



Geodezja a inwestycje

Procedury dotyczące obsługi geodezyjnej inwestycji nie mogą dłużej opierać się na: zdawkowych zapisach w *Prawie budowlanym*, rozporządzeniu wykonawczym sprzed ponad 20 lat, „podpórkach” w przepisie o standardach i międzynarodowych normach. Okazją do poważniejszych zmian powinny być prace nad *Kodeksem budowlanym*, który ma zastąpić *Prawo budowlane*.

Na początku wypada przypomnieć prace (czynności i opracowania) geodezyjne niezbędne w procesie inwestycyjno-budowlanym. Jak wiadomo, zajmujemy się głównie nowymi inwestycjami, obsługą modernizacji istniejących budynków czy budowli, ale także czuwaniem nad bezpieczeństwem obiektów budowlanych.

1. Mapy do celów planistycznych. Jest to początek drogi zmierzającej do zaplanowania i zrealizowania przewidywanej inwestycji. Mapa taka (dla większego obszaru) może służyć do opracowania projektu studium lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także (jednostkowa) do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu.

2. Dokumentacja do celów prawnych. W tym zakresie możemy mówić o szeregu opracowań, poczynając od wyrysów i wypisów z ewidencji gruntów i budynków (dla nabycia nieruchomości), przez procedury rozgraniczeniowe (jeśli inwestor chce mieć 100-procentową pewność co do granic), podziały nieruchomości, wznawianie znaków granicznych, aż po mapy do celów prawnych itp.

3. Mapy do celów projektowych wraz z numerycznymi modelami terenu. Są to podstawowe opracowania geodezyjno-kartograficzne, na których projektant lokalizuje przewidywane budynki lub budowle oraz pozostałą infrastrukturę.

4. Geodezyjna obsługa od rozpoczęcia do zakończenia budowy. W tym zakresie można wyróżnić kilka istotnych etapów:

a) geodezyjne opracowanie projektu zagospodarowania działki lub terenu,

b) tyczenie poszczególnych obiektów (pierwsi wchodzimy na teren budowy i wskazujemy, gdzie należy posadowić fundamenty każdego obiektu, jak przebiegać będą przewody infrastruktury technicznej itp.),

c) obsługa geodezyjna w trakcie budowy (obsługa i kontrola montażu, a także, ewentualnie, odkształceń i przemieszczeń w trakcie budowy),

d) geodezyjna inwentaryzacja wykonawcza (pomiar kontrolny polegające na sprawdzeniu, czy obiekt zbudowano zgodnie z projektem, a także sporządzenie odpowiednich map oraz pozyskanie danych do aktualizacji baz prowadzonych przez PODGiK, czyli: EGiB, BDOT500, GESUT).

5. Nadzór geodezyjny nad realizacją poszczególnych inwestycji. Nadzór taki zlecany jest najczęściej przy wznoszeniu skomplikowanych budowli.

6. Prowadzenie okresowych badań przemieszczeń i odkształceń dla obiektów budowlanych wymagających kontrolnych pomiarów. Jak wiadomo, dotyczy to głównie budynków i budowli wysokich oraz obiektów narażonych na ewentualne odkształcenia lub przemieszczenia związane ze strukturą gruntów, na których są posadowione. Zlecenie takie wynika bądź to z samego projektu budowlanego, bądź z wniosku zainteresowanego podmiotu.

7. Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana obiektu przewidywanego do remontu. Dokumentacja taka oprócz danych pomiarowo-kartograficznych powinna zawierać dane numeryczne pozwalające na odtworzenie jego geometrii oraz detali architektonicznych.

Mamy więc siedem bardzo ważnych i odpowiedzialnych zadań, które firmy geodezyjne muszą wykonywać. Bez wątpienia każde z nich powinno być w sposób jednoznaczny zestandaryzowane. Prawdopodobnie decydenci w różnych okresach i w różny sposób starali się sprostać temu zadaniu, ale zobaczymy, z jakim skutkiem. Bazą do wszelkich działań w tym zakresie są cztery podstawowe akty prawne: ustawa o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, *Prawo budowlane*, ustawa o *gospodarce nieruchomościami* oraz *Prawo geodezyjne i kartograficzne*.

• 1. Mapy do celów planistycznych

Zaczynając od map do celów planistycznych, zwróćmy uwagę na artykuł 10 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zawierający delegację dla ministra: „*Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych*”.

Nie ma tutaj, niestety, ani słowa o treści map do opracowania studium.

Trochę więcej napisano w przepisach dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Art. 14 ust. 5 brzmi: „*Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz*

albo prezydent miasta wykonuje analizy (...), przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”.

Mowa jest o jakichś „materiałach geodezyjnych”, ale nie bardzo wiadomo, o co chodzi, bo takiego pojęcia nie znajdziemy ani w słowniczku *Pgik*, ani w innych przepisach. Nie ma tutaj także mowy o treści mapy do celów planistycznych. Dlatego każdy wójt, burmistrz czy prezydent sam może ustalić, jakie „materiały geodezyjne” i o jakiej treści wystarczą mu do opracowania miejscowego planu. Czyli w każdej gminie inaczej.

Sytuację ma chyba trochę ratować art. 16 ust. 1, który brzmi: „Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególności uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000”.

Ratunek ten dotyczy tylko skal, bo pozostałe zapisy nie są jednoznaczne, zarówno co do treści map, jak i co do ich aktualności. Takich pojęć jak „urzędowa mapa zasadnicza” czy „mapa katastralna” w żadnych definicjach też nie znajdziemy. W *Pgik* mamy: mapy zasadnicze, mapy ewidencyjne i mapy topograficzne. Ale nawet jeśli założymy, że wiemy, o jakie mapy chodzi, to i tak mapa zasadnicza nigdy nie jest w pełni aktualna. Z kolei mapa ewidencyjna, gdyby nawet była aktualna w 100% (ale także nie jest), to i tak jej treść jest zbyt uboga do planowania przestrzennego.

Moim zdaniem należy w znowelizowanej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jasno określić, jakie mapy (treść, skala i pełna ich aktualność) mogą być wykorzystywane do celów planistycznych. Już na tym etapie warto także rozważyć sprawę ustalania w sposób jednoznaczny granic prawnych nieruchomości. Pozwoli to na późniejsze przyspieszenie realizacji inwestycji, gdyż przy mapach do celów projektowych zniknie ten bardzo ważny problem. Ale więcej o granicach w dalszej części artykułu.

• 2. Dokumentacja do celów prawnych

Warto wreszcie poważnie zastanowić się nad tym, jakie znaczenie dla inwestycji ma problem zasięgu prawa własności.

W *Prawie budowlanym* znajdujemy w słowniczku zapis (art. 3 pkt 11): „Ilekroć w ustawie jest mowa o: (...) prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych”.

Pozornie sprawa jest jasna. Jakie dokumenty potwierdzają ww. tytuły prawne, wszyscy wiemy. Prześledźmy jednak najczęstszy przypadek pod kątem zasięgu prawa własności. Nieruchomość ma założoną księgę wieczystą. Wpis został dokonany na podstawie wyrysów i wypisu z ewidencji gruntów i budynków, na co pozwalają art. 26 i 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece:

„Art. 26. 1. Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości.

(...)

Art. 27. 1. Wrazie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje – na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika – sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości.

2. Sprostowanie, o którym mowa w ust. 1, może być dokonane także z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości.

3. Do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2, dołącza się wypis z operatu katastralnego, a gdy jest to niezbędne – także wyrys z mapy katastralnej lub inny dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości.

4. Organ prowadzący kataster nieruchomości zapewni nieodpłatnie sądom prowadzącym księgi wieczyste, w celu sprawdzenia oznaczenia nieruchomości, bezpośredni dostęp do bazy danych katastru nieruchomości poprzez zintegrowany system informacji o nieruchomościach”.

Jeśli pominiemy oczywisty fakt, że takiej instytucji jak kataster nieruchomości w Polsce jeszcze nie ma, reszta byłaby bardzo dobrą regulacją pod jednym warunkiem: że w ewidencji gruntów i budynków (wyżej zwanej katastem) byłby ustalone, pomierzone i ujawnione granice nieruchomości. A dokładniej granice ustalone według stanu prawnego. Niestety, tak nie jest.

Już wielokrotnie o tym pisałem, że bardzo często na podstawie tego przepisu poprawia się prawidłowe oznacze-

nia w księgach wieczystych na błędne z ewidencji. Aby ten proceder przerwać, doraźnie potrzebny jest zapis, że przed wydaniem wyrysów i wypisu z ewidencji gruntów i budynków należy sprawdzić granice nieruchomości i jeśli są błędne, to je poprawić.

Docelowo natomiast czeka nas przy modernizacji ewidencji gruntów i budynków sprawdzenie wszystkich granic nieruchomości i ustalenie ich jako granic prawnych. W *GEODECIE 1/2016* szczegółowo opisałem, jak uprościć tryb rozgraniczeniowy, aby szybko i sprawnie sam geodeta uprawniony (bez zbędnej biurokracji administracyjnej) mógł granice według stanu prawnego ustalać.

Odnoszę wrażenie, że inwestorzy nie zdają sobie sprawy z konsekwencji wynikających z niedokładnych granic nieruchomości, na których sytuują milionowe inwestycje. Jeśli są to rozbieżności wynoszące kilkadziesiąt centymetrów, a budynki i budowle są usytuowane w odległości większej niż 4 m od tych granic, sytuacja nie jest jeszcze taka zła. Gorzej, jeśli błędy położenia granic wynoszą kilka metrów (a są to przypadki bardzo częste), bo może się to wiązać z późniejszymi wielkimi kłopotami i kosztami dla inwestora. Koszty ustalenia granic prawnych nieruchomości przed rozpoczęciem każdej inwestycji to promile w stosunku do wartości samych inwestycji. Dlatego inwestorzy powinni być poinformowani o takich zagrożeniach, a zabezpieczeniem dla nich powinny być regulacje prawne zobowiązujące do inwestowania wyłącznie na nieruchomościach z ustalonymi i w sposób trwały zastabilizowanymi punktami granicznymi, określającymi przebieg granic prawnych tych nieruchomości.

Następny paradoks to przyjmowanie z ewidencji gruntów i budynków zewnętrznych granic nieruchomości przy podziałach. Od wielu lat nawołuję, aby tryb ten usprawnić i uprościć, tak aby przed podziałem ustalać granice prawne nieruchomości i dopiero wówczas nieruchomości dzielić. Nikt poza geodetami tego nie zrozumie, że coś dzielimy, ale to coś nie jest jednoznacznie określone. Właściciel otrzymuje mapę z projektem podziału, gdzie nowa granica (oznaczona kolorem czerwonym) jest granicą prawną, a stare granice zewnętrzne (pokazane na czarno) to granice ewidencyjne (bez statusu prawnego).

Ale problem tych nieszczęsnych granic będzie najważniejszy w następnym punkcie, czyli na mapach, na których projektant będzie sytuował nowe obiekty budowlane.



• 3. Mapy do celów projektowych wraz z numerycznymi modelami terenu

Dotarliśmy do tematu najgorętszego. W kwestii map do celów projektowych w *Prawie budowlanym* mamy tylko ogólną delegację dla ministra (art. 43 ust. 4): „*Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje i zakres opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie*”.

No i właściwy minister się postarał, bo już 21 lutego 1995 roku ukazało się rozporządzenie ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie. Kolejni ministrowie – mimo upływu ponad 20 lat – chyba uznali, że jest ono tak doskonałe, iż nie trzeba go zmieniać. Gorzej, że geodeci też nie upominali się o nowelizację. Widocznie zdali się na inspektorów kontroli w PODGiK, którzy (w każdym rejonie Polski trochę inaczej) kształtowali zasady wykonywania tych opracowań. Ale GUGiK w 2011 r. wkroczył w ten temat od kuchni i w rozporządzeniu o standardach częściowo wyręczył ministra budownictwa, przygotowując dla ministra spraw wewnętrznych i administracji szereg regulacji na temat map do celów projektowych, a także innych czynności przy obsłudze budownictwa.

W moim przekonaniu regulacja tej samej materii w dwóch aktach prawnych nie prowadzi do niczego dobrego. Wprawdzie obecnie minister infrastruktury i budownictwa nadzoruje też geodezję, to może jakoś sobie poradzi z tym dualizmem. Uwagi do standardów już wielokrotnie zgłaszałem, więc nie będę się powtarzał. Z kolei rozporządzenie z 1995 r. wymaga znacznej przebudowy i uzupełnienia.

Można przyjąć, że delegacja w *Prawie budowlanym* jest na tyle ogólna, iż nie wymaga specjalnej korekty. Na jej podstawie można wszystkie sprawy i problemy w rozporządzeniu uregulować:

a) W przepisach ogólnych trzeba rozporządzeniem objąć wszystkie obiekty budowlane, nie wyłączając tych, dla których nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę. Wydaje się, że regulacja ta powinna objąć także podstawowe czynności związane z realizacją sieci uzbrojenia terenu, które w wyżej wymienionych przepisach były pominięte.

b) Treść mapy do celów projektowych według obecnej regulacji jest ściśle powiązana z mapą zasadniczą stwierdzeniem, że „*projekt zagospodarowania działki lub terenu należy sporządzić na kopii aktualnej mapy zasadniczej*” (§ 4 ust. 1). Jeśli brak takiej mapy, można to zrobić na mapie jednostkowej. Dla pojedynczych obiektów dopuszcza się nawet mapy w układzie lokalnym (§ 4 ust. 2 i 3), co nie ma obecnie racji bytu, bo osnów mamy dostatek.

Największe zamieszanie czyni natomiast poniższy zapis:

„§ 6. 1. Treść mapy do celów projektowych, poza elementami stanowiącymi treść mapy zasadniczej łącznie z granicami władania (własności) nieruchomości (działek), powinna zawierać:

1) opracowane geodezyjnie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, linie zabudowy oraz osie ulic, dróg itp., jeżeli zostały ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,

2) usytuowanie zieleni wysokiej ze wskazaniem pomników przyrody,

3) usytuowanie innych obiektów i szczegółów wskazanych przez projektanta zgodnie z celem wykonywanej pracy”.

Sformułowanie „łącznie z granicami władania (własności) nieruchomości (działek)” straszy nas od 20 lat, nie dając odpowiedzi na pytanie, jakie granice powinny być pokazywane na takich mapach. Znam przypadki, kiedy inwestor (dla autostrady) zażądał przeprowadzenia rozgraniczenia wszystkich (kilku-set) nieruchomości, ale w wielu innych przypadkach godzono się na bezmyślne przyjmowanie granic władania z ewidencji gruntów i budynków, mimo że było wiadomo o jej wątpliwej wartości. Obecnie w przepisach o standardach zlecono ustalenie w trybie ewidencyjnym takich wątpliwych granic, jeśli planuje się w odległości 4 metrów usytuowanie budynków. A co z pozostałymi granicami, jeśli dokładność ich usytuowania wynosi kilka metrów? A co, jeśli nie wiemy, jaką wartość przedstawia ewidencja? A tak jest bardzo często.

Dlatego moja propozycja opisana w pkt 2 jest najbardziej racjonalna. Jeszcze raz powtórzę. Uprościć procedury rozgraniczeniowe i odpowiednio wcześniej ustalić granice prawne nieruchomości. Najlepiej jeśli to zrobimy przy opracowywaniu map do celów planistycznych, a najpóźniej – przygotowując mapy do celów projektowych.

Istnieje tutaj pewien dylemat finansowy, bo za aktualność ewidencji grun-

tów i budynków (a więc także za granice) odpowiada starosta, a nie inwestor. Wielu starostów zleca modernizację ewidencji, ale bardzo często bez aktualizacji granic, a jeśli z aktualizacją, to w trybie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, czyli znów nie ustala się granic prawnych nieruchomości tylko ewidencyjne, które przy kolejnych pracach trzeba będzie sprawdzać. A gdyby skoordynować te działania np. w ten sposób, że dla terenów pod inwestycje starosta zleca tylko aktualizację granic (ale prawną), a inwestor pozostałe elementy? Dzięki temu za kilkanaście lat dla terenów inwestycyjnych mielibyśmy pełnowartościowy kataster nieruchomości i pełną zgodność z księgami wieczystymi.

Drugim trudnym tematem, o którym prawie nie wspomina aktualne rozporządzenie, jest usytuowanie podziemnej infrastruktury technicznej. Nie bardzo wiemy, jaki jest stan rejestru publicznego GESUT, a treść ta obok granic prawnych jest podstawowa dla map do celów projektowych. Pozostała treść to wszystkie naziemne szczegóły sytuacyjne oraz rzeźba terenu. Musimy także pamiętać o „kołnierzu”, czyli obszarze otaczającym teren inwestycji w pasie co najmniej 30 m, który trzeba pokazać na mapie do celów projektowych. Jest to chyba wystarczający zakres.

Bardzo ważne są także dodatkowe wymogi projektanta, o które należy się dopominać u zleceniodawcy. Znam mi są przypadki, w których geodeta kompiluje jakieś nieaktualne mapy, nie wychodzi nawet w teren i takie opracowanie na przykład po 100 zł/ha wciska inwestorowi. Nie pomaga tutaj nawet kontrola PODGiK, bo okazuje się, że na układy nie ma rady.

• 4. Geodezyjna obsługa od rozpoczęcia do zakończenia budowy

Następny etap to obsługa geodezyjna samej budowy, od jej rozpoczęcia aż do przecięcia wstęgi (ale to już przeważnie bez udziału geodety). Zaczniemy od *Prawa budowlanego*, które ukierunkowuje ww. prace:

• art. 34 ust. 3 – projekt zagospodarowania działki lub terenu ma być opracowany na aktualnej mapie,

• art. 41 ust. 2 – do prac przygotowawczych zalicza się m.in. wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie,

• art. 43 ust. 1 i 3 – obiekty budowlane podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po ich wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obejmującej ich położenie na gruncie,

a obiekty ulegające zakryciu podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem,

• art. 57 ust. 1 – do zawiadomienia o zakończeniu budowy inwestor musi dołączyć wyniki geodezyjnej inwentaryzacji oraz informację geodety uprawnionego o zgodności usytuowania obiektu z projektem zagospodarowania działki lub terenu.

Pominięto natomiast obsługę geodezyjną w toku budowy, ale zagadnienie to rozwinęto w § 12 rozporządzenia z 1995 r. W następnej nowelizacji temat ten powinien zostać uzupełniony.

Natomiast w świetle tych wszystkich zapisów i obowiązków oraz odpowiedzialności geodety na budowie zapomniano o umieszczeniu geodety w art. 17 jako uczestnika procesu budowlanego obok: inwestora, inspektora nadzoru inwestorskiego, projektanta i kierownika budowy. Dzięki temu tylko jedna firma geodezyjna prowadziła pełną obsługę i za nią odpowiadała, a nie tak jak obecnie, że każdy etap najczęściej obsługuje ktoś inny.

Wróćmy jednak ponownie do szczegółów, czyli do rozporządzenia z 1995 r. Aby wytyczyć poszczególne obiekty, trzeba opracować geodezyjnie projekt zagospodarowania działki czy terenu. Rozporządzenie bardzo ogólnie mówi o konieczności określenia w tym projekcie danych liczbowych dotyczących: punktów głównych budowli, przebiegu osi, linii rozgraniczających, linii zabudowy, usytuowania obiektów budowlanych oraz projektowanego ukształtowania terenu (§ 8 ust. 1). Podobnie zapisane jest wytyczenie w terenie i utrwalenie na gruncie (§ 10 ust. 2):

• osi głównych obiektów budowlanych naziemnych i podziemnych,

• charakterystycznych punktów projektowanego obiektu,

• stałych punktów wysokościowych – reperów.

Geodeta ma obowiązek po tych czynnościach dokonać odpowiednich wpisów w dzienniku budowy (§ 11).

Zamiast znowelizować to rozporządzenie, znów podparto je rozporządzeniem o standardach z 2011 roku, w którym uregulowano zasady zakładania osnów geodezyjnych, a także zapisano, że wyniki geodezyjnego opracowania dokumentów przedstawia się na szkicu dokumentacyjnym, a wyniki tyczenia – na szkicu tyczenia. Treść tych szkiców szczegółowo opisano, nie zamieszczając jednak żadnych wzorów. Standardy natomiast słusznie wskazują metody i dokładności tyczenia.

Jak już wspomniałem, w rozporządzeniu w sposób opisowy (ogólny) wskazano, jakie czynności należy wykonać w toku budowy (geodezyjną obsługę budowy i montażu, pomiar przemieszczeń i odkształceń oraz inwentaryzację obiektów podziemnych przed ich zakryciem). Rolą geodety jest tutaj bieżąca kontrola położenia poszczególnych elementów obiektu budowlanego, co dokumentuje w dzienniku budowy. Jak ta kontrola ma wyglądać, nie podano. W rozporządzeniu o standardach z 2011 r. temat ten też pominięto, odsyłając do ww. rozporządzenia.

Kolejny etap to geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza oraz ostateczna dokumentacja powykonawcza. W rozporządzeniu – podobnie jak poprzed-

nio – ogólnie opisano ten etap, zalecając przekazanie operatu geodezyjnego do PODGiK, a kopii mapy z inwentaryzacji powykonawczej kierownikowi budowy (§ 21). Napisano natomiast, że operat powinien zawierać dane do wniesienia zmian do EGIB, BDOT500 i GESUT (§ 20).

I tutaj także rozporządzenie o standardach pospieszyło z pomocą, ustalając bardzo ogólnie skład operatu, tj. (§ 61 ust. 1 pkt 2):

a) mapę obrazującą położenie i kształt obiektów budowlanych oraz sposób zagospodarowania i ukształtowania terenu po zakończeniu procesu budowlanego,

b) dokumentację określającą stan wyściciowy obiektów, które zgodnie z projektem budowlanym podlegają w trakcie ich użytkowania określonym badaniom przemieszczeń i odkształceń.

Myszę, że dobrze by było porównać taką dokumentację z kilku województw w Polsce i wyciągnąć wnioski dotyczące standaryzacji. Warto przy tym sięgnąć do starej instrukcji technicznej G-3 pt. „Geodezyjna obsługa inwestycji” oraz do wytycznych technicznych G-3.1 pt. „Osnowy realizacyjne”, G-3.2 pt. „Pomiary realizacyjne” oraz G-3.1:2007 pt. „Pomiary i opracowania realizacyjne”. Rodzi się zasadnicze pytanie. Komu one przeszkadzały i dlaczego?

• 5. Nadzór geodezyjny nad realizacją poszczególnych inwestycji

Nadzór geodezyjny nad realizacją skomplikowanych budowli, takich jak mosty, wiadukty, tunele, wieżowce czy autostrady, zlecany jest po to, aby niezależna firma dodatkowo kontrolowała po-

REKLAMA



Zajrzyj do Księgarni Geoforum.pl



szczególne etapy procesu budowlanego. Inwestorom głównie chodzi o zapewnienie uniknięcia błędów lub pomyłek mających wpływ na wady oraz spowolnienie realizacji budowy. Praktycznie jest to sprawdzanie wszystkich wcześniej wymienionych czynności geodezyjnych.

● 6. Prowadzenie okresowych badań przemieszczeń i odkształceń

Na temat okresowego badania przemieszczeń i odkształceń dla obiektów budowlanych wymagających kontrolnych pomiarów w rozporządzeniu z 1995 r. jest tylko krótka wzmianka (§ 18). Przy obecnych technikach i technologiach badania te są znacznie skuteczniejsze, niż było to kilkadziesiąt lat temu.

● 7. Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana obiektu do remontu

Odrębną kategorię stanowi także ostatni temat, czyli techniki i technologie inwentaryzacji obiektów przewidzianych do remontu. W rozporządzeniu z 1995 r. wspomniano jedynie, że przy opracowywaniu projektu budowlanego dotyczącego remontu obiektu zabytkowego wykonawca prac geodezyjnych, na wniosek projektanta, sporządza inwentaryzację architektoniczno-budowlaną remontowanego obiektu (§ 7 ust. 1).

● Normy polskie i międzynarodowe

Zgłębiając poruszaną w artykule tematykę, nie można nie wspomnieć o ustawie z 12 września 2002 r. o *normalizacji*. Z polskich norm dotyczących geodezji inżynierskiej mamy dwie, opracowane jako tzw. normy własne obejmujące podstawowe terminy z zakresu:

- geodezyjnego wyznaczania przemieszczeń, norma PN-N-02211:2000 pt. „Geodezja – geodezyjne wyznaczanie przemieszczeń – terminologia podstawowa”,

- pomiarów realizacyjnych, norma PN-N-99310:2000 pt.: „Geodezja – pomiary realizacyjne – terminologia”.

Dlatego wykonawcy korzystają głównie z norm międzynarodowych ISO, które są profesjonalnie opracowane, ale nie-

stety, jeśli chodzi o problemy geodezyjne, nie są u nas obowiązkowe. Chodzi o PN-ISO 4463 pod ogólnym tytułem „Metody pomiarowe w budownictwie – tyczenie i pomiar”. Jest to polska norma wprowadzająca normę międzynarodową i składająca się z trzech części. Można z niej korzystać przy ustalaniu metodyki tyczenia, inwentaryzacji powykonawczej, a także przy ocenie stanu technicznego obiektu w trakcie jego użytkowania:

1. PN-ISO 4463-1 pt. „Metody pomiarowe w budownictwie – tyczenie i pomiar – planowanie i organizacja, procedury pomiarowe, kryteria akceptacji”. Norma ta definiuje procedurę tyczenia jako zespół czynności mających na celu ustalenie i założenie jednoznacznie zdefiniowanego układu linii, odległości i płaszczyzn tworzących odpowiednią sieć geometryczną do określenia usytuowania i wysokości obiektu budowlanego i jego elementów konstrukcyjnych.

2. PN-ISO 4463-2 pt. „Metody pomiarowe w budownictwie – tyczenie i pomiar – cele i stanowiska pomiarowe”. Norma ta podaje zalecenia, jak właściwie zaprojektować lokalizację punktów będących podstawą wszelkiego rodzaju metod tyczenia i pomiarów na placu budowy.

3. PN-ISO 4463-3 pt. „Metody pomiarowe w budownictwie – tyczenie i pomiar – wykazy sprawdzające dla realizacji zadań geodezyjnych i usług pomiarowych”. Norma ta wskazuje geodecie zakres zadań i sposób ich realizacji.

Można z całą pewnością stwierdzić, że bez ww. norm, a tylko z wcześniej cytowanymi przepisami, obsługa geodezyjna większości inwestycji nie byłaby możliwa.

● Przy okazji Kodeksu budowlanego

Jak wynika z opisanego zakresu obsługi geodezyjnej inwestycji, temat jest bardzo szeroki, wielowątkowy, zawierający ogromny stopień odpowiedzialności. Trudno byłoby zgodzić się z tezą, że jest on w sposób prawidłowy w pełni uporządkowany, zarówno pod względem prawnym, jak i technicznym. Generalnie można stwierdzić, że procedury dotyczące tak ważnej dziedziny nie mogą opierać się na:

- zdawkowych zapisach w *Prawie budowlanym*,

- ogólnych, ale także bardzo często niejednoznacznych regulacjach w rozporządzeniu wykonawczym wydanym 21 lat temu (1995 r.),

- podpórkach, też niepełnych i w wielu miejscach kontrowersyjnych, w przepisach o standardach (2011 r.),

- międzynarodowych normach, które są najlepszą regulacją, ale podstawową

ich wadą jest to, że w Polsce nie ma obowiązku ich stosowania.

W związku z powyższym czeka nas sporo pracy, aby zagadnienia te w sposób profesjonalny uporządkować. Okazuje się, że nadarza się ku temu okazja. Minister infrastruktury i budownictwa zapowiedział, że ma zamiar do końca bieżącego roku przedstawić projekt *Kodeksu budowlanego*, który ma zastąpić *Prawo budowlane*. Jak już wcześniej wspominałem, w pierwszym rządzie powinno się tam wpisać geodetę jako pełnoprawnego uczestnika procesu budowlanego. Wszystkim czynnościom geodezyjnym powinien zostać poświęcony odrębny rozdział, w którym będą opisane podstawowe tematy wymienione na początku artykułu. Szczególną uwagę powinno się zwrócić na problemy własnościowe związane z ustaleniem granic prawnych nieruchomości, a także na opracowywanie projektów na w pełni aktualnych mapach i numerycznych modelach terenu.

Natomiast delegacja do wydania rozporządzenia wykonawczego do planowanego *Kodeksu budowlanego* oprócz tematyki, która wymaga szczególnej regulacji, powinna zawierać upoważnienie do opracowania w formie załączników wzorów dokumentów sporządzanych na każdym etapie obsługi geodezyjnej inwestycji. W rozporządzeniu powinny zostać także wymienione normy ISO zalecane do stosowania przy obsłudze geodezyjnej.

Główny geodeta kraju dr Kazimierz Bujakowski powołał 8-osobowy zespół ekspertów wydelegowanych przez poszczególne organizacje geodezyjne, który od dwóch miesięcy pracuje nad koncepcją ww. rozporządzenia. Mam przyjemność wspólnie z Karolem Sołtysiakiem reprezentować Geodezyjną Izbę Gospodarczą w tym zespole (któremu przewodniczą Grażyna Skołbiana i Marta Trawczyńska, a pozostałymi członkami są: Wojciech Będkowski, Jerzy Szarek, Jan Łopaciuk oraz Ludmiła Pietrzak), co pozwala nam na wnioskowanie proponowanych zmian. Dobrze, że GGK zdecydował się na powołanie tego zespołu, a tym samym realizację wniosków wszystkich organizacji o opracowywanie projektów przepisów przy udziale niezależnych ekspertów.

Bogdan Grzechnik

twórca stałych uprawnień i pierwszy przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 roku, doświadczony pracownik administracji geodezyjnej, w tym szef biura centralnego, wykonawca wielu prac, współwłaściciel firmy geodezyjno-prawnej Grunt, społecznik, aktywny działacz SGP oraz GIG, której wiele lat prezesował

Biegli i sądy potrzebują przepisów

Już w kolejnym numerze *GEODETY* Bogdan Grzechnik zaproponuje tezy do standardów obsługi geodezyjnej sądów cywilnych. Jest to niezbędne z tego powodu, że nie istnieją żadne zasady wykonywania prac dla sądów. Zapraszamy do majowego wydania!

Redakcja