnych standardach ochrony środowiska naturalnego. Nie gospodarujemy zwierzyzną w myśl zasad ekonomii i zgodnie z założeniami ochrony przyrody (w tym gospodarki rybackiej) i zasadą zrównoważonego rozwoju. Dla przykładu Związek Producentów Ryb wyliczył, że w Polsce kormorany i czaple zjadają blisko 2/3 ryb hodowanych w stawach i jeziorach. W latach 80-tych z jednego hektara wyławiano średnio ok. 3,5 krotnie ryb więcej niż obecnie!

W ostatnich latach z polskich stawów „zniknęło” 6 mln 350 tysięcy sztuk karpia. Analizy prowadzone przez właścicieli i dzierżawców jednoznacznie wskazują że głównym „sprawcą” obecnego stanu jest kormoran czarny - ptak, którego w latach 60-tych ubiegłego wieku u nas niemal nie widywano. Jednak przez ostatnie 18 lat liczba kormoranów wzrosła o 350% i w 2010r. szacowana była na 29 tysięcy par lęgowych. Każda z nich zjada od 40-80 dag ryby dziennie. Kormorany nie tylko pożerają ryby, ale także wiele z nich kaleczą. W Europie populacja kormoranów jest szacowana na 700 tysięcy sztuk. Niewątpliwie warto zastanowić się nad kwestią usunięcia tego gatunku z listy ptaków chronionych.

Destrukcyjną działalność kormorana potęguje nieracjonalny sposób gospodarowania rybami w jeziorach. W trakcie odłowu pozyskuje się zbyt wiele okazów dojrzałych, a pozostała „drobnica” staje się główną karmą dla ptaków.



VII. Punktowa metoda oceny użytkowej nieruchomości stawowych (wg prof. Ryszarda Wojda)

PUNKTOWA METODA OCENY UŻYTKOWEJ NIERUCHOMOŚCI STAWOWYCH - wg opracowania Prof. Ryszard WOJDA – Kierownika Pracowni Ichtiologii i Rybactwa na Wydziale Zootechnicznym Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie.

CZĘŚĆ I.

W prezentowanej ocenie punktowej przedstawiono cztery główne cechy nieruchomości stawowych, które mają wpływ na wartość użytkową tych obiektów.

Dla każdej cechy głównej określono zróżnicowaną, możliwą do uzyskania maksymalną ilość punktów.

Dwie pierwsze cechy zaszeregowano jako równorzędne wobec siebie pod względem znaczenia dla oceny wartości użytkowej. Wyodrębniając wśród nich warunki wodne i zdolność produkcyjną stawów, przypisując im maksymalnie 30 pkt.

Trzecią cechą stanowi stan techniczny stawów mający istotny wpływ na ocenę wartości użytkowej obiektu (max. 25 pkt.).

Czwarta cecha to organizacja przestrzenna w aspekcie możliwości prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej (max. 15 pkt.).

GŁÓWNE CECHY NIERUCHOMOŚCI STAWOWYCH WPŁYWAJĄCYCH NA ICH WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ

Lp.	NAZWA CECHY	IŁOŚĆ PUNKTÓW
1.	Warunki wodne i parametry hydrotechniczne stawów	30
2.	Zdolność produkcyjna stawów	30
3.	Stan techniczny obiektu	25
4.	Organizacja przestrzenna w aspekcie możliwości prowadzenia racjonalnej produkcji rybackiej	15
RAZEM		100

Na podstawie przedstawionej oceny obiektów stawowych pod względem ich wartości użytkowej przy uwzględnieniu czterech ogólnych cech i ich szczegółowej analizy, nieruchomości stawowe – w zależności od ich oceny punktowej można podzielić na pięć podstawowych grup tj.:

1/	BARDZO DOBRE	o sumie punktów: od 90 do 100
2/	DOBRE	o sumie punktów: od 75 do 90
3/	ŚREDNIE	o sumie punktów: od 54 do 75
4/	ŚLĄBE	o sumie punktów: od 29 do 54
5/	ZŁE (nieużytki stawowe, pozostałości po istniejących gospodarstwach stawowych)	o sumie punktów: poniżej 29

