

O NAS BEZ NAS

Sejmowa Komisja Nadzwyczajna „Przyjazne państwo” ds. związanych z ograniczeniem biurokracji obraduje nie tylko nad zmianami w przepisach podatkowych, budowlanych czy dotyczących ubezpieczenia społecznego. Lekkie tylko dotknięcie sfery procesu inwestycyjnego zaowocowało projektami nowelizacji ustawy *o gospodarce nieruchomościami* i *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*.

Już w końcu stycznia w komisji dyskutowano m.in. o zbędności decyzji administracyjnych wymaganych obecnie do podziałów nieruchomości oraz o likwidacji ZUD-ów. Na początku marca mówiono o publikowaniu w dziennikach urzędowych wojewodów planów zagospodarowania przestrzennego bez załączników w postaci map, o uproszczeniu procedur związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę i o nieaktualności ewidencji gruntów i budynków (EGiB), która uniemożliwia szybkie dotarcie do właścicieli gruntów. Następnie dyskutowano o czasochłonności procedur niezbędnych dla wykonania przyłącza gazowego, o finansowaniu aktualizacji mapy zasadniczej przez inwestorów i oddawaniu jej za darmo do ODGiK-ów.

W końcu marca dyskutowano m.in. o dublowaniu zapisów w rejestrach państwowych, jakimi są EGiB i księgi wieczyste, a także o ujawnianiu terenów zabudowanych (podlegających wyłączeniu z produkcji rolniczej) w operacie EGiB. Innymi tematami były: brak przepisów wykonawczych dotyczących podziałów nieruchomości rolnych i leśnych, niejasności w przepisach dotyczących ustalenia warunków zabudowy dla nieruchomości położonych w pobliżu rzek, stawów itp. Wskazywano także na brak systemu ochrony znaków geodezyjnych i nieponoszenie konsekwencji za ich zniszczenie. Mówiono o różnych mapach, których treść nie pokrywa się ze sobą, o opłatach w ODGiK-ach oraz o wyrzysach i wypisach, a także ponownie o nieaktualnej EGiB.

Pierwszym efektem działalności komisji będzie wniesienie pod obrady Sejmu projektów nowelizacji kilkudziesięciu ustaw. W sprawach dotyczących geodezji w pierwszej turze możemy spodziewać się nowelizacji ustawy *o gospodarce nieruchomościami* oraz samego *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*.

Komisja proponuje m.in. likwidację ZUD-ów, gdyż nie kierują się one w swych opiniach żadnymi powszechnie obowiązującymi przepisami.

Jako jednostki koordynujące projektowanie sieci technicznych są „zbędną uciążliwością” dla inwestorów, a ich działanie pozbawione jest podstaw prawnych (przepis o ZUD został zlikwidowany w 2005 r.). W zamian proponuje się wydanie rozporządzenia, które określi zasady projektowania urządzeń liniowych. Projektanci będą zobowiązani projektować przebieg urządzeń zgodnie z nimi i przejmą odpowiedzialność za poprawność przebiegu urządzenia. W rozporządzeniu należy określić odległości pomiędzy przewodami sieci uzbrojenia terenu oraz pomiędzy sieciami a budowlami, uwzględniając ich parametry techniczne i materiały użyte do wykonania.

Druga nowelizacja dotyczyć ma określenia terminu, w którym starostowie winni wprowadzać zmiany w EGiB. Jak napisano w uzasadnieniu do proponowanej zmiany artykułu 22 ustawy *Pgik*, „Nieaktualność ewidencji powoduje bardzo duże problemy we wszelkich postępowaniach, w których niezbędne jest ustalenie właściciela nieruchomości i adresu jego zamieszkania oraz oznaczenia nieruchomości. Powoduje to przeciąganie postępowań w czasie i niepewność skuteczności wezwań w postępowaniach administracyjnych. W niektórych organach zaległości przekraczają rok”. Dlatego proponuje się w art. 22 dodać ustęp 4 o treści: „Starosta jest obowiązany, po otrzymaniu decyzji właściwych organów lub zgłoszenia, o których mowa w ust. 2, w ciągu 30 dni wprowadzić zmiany do ewidencji”.

Kolejna propozycja komisji dotyczy ustawy *o gospodarce nieruchomościami* i zmierza do uproszczenia zasad dokonywania podziałów nieruchomości. Dotychczas obowiązywały odrębne procedury na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne oraz na pozostałych terenach. Na skutek tego właściciele (użytkownicy wieczystości) takich nieruchomości musieli, poza zleceniem wykonania prac geode-

zyjnych, uzyskać pozytywną opinię wójta (burmistrza, prezydenta miasta) co do zgodności planowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego (a w przypadku jego braku – o braku sprzeczności zamierzonego podziału z przepisami odrębnymi), a następnie wnioskować do niego o wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Komisja proponuje uchylenie przepisów nakładających obowiązek uzyskania tych decyzji. „Jeżeli bowiem powołanych rozstrzygnięć administracyjnych nie wymaga podział gruntów rolnych i leśnych, to trudno wskazać na racjonalny powód, dla którego podział innych nieruchomości miałby opierać się na szczególnej procedurze” – napisano w uzasadnieniu. I dalej: „Uzależnienie fizycznego podziału nieruchomości od rozstrzygnięcia organów administracji jawi się więc jako zbędne ograniczenie i niepotrzebna ingerencja w sferę praw właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu, a przy tym jako nadmierna biurokratyzacja procedur podziałowych”.

Proponuje się także, by podział nieruchomości na części był zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczeniu nieruchomości w księgach wieczystych, a także, aby można było dokonać podziału nieruchomości niezależnie od istnienia oraz ustaleń planu miejscowego, w przypadku zaś wydania decyzji o warunkach zabudowy – niezależnie od treści tej decyzji.

Tak jak dotychczas podział nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków będzie wymagał zgody konserwatora. Utrzymany zostaje także wymóg, że jeżeli przedmiotem podziału będzie nieruchomość zabudowana, a podział powoduje także podział budynku, to projektowane granice działek powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn od fundamentu po dach.

ponaddwuletnia zapaść legislacyjna w GUGiK odbija się przykrą czkawką. Inwestorzy i posłowie nie mają jednak zamiaru czekać na nowe prawo geodezyjne. Tym samym sprawdza się czarny scenariusz, że skoro sami nie potrafimy, to inni zrobią za nas (i z nami) porządek. Czy nam się to podoba, czy nie.

JP, AB