

*Jolanta Dąbrowska, Olgierd Kempa, Joanna Markowska*

**REGULACJA STANÓW PRAWNYCH GRUNTÓW  
ZAJĘTYCH PRZEZ RZEKI  
NA PRZYKŁADZIE ZLEWNI BIAŁEJ ŁĄDECKIEJ**

***REGULATION OF THE LEGAL STATUS OF LAND PLOTS  
TAKEN BY RIVERS – BASED ON SELECTED EXAMPLES  
FROM THE CATCHMENT OF BIAŁA ŁĄDECKA***

*Streszczenie*

Biała Łądecka (51,8 km) jest prawostronnym dopływem Nysy Kłodzkiej i wraz z nią oraz Bystrzycą, Bystrzycą Dusznicką i Jaskówką tworzy główną sieć zlewni Nysy Kłodzkiej przynależnej do obszaru Ziemi Kłodzkiej. Zasilana jest potokami górskimi, przez co szybko reaguje na krótkotrwałe, gwałtowne, ulewne deszcze. Przykładowo wysokość opadów w czasie trwania powodzi w 1997 roku w dniach 5 – 8 lipca, w zlewni Białej Łądeckiej wynosiła 350 mm. Przy wypełnionej retencji podłoża, przybór wody na tym obszarze trwa zaledwie kilka godzin od momentu wystąpienia opadu, a prędkości spływu wody są tak duże, że często masy spływającej wody powodują zniszczenia doliny cieku. Biorąc pod uwagę fakt silnej presji w kierunku zagospodarowania doliny Białej Łądeckiej, straty na tych terenach stają się coraz większe. Na przestrzeni ostatnich lat na badanym terenie miało miejsce kilkanaście wezbrań i powodzi, które spowodowały duże straty oraz zmiany w korycie i dolinie rzeki – między innymi trwałe zajęcia gruntów przez wodę płynącą.

W pracy omówiono problemy geodezyjno-prawne i administracyjne dotyczące gruntów zajętych przez wody płynące podczas wezbrań i powodzi. Badania nad rozgraniczeniami ww. gruntów przeprowadzono w zlewni Białej Łądeckiej (Trzebieszowice, Radochów i Ołdrzychowice Kłodzkie). W trakcie badań terenowych wykonano pomiary geodezyjne rzek wraz z określeniem terenu zajętego przez wody płynące (rzece). Przeprowadzone badania doprowadziły do unormowania oznaczeń w ewidencji gruntów i budynków, przyporządkowania kompetencji odpowiednim organom, a także uregulowania kwestii podatkowych. Jednym z wyników prac było również określenie wielkości arealu, jaki został trwałe zajęty przez nurt rzeki.

**Słowa kluczowe:** rozgraniczenie wód płynących, szkody powodziowe

### Summary

*Biała Łądecka (51,8 km) is the right-side tributary of Nysa Kłodzka, and these two rivers together with Bystrzyca, Bystrzyca Dusznicka and Jaskówka create the main network of the part of catchment of Nysa Kłodzka located in the region of Ziemia Kłodzka. The river is supplied by mountain streams, which results in violent reactions to short-term, stormy rainfalls. The rain depth during the flood in 1997, from the 5th to the 8th of July, in the catchment of Biała Łądecka was 350 mm. When soil retention capacity is fully used, the water rise in this area lasts usually for a few hours from the moment of beginning of rainfall, and the rate of water flow is so high that the masses of flowing water often cause damages to the river valley. Due to the strong tendency to develop the valley of Biała Łądecka, the damages in this area are increasing. In recent years, over ten bankful flows and floods that occurred in the analyzed area have caused significant damage and changes in the river bed and valley – including permanent taking of land plots by flowing water.*

*This study discusses the geodetic and legal aspects related to land plots taken by flowing waters during bankful flows and floods. The studies on the delimitation of such land plots have been conducted in the catchment of Biała Łądecka (in Trzebieszowice, Radochów and Oldrzychowice Kłodzkie). During the field studies geodetic measurements were taken of the rivers, including the specification of the land taken by flowing water (river). The conducted studies resulted in a regulation of designations in the land and Land and Property Register, in assigning the competences to competent bodies, and in regulating the tax issues. One of the results of these studies was also the determination of the surface of the area that was permanently taken by the river current.*

**Key words:** *delimitation of flowing waters, flood damages*

### WSTĘP

Zjawiska ekstremalne (powodzie i susze) są związane z klimatem Polski od lat, a na dodatek działalność człowieka w wielu przypadkach doprowadziła do zwiększenia ich zakresu i częstości [Mioduszewski 2001]. Dynamika stanów i przepływów wód jest integralnym elementem funkcjonowania ekosystemów dolin rzecznych [Radczuk i Jakubowski 2005], jednak niektóre odcinki rzek charakteryzują się gwałtownymi wezbraniem oraz dużym wahaniami przepływów, które wpływają na intensyfikację procesów morfodynamicznych [Kaspepek i Parzonka 2005].

Trwałe i naturalne zajęcie gruntu przez śródlądowe powierzchniowe wody płynące jest jednym z podstawowych zagadnień związanych z prawidłowym zarządzaniem gruntami w gospodarce wodnej [Kowalski 2010]. Do przedstawienia problematyki związanej z tym zagadnieniem wybrano zlewnię Białej Łądeckiej. Na przestrzeni ostatnich lat na badanym terenie miało miejsce kilkanaście wezbrań i powodzi, które spowodowały duże straty oraz zmiany w korycie i dolinie rzeki – między innymi trwałe zajęcia gruntów przez wodę płynącą.

## PROBLEM BADAWCZY

Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne [tekst jednolity Dz.U. 2012 poz. 145] reguluje prawo własności wód i gruntów pokrytych wodami. Kwestii trwałego i naturalnego zajęcia gruntu przez śródlądowe powierzchniowe wody płynące dotyczą ust. 1 i 2 art. 17.:

*1. Jeżeli śródlądowa woda powierzchniowa płynąca lub wody morza terytorialnego albo morskie wody wewnętrzne zajmą trwale, w sposób naturalny, grunt niestanowiący własności właściciela wody, grunt ten staje się własnością właściciela wody.*

*2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, dotychczasowemu właścicielowi gruntu przysługuje odszkodowanie od właściciela wody na warunkach określonych w ustawie.*

Procedura formalna uregulowania stanu prawnego nieruchomości zajętej przez wodę płynącą wygląda następująco:

- wszczęcie procedury formalnej przez organ lub jednostkę wykonującą prawa właścicielskie do wody na wniosek właściciela nieruchomości zajętej lub samoczynne podjęcie działań przez właściciela tejże nieruchomości;
- sporządzenie projektu rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych dla nieruchomości zajętych przez wodę;
- ustalenie, w formie decyzji, przez właściwy organ, nowej linii brzegu cieków w miejscu zajęcia gruntu;
- sporządzenie dokumentacji geodezyjno-prawnej z rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych i wprowadzenie zmian do operatu ewidencji gruntów i budynków;
- ustalenie i wypłacenie odszkodowania za utracony grunt dotychczasowemu właścicielowi;
- przeniesienie prawa własności do zajętego gruntu na rzecz Skarbu Państwa poprzez ujawnienie prawa w księdze wieczystej [Kowalski 2010].

Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości leży w interesie właściciela nieruchomości zajętej przez wodę płynącą, ponieważ ma on ograniczone możliwości gospodarowania gruntem, zaś do momentu uregulowania stanu prawnego nieruchomość jest przedmiotem opodatkowania. Na podstawie art. 188 ustawy Prawo wodne - po 2 latach od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o trwałym, naturalnym zajęciu gruntu przez wodę, roszczenie o naprawienie szkody (odszkodowanie) przedawnia się.

Już na początku czynności formalno-administracyjnych właściciel nieruchomości zajętej przez wodę płynącą może borykać się z problemami, którymi zazwyczaj są: ustalenie obowiązującej nazwy cieków (szczególnie dla małych cieków) oraz organu wykonującego uprawnienia właścicielskie w stosunku do cieków. Należy również pamiętać, że w końcowym etapie - ustalenie odszkodo-

wania odbywa się za zasadach cywilnoprawnych (art. 188 ustawy Prawo wodne), a nie w postępowaniu administracyjnym [Kowalski 2010, Kowalski 2011], zaś wysokość odszkodowania może być kwestią sporną.

Przeniesienie prawa własności do gruntu zajętego przez wodę możliwe jest pod dwoma warunkami: zajęcie gruntu musi mieć charakter trwały i być wywołane czynnikami naturalnymi. Ustawa Prawo wodne nie wyjaśnia jednak wyczerpująco, co należy rozumieć pod pojęciem zajęcia trwałego i naturalnego [Kowalski 2010]. Problemy z interpretacją prawa występują w przypadku gruntów silnie zdegradowanych przez wody powodziowe lub wezbraniowe, gdzie trudno stwierdzić, czy nastąpiło trwałe zajęcie, czy czasowe zalanie – z punktu widzenia prawa są to sytuacje odmienne. Ocena czy zajęcie przez wodę było wywołane przez czynniki naturalne a nie przez właściciela wody, jest utrudniona ze względu na charakter gospodarki wodnej. Kontrowersyjne będą na przykład zajęcia powstałe w wyniku zrzutu wód ze zbiorników retencyjnych [Kowalski 2010].

Kolejnym elementem postępowania, z którym wiążą się problemy na etapie sporządzenia projektu rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych dla nieruchomości zajętych przez wodę jest ustalenie samej linii brzegu, która jest linią graniczną nieruchomości pokrytych przez wody i nieruchomości lądowych. Zgodnie z art. 15 ust 1 ustawy Prawo wodne: *Linie brzegu dla cieków naturalnych, jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych stanowi krawędź brzegu lub linia stałego porostu traw albo linia, którą ustala się według średniego stanu wody z okresu co najmniej ostatnich 10 lat.* W praktyce ustalenie średniego stanu wody z okresu co najmniej ostatnich 10 lat jest trudne [Kempa i Hełdak 2011]. Brakuje również przepisów regulujących sposób sporządzania dokumentacji geodezyjnej w tym zakresie [Wolny 2008].

Ustalenie linii brzegu wymaga wiedzy z zakresu geodezji, hydrologii i administracji. W postępowaniach bazuje się na przepisach Prawa wodnego, Prawa geodezyjnego i kartograficznego, Kodeksu Postępowania Administracyjnego oraz Kodeksu Cywilnego. Trwałe naturalne zajęcie gruntu przez wodę płynącą jest najczęściej spotykaną sytuacją, gdzie w praktyce wykorzystuje się prawne aspekty linii brzegu [Kucharzak i Kowalski 2009].

## OBIEKT BADAŃ

Badania do pracy przeprowadzono w zlewni rzeki Biała Łądecka. Omówiono przykłady nieruchomości położonych w Trzebieszowicach, Ołdrzychowic-

cach Kłodzkich i Radochowic. Biała Łądecka (51,8 km) jest prawostronnym dopływem Nysy Kłodzkiej i wraz z nią oraz Bystrzycą, Bystrzycą Dusznicką i Jaskówką tworzy główną sieć zlewni Nysy Kłodzkiej przynależnej do obszaru Ziemi Kłodzkiej. Zasilana jest potokami górskimi, przez co gwałtownie reaguje na krótkotrwałe, gwałtowne, ulewne deszcze. Przykładowo wysokość opadów w czasie trwania powodzi w 1997 roku w dniach 5 – 8 lipca, w zlewni Białej Łądeckiej wynosiła 350 mm. Przy wypełnionej retencji podłoża, przybór wody na tym obszarze trwa zaledwie kilka godzin od momentu wystąpienia opadu, a prędkości spływu wody są tak duże, że często masy spływającej wody powodują zniszczenia doliny cieką [Radczuk i in. 2003]. Biorąc pod uwagę fakt silnej presji w kierunku zagospodarowania doliny Białej Łądeckiej, straty na tych terenach stają się coraz większe.

## **MATERIAŁY I METODY**

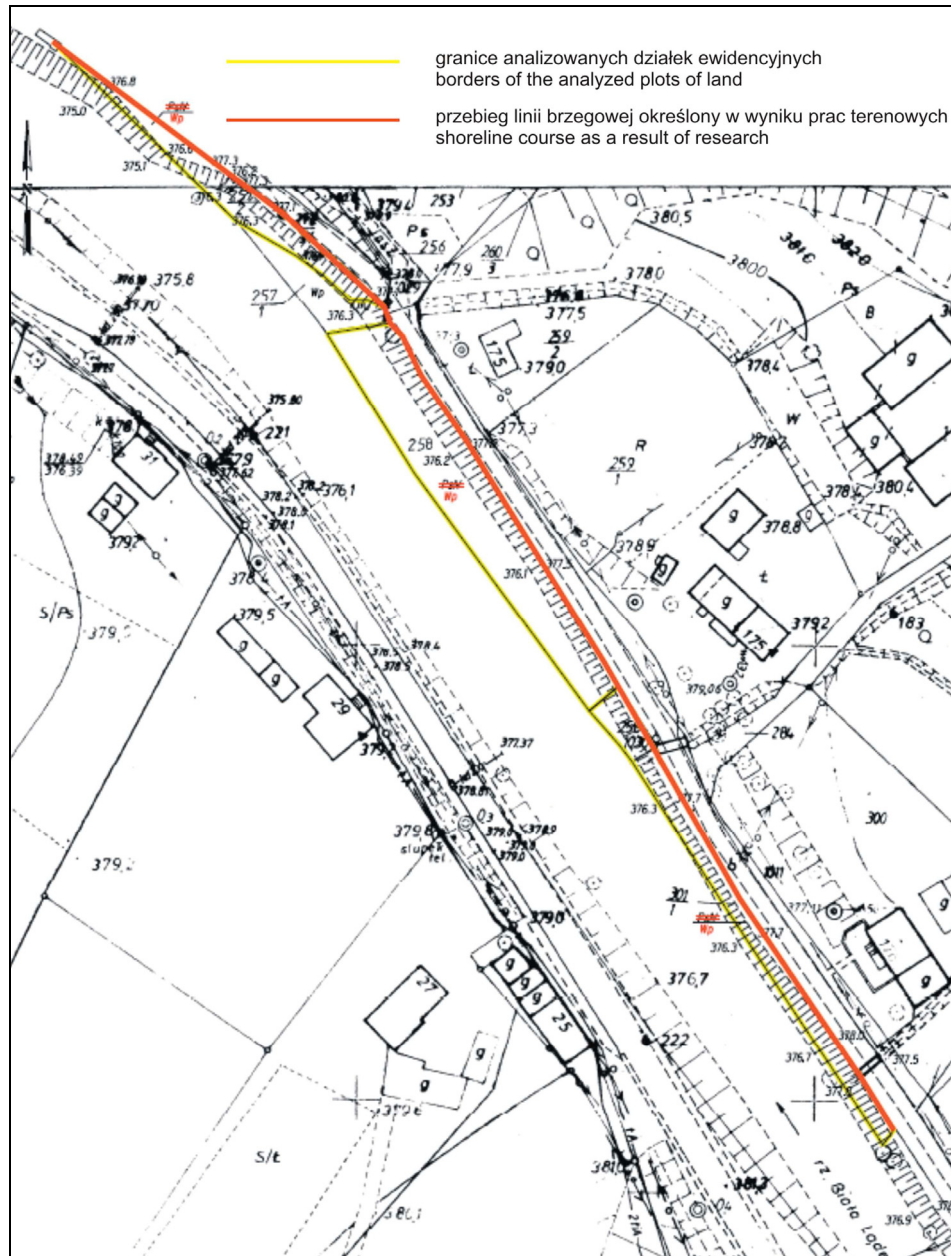
Wykonano badania terenowe polegające na ocenie sposobu ustalenia linii brzegu, kierując się krawędzią brzegu, która na znacznym odcinku rzeki była dość wyraźna. Zastosowano obowiązujące przepisy prawa, które ustalają, że w takim przypadku kiedy krawędź brzegu jest wyraźna to linia brzegu biegnie właśnie wskazaną krawędzią. Następnie przeprowadzono pomiary geodezyjne otoczenia wód płynących, wraz z wydzieleniem wód płynących od gruntów przyległych. Dla jednoznacznego wskazania granicy w terenie wykonano pomiary w oparciu o punkty osnowy geodezyjnej. Pomiary wykonano przy użyciu odbiornika systemu GPS Trimble R8 w technice pomiaru GPS ASG-EUPOS. Obliczenia wykonano przy użyciu programu c-geo. Prowadzone pomiary były elementem przeprowadzonej procedury rozgraniczenia gruntów zajętych przez wody płynące od gruntów sąsiednich.

## **WYNIKI BADAŃ**

### **Trzebieszowice**

Granice pierwotne nieruchomości określono w 1981. Pomiary te zostały ponownie przeprowadzone w roku 2007.

Prace związane z określeniem przebiegu granicy wód płynących z gruntami przyległymi wykonano w roku 2010. Wnioskodawcą prac były osoby fizyczne – właściciele działek przyległych do rzeki. W wyniku prac stwierdzono, że nieruchomości zostały w całości zajęte przez wody płynące. Ustalono linię brzegową dla badanego odcinka. Mapę z projektem rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych przedstawiono na rys. 1, a zestawienie powierzchni działek w tab. 1.



Rys. 1. Projekt rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od gruntów przyległych (przykład z miejscowości Trzebieszowice)

Fig. 1. Design of delimitation of land covered by water from adjacent land (example from Trzebieszowice)

**Tabela 1.** Zestawienie powierzchni działek ewidencyjnych**Table 2.** List of plot areas

| Położenie<br>Location  | Nr działki<br>Plot number | Pow. działki pierwotnej<br>przed pracami [ha]<br>Initial area of the plot<br>of land before the studies<br>[ha] | Pow. działki zajętej przez<br>wody płynące [ha]<br>Area of the plot<br>of land covered by surface<br>flowing water [ha] |
|------------------------|---------------------------|---|---|
| Óldrzychowice Kłodzkie | 503/4                     | 1,9041  | 0,0000  |
| Radochów               | 377                       | 0,2000  | 0,0104  |
| Radochów               | 378                       | 1,1300  | 0,0045  |
| Trzebieszowice         | 257/2                     | 0,0376  | 0,0376  |
| Trzebieszowice         | 258                       | 0,1120  | 0,1120  |
| Trzebieszowice         | 301/1                     | 0,0520  | 0,0520  |

### **Óldrzychowice Kłodzkie**

Granice pierwotne nieruchomości określono w 1987. Pomiary te zostały ponownie powtórzone w latach 1991, 1993 i 2002

Prace związane z określeniem przebiegu granicy wód płynących z gruntami przyległymi wykonano w roku 2010. Wnioskodawcą prac była osoba fizyczna – właściciel działki przyległej do rzeki – 503/4. W wyniku prac stwierdzono, że granica wód płynących na spornym odcinku pokrywa się z przebiegiem granicy działki osoby fizycznej (w dalszym biegu rzeka odsuwa się od granicy nieruchomości prywatnych). Nieruchomość nie została zajęta nawet w części przez wody płynące, roszczenia wnioskodawców były nieuzasadnione, ponieważ nastąpiło czasowe zajęcie gruntu przez rzekę. Po przejściu fali powodziowej na spornym odcinku woda wróciła do koryta.

### **Radochów**

Granice pierwotne nieruchomości określono w 1993. Pomiary te zostały ponownie przeprowadzone w roku 2005.

Prace związane z określeniem przebiegu granicy wód płynących z gruntami przyległymi wykonano w roku 2010. Wnioskodawcą prac była osoba fizyczna – właściciel działki przyległej do rzeki – 377 i 378. W wyniku prac stwierdzono, że granica wód płynących na spornym odcinku nie pokrywa się z przebiegiem pierwotnej granicy działki osoby fizycznej. Nieruchomości zostały częściowo zajęte przez wody płynące. Na podstawie prac terenowych ustalono linię brzegową.

W zlewni Białej Łądeckiej duże wahania stanów i przepływów powodują, że często dochodzi do naturalnego zajęcia gruntu przez śródlądowe powierzchniowe wody płynące. Powoduje to między innymi problem z określeniem w wyniku której powodzi czy wezbrania nastąpiły szkody. W pracy pokazano przykłady, w których doszło do: częściowego (Radochów) i całkowitego (Trzebieszowice) zajęcia działki przez wody płynące, oraz przypadek z Óldrzychowic

Kłodzkich, gdzie w wyniku prac stwierdzono, że nie doszło do zajęcia gruntu przez wody płynące. Dla uniknięcia sytuacji, której przykładem była działka ewidencyjna w Ołdrzychowicach Kłodzkich należy wspomnieć, że po otrzymaniu wniosku organ lub jednostka może sprawdzić żądanie właściciela w celu oceny zasadności wniosku i uprawdopodobnienia zajęcia gruntu [Kowalski 2010].

Badania przeprowadzone na terenie zlewni rzeki Biała Łądecka doprowadziły do unormowania oznaczeń w ewidencji gruntów i budynków, przyporządkowania kompetencji odpowiednim organom, a także uregulowania kwestii podatkowych. W konsekwencji tych działań doprowadzono do sytuacji, w której Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu przejął obszar wód powierzchniowych (Wp).

Do wspomnianych wyżej problemów geodezyjno-prawnych i administracyjnych należy dodać także problemy związane z zabezpieczeniem dolin rzecznych przed powodzią. Dla terenu Kotliny Kłodzkiej tworzona jest koncepcja programowo-przestrzenna ochrony przeciwpowodziowej, obejmująca między innymi budowę i modernizację wałów przeciwpowodziowych i regulację rzeki Białej Łądeckiej. Na odcinkach uregulowanych dużo rzadziej dochodzi do naturalnych zajęć gruntów przez wodę. Planuje się zwiększenie przepustowości koryta rzeki oraz uwzględnienie budowy zbiornika małej retencji. Realizacja koncepcji wymagała będzie między innymi w miejscowości Trzebieszowice likwidacji gospodarstw i budynków, które zostały zlokalizowane na obszarach zagrożonych powodzią.

## **PODSUMOWANIE I WNIOSKI**

Dynamika stanów i przepływów wód jest integralnym elementem funkcjonowania ekosystemów dolin rzecznych, niektóre odcinki rzek charakteryzują się gwałtownymi wezbrzeniami oraz dużym wahaniem przepływów, które wpływają na intensyfikację procesów morfodynamicznych.

Nieruchomości położone przy ciekach są narażone na zalanie lub zajęcie przez wody płynące, co jest jednym z podstawowych zagadnień związanych z zarządzaniem gruntami w gospodarce wodnej. Na podstawie wykonanych badań wysunięto następujące wnioski:

1. Regulacja stanów prawnych gruntów zajętych przez rzeki podczas wezbrań i powodzi wymaga rozwiązania szeregu problemów geodezyjno-prawnych i administracyjnych.

2. Badania przeprowadzone na terenie zlewni rzeki Biała Łądecka doprowadziły do unormowania oznaczeń w ewidencji gruntów i budynków, przyporządkowania kompetencji odpowiednim organom, a także uregulowania kwestii podatkowych. Jednym z wyników prac było określenie wielkości areału, jaki został trwale zajęty przez nurt rzeki.



## BIBLIOGRAFIA

- Kasparek R., Parzonka W. *Zmiany w dolinach rzek meandrujących wskutek powodzi na przykładzie odcinka Górnej Odry*. [W]: *Środowiskowe aspekty gospodarki wodnej* (red. L. Tomialojć, A. Drabiński), Komitet Ochrony Przyrody PAN, Wydział Inżynierii Kształtowania Środowiska i Geodezji AR we Wrocławiu 2005, s. 149-162.
- Kempa O., Hełdak M. *Delineation of Shoreline on the Basis of the Widawa and Dobra Rivers in Wrocław*. [W]: *Issues of landscape conservation and water management in rural areas* (red. Katarzyna Glińska-Lewczuk), University of Warmia and Mazury in Olsztyn, Olsztyn 2011, s. 91-102.
- Kowalski K. *Gospodarka nieruchomościami pokrytymi powierzchniowymi wodami płynącymi*. 2010. E-book <http://gruntywoda.pl/do-pobrania/e-book/> (strona dostępna 20.02.2012).
- Kowalski K. *Woda na gruncie – co robić? Naturalne zajęcie gruntu przez wodę powierzchniową*. 2011. <http://gruntywoda.pl/woda-na-gruncie-co-robic-naturalne-zajecie-gruntu-przez-wode-powierzchniowa-2/> (strona dostępna 12.05.2012).
- Kucharzak S., Kowalski K. *Geodezyjny aspekt ustalania linii brzegu*. *Gospodarka wodna* nr 9/2009, s. 357-363.
- Mioduszewski W. *Powodzie i susze na obszarze Polski*. *Wiadomości Melioracyjne i Łąkarskie* 3/2001, s. 115-119.
- Radczuk L., Eliasiewicz R., Markowski J., Olearczyk D. *Studium ochrony od powodzi Kotliny Kłodzkiej ze szczególnym uwzględnieniem ochrony miasta Kłodzka*. III Hydrologia wielkich wód. WARR SA, Wrocław 2003, maszynopis.
- Radczuk L., Jakubowski W. *Udział dopływów Odry w formowaniu wezbrań powodziowych*. [W]: *Środowiskowe aspekty gospodarki wodnej* (red. L. Tomialojć, A. Drabiński), Komitet Ochrony Przyrody PAN, Wydział Inżynierii Kształtowania Środowiska i Geodezji AR we Wrocławiu 2005, s. 162-177.
- Ustawa Prawo wodne [tekst jednolity Dz.U. 2012 poz. 145].
- Wolny B. *Sporządzanie geodezyjnej dokumentacji projektowej linii brzegu morskich wód wewnętrznych oraz śródlądowych wód powierzchniowych*. *Przegląd Geodezyjny*. Rok LXXX, 2008 nr 4, s. 15-22.

Dr inż. Joanna Markowska,  
Dr inż. Jolanta Dąbrowska  
Instytut Inżynierii Środowiska, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu  
pl. Grunwaldzki 24, 50-363 Wrocław

Dr inż. Olgierd Kempa  
Katedra Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu  
ul. Grunwaldzka 53, 50-357 Wrocław  
[jolanta.dabrowska@up.wroc.pl](mailto:jolanta.dabrowska@up.wroc.pl)  
[olgierd.kempa@up.wroc.pl](mailto:olgierd.kempa@up.wroc.pl)  
[joanna.markowska@up.wroc.pl](mailto:joanna.markowska@up.wroc.pl)

