

Material pomocniczy w sprawie ustalania opłat za zmniejszenie naturalnej retencji terenowej *

Pojęcie „nieruchomości”

Zgodnie z art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.) nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej 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.

W myśl art. 24 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 z późn. zm.) dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

Z zestawienia powołanych przepisów wynika, że wyodrębnienie nieruchomości gruntowej (gdyż tylko takie nieruchomości są objęte opłatami za zmniejszenie retencji) następuje poprzez oznaczenie granicami części powierzchni ziemskiej oraz uczynienie z tego przedmiotu odrębnej własności. Wyodrębnienie to przejawia się w regule „jedna księga – jedna nieruchomość”, co oznacza, że jedną księgą wieczystą objęta jest jedna nieruchomość, niezależnie od tego ile działek gruntowych obejmuje konkretna księga wieczysta, gdyż to fakt ujęcia ich w jednej księdze oznacza, że jest to jedna nieruchomość, o powierzchni wynikającej z gruntów objętych tą księgą wieczystą.

Ustalając powierzchnię nieruchomości na potrzeby obliczenia opłaty za usługi wodne za zmniejszenie naturalnej retencji terenowej należy kierować się wskazaną wyżej regułą „jedna księga – jedna nieruchomość”, niezależnie od tego, ile działek gruntowych obejmuje konkretna księga wieczysta, a także czy działki te graniczą ze sobą, czy też nie.

Pojęcie „powierzchni biologicznie czynnej”

Definiując pojęcie „powierzchni biologicznie czynnej” należy posłużyć się definicją „terenu biologicznie czynnego” zawartego w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.), przez który należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Ustalając wielkość wyłączenia powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej należy przyjąć, że powierzchnia biologicznie czynna to teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

Pojęcie „systemu kanalizacji otwartej lub zamkniętej”

Definiując pojęcie „system kanalizacji otwartej lub zamkniętej” należy kierować się jego słownikowym znaczeniem. Zgodnie ze Słownikiem języka polskiego PWN przez system rozumie się „zespół wielu urządzeń, dróg, przewodów itp., funkcjonujących jako całość”, natomiast określenie kanalizacja oznacza „zespół urządzeń sanitarnych przeznaczonych do odprowadzania ścieków oraz wód opadowych; też: zespół urządzeń do oczyszczania ścieków”.

Zatem „system kanalizacji otwartej lub zamkniętej”, którym posługuje się Prawo wodne należy rozumieć jako zespół urządzeń służących do odprowadzania z danego obszaru wód opadowych i roztopowych, którymi mogą być zarówno urządzenia kanalizacji deszczowej, jak i ogólnospławnej. Otwarte systemy kanalizacji deszczowej to urządzenia takie jak np. korytka odwadniające, rynsztoki, rynny, rowy, systemy odwodnień i profili dróg, chodników oraz innych powierzchni utwardzonych. Zamknięte systemy kanalizacji deszczowej to rurociągi oraz zamknięte kanały ściekowe wraz ze studzienkami.

Obowiązek ponoszenia opłat za zmniejszenie retencji zachodzi w sytuacji, gdy nieruchomość jest nieujęta w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej. Ustawową przesłankę „obszarów nieujętych w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej” stanowiącą podstawę do objęcia danej nieruchomości opłatą za zmniejszenie retencji należy oceniać przez pryzmat tego, czy konkretna nieruchomość objęta jest takim systemem, czy też nie. O zaistnieniu tej przesłanki przesądza rzeczywisty brak wyposażenia danej nieruchomości w system kanalizacyjny, niezależnie od potencjalnej możliwości przyłączenia nieruchomości do systemu kanalizacyjnego albo funkcjonowania takiego systemu w danej miejscowości.

Wykonanie wewnątrzzakładowego systemu odprowadzania opadów atmosferycznych nie wyłącza konieczności ustalenia opłaty za zmniejszenie retencji, jeżeli polega na instalacji urządzeń do retencjonowania wody. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 274 pkt 6 Prawa wodnego oraz § 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie jednostkowych stawek opłat za usługi wodne (poz. 2502) opłaty za usługi wodne za zmniejszenie naturalnej retencji terenowej dotyczą również powierzchni z urządzeniami do retencjonowania wody, dlatego też wykonanie takich urządzeń nie skutkuje brakiem konieczności poniesienia przedmiotowej opłaty, ale wpływa na zmniejszenie jej wysokości. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że wykonanie wewnątrzzakładowego systemu odprowadzania opadów atmosferycznych, działającego na zasadzie retencjonowania opadów atmosferycznych w przeznaczonych do tego urządzeniach, nie może zostać uznane za obszar ujęty w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej.

Pojęcie „robót” oraz „obiektu budowlanego”

Ustalając znaczenie pojęcia „obiekt budowlany” należy posłużyć się jego definicją zawartą w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze późn. zm.) zgodnie z którą przez obiekt budowlany należy rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

Z uwagi na brak definicji „robót” w Prawie wodnym, należy kierować się słownikowym znaczeniem tego pojęcia. Zgodnie ze Słownikiem języka polskiego PWN przez roboty należy rozumieć „zbiorowe prace mające na celu realizowanie jakiegoś przedsięwzięcia”.

Przesłanką do objęcia opłatą za zmniejszenie retencji jest nie tylko wykonanie na nieruchomości obiektów budowlanych, lecz również wykonanie jakiegokolwiek innego przedsięwzięcia, które doprowadziło do zmniejszenia retencji.

Zakres czasowy stosowania przepisów Prawa wodnego nakładających obowiązek ponoszenia opłaty za zmniejszenie retencji

Dyspozycją przepisu art. 269 ust. 1 pkt 1 Prawa wodnego jest objęta każda nieruchomość (za wyjątkiem tych, które wymienione zostały w ust. 2 i 3 art. 269), która w dniu wejścia w życie Prawa wodnego (tj. 1 stycznia 2018 r.) spełnia przesłanki określone w powołanym przepisie, niezależnie od daty, w której doszło do ich spełnienia, jak i te nieruchomości, na których po dniu 1 stycznia 2018 r. wystąpi skutek określony w tym przepisie.

Czyli opłacie za zmniejszenie retencji podlegają zarówno te nieruchomości, które przed dniem wejściem w życie Prawa wodnego zostały zagospodarowane w sposób wskazany w powołanym przepisie, jak i te, które zostały/zostaną tak zagospodarowane po dniu 1 stycznia 2018 r. Wprawdzie ustawodawca określając przesłanki objęcia nieruchomości opłatą za zmniejszenie retencji posłużył się pojęciem „wykonywania”, jednakże należy je rozumieć jako zrealizowanie obiektu budowlanego lub osiągnięcie celu prowadzonych robót, co oznacza, że zdarzeniem, z którym należy wiązać moment powstania obowiązku uiszczenia opłaty jest zrealizowanie obiektów budowlanych oraz osiągnięcie zamierzonego celu robót. Brak jakiegokolwiek uzasadnienia do przyjęcia, by jakiegokolwiek inne zdarzenie, poza wykonaniem, było wiążące dla powstania obowiązku uiszczenia opłaty za zmniejszenie retencji (jak na przykład dopuszczenie obiektu budowlanego do użytkowania).

Sposób ustalania wysokości opłaty za zmniejszenie retencji

Przepisy art. 270 ust. 7 oraz art. 272 ust. 8 Prawa wodnego regulują zasady i sposób ustalania wysokości opłaty za usługi wodne za zmniejszenie naturalnej retencji terenowej.

Opłata za zmniejszenie naturalnej retencji składa się z następujących składowych, których iloczyn stanowi wielkość tej opłaty:

1. odpowiedniej jednostkowej stawki opłaty z zastosowaniem kompensacji retencyjnej określonej w § 9 pkt 1 – 2 lit. a) - c) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie jednostkowych stawek opłat za usługi wodne;
2. wielkości utraconej powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni wyłączanej z powierzchni biologicznie czynnej to próg, którego przekroczenie skutkuje obowiązkiem poniesienia opłaty za zmniejszenie retencji. Opłata jest naliczana za tę część powierzchni nieruchomości, która faktycznie została wyłączona z powierzchni biologicznie czynnej, a nie jedynie za tę część ponad 70 % powierzchni wyłączanej (przykładowo w przypadku wyłączenia 75 % powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej opłata jest naliczana za 75 % powierzchni, a nie za 5% powierzchni);
3. czasu wyrażonego w latach – wobec tego, że okres rozliczeniowy dla opłaty za zmniejszenie retencji wynosi kwartał (art. 272 ust. 10 Prawa wodnego), a jednocześnie wzór na obliczenie tej opłaty podany w art. 272 ust. 8 Prawa wodnego zawiera składową w postaci „czasu wyrażonego w latach”, z czym koreluje również § 9 rozporządzenia w sprawie jednostkowych stawek opłat za usługi wodne, który wskazując stawkę w złotych polskich za 1 m², odnosi się do 1 roku - należy w pierwszej kolejności obliczyć opłatę za cały rok, a następnie dokonać jej podziału na cztery części, z których każda winna być uiszczania raz na kwartał, po doręczeniu podmiotowi obowiązkanemu do ponoszenia opłaty za usługi wodne informacji, o której mowa w art. 272 ust. 22 Prawa wodnego.

Podmioty zobowiązane do ponoszenia opłaty

Z art. 298 pkt 2 lit. a) – d) ustawy – Prawo wodne wynika, że opłatę za zmniejszenie naturalnej retencji są obowiązane ponosić osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące: właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów, posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego - które na skutek wykonywania robót i obiektów mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej doprowadziły do zmniejszenia tej retencji.

Opłatę za zmniejszenie naturalnej retencji ponosi zarówno podmiot, który wykonywał roboty lub obiekty budowlane, które doprowadziły do zmniejszenia retencji, jak i podmiot, który co prawda nie doprowadził do zmniejszenia retencji wskutek wykonania robót lub obiektów budowlanych, jednakże sprawuje władztwo nad nieruchomością spełniającą przesłanki do objęcia opłatą, w sposób określony w art. 298 pkt 2 ustawy – Prawo wodne.

Zwolnienia

Zgodnie z art. 269 ust. 2 Prawa wodnego - opłaty za zmniejszenie naturalnej retencji:

- nie ponosi się za jezdnie dróg publicznych oraz drogi kolejowe, z których wody opadowe lub roztopowe są odprowadzane do wód lub do ziemi przy pomocy urządzeń wodnych umożliwiających retencję lub infiltrację tych wód,
- nie ponoszą kościoły inne związki wyznaniowe

* Sporządzono na podstawie informacji zamieszczonych na stronie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Zgodnie z zastrzeżeniem zawartym na tej stronie wyjaśnienia i opinie Wód Polskich stanowią interpretację przepisów Prawa wodnego, służącą wyjaśnieniu wątpliwości przedstawianych przez organy wykonawcze gmin, co do sposobu i zakresu ich stosowania, lecz nie rozstrzygają indywidualnej sprawy, która może się różnić od przedstawionego problemu.