KRYTERIA OCENY STAWÓW (STOPNI) PODSTAWOWYCH CECH OBIEKTÓW STAWOWYCH

Cecha	Zakres punktów	Ocena
Warunki wodne i parametry hydrotechniczne stawów	24 ÷ 30	dobrze
	16 ÷ 23	przeciętne
	10 ÷ 15	złe
Zdolność produkcyjna	24 ÷ 30	dobrze
	16 ÷ 23	średnio
	8 ÷ 15	zła
Stan techniczny obiektu	20 ÷ 25	dobry
	14 ÷ 19	dostateczny
	8 ÷ 13	zły
Organizacja przestrzenna	11 ÷ 15	dobrze
	6 ÷ 10	przeciętne
	2 ÷ 5	zła

Literatura

1. Bontemps S. 2012. *Analiza produkcji i sprzedaży pstrągów tęczowych w 2011 r. Komunikaty Rybackie IRŚ Olsztyn* s. 17–27.
2. Choiński A. 2006. *Katalog jezior Polski. Wyd. Nauk. UAM Poznań* s. 1–601.
3. Guziur J., Białowąs H., Milcarzewicz W. 2003. *Rybacko stawowe w stawach karpionych, urządzeniach przemysłowych oraz małych zbiornikach śródlądowych. Oficyna Wydawnicza „Hoża”*. Warszawa s. 1–384.
4. Ilnicki P. 2004. *Polskie Rolnictwo a ochrona środowiska. Wyd. Akademii Rolniczej im. Augusta Cieszkowskiego w Poznaniu* s. 1–485.
5. *Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej 2011 KZGW Zbiorniki wodne w Polsce. Warszawa* s. 1–128.
6. Mastysiński J., Wajdowicz Zb. 1994. *Rybacko w zbiornikach zaporowych. Wyd. AR Poznań* s. 1–220.
7. *Ochrona środowiska (1991–2003) Informacje i opracowania statystyczne. GUS Warszawa*.
8. Szczerbowski J. (red.) 1993. *Rybacko śródlądowe. IRŚ Olsztyn*.
9. Turkowski K. 2003. *Wycena wód i gruntów pod wodami*.

PRAWO



MIENIE ZABUŻAŃSKIE

Uzależnienie prawa do rekompensaty od zamieszkiwania przez byłego właściciela nieruchomości zabużańskich na kresach wschodnich 1 września 1939r. jest niezgodne z Konstytucją. Tak orzekł Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 23 października 2012r. (SK 11/2012). Kwestionowany przepis utraci moc obowiązującą z upływem osiemnastu miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw. TK uznał, że przesłanka dotycząca zamieszkiwania jest nadmiernie restrykcyjna. Nie można bowiem wymagać, żeby osoby, które opuszczały terytoria zabużańskie, kiedy wybuchła wojna mogły przewidywać, że ewentualne rekompensaty za utracone nieruchomości będą uzależnione od zamieszkiwania na byłym terytorium państwa polskiego w ściśle określonym, bardzo krótkim czasie w odległej przeszłości. Tym bardziej, że w Polsce międzywojennej zakres ochrony własności nieruchomości nie był w żaden sposób uzależniony od miejsca zamieszkania, a ówczesne obowiązujące przepisy dopuszczały posiadanie kilku takich miejsc. Zaskarżony przepis nie zawiera ponadto żadnego merytorycznego uzasadnienia i dyskryminuje Zabuzan, którzy np. zostali powołani do wojska lub nie przebywali w swoich nieruchomościach na skutek zawieruchy wojennej bądź z jakichkolwiek innych względów. Decyzja o odroczeniu skutków wyroku była podyktowana zarówno jego potencjalnymi skutkami finansowymi dla sytuacji Funduszu Rekompensacyjnego, jak i dużym stopniem skomplikowania analizowanej materii.

Źródło: TK

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI