

Korespondencja GUGiK: Najczęstsze wątpliwości dotyczące stosowania nowych przepisów

Ludzie listy piszą

Zarówno urzędnicy, jak i wykonawcy regularnie kierują do GUGiK pytania dotyczące stosowania prawa geodezyjnego. Jakie problemy są w nich poruszane i jak je rozstrzygnąć?

Żaneta Kornatowska

Ostatnie półtora roku w geodezji obfitowało w nowe przepisy. Zmiany ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne (Pgik)* oraz 14 rozporządzeń wykonawczych wprowadziły wiele ułatwień i skróciły czas obsługi prac geodezyjnych po stronie organu Służby Geodezyjnej i Kartograficznej (SGiK), ale również ograniczyły ilość dokumentacji przygotowywanej przez wykonawcę prac geodezyjnych i przekazywanej w postaci operatu technicznego. Niestety, zdarzają się też przypadki błędnego stosowania przepisów zarówno przez organy SGiK, jak i wykonawców. Poniżej omawiam pięć zagadnień najczęściej podejmowanych w korespondencji napływającej do Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii. Już na samym wstępie należy jednak podkreślić, że weryfikacja wyników zgłoszonych prac geodezyjnych służy przede wszystkim przyjęciu operatu technicznego do zasobu i aktualizacji baz danych prowadzonych przez starostę. Samo właściwe zrozumienie tego celu pozwala uniknąć wielu problemów.

1. Mapa porównania z terenem

Najczęściej pojawiające się pytanie ze strony zarówno wykonawców prac geodezyjnych, jak i organów SGiK dotyczy sporządzania map porównania z terenem. Oto jedno z nich:

.....
Chciałem prosić o odpowiedź, czy przy wykonywaniu inwentaryzacji powykonawczych (dla których pojawiają się tylko nowe obiekty) należy wykonywać mapę porównania z terenem, czy też nie?
.....

Rozporządzenie ministra rozwoju, pracy i technologii z 7 lipca 2021 r. zmieniające rozporządzenie ws. standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do

PZGiK [DzU poz. 1304] wprowadziło nowe brzmienie § 36 pkt 4, zgodnie z którym do operatu technicznego załącza się mapę porównania z terenem. Literalne brzmienie tego przepisu nie przewiduje żadnych wyjątków. Trzeba jednak zauważyć, że rozporządzenie ministra rozwoju z 18 sierpnia 2020 r. *ws. standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do PZGiK* [DzU poz. 1429 ze zm. – dalej jako „standardy”] stanowi spójną całość i nie można czytać § 36 pkt 4 w oderwaniu od § 8, zgodnie z którym mapa porównania z terenem jest obligatoryjna w przypadku sporządzania mapy do celów projektowych. Natomiast w pozostałych przypadkach mapa ta jest wykonywana, jeżeli kierownik prac geodezyjnych uzna to za konieczne.

Warto również zwrócić uwagę, że pliki do aktualizacji baz danych nie są częścią operatu technicznego i nie są przyjmowane do zasobu, w przeciwieństwie do operatu technicznego. Dlatego w przypadku usuwania obiektów wskazanie ich wyłącznie w pliku do aktualizacji jest niewystarczające. Usunięcie musi wynikać z operatu technicznego, a właściwym dokumentem do zamieszczenia takiej informacji jest mapa porównania z terenem. W takich przypadkach jej załączenie do operatu jest więc konieczne, niezależnie od celu pracy geodezyjnej.

2. Dokumentacja do aktualizacji EGİB

Kolejnym często poruszonym zagadnieniem jest dokumentacja do aktualizacji ewidencji gruntów i budynków.

.....
Wykonawca np. mapy do celów projektowych wykonał pomiar budynków i sporządził dla nich wykazy zmian danych ewidencyjnych.

a) Czy powinien sporządzić również wykazy zmian danych ewidencyjnych dla działek, jeśli budynki te nie są posadowione na właściwych użytkach gruntowych?

b) Czy wykazy zmian dla działek powinny obejmować tylko działkę przedmiotową, czy też może wszystkie działki w zakresie mapy, dla których kierownik stwierdził różnicę w zakresie rodzaju użytku?
.....

Przepis § 36 pkt 9 standardów jest jednoznaczny w swoim brzmieniu, tj. operat techniczny zawiera dokumentację niezbędną do aktualizacji EGİB, jeżeli kierownik zgłoszonych prac geodezyjnych stwierdzi zmiany w tym zakresie podczas ich wykonywania. Zatem jeżeli geodeta uzna, że w zakresie opracowania pojawiły się budynki, które „nie są posadowione na właściwych użytkach gruntowych”, to konieczne jest załączenie dokumentacji do aktualizacji EGİB.

Chciałabym jednak zwrócić uwagę na § 15 ust. 1 rozporządzenia ministra rozwoju, pracy i technologii z 27 lipca 2021 r. *ws. ewidencji gruntów i budynków* [DzU poz. 1390 ze zm.], zgodnie z którym „w ewidencji nie wykazuje się budynków, które nie wymagają geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, (...) budynków w budowie (...)”, oraz na § 3 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia ministra rozwoju, pracy i technologii z 23 lipca 2021 r. *ws. bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej* [DzU poz. 1385], zgodnie z którym „w bazie BDOT500 gromadzi się informacje dotyczące budynków niewykazanych w EGİB oraz obiektów budowlanych trwale związanych z budynkiem (...)”. Na podstawie tych zapisów nie wszystkie budynki są wykazywane w EGİB. W przypadku wykazywania ich w BDOT500 nie jest konieczne dołączanie dokumentacji do aktualizacji EGİB w zakresie budynków, przy czym w sprawozdaniu technicznym trzeba opisać, dlaczego budynki te podlegają ujawnieniu właśnie w tej bazie.

3. Wykaz zmian danych ewidencyjnych

Pojawiają się również pytania dotyczące wykazów zmian danych ewidencyjnych. A oto przykładowa uwaga z protokołu weryfikacji:

Brak wykazu zmian danych ewidencyjnych dla punktów granicznych – na podstawie § 39 rozporządzenia MSWiA z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych (DzU poz. 1429).

Zgodnie z § 34 ust. 1 rozporządzenia ws. EGiB wykazy te sporządza się dla działek i budynków, a nie dla punktów granicznych. W zakresie punktów granicznych mamy jasno sprecyzowany zapis § 39 pkt 2 standardów, zgodnie z którym w ramach dokumentacji do aktualizacji EGiB tworzone są „wykazy współrzędnych punktów granicznych przyjętych do obliczenia pól powierzchni działek ewidencyjnych”. Należy zauważyć, że § 17 ust. 1 rozporządzenia ws. EGiB określa dane ewidencyjne dotyczące punktu granicznego. Nie są to wyłącznie współrzędne, ale również atrybuty i informacja o materiale źródłowym.

Wracając do wykazu zmian danych ewidencyjnych, zwracam uwagę na § 34 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia ws. EGiB, zgodnie z którym wykaz zawiera „dane ewidencyjne, które ulegają zmianie w wyniku realizacji prac geodezyjnych (stan dotychczasowy), oraz dane pozyskane w wyniku realizacji tych prac (stan nowy)”. Literalne odczytanie tego przepisu sprawia, że każdy wykaz będzie inny, ponieważ będzie zawierał wyłącznie dane, które ulegają zmianie. Tylko czy o to tu chodzi? Jeżeli przypomnimy sobie nadrzędną zasadę, że celem weryfikacji jest przyjęcie danych do zasobu i aktualizacja baz, to lepszym rozwiązaniem jest przedstawienie w wykazie wszystkich danych ewidencyjnych w stanie dotychczasowym i tylko tych, które uległy zmianie w stanie nowym lub też wszystkich danych również w stanie nowym z rozróżnieniem, np. kolorem czerwonym, danych zmienionych. Nie jest też błędem zamieszczenie w wykazie innych dodatkowych informacji, np. o numerze księgi wieczystej. Dokument nie straci przez to na wartości. Błędem jest natomiast wymaganie zamieszczenia w wykazie numerycznego opisu granic. Wymóg ten nie wynika z żadnego przepisu prawa. Nie wnosi żadnej wartości dodanej, a jedynie powiela informację, która znajduje się już w dokumentacji do aktualizacji EGiB w postaci wykazu współrzędnych punktów granicznych.

4. Zmiana pola powierzchni działki ewidencyjnej

Wielokrotnie w pytaniach kierowanych do GUGiK pojawia się zagadnie-

nie zmiany pola powierzchni działki. § 41 ust. 1 standardów wskazuje, że zmiana taka „może nastąpić, jeżeli analiza materiałów zasobu i wyników pomiaru wykazała, że przebieg wszystkich granic tej działki **został ustalony** (...)”. Zatem tylko w przypadku, gdy wszystkie granice działki zostały ustalone, a otrzymana powierzchnia różni się od wykazanej w EGiB, należy ją zmienić na powierzchnię otrzymaną wprost z obliczeń (w przepisach nie ma już mowy o dopuszczalnej odchyłce pola powierzchni). Takie podejście ma zabezpieczyć właścicieli przed ciągłymi zmianami pola powierzchni – powierzchnia działki ewidencyjnej będzie zmieniana tylko w jednym, określonym przypadku.

Należy pamiętać, że dla działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości również należy przyjąć pole powierzchni wynikające z obliczeń (bez wyrównywania do powierzchni działki ewidencyjnej). Jeżeli pole powierzchni działki ewidencyjnej różni się od sumy powierzchni działek projektowanych, konieczne jest zamieszczenie pod wykazem zmian gruntowych odpowiedniego wyjaśnienia.

5. Wznowienie znaków granicznych

Tematem, który warto poruszyć, choć pod względem prawnym nic się tu nie zmieniło, jest wznowienie znaków granicznych zgodnie z art. 39 *Pgik*. W ust. 1

gdy wykonawca stwierdzi brak znaku granicznego w terenie.

Warto w tym miejscu wspomnieć zarówno o właściwym zawiadamianiu stron o czynnościach wznowienia znaków granicznych, jak również o wyznaczeniu punktów granicznych ujawnionych uprzednio w EGiB. Czynność ta różni się np. od zawiadamiania na potrzeby ustalania przebiegu granic, ponieważ w tym przypadku nie ustalamy przebiegu granicy działki, a określamy położenie znaku granicznego, który podlega ochronie zgodnie z art. 38 *Pgik*. Aby właściciele lub inne osoby władające nieruchomościami mogły właściwie chronić znak graniczny, muszą o nim wiedzieć. Geodeta powinien zatem zawiadomić o czynnościach wszystkich właścicieli/władających, których nieruchomości są związane ze wznawianym znakiem granicznym/wyznaczanym punktem granicznym.

Podsumowanie

Zarówno w administracji, jak i w wykonawstwie bardzo istotną rolę odgrywa czynnik ludzki. Problemów pojawiających się w relacjach pomiędzy wykonawcami prac geodezyjnych a urzędami nie rozwiążą nawet najlepsze przepisy. Zadaniem prawa powinno być jedynie wskazanie podstawowych zadań, potrzeb i ograniczeń. Nadmierne uregulowanie zagadnień w przepisach w la-

Weryfikacja wyników zgłoszonych prac geodezyjnych służy przyjęciu operatu technicznego do zasobu i aktualizacji baz danych prowadzonych przez starostę. Samo właściwe zrozumienie tego celu pozwala uniknąć wielu problemów.

zapisano, że wznowienie znaków granicznych dotyczy tylko przesuniętych, uszkodzonych lub zniszczonych znaków granicznych, które zostały wcześniej ustalone. Natomiast zgodnie z ust. 2 wznowienie znaków granicznych jest czynnością wykonywaną na zlecenie zainteresowanych. Z powyższego wynika, że muszą zaistnieć trzy przesłanki do wznowienia znaku granicznego – położenie znaku zostało wcześniej ustalone, znak został przesunięty, uszkodzony lub zniszczony, a także musi nastąpić zlecenie wykonania tych czynności przez osobę zainteresowaną, czyli najczęściej właściciela. Nie jest to więc czynność, którą należy wykonywać zawsze wtedy,

tach ubiegłych wytworzyło szerokie pole do interpretacji, co było przyczyną odmiennego ich stosowania przez poszczególne organy administracji geodezyjnej i kartograficznej. Nie jest to stan oczekiwany. Ostatnie zmiany legislacyjne i działania podejmowane przez GUGiK mają na celu ujednolicenie sposobu funkcjonowania SGiK i wyeliminowanie znacznej części zagadnień rodzących konflikty na styku z wykonawcami przez przeniesienie na nich odpowiedzialności za jakość wykonywanych prac.

Żaneta Kornatowska
zastępca dyrektora Departamentu Nadzoru,
Kontroli i Organizacji SGiK w GUGiK