

# JAKOŚĆ POWIERZCHNI ZIEMI JAKO CZYNNIK MOGĄCY WPŁYWAĆ NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Artykuł omawia podstawowe zagadnienia związane z zanieczyszczeniem powierzchni ziemi. Wymieniono typy terenów, dla których określono standardy jakości gleby i ziemi oraz sposób podejścia do wyznaczania ich stanu czystości. Zasygnalizowano również problem szkód w środowisku związanych z zanieczyszczeniem gleby i ziemi oraz odpowiedzialności podmiotów korzystających ze środowiska.

**O**bowiązujący do niedawna standard IV.1 określał, które czynniki środowiskowe mają wpływ na wartość nieruchomości. Wśród wymienionych tam czynników były odniesienia do jakości powierzchni ziemi a także wód gruntowych w kontekście ich stanu czystości. Sposób prowadzenia badań jakości szeroko pojętej powierzchni ziemi i wód gruntowych oraz odniesienia do wartości referencyjnych regulują przepisy ochrony środowiska, wśród których należy wymienić:

1. Ustawa z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165 poz. 1359),
3. Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005r. Nr 228 poz. 1947 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 października 2005r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać dokumentacje hydrogeologiczne i geologiczno-inżynierskie (Dz.U. Nr 201, poz. 1673),

5. Ustawa z dnia 03 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.),
6. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. Nr 75 poz. 493 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 kwietnia 2008r. w sprawie kryteriów oceny wystąpienia szkody w środowisku (Dz. U. Nr 82 poz. 501),
8. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz.U. z 2005 roku, Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.),

9. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. Nr 137, poz. 984).



**mgr Roman Bednarek**

Zastępca Przewodniczącego Regionalnej Komisji ds. Ocen Oddziaływania na środowisko przy Regionalnym Dyrektorzce Ochrony Środowiska w Poznaniu



**mgr Krzysztof Pyszny**

Specjalista w zakresie sporządzania ocen oddziaływania na środowisko



## I. Jak chronimy powierzchnię ziemi?

**O**chrona powierzchni ziemi została w polskim prawie określona w dziale IV ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska. We wstępie do tej ustawy, konkretnie w art. 3 pkt 25, zdefiniowano pojęcie powierzchni ziemi, pod którym rozumie się naturalne ukształtowanie terenu, glebę oraz znajdującą się pod nią ziemię do głębokości oddziaływania człowieka, z tym że pojęcie „gleba” oznacza górną warstwę litosfery, złożoną z części mineralnych, materii organicznej, wody, powietrza i organizmów, obejmującą wierzchnią warstwę gleby i podglebie. W tym miejscu należy przypomnieć, że ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych definiuje pojęcie zarówno gruntów rolnych jak i leśnych.

Prawo ochrony środowiska określa sposób ochrony powierzchni ziemi, który polega na:

- 1) zapewnieniu jak najlepszej jej jakości, w szczególności przez:
  - a) racjonalne gospodarowanie,
  - b) zachowanie wartości przyrodniczych,
  - c) zachowanie możliwości produkcyjnego wykorzystania,
  - d) ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania,
  - e) utrzymanie, jakości gleby i ziemi powyżej lub co najmniej na poziomie wymaganych standardów,
  - f) doprowadzenie, jakości gleby i ziemi co najmniej do wymaganych standardów, jeżeli nie są one dotrzymane,
  - g) zachowanie wartości kulturowych z uwzględnieniem zabytków archeologicznych;
- 2) zapobieganiu ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

Z kolei według ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochrona tych gruntów polega m.in. na:

- zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych i leśnych oraz szkodom w produkcji rolniczej i drzewostanach, powstającym wskutek działalności nierolniczej i nieleśnej oraz ruchów masowych ziemi;
- rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze;
- ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

## II. Kiedy mówimy o zanieczyszczeniu gruntu?

**K**luczowym problemem związanym ze stanem czystości gruntu jest odpowiedzenie sobie na pytanie kiedy należy mówić o zanieczyszczeniu. Odpowiedzi na to pytanie należy szukać w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi. Wydziela ono tereny, dla których muszą być zachowane standardy jakości gleby (normy), a które są różne dla poszczególnych kategorii terenu. I tak wydziela się trzy grupy terenów:

### 1. Grupa A:

- nieruchomości gruntowe wchodzące w skład obszaru poddanego ochronie na podstawie przepisów ustawy - Prawo wodne, tj. strefy ochronne ujęć wody i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- obszary poddane ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody (parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, stanowiska dokumentacyjne) jeżeli utrzymanie aktualnego poziomu zanieczyszczenia gruntów nie stwarza zagrożenia dla zdrowia ludzi lub środowiska - dla obszarów tych stężenia zachowują standardy wynikające ze stanu faktycznego, z zastrzeżeniem grupy B i C,

### 2. Grupa B

- grunty zaliczone do użytków rolnych z wyłączeniem gruntów pod stawami i gruntów pod rowami, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, nieużytki, a także grunty zabudowane i zurbanizowane z wyłączeniem terenów przemysłowych, użytków kopalnych oraz terenów komunikacyjnych,

### 3. Grupa C

- tereny przemysłowe, użytki kopalne, tereny komunikacyjne.

