

UWARUNKOWANIA I SPECYFIKA WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH POŁOŻONYCH NA ZŁOŻACH KOPALIN CZĘŚĆ I

Specyfika prac geologicznych, wydobywania kopalni ze złóż oraz gospodarki ich zasobami



dr inż. Janusz Jasiński
Rzecznawca Majątkowy Nr 843
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski
w Olsztynie

1. Wprowadzenie

W Polsce grunty klasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako kopalne (K) obejmują jedynie ok. 30 tys. ha, stąd rzadko występują w obrocie. Najwięcej kopalni pozyskuje się metodami odkrywcowymi - ponad 330 mln ton rocznie, z czego 60 mln ton to węgiel brunatny, pozostałe to tzw. surowce skalne. Górnictwo odkrywkowe stanowi 75 proc. wydobywania wszystkich krajowych kopalni stałych.

W praktyce potrzeba szacowania nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalni występuje najczęściej do celów związanych ze sprzedażą, zabezpieczaniem wierzytelności, sprawozdaniami finansowymi i aportami.

Ponieważ omówienie problematyki i specyfiki wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalni wymaga znajomości podstawowych zapisów wynikających z ustawy prawo geologiczne i górnicze oraz z wielu przepisów wykonawczych, jak też, z uwagi na szeroki zakres tematyczny poruszanych zagadnień oraz możliwości wydawniczych, omówienie to przedstawione zostanie w dwóch częściach:

CZĘŚĆ I - Specyfika prac geologicznych, wydobywania kopalni ze złóż oraz gospodarki ich zasobami.

CZĘŚĆ II - Specyfika i metodologia wyceny nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalni (część II zaprezentowana będzie w następnym wydaniu Biuletynu).

2. Pojęcie złóż kopalni oraz ich podział

Złoże kopaliny jest to takie naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą. *Minerały* stanowią pierwiastki lub związki chemiczne o określonym składzie chemicznym i swoistych własnościach fizycznych powstałe w skorupie ziemskiej wskutek działania procesów geologicznych. Pojęcie *skala* – oznacza naturalne skupienie kilku lub więcej minerałów, powstałe pod wpływem różnych procesów geologicznych. Kopaliniami nie są wody, z wyjątkiem wód leczniczych, wód termalnych i solanek z odwadniania wyrobisk górniczych.

Czynnikami decydującymi o uznaniu skupienia kopaliny za złożo są: wielkość zasobów, zawartość składnika użytecznego w kopalinie, jej parametry jakościowe, budowa geologiczna terenu, forma utworów geologicznych zawierających kopalinę, warunki eksploatacji górniczej, czynniki gospodarczo – ekonomiczne, położenie geograficzne, które wpływa na możliwość wykorzystania

złoża. Ponadto wpływ mają: warunki klimatyczne, zaludnienie obszaru i sieć komunikacyjna, jak również warunki ochrony środowiska (parki, rezerwaty), głębokość zalegania kopalni, miąższość złoża.

Złożo – winno spełniać następujące wymagania: *ilość* (zasoby) kwalifikuje je do eksploatacji ponieważ zapewnia rentowne wydobywanie, *jakość* spełnia wymagania istniejących technologii wydobywania i przeróbki, *geologiczne środowisko występowania* gwarantuje ekonomicznie opłacalną dostępność graniczną, *przeróbka i wykorzystanie* jest realne i opłacalne w warunkach współczesnych możliwości technicznych i ekonomicznych.

Kopaliny, ze względu na **stan skupienia** w jakim występują dzieli się na:

- **stałe** (węgiel, rudy, sole),
- **ciekłe** (ropa naftowa, wody mineralne),
- **gazowe** (gaz ziemny).



„Przyroda tworzy koncentrację mineralów i skał w skorupie ziemskiej, a myśl ludzka wyróżnia w niej złoża kopalni użytecznych.”

Ze względu na **sposób ich traktowania w toku eksploatacji** wyodrębnia się:

- **kopaliny główne**,
- **kopaliny współwystępujące** – są to kopaliny występujące obok siebie, kwalifikujące się do jednoczesnego urobku,
- **kopaliny towarzyszące** – występują w złożu kopaliny głównej, lecz nie kwalifikują się do samodzielnego wydobywania (tworzą zwykle przerosty w złożu kopaliny głównej lub w jej pobliżu). W kopalniach odkrywkowych są to również kopaliny w nadkładzie,
- **kopaliny odpadowe** - stanowią skały o nieznanym jeszcze przydatności użytkowej, towarzyszące kopalinom użytecznym, które są (muszą być) urabiane i transportowane na powierzchnię, np. przy głębinieniu szybów i prowadzeniu podziemnych robót udostępniających złoża. Szczególnym rodzajem odpadów są materiały masowo uzyskiwane podczas przygotowywania złoża do eksploatacji odkrywkowej. Ich ilość przewyższa zwykle wielokrotnie ilość kopaliny i uzyskiwanego z niej surowca mineralnego, np. w kopalniach węgla brunatnego. *Gromadzenie tego surowca na powierzchni powoduje niekorzystne zmiany w środowisku.*

Zasoby złoża – wyodrębnia się:

- **zasoby geologiczne złoża** – całkowita ilość kopaliny w złożu (stanowią je zasoby bilansowe i pozabilansowe);
- **zasoby bilansowe** – są ilością kopaliny w granicach złoża (w tysiącach ton, tysiącach metrów sześciennych lub milionach metrów sześciennych), której jakość odpowiada aktualnym kryteriom gospodarczego wykorzystania, a złożo spełnia kryteria geologiczno-górniczne bilansowości umożliwiające eksploatację;
- **zasoby pozabilansowe** – kopalina, która nie spełnia aktualnie kryteriów bilansowości, znajduje się w pozabilansowych warunkach geologiczno-górnicznych, lecz ewentualnie w przyszłości może być gospodarczo wykorzystana;
- **zasoby przemysłowe** – część zasobów bilansowych, która przeznaczona jest do eksploatacji w projekcie zagospodarowania złoża;
- **zasoby nieprzemysłowe** – część zasobów geologicznych, które określone są w projekcie zagospodarowania złoża jako niemożliwe do wydobycia;

- **zasoby operatywne** - stanowią zasoby przemysłowe pomniejszone o przewidywane straty w zasobach przemysłowych, będące ich częścią przewidzianą do pozostawienia w złożu, której na skutek zamierzonego sposobu eksploatacji nie da się wyeksploatować w przewidywalnej przyszłości, w sposób uzasadniony technicznie i ekonomicznie.

Kryteria bilansowości – to warunki, jakie powinno spełniać nagromadzenie kopaliny, aby mogło być uznane za złożo. Kryteria bilansowości obejmują: warunki geologiczno-górniczne, parametry techniczno-jakościowe oraz wskaźniki ekonomiczne złoża. Są one zmienne w zależności od czasu i miejsca występowania złoża. Na ich kształtowanie ma znaczny wpływ postęp naukowy i techniczny. Określenie ich jest niezbędne przy podejmowaniu decyzji o zagospodarowaniu złoża.

Bilansowość złoża jest wyrażana przez graniczny uzysk składnika użytecznego z 1 tony urobku.

Grupy złożów – wyodrębnia się następujące:

- złoża lub ich części o prostej, łatwej do interpretacji budowie geologicznej**, ciągłe, co najwyżej w niewielkim stopniu zaburzone tektonicznie; zmienność miąższości, jakości kopaliny i zasobności mała, *współczynnik zmienności V do ok. 30%*; warunki hydrogeologiczne i inżyniersko – geologiczne proste, łatwe do interpretacji,
- złoża lub ich części o zróżnicowanej, trudnej do interpretacji budowie geologicznej**, tektonicznie zaburzone, lokalnie nieciągłe; zmienność miąższości, jakości kopaliny i zasobności duża, *współczynnik zmienności V do ok. 60%*; warunki hydrogeologiczne i inżyniersko – geologiczne złożone i zróżnicowane w obszarze złoża,
- złoża lub ich części o bardzo trudnej do interpretacji, zróżnicowanej budowie geologicznej**; silnie tektonicznie zaburzone, nieciągłe; zmienność miąższości, jakości kopaliny i zasobności bardzo duża, *współczynnik zmienności V ponad 60%*; warunki hydrogeologiczne i inżyniersko – geologiczne złożone, trudne do jednoznacznej interpretacji.

Klasyfikacja złożów z punktu widzenia ich ochrony – wyróżnia się złoża:

1. **unikatowe** – w skali całego kraju o wyjątkowej wartości użytkowej (np. złoża rud Mo-W, alabastru itp.),
2. **rzadkie w skali całego kraju lub złoża skoncentrowane w określonym regionie** (np. złoża rud Zn-Pb, Cu, złóż siarki),
3. **rzadkie tylko w regionie**, w którym występują dokumentowane złoża (np. złoża kruszywa naturalnego w regionie lubelskim),
4. **powszechne** – licznie występujące złoża kopalin łatwo dostępnych (np. ilów ceramiki budowlanej, kruszywa naturalnego itp.).

Klasyfikacja złożów z punktu widzenia ochrony środowiska:

- A **małokonfliktowe** – możliwe do eksploatacji bez żadnych specjalnych uwarunkowań,
- B **konfliktowe** – możliwe do eksploatacji (w całości lub częściowo) po spełnieniu specjalnych wymagań ochrony środowiska i których celowość eksploatacji wymaga szczegółowej analizy ekonomicznej z punktu widzenia ochrony środowiska,
- C **bardzo konfliktowe** – niemożliwe do eksploatacji ze względu na zagrożenie środowiska lub stan zagospodarowania terenu lub jego otoczenia.

Klasę złożów określa się łącznie np.: 1B, 2A, 3B, itp. Rodzaj i jakość wydobywanej kopaliny określa się *badaniami bezpośrednimi oraz badaniami pośrednimi*. *Badania bezpośrednie* dotyczą samej kopaliny wydobywanej ze złoża (np. badania składu ziarnowego piasków ze żwirem). *Badania pośrednie* dotyczą produktów wykonanych z kopaliny (np. badania wytrzymałości bloczków betonowych otrzymanych z badanego piasku ze żwirem).

Podstawowym wskaźnikiem jakości kopaliny jest zawartość składnika użytecznego (określa się metodami znormalizowanymi).



3. Proces związany z wydobyciem z ziemi kopaliny użytecznych

Całoksztalt procesów związanych z wydobyciem z ziemi kopaliny użytecznych określa się mianem górnictwa. Zależnie od rodzaju wydobywanej kopaliny górnictwo dzieli się m.in. na: węglowe, rudne, skalne, naftowe, gazowe, solne. Z kolei w zależności od rodzaju i sposobu zalegania złoża oraz wyrobisk rozróżnia się: górnictwo odkrywkowe, podziemne i otworowe. Z pojęciem górnictwa nierozdzielnie związane są pojęcia: zakład górniczy, teren górniczy, obszar górniczy.

Zakładem górniczym – jest wyodrębniony technicznie i organizacyjnie zespół środków służących bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą w zakresie wydobywania kopaliny ze złóż, a w podziemnych zakładach górniczych wydobywających węgiel kamienny wraz z pozostającym w związku technologicznym z wydobyciem kopaliny przygotowaniem wydobytej kopaliny do sprzedaży, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji albo podziemnego składowania odpadów, w tym wyrobiska górnicze, obiekty budowlane, urządzenia oraz instalacje.

Terenem górniczym – jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

Obszarem górniczym – jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji.

Eksploatacje górnicze poprzedzają poszukiwania i badania geologiczne. Określają one: jakość i ilość kopaliny w złożu, jego formę i głębokość zalegania, miąższość, zawodnienie złoża i rodzaj skał je otaczających oraz ilość zasobów (zasoby bilansowe), także takich, które mogą być potencjalnie wykorzystane w przyszłości (zasoby pozabilansowe). Wyniki badań geologicznych, w tym wielkość zasobów zawarte są w *dokumentacji geologicznej złoża*.

Udostępnienie i przygotowanie złoża do eksploatacji poprzedza opracowanie *projektu zagospodarowania złoża*. Projekt zawiera: sposób jego udostępnienia, możliwości wybierania i wzbogacania kopaliny oraz ustalenie opłacalności eksploatacji zasobów.

Kolejne etapy to udostępnienie zasobów złóż i przygotowanie ich do eksploatacji.

Dokumentem niezbędnym do prowadzenia działalności górniczej jest *ocena jej wpływu na środowisko naturalne*.

Zasady i warunki poszukiwania oraz wydobywania kopaliny użytecznych są określone przez ustawę z dnia 9.06.2011r. prawo geologiczne i górnicze (*Dz.U. 2011r., Nr 163, poz. 981*).

4. Zakres uregulowań ze szczególnym uwzględnieniem ostatnio zaistniałych zmian w ustawie prawo geologiczne i górnicze

Podstawowa zmiana prawa geologicznego i górniczego w stosunku do obowiązującego do końca 2011r. (*ustawa z dnia 4.02.1994r.*) polega na jego liberalizacji. W uzasadnieniu wprowadzenia tego aktu wskazano, że „*celem tej ustawy jest przygotowanie nowoczesnych regulacji, wprowadzających uproszczenia dla przedsiębiorców, odbiurokratyzowanie postępowań administracyjnych, usunięcie barier utrudniających podejmowanie i wykonywanie działalności w zakresie geologii i górnictwa, pobudzenie przedsiębiorczości oraz zwiększenie pewności inwestowania*.” Wprowadzono także znaczącą liberalizację wymagań w przepisach wykonawczych do ustawy, w tym przede wszystkim w odniesieniu do górnictwa odkrywkowego. Ustawa weszła w życie z dniem 1 stycznia 2012r.

Zakres regulacji ustawy prawo geologiczne i górnicze

Ustawa określa zasady i warunki podejmowania, wykonywania oraz zakończenia działalności w zakresie:

- 1) prac geologicznych;
- 2) wydobywania kopaliny ze złóż;
- 3) podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji;
- 4) podziemnego składowania odpadów.

Ustawa określa także wymagania w zakresie ochrony złóż kopaliny, wód podziemnych oraz innych elementów środowiska w związku z wykonywaniem działalności, o której mowa wyżej.

Przepisy ustawy, z wyjątkiem działu III (dot. Koncesji), stosuje się odpowiednio do:

- 1) budowy, rozbudowy oraz utrzymania systemów odwadniania zlikwidowanych zakładów górniczych;
- 2) robót prowadzonych w wyrobiskach zlikwidowanych podziemnych zakładów górniczych, wymienionych w przepisach wydanych na podstawie ust. 2, w celach innych niż określone ustawą, w szczególności turystycznych, leczniczych i rekreacyjnych;
- 3) robót podziemnych prowadzonych w celach naukowych, badawczych, doświadczalnych i szkoleniowych na potrzeby geologii i górnictwa;
- 4) drażenia tuneli z zastosowaniem techniki górniczej;
- 5) likwidacji obiektów, urządzeń oraz instalacji, o których mowa w pkt 1-4.

Ustawy nie stosuje się do:

- 1) korzystania z wód w zakresie uregulowanym odrębnymi przepisami;
- 2) wykonywania wkopów oraz otworów wiertniczych o głębokości do 30m w celu wykorzystania ciepła Ziemi, poza obszarami górniczymi;
- 3) badań naukowych i działalności dydaktycznej, prowadzonych bez wykonywania robót geologicznych;
- 4) pozyskiwania okazów minerałów, skał i skamielin w celach naukowych, kolekcjonerskich i dydaktycznych, prowadzonego bez wykonywania robót górniczych;
- 5) wykonywania robót związanych ze sztucznym zasilaniem strefy brzegowej piaskiem, pochodzącym z osadów dennych obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej;
- 6) wydobywania kruszywa w zakresie niezbędnym do wykonania pilnych prac zabezpieczających przed powodzią w czasie obowiązywania stanu klęski żywiołowej;
- 7) ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych bez wykonywania robót geologicznych.



Wydobywanie piasków i żwirów – dla zaspokojenia potrzeb własnych

W art. 4.1 stwierdzono, że przepisów działu III–VIII oraz art. 168–174 nie stosuje się do wydobywania piasków i żwirów, przeznaczonych dla zaspokojenia potrzeb własnych osoby fizycznej, z nieruchomości stanowiących przedmiot jej prawa własności (użytkowania wieczystego), bez prawa rozporządzania wydobytą kopaliną, jeżeli jednocześnie wydobyć:

- 1) będzie wykonywane bez użycia środków strzałowych;
- 2) nie będzie większe niż 10 m³ w roku kalendarzowym;
- 3) nie naruszy przeznaczenia nieruchomości.

Ten, kto zamierza podjąć wydobywanie, o którym mowa wyżej, jest obowiązany z 7-dniowym wyprzedzeniem na piśmie zawiadomić o tym starostę, określając lokalizację zamierzonych robót oraz zamierzony czas ich wykonywania.

W przypadku naruszenia wymagań określonych wyżej:

- 1) właściwy organ nadzoru górniczego, w drodze decyzji, nakazuje wstrzymanie wydobywania kopaliny; kopię tej decyzji niezwłocznie przekazuje się staroście;
- 2) starosta ustala prowadzącemu taką działalność opłatę podwyższoną (o której mowa w art. 140 ust. 3 pkt. 3).

Planowanie przestrzenne na terenach górniczych

Elementem przepisów liberalizujących dotychczasowe wymagania jest rezygnacja z obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego.

Podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą jest dozwolone tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w odrębnych przepisach (art. 7 ust. 1). W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podejmowanie i wykonywanie działalności określonej ustawą jest dopuszczalne tylko wówczas, jeżeli nie naruszy ona sposobu wykorzystywania nieruchomości ustalonego w studium uwarun-

kowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w odrębnych przepisach.

Obszary i tereny górnicze uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 104 ust. 1). Jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, dla terenu górniczego bądź jego fragmentu można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan, powinien zapewniać integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:

- 1) wykonania działalności określonej w koncesji;
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego;
- 3) ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych.

Plan może w szczególności określić:

- 1) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę tych obiektów lub obszarów;
- 2) obszary wyłączone z zabudowy bądź takie, w granicach których zabudowa jest dozwolona tylko po spełnieniu odpowiednich wymagań; koszt spełnienia tych wymagań ponosi przedsiębiorca.

Koszty sporządzenia projektu planu ponosi przedsiębiorca.



Własność górnicza, użytkowanie górnicze oraz inne uprawnienia górnicze

Ustawa odstępuje od dotychczasowego podziału na kopaliny podstawowe i pospolite, czego następstwem jest na etapie stosunków własnościowych powrót do instytucji własności górniczej.

Koncepcja własności górniczej wywodzi się z przedwojennych przepisów prawa górniczego, które dzieliło kopaliny na przynależne do gruntu – objęte własnością gruntową oraz nie przynależne do gruntu – stanowiące przedmiot własności górniczej, przy czym własność górnicza definiowana jako wyłączne prawo do eksploatacji złoża, nie zawsze była zastrzeżona na rzecz państwa.

Nowy tekst ustawy dostosowuje regulacje m.in. do przepisów prawa europejskiego, obejmuje własnością górniczą wymienione z nazwy kopaliny strategiczne, istotne dla gospodarki kraju.

W art. 10. ust 1. zapisano „Złoża węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamienniej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, bez względu na miejsce ich występowania, są objęte własnością górniczą.” Własnością górniczą są objęte także złoża wód leczniczych, wód termalnych i solanek. **Złoża kopalin niewymienionych powyżej są objęte prawem własności nieruchomości gruntowej (art. 10 ust. 3).** Własnością górniczą są objęte także części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej, w szczególności znajdujące się w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej (art. 10 ust. 4).

Tak więc, prawo własności górniczej stanowi odrębne prawo majątkowe przysługujące wyłącznie Skarbowi Państwa. Wprowadzenie instytucji własności górniczej przede wszystkim miało na celu rozerwanie więzi prawnej pomiędzy nieruchomością gruntową a złożem kopaliny.

Brak jest jednak nadal jasnej korespondencji pomiędzy nowym prawem majątkowym ustawy pgg z regulacjami kodeksu cywilnego (własność górnicza

nie jest prawem rzeczowym w rozumieniu zapisów kodeksu cywilnego; podaje on katalog zamknięty tych praw nie wymieniając prawa własności górniczej).

Brak jest także przepisów przejściowych regulujących ewentualne roszczenia odszkodowawcze osób, których granice przestrzenne zostały „uszczerplone” z dniem 1.01.2012r. (np. gdy indywidualne cechy nieruchomości oraz złoże, oceniane również przez pryzmat przeznaczenia nieruchomości, pozwalały na gruncie ustawy z 1994r. uznać złoże takiej kopaliny za część składową nieruchomości).

W jaki sposób definiowane są granice przestrzenne nieruchomości?

W definicji pojęcia nieruchomości, którą podaje kodeks cywilny, brak jest odniesienia do jej granic przestrzennych – art. 46. §1 k.c. „Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej (uwaga: nie przestrzeni!) stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”. Jednocześnie w art. 47. §1 zapis mówi „Część składowa rzeczy (uwaga: rzeczami w rozumieniu niniejszego kodeksu są tylko przedmioty materialne – art.45) nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (uwaga: złoże może być przedmiotem odrębnej własności – własności górniczej)”. W §2 zapis mówi „Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.” (uwaga: złoże jest zawsze częścią gruntu i nie zawsze jest częścią składową nieruchomości). Z kolei §3 mówi „Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych” (pytanie: czy złoże w rozumieniu k.c. jest przedmiotem?).

Art. 48 wymienia co w szczególności stanowi części składowe gruntu „Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.” (uwaga: nie zostały tu wymienione złoże kopalin!).

Art. 50 brzmi: „Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością.” (uwaga: złoże objęte prawem własności nieruchomości jest zawsze jej częścią składową!).

Treść i wykonywanie prawa własności

Art. 140 k.c. mówi „W granicach określonych przez ustawy (uwaga: w tym należy rozumieć przez ustawę p.g.g.) i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.”

Z kolei art. 143 stwierdza „W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią”.

Z zapisu tego należy wnioskować, że granice przestrzenne nieruchomości zależą od społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu, które określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zatem właściciel nieruchomości gruntowej ze złożem kopaliny nie objętej własnością górniczą, znajdującej się w granicach przestrzennych tej nieruchomości, może w pełni realizować swoje prawa, a w szczególności może nim rozporządzać (sprzedać, wydzierżawić itp.); wycena obejmuje grunt ze złożem.

Ponadto należy wyraźnie rozróżnić pojęcia:

- granice przestrzenne prawa własności nieruchomości,
- granice złoże kopaliny wskazane w dokumentacji geologicznej objęte prawem własności gruntu,
- granice złoże kopaliny objęte prawem własności górniczej przysługującego Skarbowi Państwa.

Zatem własność górnicza dotyczy konkretnego złoże kopalin; nie jest związana z własnością nieruchomości gruntowej; jest to prawo ustanowione na złożu, a nie na nieruchomości. Granicami przestrzennymi nieruchomości może być objęte całe złoże, część złoże lub też złoże może być zlokalizowane poza granicami przestrzennymi nieruchomości.

Należy dodać, że części górotworu położone poza granicami przestrzennymi nieruchomości gruntowej objęte są

własnością górniczą przysługującą Skarbowi Państwa (art. 10.4).

Art. 12 ust 1. wskazuje na uprawnienia Skarbu Państwa: „W granicach określonych przez ustawy Skarb Państwa, z wyłączeniem innych osób, może korzystać z przedmiotu własności górniczej albo rozporządzać swoim prawem wyłącznie przez ustanowienie użytkownika górniczego.” (uwaga: realizacja celu publicznego następuje w oparciu o zapis ustawy ogn art. 6 pkt 8 „Celami publicznymi są poszukiwanie, rozpoznawanie złoże kopalin objętych własnością górniczą”).

Uprawnienia Skarbu Państwa w zakresie wynikającym z własności górniczej w odniesieniu do działalności, która wymaga koncesji, wykonują właściwe organy koncesyjne, a w przypadku działalności która nie wymaga koncesji wykonują zarządy województw.

W nowej ustawie rezygnuje się z koncesjonowania poszukiwania (rozpoznawania) złoże nieobjętych własnością górniczą, wychodząc z założenia, że dostatecznym instrumentem nadzoru jest decyzja zatwierdzająca projekt robót geologicznych. Uzasadnieniem jest też zmniejszenie obciążenia finansowego (np. w przypadku właściciela nieruchomości, który chce rozpoznać złoże kopalin stanowiących jego własność w celu oszacowania wartości nieruchomości).

Ustanowienie użytkownika górniczego następuje w drodze umowy zawartej na piśmie pod rygorem nieważności. Umowę zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 50 lat, określając wynagrodzenie z tytułu jego ustanowienia oraz sposób jego zapłaty. Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia użytkownika górniczego stanowi dochód budżetu państwa.

Ustanowienie użytkownika górniczego może być poprzedzone przetargiem. O zamiarze ustanowienia użytkownika górniczego w drodze przetargu organ koncesyjny każdorazowo powiadamia w drodze obwieszczenia.

Ponadto obowiązuje zasada, że ten, kto rozpoznał złoże kopaliny, stanowiące przedmiot własności górniczej i udokumentował je w stopniu umożliwiającym sporządzenie projektu zagospodarowania złoże oraz uzyskał decyzję zatwierdzającą dokumentację geologiczną tego złoże, może żądać ustanowienia na jego rzecz użytkownika górniczego z pierwszeństwem przed innymi.

W granicach określonych przez ustawy oraz przez umowę o ustanowienie użytkownika górniczego użytkownik górnicy, w celu wykonywania działalności regulowanej ustawą, może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z przestrzeni objętej tym użytkowaniem. Obiekty, urządzenia oraz instalacje wzniesione w przestrzeni objętej użytkowaniem górnicy stanowią własność użytkownika górniczego. Własność ta jest prawem związanym z użytkowaniem górnicy.

Jeżeli cudza nieruchomość lub jej część jest niezbędna do wykonywania działalności regulowanej ustawą, przedsiębiorca może żądać umożliwienia korzystania z tej nieruchomości lub jej części przez czas oznaczony, za wynagrodzeniem (korzystanie nie może obejmować prawa do pobierania pożytków z nieruchomości) – art. 18 ust. 1 i 2.

Jeżeli na skutek ograniczenia prawa nieruchomości lub jej część nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele, właściciel (użytkownik wieczysty) może żądać, aby przedsiębiorca dokonał jej wykupu (w sprawach spornych rozstrzygają sądy powszechne) – art. 18 ust. 3.

Uwaga:

Jest to praktycznie nowy sposób czasowego wywłaszczenia z nieruchomości, bądź przymusowej dzierżawy o ograniczonym zakresie, bo nie obejmujący prawa do pobierania pożytków z nieruchomości.

Nowością są też przepisy dotyczące relacji pomiędzy przedsiębiorcą a właścicielem nieruchomości w zakresie kopalni stanowiących podstawowe nośniki energii.

Przedsiębiorca, który uzyskał koncesję na wydobywanie węglowodorów, węgla kamiennego, węgla brunatnego lub podziemne bezzbiornikowe magazynowanie węglowodorów, może żądać wykupu nieruchomości lub jej części położonej w obszarze górnicy, w zakresie niezbędnym do wykonywania zamierzonej działalności (art. 19.1). Mamy tu do czynienia z możliwością prowadzenia procedury wywłaszczeniowej na rzecz prywatnego podmiotu (postępowanie to reguluje uogn).

Przepis art. 18 i 19 stwarzają duże możliwości dla przedsiębiorców, bowiem procedura ta dotyczy:

- nie tylko własności górniczej, ale wszelkiej działalności regulowanej ustawą,

- nie tylko wyłącznie nieruchomości bezpośrednio związanych z działalnością regulowaną ustawą, ale także sąsiadujących, gdyby były „niezbędne” do wykonywania tej działalności.

Zasady koncesjonowania

Działalność w zakresie: poszukiwania lub rozpoznawania złóż kopalni, (o których mowa w art. 10 ust. 1), wydobywania kopalni ze złóż, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji oraz podziemnego składowania odpadów może być wykonywana po uzyskaniu koncesji. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej ustawie do koncesjonowania działalności, o której mowa wyżej, stosuje się przepisy o swobodzie działalności gospodarczej. **Koncesji udziela się na czas oznaczony, nie krótszy niż 3 lata i nie dłuższy niż 50 lat**, chyba że przedsiębiorca złożył wnioski o udzielenie koncesji na czas krótszy. Koncesja uprawnia do wykonywania działalności gospodarczej w oznaczonej przestrzeni.

Koncesja określa: (uwaga: jej treść stanowi ważne źródło informacji dla rzeczoznawcy majątkowego !)

- 1) rodzaj i sposób wykonywania zamierzonej działalności;
- 2) przestrzeń, w granicach której ma być wykonywana zamierzona działalność;
- 3) czas obowiązywania koncesji;
- 4) termin rozpoczęcia działalności określonej koncesją, a w razie potrzeby – przesłanki, których spełnienie oznacza rozpoczęcie działalności.

Koncesja na poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopaliny określa również:

- 1) cel, zakres i rodzaj zamierzonych prac geologicznych;
- 2) zakres i harmonogram przekazywania informacji geologicznych i próbek uzyskanych w wyniku wykonywania robót geologicznych;
- 3) wysokość opłaty za działalność określoną w koncesji.

Koncesja na wydobywanie kopaliny ze złóż, podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji albo podziemne składowanie odpadów wyznacza również granice obszaru i terenu górnicy. Podstawą wyznaczenia granic obszaru górnicy jest dokumentacja geologiczna i projekt zagospodarowania złóż.

Jeżeli nie zagraża to prawidłowemu wykorzystaniu złóż, obszar górnicy wyznaczony w koncesji na wydobywanie kopaliny ze złóż może obejmować część złóż.

Koncesja na wydobywanie kopaliny ze złóż może określać:

- 1) minimalny stopień wykorzystania zasobów złóż oraz przedsięwzięcia niezbędne w zakresie racjonalnej gospodarki złóżem;
- 2) warunki włączania do górotworu wód pochodzących z odwodnienia wyrobisk górniczych, wód złożowych, wykorzystanych wód leczniczych, wód termalnych i solanek; w takim przypadku nie stosuje się przepisów o korzystaniu z wód oraz o opłatach za korzystanie ze środowiska.

Obszar górnicy podlega wpisowi do rejestru obszarów górniczych. Wpisu dokonuje się z urzędu, na podstawie decyzji wydawanych przez organ koncesyjny. Rejestr obszarów górniczych prowadzi państwowa służba geologiczna. Granice obszaru i terenu górnicy określonego w koncesji podlegają ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie.

Projektowanie i wykonywanie prac geologicznych

Prace geologiczne z zastosowaniem robót geologicznych mogą być wykonywane tylko na podstawie projektu robót geologicznych. **Projekt robót geologicznych określa w szczególności:**

- 1) cel zamierzonych robót oraz sposób jego osiągnięcia;
- 2) rodzaj dokumentacji geologicznej mającej powstać w wyniku robót geologicznych;
- 3) harmonogram robót geologicznych;
- 4) przestrzeń, w obrębie której mają być wykonywane roboty geologiczne;
- 5) przedsięwzięcia konieczne ze względu na ochronę środowiska, w tym wód podziemnych, sposób likwidacji wyrobisk, otworów wiertniczych, rekultywacji gruntów, a także czynności mające na celu zapobieżenie szkodom powstałym wskutek wykonywania zamierzonych robót.

Projekt robót geologicznych, których wykonywanie nie wymaga uzyskania koncesji, zatwierdza organ administracji geologicznej w drodze decyzji.

Dokumentacja geologiczna i informacja geologiczna

Wyniki prac geologicznych, wraz z ich interpretacją, określeniem stopnia osiągnięcia zamierzonego celu wraz z uzasadnieniem, przedstawia dokumentacja geologiczna. *Szczegółowe wymagania dotyczące sporządzenia dokumentacji geologicznej złoża kopaliny określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 grudnia 2011r. (Dz.U. 2005 Nr 291 poz.1712) w sprawie dokumentacji geologicznej złoża kopaliny.* Dokumentację geologiczną stanowią następujące rodzaje dokumentacji:

- 1) geologiczna złoża kopaliny (**uwaga: jest podstawowym i najbogatszym źródłem informacji o złożach kopaliny dla rzeczoznawcy majątkowego**);
- 2) hydrogeologiczna;
- 3) geologiczno-inżynierska;
- 4) inne niż określone w pkt 1–3.

Dokumentację geologiczną złoża kopaliny sporządza się w celu określenia jego granic, zasobów geologicznych, warunków występowania oraz określenia możliwości wydobycia kopaliny ze złoża. **Dokumentacja geologiczna złoża kopaliny określa w szczególności:**

- 1) rodzaj, ilość i jakość kopaliny, w tym przez przedstawienie informacji dotyczących kopaliny towarzyszących i współwystępujących użytecznych pierwiastków śladowych oraz występujących w złożu substancji szkodliwych dla środowiska;
- 2) położenie złoża, jego budowę geologiczną, formę i granice;
- 3) elementy środowiska otaczającego złoża;
- 4) hydrogeologiczne i inne geologiczno-górnictwowe warunki występowania złoża;
- 5) stan zagospodarowania powierzchni w rejonie udokumentowanego złoża;
- 6) graniczne wartości parametrów definiujących złoża i jego granice.

Zgodnie z zapisami rozporządzenia:

W dokumentacji geologicznej złoża kopaliny przedstawia się złoża w jego naturalnych granicach lub jego wydzielonej części, jeżeli przewiduje się, że eksploatacja wydzielonej części złoża kopaliny nie zagraża racjonalnemu wykorzystaniu złoża kopaliny i złóż sąsiednich. Zawiera ona wyniki wcześniejszych przeprowadzonych prac geologicznych w przestrzeni określonej w dokumentacji.

Dokumentację geologiczną złoża kopaliny sporządza się z podziałem na część tekstową, graficzną i tabelaryczną, niezależnie od kategorii rozpoznania złoża.

Część tekstowa dokumentacji geologicznej złoża kopaliny zawiera zestawienie zasobów geologicznych złoża kopaliny według kategorii rozpoznania, kartę informacyjną złoża kopaliny, kartę informacyjną dokumentacji geologicznej złoża kopaliny, zestawienie dat i numerów decyzji lub zawiadomień o przyjęciu wcześniejszych dokumentacji geologicznych złoża kopaliny i dodatków do dokumentacji oraz **część opisową** z podziałem na następujące rozdziały:

- a) **wstęp** – wskazujący cel sporządzenia dokumentacji geologicznej złoża kopaliny (dodatku do dokumentacji geologicznej złoża kopaliny),
- b) **położenie administracyjne** złoża kopaliny, charakterystyka geograficzna położenia złoża kopaliny (położenie złoża kopaliny, zagospodarowanie terenu, charakterystyka stanu środowiska i jego ochrony, stanu zagospodarowania złoża kopaliny i jego otoczenia),
- c) **opis stanu rozpoznania** złoża kopaliny oraz opis sposobu wykonania prac geologicznych, a w złożach eksploatowanych – opis stanu eksploatacji złoża kopaliny,
- d) **warunki geologiczne** występowania złoża kopaliny (stratygrafia, tektonika),
- e) **charakterystyka geologiczna** złoża kopaliny, jego położenia, formy, budowy, w złożach węglowodorów z wyjątkiem metanu występującego w złożach węgla kamiennego, również charakterystyka ich właściwości zbiornikowych, w złożach metanu występującego w złożach węgla kamiennego – charakterystyka metanonośności węgla i serii węglonośnej,
- f) **charakterystyka rodzaju i jakości kopaliny** głównej, kopaliny towarzyszących, współwystępujących użytecznych pierwiastków śladowych i kopaliny współwystępującej wydobytej ze złoża węglowodorów, własności technologiczne kopaliny oraz określenie możliwych kierunków ich wykorzystania,
- g) **wyniki badań i charakterystyka warunków geologiczno-górnictwowych** złoża kopaliny, w szczególności hydrogeologicznych, geolo-

giczno-inżynierskich, gazowych i geotermicznych w zakresie niezbędnym do projektowania, prowadzenia i zakończenia eksploatacji oraz wykorzystania terenu po zakończeniu działalności górniczej i jego rekultywacji, a w złożach przewidzianych do podziemnego bezziornikowego magazynowania substancji i podziemnego składowania odpadów – w zakresie niezbędnym do projektowania takiej działalności,

- h) **przedstawienie danych dotyczących budowy złoża kopaliny**, warunków jego występowania, jakości kopaliny i właściwości skał otaczających, które powinny być uwzględnione przy ocenie wpływu eksploatacji na środowisko, występujących w złożu kopaliny substancji szkodliwych dla środowiska, oraz charakterystykę właściwości rekultywacyjnych skał płonnych, których wydobycie może być przewidziane,
- i) **sposób określenia granic złoża kopaliny** i jego parametrów przyjętych do obliczenia zasobów, uzasadnienie wyboru metody obliczenia zasobów oraz przyjęty sposób ich klasyfikacji z uwagi na stopień rozpoznania złoża kopaliny,
- j) **przedstawienie zasobów złoża kopaliny głównej z podziałem na zasoby spełniające graniczne wartości parametrów** definiujących złoża – bilansowe – i niespełniające – pozabilansowe (w przypadku ich dokumentowania) – oraz kopaliny towarzyszących, kopaliny współwystępującej wydobytej ze złoża węglowodorów, współwystępujących użytecznych pierwiastków śladowych, wraz z oceną dokładności ich oszacowania,
- k) **rozliczenie zasobów złoża kopaliny** w stosunku do zasobów wcześniej dokumentowanych i objaśnienie stwierdzonych różnic,
- l) **warunki ochrony** złoża kopaliny, określenie obszaru wymagającego ochrony przed działaniem uniemożliwiającym zagospodarowanie złoża kopaliny oraz określenie szczegółowych wymagań odnośnie do racjonalnej eksploatacji i właściwego wykorzystania kopaliny występujących w złożu,
- ł) **spis literatury i materiałów archiwalnych** wykorzystanych do opracowania dokumentacji.

Załączniki do części tekstowej obejmujące:

- a) omówienie historii badań i eksploatacji złoża kopaliny,
- b) omówienie wykonanych prac geologicznych i badań specjalistycznych,
- c) wyniki badań specjalistycznych, w przypadku badań geofizycznych – w formie informatycznych nośników danych, podających lokalizację prac, dane źródłowe oraz dane przetworzone,
- d) przedstawienie wykonanych badań statystycznych lub geostatystycznych i ich wyników,
- e) kopie dokumentów, których treść ma znaczenie dla opracowanej dokumentacji geologicznej złoża kopaliny, w tym decyzji zatwierdzających dokumentację geologiczną złoża kopaliny i dodatki do dokumentacji, zawiadomień o przyjęciu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny i dodatków do dokumentacji, koncesji lub decyzji zatwierdzających projekty prac geologicznych lub robót geologicznych,
- f) dowód istnienia prawa do wykorzystania informacji geologicznej, na podstawie której sporządzono dokumentację geologiczną złoża kopaliny.

Część graficzną dokumentacji geologicznej złoża kopaliny – stanowią następujące mapy i przekroje geologiczne:

- 1) **mapa lokalizacji złoża kopaliny** sporządzona na mapie topograficznej, w zależności od wielkości złoża, w skali od 1:10 000 do 1:50 000;
- 2) **mapa sytuacyjno-wysokościowa** pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, sporządzona w skali umożliwiającej szczegółowe przedstawienie dokumentowanego obszaru złoża kopaliny oraz miejsc wykonania badań na jego terenie, a w szczególności otworów wiertniczych i badań geofizycznych;
- 3) **mapa geologiczno-gospodarcza lub mapa geośrodowiskowa rejonu występowania złoża kopaliny**, przedstawiająca składniki środowiska podlegające ochronie, sporządzona w skali 1:50 000 lub 1:25 000 dostosowanej do wielkości złoża, z podaniem położenia złoża;
- 4) **mapy ilustrujące budowę złoża kopaliny**, niezbędne do scharakteryzowania jego formy, sposobu ułożenia, budowy i jakości kopaliny;

- 5) **mapy obliczenia zasobów złoża kopaliny;**
- 6) **mapy i przekroje geologiczne**, a w zależności od potrzeb – również hydrogeologiczne, geologiczno-inżynierskie, gazonośności i geotermiczne;
- 7) **profile otworów wiertniczych**, profile geologiczne wyrobisk rozpoznawczych i wybranych wyrobisk górniczych w przypadku czynnych zakładów górniczych.

Część tabelaryczna dokumentacji geologicznej złoża kopaliny zawiera:

- 1) **wyniki badań rodzaju i jakości kopaliny;**
- 2) **obliczenia zasobów kopaliny** w poszczególnych częściach złoża lub blokach obliczeniowych;
- 3) **zbioreze zestawienie zasobów** złoża kopaliny;
- 4) **zestawienie współrzędnych** płaskich prostokątnych w państwowym systemie odniesień przestrzennych:
 - a) punktów załamania granic obszaru dokumentowanego,
 - b) wykonanych otworów wiertniczych.

Dokumentacja geologiczna złóż kopaliny, na wydobywanie których koncesji udziela starosta (tj. spełnione są wymagania określone w *art.22 ust.2*) posiada uproszczony charakter (§9 cytowanego wyżej Rozporządzenia).

Kategorie rozpoznania złoża w dokumentacji geologicznej (uwaga: bardzo ważna informacja dla rzeczoznawcy majątkowego)

W dokumentacjach geologicznych złóż kopaliny stałych stosuje się następujące kategorie rozpoznania złoża: D, C2, C1, B, A.

Rozpoznanie złoża kopaliny lub jego części w poszczególnych kategoriach powinno spełniać następujące wymagania:

- 1) **w kategorii D** – granice złoża kopaliny, jego budowę geologiczną i przewidywane zasoby określa się na podstawie istniejących, dostępnych danych geologicznych, w szczególności odosobnionych wyrobisk lub odsłoneń naturalnych, interpretacji geologicznej danych geofizycznych przy zastosowaniu ekstrapolacji, przy czym **błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów może przekraczać 40%**;
- 2) **w kategorii C2** – granice złoża kopaliny określa się na podstawie

danych z wyrobisk, odsłoneń naturalnych lub badań geofizycznych metodą interpolacji lub odpowiednio uzasadnionej ekstrapolacji; poznane są główne cechy formy, budowy i tektoniki złoża; wstępnie są określone warunki geologiczno-górnictwa eksploatacji; jakość kopaliny jest rozpoznana na podstawie systematycznego opróbowania w pełnym zakresie możliwych zastosowań kopaliny, przy czym **błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów nie może przekraczać 40%**;

- 3) **w kategorii C1** – granice złoża kopaliny określa się na podstawie danych z wyrobisk rozpoznawczych, z odsłoneń naturalnych lub badań geofizycznych metodą interpolacji lub w ograniczonym stopniu ekstrapolacji; stopień rozpoznania złoża jest wystarczający do opracowania projektu zagospodarowania złoża, w tym do szczegółowego określenia formy, budowy, tektoniki złoża i jakości kopaliny w złożu, warunków geologiczno-górnictwa eksploatacji oraz do dokonania oceny wpływu przewidywanej eksploatacji na środowisko, przy czym **błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów nie może przekraczać 30%**;

- 4) **w kategorii B** – granice złoża kopaliny określa się w sposób uściślony na podstawie specjalnie wykonanych w tym celu wyrobisk rozpoznawczych lub badań geofizycznych, wymagane jest określenie formy i budowy złoża, korelacji warstw, podstawowych cech tektoniki w sposób jednoznaczny, jakość i własności technologiczne kopaliny powinny być potwierdzone wynikami prób w skali półtechnicznej lub przemysłowej, przy czym **błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów nie może przekraczać 20%**;

- 5) **w kategorii A** – **złoże kopaliny jest rozpoznane w stopniu umożliwiającym bieżące planowanie i prowadzenie jego eksploatacji** przy możliwie najwyższym stopniu wykorzystania zasobów; wymagane jest określenie formy i budowy złoża, tektoniki, zasobów na podstawie danych z wyrobisk udostępniających, przygotowawczych i eksploatacyjnych, rodzaju, jakości kopaliny i jej właściwości technologicznych na podstawie systematycznego opróbowania wyrobisk

i danych z bieżącej produkcji, przy czym **błąd oszacowania średnich wartości parametrów złoża i zasobów w poszczególnych blokach nie może przekraczać 10%**.

Z kolei w dokumentacjach geologicznych złóż węglowodorów i metanu występującego jako kopalina towarzysząca w złożach węgla kamiennego, stosuje się tylko trzy kategorie rozpoznania A, B i C.

Dodatek do dokumentacji

W dodatku do dokumentacji geologicznej eksploatowanego złoża kopaliny stałej, poza wynikami prac geologicznych wykonanych w celu udokumentowania złoża, uwzględnia się dane zawarte w dokumentacji mierniczo-geologicznej zakładu górniczego, wyniki bieżącego opróbowania złoża kopaliny oraz wyniki badań specjalistycznych, zwłaszcza hydrogeologicznych, geologiczno-inżynierskich, gazowych, geotermicznych oraz pozostałe informacje niezbędne do planowania wykorzystania terenu po zakończeniu działalności górniczej i jego rekultywacji.

Źródła ujawnienia udokumentowanych złóż kopaliny

Udokumentowane złoża kopaliny, ujawnia się w:

- studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin;
- miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Prawo do dokumentacji geologicznej

Prawo do informacji geologicznej przysługuje Skarbowi Państwa. Temu, kto, ponosząc koszt prac prowadzonych w wyniku decyzji wydanych na podstawie ustawy, uzyskał informację geologiczną, przysługuje prawo do nieodpłatnego korzystania z niej. **Korzystanie z informacji geologicznej**, do której prawa przysługują Skarbowi Państwa,

w celu wykonywania działalności w **zakresie: wydobywania kopaliny ze złóż, podziemnego bezziornikowego magazynowania substancji oraz podziemnego składowania odpadów oraz w jakim wymagane jest pozwolenie wodno prawne – następuje, w drodze umowy, za wynagrodzeniem**. Szczegółowe uregulowania w tym zakresie podają art. 98–100 ustawy pig.

Ewidencja i bilans zasobów kopaliny

Przedsiębiorca górniczy jest zobowiązany do prowadzenia ewidencji zasobów złoża kopaliny, ustalając ich zmiany spowodowane:

- 1) dokładniejszym rozpoznaniem złoża;
- 2) eksploatacją złoża i powstałymi wskutek niej stratami;
- 3) zmianą granic lub podziałem złoża;
- 4) wymaganiami ochrony środowiska albo bezpieczeństwa pracy, w tym ograniczeniami wpływającymi na dopuszczalność eksploatacji złoża;
- 5) przeklasyfikowaniem geologicznych zasobów bilansowych do pozabilansowych, zasobów pozabilansowych do bilansowych, przemysłowych do nieprzemysłowych, zasobów nieprzemysłowych do przemysłowych lub do strat, albo strat do zasobów przemysłowych.

Operat ewidencyjny zasobów złoża kopaliny sporządza się corocznie, w terminie do dnia 28 lutego, według stanu na dzień 31 grudnia poprzedniego roku. W operacie ewidencyjnym uwzględnia się w szczególności dane dotyczące tych części złoża kopaliny, których wydobycie nie jest technicznie możliwe lub nie jest gospodarczo uzasadnione. Operat ewidencyjny sporządza się na podstawie:

- 1) obmiaru wyrobisk – dla zasobów złóż kopaliny stałych;
- 2) pomiarów wydajności odwiertów – dla zasobów złóż kopaliny gazowych i płynnych.

Operat ewidencyjny dołącza się do posiadanego egzemplarza dokumentacji geologicznej oraz projektu zagospodarowania złoża. Przedsiębiorca sporządza, na podstawie operatu ewidencyjnego, informację o zmianach zasobów złoża kopaliny i corocznie, w terminie do dnia 15 marca, przekazuje ją właściwemu organowi koncesyjnemu oraz państwowej służbie geologicznej. Zawiera ona dane dotyczące stanu zasobów złoża kopaliny, przyrostów oraz ubytków

w tych zasobach. Przedsiębiorca zobowiązany jest przechowywać operaty ewidencyjne przez 5 lat od końca roku kalendarzowego, w którym koncesja utraciła moc.

Na podstawie dokumentacji geologicznej oraz ewidencji zasobów złóż kopaliny państwowa służba geologiczna corocznie, w terminie do dnia 30 czerwca, sporządza krajowy bilans zasobów złóż kopaliny.

Aktem wykonawczym w tym zakresie do Ustawy jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z 15.11.2011r. w sprawie operatu ewidencyjnego oraz wzorów informacji o zmianach zasobów złoża kopaliny (Dz.U. 2011r. Nr 262 poz.1568).

Opłaty

Przedsiębiorca, który uzyskał koncesję na:

- a) poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopaliny, wnosi opłatę jednorazową ustaloną w koncesji jako iloczyn stawki opłaty oraz wyrażonej w kilometrach kwadratowych powierzchni terenu objętego koncesją;
- b) na wydobywanie kopaliny ze złoża, wnosi opłatę eksploatacyjną ustaloną jako iloczyn jej stawki oraz ilości kopaliny wydobytej, ze złoża bilansowego i pozabilansowego, w okresie rozliczeniowym.

Stawki opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych rodzajów kopaliny określa załącznik do ustawy.

Opłaty podwyższone

Działalność wykonywana bez wymaganej koncesji albo bez zatwierdzonego projektu robót geologicznych podlega opłacie podwyższonej. **Opłatę podwyższoną za:**

- 1) poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopaliny określonych w art.10 ust.1, ustala się w wysokości 50000zł za każdy kilometr kwadratowy powierzchni terenu objętego taką działalnością, przy czym rozpoczęty kilometr kwadratowy powierzchni terenu liczy się jako cały;
- 2) wykonywanie robót geologicznych ustala się w wysokości 40000zł za każdy kilometr kwadratowy powierzchni terenu objętego taką działalnością, przy czym rozpoczęty kilometr kwadratowy powierzchni terenu liczy się jako cały;

- 3) wydobywanie kopalin ustala się w wysokości **czterdziestokrotnej stawki opłaty eksploatacyjnej dla danego rodzaju kopaliny**, pomnożonej przez ilość wydobytej bez koncesji kopaliny;
- 4) podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji ustala się w wysokości dwustukrotnej stawki opłaty dla danego rodzaju magazynowanej substancji, pomnożonej przez ilość zatłoczonej bez koncesji substancji;
- 5) podziemne składowanie odpadów ustala się w wysokości dwustukrotnej stawki opłaty dla danego rodzaju składowanych odpadów, pomnożonej przez ilość składowanych bez koncesji odpadów.

Wpływy z tytułu opłat w 60% stanowią dochód gminy, na terenie której jest prowadzona działalność, a w 40% dochód Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Jeżeli działalność jest prowadzona na terenie więcej niż jednej gminy, opłaty stanowią dochód gmin proporcjonalnie odpowiednio do wielkości powierzchni terenu objętego działalnością, ilości wydobytej kopaliny, ilości wprowadzonej do górotworu substancji albo odpadów. Wpływy z tytułu opłat za działalność prowadzoną w granicach obszarów morskich Rzeczypospolitej Polskiej w całości stanowią dochód Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Odpowiedzialność za szkody

Właściciel nie może sprzeciwić się zagrożeniom spowodowanym ruchem zakładu górniczego, który jest prowadzony zgodnie z ustawą. Może on jednak żądać naprawienia wyrządzonej tym ruchem szkody, na zasadach określonych ustawą. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio do innych podmiotów, których prawa majątkowe są zagrożone ruchem zakładu górniczego. Odpowiedzialność za szkodę ponosi przedsiębiorca prowadzący ruch zakładu górniczego, wskutek którego wystąpiła szkoda.

Przywrócenie stanu poprzedniego może w szczególności nastąpić przez dostarczenie gruntów, obiektów budowlanych, urządzeń, lokali, wody lub innych dóbr tego samego rodzaju. Naprawienie szkody w gruncie rolnym lub leśnym zdegradowanym lub zdezastowanym na skutek ruchu zakładu górniczego następuje w sposób okreś-

lony przepisami o ochronie tych gruntów.

Obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego ciąży na tym, kto jest odpowiedzialny za szkodę. Poszkodowany, za zgodą podmiotu odpowiedzialnego za szkodę, może wykonać obowiązek w zamian za zapłatę odpowiedniej kwoty pieniężnej (art.132 ust. 6 ustawy ogn: „*Odszkodowanie obciąża tego, na czyją rzecz wydane zostało zezwolenie na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu, wydobywaniu lub składowaniu kopalin Skarbu Państwa oraz węgla brunatnego wydobywanego metodą odkrywkową*”).

Jeżeli poszkodowany poniósł nakłady na naprawienie szkody, odszkodowanie ustala się z uwzględnieniem wartości uzasadnionych nakładów. Roszczenia określone przedawniają się z upływem 5 lat od dnia dowiedzenia się o szkodzie.

Administracja, Państwowa Służba Geologiczna i nadzór

Zadania administracji geologicznej wykonuje:

- minister właściwy do spraw środowiska – przy pomocy Głównego Geologa Kraju,
- marszałek województwa – przy pomocy geologa wojewódzkiego;
- starosta – przy pomocy geologa powiatowego.

Określone ustawą zadania marszałków województw oraz starostów są zadaniami z zakresu administracji rządowej. Państwowa służba geologiczna wykonuje następujące zadania w zakresie geologii:

- 1) inicjuje, koordynuje i wykonuje zadania zmierzające do rozpoznania budowy geologicznej kraju, w tym prac o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej, w szczególności dla odnowienia bazy surowcowej kraju, ustalania zasobów złóż kopalin, a także dla ochrony środowiska;
- 2) prowadzi centralne archiwum geologiczne;
- 3) gromadzi, udostępnia, przetwarza i archiwizuje dane geologiczne;
- 4) prowadzi bazy danych geologicznych;
- 5) sporządza krajowy bilans zasobów kopalin;
- 6) przygotowuje materiały w celu przeprowadzania przetargów na udzielenie koncesji na poszuki-

wanie lub rozpoznawanie złóż węglowodorów i wydobywanie węglowodorów ze złóż;

- 7) koordynuje i wykonuje prace z zakresu kartografii geologicznej oraz wykonuje prace pilotażowe z tego zakresu;
- 8) prowadzi rejestr obszarów górniczych;
- 9) koordynuje zadania z zakresu ochrony georóżnorodności oraz geologii środowiskowej;
- 10) rozpoznaje i monitoruje zagrożenia geologiczne.

Państwową służbę geologiczną pełni Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy. Nadzór nad wykonywaniem zadań państwowej służby geologicznej sprawuje minister właściwy do spraw środowiska, działający przy pomocy Głównego Geologa Kraju. Organami nadzoru górniczego są:

- 1) Prezes Wyższego Urzędu Górniczego;
- 2) dyrektorzy okręgowych urzędów górniczych;
- 3) dyrektor Specjalistycznego Urzędu Górniczego.

5. Podsumowanie

W niniejszej I części opracowania przedstawiono omówienie uregulowań prawnych w zakresie definiowania podstawowych pojęć, własności i użytkowania górniczego, podejmowania, wykonywania oraz zakończenia działalności prowadzenia prac geologicznych, w tym omówienia zakresu treści podstawowego źródła informacji o zasobach kopalin, jakim jest dokumentacja geologiczna oraz uwarunkowań wydobywania kopalin. Znajomość tych zagadnień przez rzeczoznawcę majątkowego jest niezbędna przy praktycznej realizacji wyceny tego segmentu nieruchomości. W następnym numerze Biuletynu – w części II artykułu – omówiona będzie już sama specyfika i metodologia wyceny nieruchomości położonych na złożach kopalin.



6. Wykaz podstawowych aktów prawnych

- Ustawa z dnia 09 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2011r., nr 163, poz.981),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010r., nr 102, poz.651),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks Cywilny (Dz.U. z 1964r., nr 16, poz.93),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 o odpadach (Dz. U. z 2010r., nr 185 poz.1243 ze zm. Dz.U. 2010r., nr 2003 poz.1351),
- Ustawa z dnia 10 lipca 2008r. o odpadach wydobywczych (Dz.U. z 2008r, nr 138, poz.865 ze zm. w 2010r. i 2011r.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r., nr 121, poz.1266),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2008r., nr 25, poz.150),
- Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008, nr 199, poz.1227 ze zm.),
- Ustawa z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2010r., nr 76, poz. 489 ze zm. w 2012r. Dz.U.nr 0, poz.951),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2009r. nr 151, poz.1220 ze zm.),
- Ustawa z dnia z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., nr 0, poz. 647 ze zm.),
- Ustawa z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2010r., nr 220, poz. 1447 ze zm.),
- Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 2007r., nr 75 poz.493 ze zm.),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2012r., nr 0, poz.145 ze zm.),
- Rozporządzenie R.M. z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., nr 207, poz.2109 ze zm. w 2005r. i 2011r.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 grudnia 2001 w sprawie kryteriów bilansowości złóż kopalin (Dz.U. z 2001r., nr 153, poz.1774 ze zm. Dz.U. z 2005r., nr 116, poz.978, Dz.U. 2007r. nr 7, poz. 57 oraz Dz.U. z 2008r., nr 196, poz.1220).

Akty wykonawcze do ustawy prawo geologiczne i górnicze

- M.P. 2012 nr 0 poz.641 Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 9 sierpnia 2012r. w sprawie stawek opłaty egzaminacyjnej oraz opłaty za wydanie świadectwa stwierdzającego kwalifikacje na rok 2013,
- Dz.U. 2012 nr 0 poz.511 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów zagospodarowania złóż, Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 lutego 2012r. w sprawie planów ruchu zakładów górniczych,
- Dz.U. 2012 nr 0 poz.101 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2012r. w sprawie przetargu na ustanowienie użytkownika górniczego,
- Dz.U. 2011 nr 298 poz.1771 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 grudnia 2011r. w sprawie podziemnych składowisk odpadów,
- Dz.U. 2011 nr 292 poz.1724 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 grudnia 2011r. w sprawie korzystania z informacji geologicznej za wynagrodzeniem,
- Dz.U. 2011 nr 291 poz.1714 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 2011r. w sprawie dokumentacji hydrogeologicznej i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
- Dz.U. 2011 nr 291 poz.1713 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 grudnia 2011r. w sprawie dokumentacji mierniczo-geologicznej,
- Dz.U. 2011 nr 291 poz.1712 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 grudnia 2011r. w sprawie dokumentacji geologicznej złoża kopaliny,
- Dz.U. 2011 nr 288 poz.1696 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 grudnia 2011r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów robót geologicznych, w tym robót, których wykonywanie wymaga uzyskania koncesji,
- Dz.U. 2011 nr 286 poz.1686 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2011r. w sprawie określenia zlikwidowanych podziemnych zakładów górniczych,
- Dz.U. 2011 nr 286 poz.1685 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011r. w sprawie rejestru obszarów górniczych,
- Dz.U. 2011 nr 282 poz.1659 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011r. w sprawie nazw, siedzib i właściwości miejscowej okręgowych urzędów górniczych,
- Dz.U. 2011 nr 282 poz.1658 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011r. w sprawie wzorów druków informacji dotyczącej opłaty za wydobytą kopalinę, podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji oraz podziemne składowanie odpadów,
- Dz.U. 2011 nr 282 poz.1657 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011r. w sprawie gromadzenia i udostępniania informacji geologicznej,
- Dz.U. 2011 nr 282 poz.1656 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących innych dokumentacji geologicznych,

- Dz.U. 2011 nr 275 poz.1629 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2011r. w sprawie kwalifikacji w zakresie geologii,
- Dz.U. 2011 nr 275 poz.1628 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011r. w sprawie kwalifikacji w zakresie górnictwa i ratownictwa górniczego,
- Dz.U. 2011 nr 262 poz.1568 Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 listopada 2011r. w sprawie operatu ewidencyjnego oraz wzorów informacji o zmianach zasobów złoża kopaliny.

Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych, w szczególności:

- KSWP 1 Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa,
- KSWP 2 Wartości inne niż wartość rynkowa,
- KSWP 3 Operat szacunkowy,
- KSWS 3 Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności (Dz.Urz. Ministra Infrastruktury z 8.01.2010r., Nr 1, poz.1),
- Nota Interpretacyjna NI1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,
- Nota Interpretacyjna NI2 Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości,
- Nota Interpretacyjna NI4 Zastosowanie metody pozostałościowej wycenie nieruchomości,
- Nota Interpretacyjna NI5 Wycena przedsiębiorstw.

Tymczasowe Noty Interpretacyjne PFSRM (wydanie VIII+, Warszawa 2004r.):

- Standard V.7 Wycena nieruchomości położonych na złożach kopalni,
- Standard III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- Standard IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości,
- Standard IV.4 Wybrane prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny.

Międzynarodowe Standardy Wyceny IVSC, 2011r.

Europejskie Standardy Wyceny TEGoVA, 2012r.

Kodeks Wyceny Złóż Kopalni POLVAL, 2008r.

PRAWO

STANDARDY ZAWODOWE

W związku z licznymi zapytaniami kierowanymi do PFSRM w sprawie zasad stosowania standardów zawodowych dnia 15 lutego 2013r. Komisja Standardów wystosowała informację mającą rozwiać pojawiające się w tym zakresie wątpliwości. Zgodnie z jej treścią **jedynym standardem zawodowym** obowiązującym wszystkich rzeczoznawców majątkowych jest ogłoszony Komunikatem Ministra Infrastruktury z dnia 4 stycznia 2010r. **standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”** (Dz.Urz. Min. Infrastruktury z 2010r. Nr 1, poz. 1). Zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z marca 2012r. **Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)** opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, są **zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej** i dorobek środowiska. Oznacza to, że wchodzące w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) standardy wyceny, noty interpretacyjne oraz tymczasowe noty interpretacyjne **nie stanowią podstaw prawnych** wykonywania operatu szacunkowego, jednak mogą stanowić podstawy metodyczne jego opracowania, oparte o autorytet organizacji zawodowej.

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI