

mgr inż. Bogusława Jesionek, mgr inż. Krzysztof Kowalski

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu

ul. C.K. Norwida 34, 50-950 Wrocław

Regional Board of Water Management in Wrocław

## **KRYTE KORYTA CIEKÓW W GOSPODAROWANIU GRUNTAMI POKRYTYMI WODAMI COVERED WATERCOURSES BEDS IN WATER PROPERTY MANAGEMENT**

### **Streszczenie**

Gospodarowanie nieruchomościami gruntowymi pokrytymi powierzchniowymi wodami płynącymi stanowi jeden z elementów zarządzania zasobami wodnymi. Grunty pokryte wodami posiadają swoją specyfikę, która silnie oddziałuje na otoczenie prawne, kształtując procesy formalno-prawne, zarówno w obszarze administracyjnym, jak i cywilnoprawnym. Jedną ze specyficznych cech gruntów pokrytych wodami płynącymi jest prawnie zdeterminowany podmiot własności, którym jest Skarb Państwa. To powoduje swoje konsekwencje w funkcjonowaniu takich gruntów w rzeczywistości prawnej, która bywa często skomplikowana i odbiega od schematów przewidzianych w przepisach prawa. Przykładem mogą tu być ciekły naturalne o zabudowanych korytach. Mnogość przypadków cieków zakrytych, których obecny stan prawny nie jest uregulowany, zarówno co do własności gruntu jak i zabudowy, powodują, że konieczne jest zastanowienie nad kształtem obowiązującego prawa, które w niewystarczający sposób reguluje to zagadnienie. Autorzy przedstawiają problem krytych koryt cieków z praktycznego punktu widzenia, bazując na własnych doświadczeniach. Podają przykłady zakrytych cieków na terenie administracji RZGW we Wrocławiu oraz pokazują prawne rozwiązania, mogące doprowadzić do szybszego uregulowania stanu prawnego nieruchomości w obrębie cieków krytych.

### **Abstract**

Management of land immovables covered by surface flowing water is a part of the water resurfaces management. Grounds covered by water have specific character, which is strongly influences on legal environment, shapes legal and formal processes in administration as well as in civil law. One of the specific feature of grounds covered by flowing water is an owner, definite by law, which is treasury. It causes consequences in functioning the grounds in legal reality, which is complicated and diverges from schemes predicted in law rules. As a example one can present watercourses with covered beds. Great number of covered watercourses beds, which legal status is unregulated, both in ground and building property, caused, that it is necessary to reflect about valid law, which regulates this problem in insufficient way. The problem of covered watercourses beds is presented by authors using practical point of view, based on their own experiences. Examples of covered watercourses beds in RZGW Wrocław administration range are presented as well as legal solutions, which could advance a regulation of a legal status of immovables within the sphere of covered watercourses.

## 1. WPROWADZENIE

Gospodarowanie zasobami wodnymi w swej szerokiej domenie zawiera również gospodarowanie nieruchomościami związanymi z gospodarką wodną. Do nieruchomości tych można zaliczyć m.in. grunty i budowle na tych gruntach posadowione, w szczególności grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi, które stanowią bezpośredni przedmiot zainteresowania podmiotów administrujących ciekami, jak i osób korzystających z zasobów wodnych. Prócz gruntów podstawowe znaczenie w gospodarce wodami mają budowle i urządzenia wodne. Z racji swych funkcji najczęściej posadowione są one na gruntach pokrytych wodami. Specyfika wód i gruntów nimi pokrytych powodują, że powstanie jakiegokolwiek budowli w obszarze oddziaływania wód musi odbyć się z zachowaniem szeregu przepisów Prawa wodnego, w szczególności dotyczących uzyskania pozwolenia wodnoprawnego [12]. Powstanie nowej budowli nie powinno pogarszać stanu wody, niszczyć naturalnego ekosystemu wodnego, a oddziaływanie na środowisko powinno się odbywać w granicach określonych zasadami zrównoważonego rozwoju. Warunkowość tworzenia nowych obiektów pozwala sądzić, że w powstawaniu budowli w granicach wód powierzchniowych płynących brak jest przypadkowości. Według tej tezy każdy obiekt ma swój cel, a jego źródło znajduje się w potrzebie właściciela wody (zarządcy ciek) lub korzystającego z zasobów wodnych. Jedną z charakterystycznych budowli, jakie można spotkać na wodach płynących, jest zabudowa ciek przykrywająca całkowicie jego koryto. Zakrycie koryta ciek daje dodatkowe możliwości wykorzystania gruntu zajętego przez wodę w sposób niezwiązany z gospodarką wodną. Wobec obowiązujących przepisów prawa powstaje w ten sposób dysonans w obszarze prawa regulującego korzystanie z gruntu pokrytego wodami.

## 2. GRUNTY POKRYTE WODAMI POWIERZCHNIOWYMI PŁYNĄCYMI

Specyfika wody, wynikająca z jej cech naturalnych oraz znaczenie w życiu gospodarczym i społecznym, warunkuje charakter gruntu ją pokrytego, co ma swoje odzwierciedlenie w przepisach prawa regulujących zasady jego gospodarowania. Podstawowym zbiorem unormowań, które ustalają grunty pokryte wodami płynącymi w polskim porządku prawnym jest ustawa z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. Według tej ustawy grunty pokryte wodami płynącymi to szczególnie zasób nieruchomości [6, 8]. Prawo wodne w art. 14a wyodrębnia grunty pokryte wodami płynącymi w zasób gruntów Skarbu Państwa, do którego nie stosuje się przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, będącej podstawowym zbiorem normatyw regulujących gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa [10]. W ten sposób pozostawiając nieruchomości pokryte wodami pod patronatem Prawa wodnego, które nadaje im następujące cechy:

- wyłączny podmiot własności w postaci Skarbu Państwa (art. 10 ust. 1a, art. 14 ust. 1),
- zakaz obrotu cywilnoprawnego (art. 14 ust. 2),
- zarządzanie prowadzone przez ustalone prawem jednostki (art. 14 ust. 3, art. 11 ust. 1, art. 217 ust. 1),
- udostępnianie do wykorzystania wyłącznie w formie użytkowania (art. 20),
- granica w przestrzeni ustalona prawem w postaci linii brzegu (art. 15).

Wymienione atrybuty gruntów pokrytych wodami płynącymi ugruntowują ich znaczenie i rolę w polskim systemie cywilnoprawnym, jako nietypowy zasób nieruchomości przeznaczony głównie do zaspokojenia naturalnych potrzeb wody związanych z przemieszczaniem i gromadzeniem się.

### 3. ZABUDOWA KRYTA KORYT CIEKÓW NATURALNYCH

Swoistość budownictwa wodnego jako specyficznej dyscypliny inżynierii budowlanej objawia się w pełni poprzez rodzaj obiektów powstających na wodach całego świata. Jednym z przykładów jest zabudowa zakrywająca cieki naturalne. W Polsce budowle tego typu najczęściej spotykane są na ciekach o niewielkich przekrojach poprzecznych koryta (potoki górskie) i na obszarach zurbanizowanych (miasta) lub zainwestowanych (kopalnie, zakłady przemysłowe). W dorzeczu Odry Środkowej obiektów tego typu można znaleźć dość sporo. Największe ze zidentyfikowanych krytych koryt cieków naturalnych, znajdujących się w administracji RZGW we Wrocławiu, przedstawiono w tabeli 1.

Na uwagę zasługują szczególnie najdłuższe (Pełcznica, Sobiećinka, Szczewnik), których długość liczona jest w kilometrach. Przebiegają one przez silnie zainwestowane (zabudowane) obszary miasta Wałbrzycha i obejmują swym oddziaływaniem lokalną społeczność, reprezentowaną przez administrację samorządową, która odpowiedzialna jest za infrastrukturę komunalną i jej bezpieczeństwo. Oprócz wymienionych cieków bardzo często można spotkać odcinki o niewielkich długościach zabudowane w celu zaspokojenia partykularnych potrzeb. Źródłem tych potrzeb były szczególnie względy komunikacyjne lub inwestycyjne, tj. powiększenie przestrzeni użytkowej w silnie zabudowanych centrach miejscowości, w celu rozbudowy infrastruktury drogowej lub budowy innych obiektów, również budynków mieszkalnych.

Jako przykład cieku posiadającego w swej większej długości zabudowę przykrywającą koryto można zaprezentować potok Sobiećinka. Położony jest w zlewni rzeki Bystrzycy, w całości na terenie miasta Wałbrzycha (rys. 1). Powierzchnia zlewni potoku to około 8,3 km<sup>2</sup>. Na podstawie przeprowadzonej w 2008 roku inwentaryzacji wiadomo, że kryte koryto o długości ponad 2 km biegnie w większości pod ulicami i budynkami [2].

**Tab. 1.** Wybrane kryte odcinki cieków na terenie działania RZGW we Wrocławiu

Nazwa ciek	Długość ciek [km]	Długość odcinka zakrytego [km]	Położenie	Informacje dodatkowe
Pełcznica	39,5	5,4	Wałbrzych	odcinek położony w centrum miasta, głównie pod ulicami i podwórkami
Sobiećinka	3,74	2,23	Wałbrzych	odcinek 1+103 – 3+181 pod hałdami i terenem zabudowanym (ulica 1-go Maja w Sobiecinie), konstrukcja betonowa i żelbetowa o różnych parametrach; odcinek 0+243 – 0+315 na terenie bazy energetyki, dawniej rampa przeładunkowa, konstrukcja żelbetowa; odcinek 0+000 – 0+075 odcinek ujściowy do rzeki Pełcznicy pod ulicą, konstrukcja żelbetowa
Szczawnik	12,2	3,2	Wałbrzych, Szczawno-Zdrój, Świebodzice	odcinki kryte położone w obszarze komunalnym, głównie pod ulicami, podwórkami, budynkami, o konstrukcji żelbetowej w formie rurociągów i kanałów
Jedlina	4,92	0,39	Jedlina Zdrój	pod terenami przemysłowymi
Trzemeszna	6,83	0,41	Kudowa Zdrój	na terenach parku zdrojowego oraz Sanatorium Bristol
Jastrzębik	3,57	0,53	Duszniki Zdrój	pod parkingami i terenami miejskimi oraz posesjami prywatnymi i budynkami
Lesk	23,65	0,35	Boguszów-Gorce	pod terenami przemysłowymi oraz zakładem wodociagowym

Rodzaj budowli jakie zastosowano do zakrycia koryta trudny jest do zinventaryzowania w całości. Na rysunku 2 przedstawiono przykładowe wloty do krytych części potoku. Z lewej widoczny jest wlot do ujściowego odcinka potoku o długości 75 m, którego koniec wpada do potoku Pełcznica. Ujście potoku jest przykryte i znajduje się pod skrzyżowaniem ulic Wysockiego i Lubelskiej. Wlot ma układ okularowy, a każdy z kanałów posiada średnicę 250 cm. Z prawej strony rysunku 2 przedstawiono wlot do krytej części potoku w km 0+315. Widoczna zabudowa kryta ma kształt czworoboku o prześwicie 230 cm i szerokości w świetle 260 cm.



Rys. 1. Topografia krytya koryta potoku Sobiecinka [2]



Rys. 2. Wloty do budowli krytego koryta potoku Sobiećinka [2]

#### 4. PRAWO WŁASNOŚCI WODY, GRUNTU ORAZ BUDOWLI W OBRĘBIE KRYTYCH KORYT CIEKÓW

Mając na uwadze uwarunkowania jakie niesie rzeczywistość należy dokonać analizy rodzajów mienia z jakim mamy do czynienia w obrębie oddziaływania wód płynących oraz praw do niego. Podstawowym mieniem jest woda płynąca. Jej specyfika, nietypowość struktury, duże znaczenie gospodarcze i społeczne powodują, że jest ona wyłączną własnością Skarbu Państwa (art. 10 ust. 1a Prawa wodnego), a prawa właścicielskie w stosunku do niej wykonują odpowiednie organy państwowe i samorządowe, według delegacji Prawa wodnego (art. 11 ust. 1). Wody powierzchniowe płynące pokrywają grunt, który ze względu na większą siłę oddziaływania prawa własności wody, stanowi własność jej właściciela (art. 14 ust. 1), tj. Skarbu Państwa. Grunt ten ograniczony jest linią brzegu (art. 9 ust. 1 pkt 4a, art. 15). Na gruncie pokrytym wodami zlokalizowane są budowle i urządzenia wodne, których podmiotem prawa własności najczęściej jest właściciel nakładów poniesionych na ich wybudowanie. Ze względu na specyfikę gruntów pokrytych wodami, stanowią one, jak można wnioskować z ogółu przepisów Prawa wodnego, odrębne niezabudowane nieruchomości gruntowe. Stąd też, budowle posadowione na takich gruntach, których podmiot własności nie wynika z przepisów prawa, stanowią odrębne od gruntu nieruchomości budowlane. Zatem w granicach wód płynących mamy do czynienia z mieniem dwójakiego rodzaju: wodą płynącą, która jest postrzegana w prawodawstwie jako rzecz o nietypowych cechach oraz z nieruchomościami gruntowymi i budowlanymi. Z tym że woda i grunty posiadają prawem narzucony podmiot własności w formie Skarbu Państwa. Budowle zaś nie posiadają ograniczeń pod względem praw majątkowych wynikających z uwikłania w przestrzeń oddziaływania wód płynących.

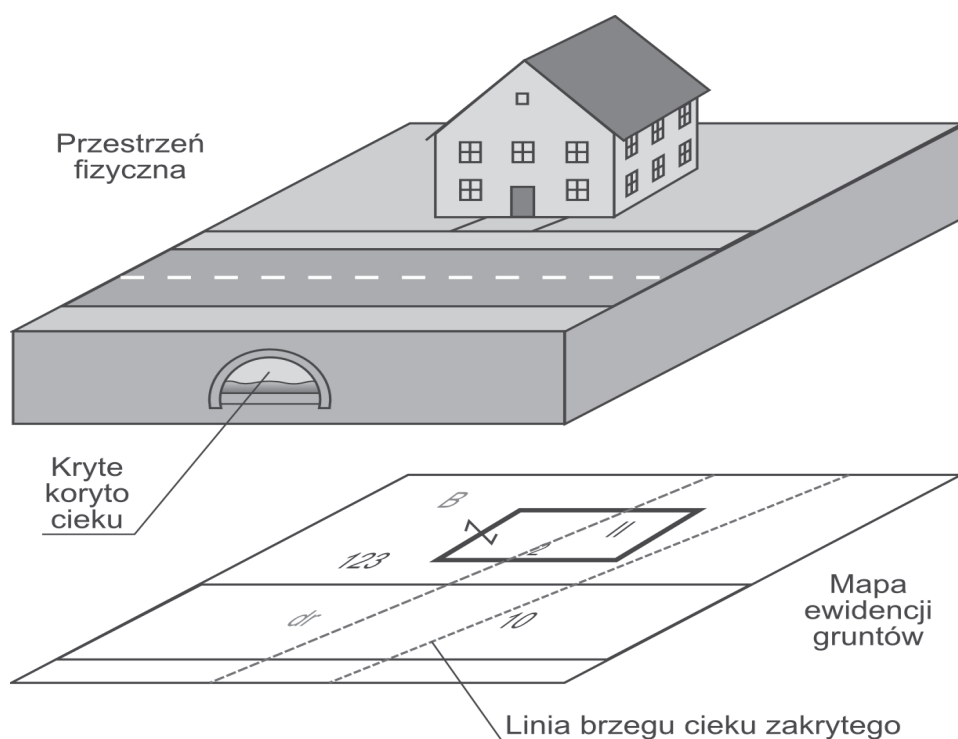
Tak więc budowle regulacyjne krytych odcinków cieków stanowią własność ich właścicieli, tj. legitymujących się dowodem poniesienia nakładów na ich wybudowanie lub dokumentacją techniczno-administracyjną (decyzje o pozwoleniu wodnoprawnym lub na budowę). W praktyce jednak większość obiektów

tego typu powstała kilkadziesiąt lat temu, a spora część jeszcze przed II Wojną Światową. Dlatego ustalenie właścicieli budowli nastęrcza sporo problemów. W takich sytuacjach uzasadnione wydaje się rozstrzygnięcie polegające na ustaleniu podmiotu, któremu budowle przynoszą korzyści. W przypadku krytych odcinków cieków korzyści te związane są z podtrzymywaniem gruntu przyległego do cieków oraz udostępnianiem powierzchni nad ciekiem, jako dodatkowej przestrzeni do zagospodarowania. Rozstrzygnięcie dotyczące konkretnego urządzenia musi się odbyć również z uwzględnieniem potrzeb wynikających z hydrologii cieków i uwarunkowań prowadzenia wody. Stąd też właściciel wody może uczestniczyć w kosztach utrzymania budowli, która zarówno przynosi korzyści właścicielowi gruntu przyległego do cieków, jak i służy do prowadzenia wody. Ustalenie podziału kosztów utrzymania budowli odbywa się w drodze postępowania administracyjnego, prowadzonego przez organ właściwy do wydawania pozwoleń wodnoprawnych (art. 21 ust. 2 Prawa wodnego).

## 5. PROBLEMATYZACJA GOSPODAROWANIA GRUNTAMI POD CIEKAMI ZABUDOWANYMI

Bez wątplenia struktura prawa własności w obrębie wód płynących jest dość skomplikowana i odbiega od schematów utartych w polskim porządku cywilnoprawnym. Dodatkowo zagadnienie nie upraszcza się, gdy ciek jest uregulowany budowlami, które zakrywają jego koryto, a przestrzeń nad nim jest wykorzystywana w sposób niezwiązany z gospodarką wodną.

W zdecydowanej większości krytych koryt cieków, grunt w ich granicach nie stanowi wyodrębnionej nieruchomości, ale traktowany jest podobnie jak grunt pod techniczną infrastrukturą podziemną. Urządzenia tego typu nie podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów mimo, iż zazwyczaj stanowią własność przedsiębiorstwa wykorzystującego je do prowadzenia wody, ścieków, prądu, itp. Zgodnie z geodezyjnymi instrukcjami technicznymi urządzenia infrastruktury podziemnej wykazuje się jedynie na mapie zasadniczej, pod warunkiem, że zostały geodezyjnie zinwentaryzowane. Takie podejście do cieków zabudowanych ma swoje uzasadnienie w podobieństwie fizycznym. Często wody cieków prowadzone są rurami, takimi samymi lub podobnymi, jakie wykorzystywane są w budowie wodociągów komunalnych lub kanalizacji ściekowej. W trakcie tworzenia jednolitej ewidencji gruntów w latach 1956 – 1970 główny nacisk położono na względy techniczne, mając na celu szybkie stworzenie rejestru gruntów, zaniedbując jednocześnie wymagania prawne [11]. Nie mając świadomości o uwarunkowaniach prawnych dotyczących wód płynących, mimo wprowadzenia ustawy Prawo wodne z 1962 roku, nie wyodrębniano (tam gdzie było to technicznie możliwe) w oddzielne działki ewidencyjne wód publicznych płynących w koryta zakrytych. To spowodowało, że obecnie grunt pod takimi ciekami stanowi część większych nieruchomości, których własność kształtowana była przez lata bez uwzględniania przepisów Prawa wodnego (rys. 3).



**Rys. 3.** Interakcja krytych koryt cieków z otoczeniem fizycznym i prawnym

Jak wynika z obowiązujących przepisów Prawa wodnego, grunt pokryty wodami w linii brzegu cieku stanowi własność właściciela wody (art. 14 ust. 1 Prawa wodnego). Zabudowa krytych koryt cieków budzi wątpliwości czy stanowi regulację wód w rozumieniu Prawa wodnego. Jak wynika z art. 67 ust. 1 tejże ustawy regulacja koryt cieków służy poprawie warunków korzystania z wód i ochronie przeciwpowodziowej. Wydaje się, że zabudowa kryta nie powstaje dla potrzeb samego cieku, tj. uformowania koryta dla przepuszczenia wód wezbraniowych oraz dla ograniczenia szkód powodowanych przez wezbrane wody. Jest to zabudowa wykonana specjalnie dla polepszenia warunków korzystania z terenu, do celów innych niż przeprowadzanie wód. Tego typu zabudowa koryta powoduje wręcz dodatkowe trudności, zarówno w przepuszczaniu wód, jak i w utrzymaniu urządzeń temu służących. Zatem zakrywanie naturalnych cieków w swej istocie jest zaprzeczeniem regulacji wód. Biorąc jednak pod uwagę, że zabudowa krytego koryta cieku zmienia m.in. naturalny przekrój poprzeczny koryta i wykracza daleko poza ingerencje budowlane wynikające ze zwykłego utrzymania cieku, można traktować ją jako zabudowę regulacyjną. Według art. 15 ust. 7 Prawa wodnego linia brzegu cieków uregulowanych biegnie zewnętrzną krawędzią budowli regulacyjnej. W takim wypadku linia brzegu cieku powinna być poprowadzona w sposób łączący zewnętrzne krawędzie budowli.



Ustalenie linii brzegu cieków krytych wydaje się być sprzeczne z logiką, gdyż brak jest tu typowego koryta, w którym można by wyróżnić brzegi. Niemniej jednak należy zauważyć, że uregulowanie koryta cieków nie pozbawia jego wód naturalności. To znaczy, że w korytach tych nadal płynie woda powierzchniowa płynąca w sposób naturalny, konsekwentnie, od źródła do ujścia, według zasad hydrologii, dając upust wodom opadowym i gruntowym. Wynika z tego zasada, że ciek naturalny powinien mieć ciągłość koryta na całej długości. Dlatego też przykrycie koryta cieków nie likwiduje go, a jedynie poszerza zakres wykorzystania gruntu przez który przepływa. Mając na uwadze powyższe oraz przepis art. 14 ust. 1 Prawa wodnego, należy stwierdzić, że grunt pod wodami płynącymi powierzchniowymi w korytach zakrytych (w linii brzegu) powinien być własnością właściciela wody. W przypadku wód płynących właścicielem gruntu powinien być Skarb Państwa. Ponadto należy dodać, że prawo własności wody w korytach zakrytych, leżących na gruncie niebędącym własnością właściciela wody, nie ulega zmianie. Jeżeli w takie koryto wpływa woda publiczna, to jej cechy własnościowe zostają nienaruszone, gdyż prawo własności wód płynących ma większą siłę oddziaływania niż prawo własności gruntu.

Odnosząc omówioną teorię do uwarunkowań praktycznych napotykamy spore komplikacje, wynikające z trudności zarówno fizycznego, jak i prawnego wyodrębnienia gruntów pokrytych wodami, w celu przyłączenia ich do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa w Prawie wodnym. Na przeszkodzie stoi przede wszystkim prawidłowe ustalenie linii brzegu, które w tym wypadku możliwe jest po wykonaniu inwentaryzacji urządzeń podziemnych. Trudnością jest tu najczęściej długość kanałów prowadzących wodę oraz ich zły stan techniczny, co sprawia, że bezpośrednia inwentaryzacja budowli zakrytego koryta cieków jest niebezpieczna. W przypadku koryt o przekroju rurowym, których średnica uniemożliwia swobodne poruszanie się w nich ludzi, zinwentaryzowanie budowli jest niemożliwe. Dodatkowym utrudnieniem jest brak otworów rewizyjnych.

Z prawnego punktu widzenia problem wydaje się być bardziej skomplikowany. Aby zauważyć wynikające z tego trudności należy rozpatrywać przypadek, w którym nad ciekami posadowiony został budynek mieszkalny lub budowla przemysłowa. Grunt wraz budynkiem stanowi własność jego właściciela, a pod budynkiem płynie woda publiczna stanowiąca własność Skarbu Państwa (rys. 3). W takiej sytuacji przeprowadzenie geodezyjnego rozgraniczenia gruntów pokrytych wodami od przyległych, poprzez ustalenie linii brzegu spowoduje, że przypadkowa część budynku (patrząc z punktu widzenia jego konstrukcji) znajdzie się na gruncie o odrębnej własności [5]. Sytuacja taka jest sprzeczna z kodeksową definicją nieruchomości, gdzie mówi się, że budynek stanowi części wspólną gruntu [7], a zatem jeden budynek nie może stanowić części wspólnej dwóch lub więcej nieruchomości gruntowych. Ponadto należy zauważyć, że Prawo wodne nie zawiera szczegółowych przepisów, które regulowałyby tego typu przypadki, od strony gospodarowania mieniem.

## 6. WNIOSKI

W ocenie autorów obecny stan prawny dotyczący gospodarowania gruntami pokrytymi wodą jest niewystarczająco dostosowany do uwarunkowań faktycznych. Dodatkowo okazuje się, że nie jest możliwe pozostawienie krytych odcinków cieków na łasce losu, który przez lata kształtował ich stan prawny. Przyczyną tego jest pogarszający się z roku na rok stan techniczny budowli kryjących koryta. Prowadzi to do pytań, kto odpowiada lub powinien odpowiadać za ich stan, a tym samym za bezpieczeństwo obiektów posadowionych nad ciekiem? Ponadto, w jaki sposób wyegzekwować prawo do gruntu pod wodą publiczną w tak skomplikowanej materii prawno-faktycznej? Z analizy obecnych przepisów Prawa wodnego wynika, że zastosowanie wprost przepisów tam zawartych, jest bardzo trudne. Ustanowienie prawa własności Skarbu Państwa na gruncie, który nierzadko jest zabudowany, uwikłany w różne zależności prawno-finansowe, wydaje się trudne, a na pewno kosztowne. W związku z tym, naturalną alternatywą powinno być uelastycznienie przepisów Prawa wodnego tak, aby dawało większe możliwości właścicielowi wody dysponowania gruntem pod wodą. Zagadnienie to można również rozwiązać tworząc nowe formy prawne wiążące prawo do wody z prawem do gruntu po którym płynie. Szukając podobnych rozwiązań w innych dziedzinach prawa rzeczowego można zauważyć powstałą w 2008 roku instytucję służebności przesyłu, która ma za zadanie regulować prawo do korzystania z gruntu obcego przez właściciela sieci przesyłowej, zlokalizowanej na tym gruncie [1]. Mimo pojawiających się niedoskonałości tego prawa jest to przykład rozwiązania, które z odpowiednią modyfikacją można by zastosować do uregulowania kwestii przepływu wód Skarbu Państwa przez inne nieruchomości. W praktyce wymagałoby to zawarcia z właścicielem gruntu stosownej umowy w formie aktu notarialnego oraz wpisu, nabytego przez Skarb Państwa prawa, do księgi wieczystej. Jest to rozwiązanie, które w stosunku do wód nie istnieje w polskim systemie prawnym i wiązałoby się z koniecznością liberalizacji własnościowych norm Prawa wodnego. Trudniejszym do zrealizowania, ale wartym uwagi ze względu na możliwości jakie daje oraz brak konieczności zmiany przepisów Prawa wodnego, jest wprowadzenie w Polsce tzw. katastru 3D, tj. ewidencji gruntów, w której nieruchomość definiowana jest w przestrzeni, nie tylko przez granice w płaszczyźnie poziomej, ale również i pionowej [3, 4]. W ten sposób, w granicach obecnej działki ewidencyjnej, można by wyróżnić np. zakryte koryto cieku pod budynkiem, jako nieruchomość Skarbu Państwa oraz budynek wraz z gruntem nad ciekiem, będący przedmiotem odrębnej własności. Jest to rozwiązanie przyszłościowe i obecnie jest przedmiotem rozważań teoretycznych w wielu krajach europejskich. Impulsem do przestrzennej rewolucji w definiowaniu nieruchomości jest rozwój technologii budowlanych, pozwalający na coraz odważniejsze gospodarowanie przestrzenią (np. tunele komunikacyjne pod miastami, budynki zawieszane nad drogami). Niemniej jednak perspektywa wprowadzenia katastru 3D w Polsce jest dość odległa ze względu na konieczność dostosowania prawnego i technicznego systemu gospodarowania i ewidencjonowania nieruchomości.

Obecnie natomiast gospodarowanie ciekami w korytach zakrytych jest realnym problemem i wymaga opracowania, najlepiej w formie dyskusji, odpowiedniego podejścia, które umożliwi właściwe zarządzanie zasobami wodnymi, zapewni bezpieczeństwo budowli, a jednocześnie nie zwiększy wydatków Państwa.

## PIŚMIENNICTWO

- [1] Gumiński P.: Urządzenia przesyłowe i służebność przesyłu. *Nieruchomości* 8(120), Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2008 r.
- [2] Inwentaryzacja urządzeń wodnych na potoku Sobiećinka od km 0+000 do km 3+735. Usługi Geodezyjne Mariusz Kędzierski, Wrocław 2008 r.
- [3] Karabin M.: Analiza istniejących rozwiązań w zakresie katastrów trójwymiarowych (tzw. 3D) w wybranych krajach Unii Europejskiej. Cz. I. *Przegląd Geodezyjny* 12/2007, Wydawnictwo SIGMA-NOT, Warszawa 2007 r.
- [4] Karabin M.: Analiza istniejących rozwiązań w zakresie katastrów trójwymiarowych (tzw. 3D) w wybranych krajach Unii Europejskiej. Cz. II. *Przegląd Geodezyjny* 1/2008, Wydawnictwo SIGMA-NOT, Warszawa 2008 r.
- [5] Kucharzak S., Kowalski K.: Geodezyjny aspekt ustalania linii brzegu. *Gospodarka Wodna* nr 9/2009, Wydawnictwo SIGMA-NOT, Warszawa 2009 r.
- [6] Osuch-Chacińska L.: Zasób nieruchomości Skarbu Państwa w gospodarce wodnej. *Gospodarka Wodna* nr 3/2008, Wydawnictwo SIGMA-NOT, Warszawa 2008 r.
- [7] Praca zbiorowa pod red. Rudnicki S.: *Prawo obrotu nieruchomościami*. Wydanie 3. Wydawnictwo C.H.BECK, Warszawa 1999 r.
- [8] Piłtuła M., Kowalski K.: Zarządzanie zasobem gruntów Skarbu Państwa pokrytych powierzchniami wodami płynącymi. *Gospodarka Wodna* nr 11/2009, Wydawnictwo SIGMA-NOT, Warszawa 2009 r.
- [9] Szachułowicz J.: *Prawo Wodne. Komentarz*. Wydanie 3. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2007 r.
- [10] Szachułowicz J., Krassowska M., Łukaszewska A.: *Gospodarka Nieruchomościami. Komentarz*. Wydanie 3. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2003 r.
- [11] Wilkowski W.: Historia katastru w Polsce. *Przegląd Geodezyjny* 7/2005, Wydawnictwo SIGMA-NOT, Warszawa 2005 r.
- [12] Wójcik-Jackowski S.: Wykonywanie urządzeń wodnych. *Gospodarka Wodna* nr 1/2008, Wydawnictwo SIGMA-NOT, Warszawa 2009 r.