Powyższe rozporządzenie mówi kiedy mamy do czynienia z glebą lub ziemią zanieczyszczoną. Następuje to wtedy gdy stężenie co najmniej jednej substancji przekracza wartość dopuszczalną określoną w tym rozporządzeniu.

W przypadku gdy naturalne stężenie substancji badanej w glebie lub ziemi przekracza wartości dopuszczalne wówczas uważa się, że przekroczenie dopuszczalnej wartości stężeń w glebie lub ziemi nie nastąpiło.

Wartość dopuszczalną zawartości substancji w glebie lub ziemi ustala się metodą kolejnych przybliżeń w trzech etapach:

- *etap pierwszy* - ustalenie listy substancji, których wystąpienie jest spodziewane ze względu na prowadzoną na danej nieruchomości lub w jej sąsiedztwie działalność,
- *etap drugi* - przeprowadzenie pomiarów wstępnych, których celem jest ustalenie czy substancje, o których mowa w etapie pierwszym, faktycznie występują,
- *etap trzeci* - badania szczegółowe w celu określenia stężeń substancji ustalonych i wskazanie zakresu i sposobu przeprowadzenia rekultywacji gleby lub ziemi.



### III. Zanieczyszczenie gruntu a szkoda w środowisku

Częstokroć zanieczyszczenie gruntu może wywołać szkodę w środowisku zdefiniowaną w ustawie z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie i określającej m.in. negatywną, mierzalną zmianę stanu lub funkcji elementów przyrodniczych, ocenioną w stosunku do stanu początkowego, która została spowodowana bezpośrednio lub pośrednio przez działalność prowadzoną przez podmiot korzystający ze środowiska w powierzchni ziemi, przez co rozumie się zanieczyszczenie gleby lub ziemi, w tym w szczególności zanieczyszczenie mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi. Kryteria oceny wystąpienia szkody w środowisku zdefiniowane zostały w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 kwietnia 2008 roku w sprawie kryteriów oceny wystąpienia

szkody w środowisku. Kryterium oceny wystąpienia szkody w środowisku w powierzchni ziemi jest zmiana lub zmiany powodujące jeden lub więcej z następujących mierzalnych skutków m.in. przekroczenie standardów jakości gleby lub ziemi, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi.

### IV. Kto odpowiada za zanieczyszczenie gruntu?

Obowiązek przeciwdziałania zanieczyszczeniu gruntu, a w przypadku ich zanieczyszczenia, obowiązek naprawy, spoczywa, zgodnie z ustawą z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie, na podmiocie korzystającym ze środowiska. Podmiot korzystający ze środowiska został

zdefiniowany w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska jako:

- przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej, a także osoba prowadząca działalność wytwórczą w rolnictwie w zakresie upraw rolnych, chowu lub hodowli zwierząt, ogrodnictwa, warzywnictwa, leśnictwa i rybactwa śródlądowego oraz osoby wykonujące zawód medyczny w ramach indywidualnej praktyki lub indywidualnej specjalistycznej praktyki,
- jednostka organizacyjna niebędąca przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej,
- osoba fizyczna niebędąca przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej, korzystająca ze środowiska w zakresie, w jakim korzystanie ze środowiska wymaga pozwolenia wydawanego na podstawie przepisów ochrony środowiska.

## PRAWO

### STAWKI OPŁATY ROCZNEJ Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO



Trybunał Konstytucyjny rozpoznał pytanie prawne Sadu Okręgowego w Warszawie dotyczące wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Watpliwości sadu wzbudziła **nowelizacja ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa** z 20 grudnia 2002r. dotycząca wysokości stawek procentowych. Zróżnicowała ona bowiem znajdujących się w podobnej sytuacji prawnej użytkowników wieczystych nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, realizację urządzeń infrastruktury lub inne cele publiczne. Użytkownicy wieczystych gruntów, przeznaczonych na takie cele, a nie będących w zasobach Agencji Nieruchomości Rolnych obowiązani są uiszczać opłaty według stawki 1%, zaś grunty o tym samym przeznaczeniu, jednak nie znajdujące się w zasobach ANR zakwalifikowano zgodnie z kwestionowanym przepisem jako oddane na inne cele i objęto 3% stawka. Wprowadza to - zdaniem sadu - odstępstwo od konstytucyjnej zasady równości.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 18 stycznia 2011 roku (Dz. U. Nr 27 poz. 141) stwierdził, że **kwestionowany przepis nie narusza ustawy zasadniczej**. Zawarty w nim wyjątek od ogólnej zasady równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji) oraz od zasady ochrony własności i praw majątkowych (art. 64 ust. 2 Konstytucji) znajduje uzasadnienie w celach i zasadach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Akt ten dotyczy prowadzenia szczególnej polityki państwa w zakresie reprivatyzacji i rekonstrukcji własności rolnych Skarbu Państwa. Cele te realizuje Agencja Nieruchomości Rolnych - organ samodzielny w zakresie prowadzenia gospodarki, a także w sferze stosunków prawnych, będący w zakresie określonym w ustawie instrumentem polityki państwa. Do ustawodawcy należy określenie celów i zadań tej polityki, a odstępstwo od zasad wyrażonych w powyższych przepisach Konstytucji ma służyć jej realizacji. Wyrok jest ostateczny.

Opracowanie  
Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI