



Warszawa, 9 września 2020 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
GŁÓWNY GEODETA KRAJU

Waldemar Izdebski

NG-OSG.053.204.2020.AA

Pan

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na przesłaną drogą mailową listę pytań jakie zrodziły się po wideokonferencji w zakresie stosowania §31 rozporządzenia w sprawie standardów, przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Na początku należy zauważyć, że podobne przepisy były też wcześniej. Wprawdzie dotyczyły tylko budynków położonych przy granicy działki, ale funkcjonowały od 2011 r. w poprzednim rozporządzeniu (§79 ust. 5 i 6), więc sprawa nie jest nowa i do tej pory nie było z tymi zapisami większych problemów. Poniżej przepisy starego rozporządzenia.

5. W przypadku gdy przedmiotem planowanej inwestycji są budynki sytuowane w odległości nie większej niż 4,0 m od granicy nieruchomości, a jednocześnie w PZGiK brak jest danych określających położenie punktów granicznych z wymaganą dokładnością, wykonawca pozyskuje niezbędne dane dotyczące tych punktów w drodze pomiaru.

6. Pomiar punktów granicznych, które nie są na gruncie oznaczone w postaci znaków granicznych, poprzedzają czynności mające na celu ustalenie położenia tych punktów na gruncie w trybie przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy lub w trybie przepisów art. 39 ustawy.

Przepisy nowego rozporządzenia w sprawie standardów dodały jedynie do rozpatrywania inne planowane obiekty budowlane położone w odległości mniejszej lub równej 3 m od granicy działki ewidencyjnej.

Zmiana nastąpiła na etapie konsultacji publicznych i była wynikiem potrzeb zgłoszonych przez środowisko geodezyjne, a jej celem było zapewnienie właścicielom nieruchomości pewności, że ich inwestycje będą lokalizowane na właściwych działkach i w odległościach od granic tych działek zgodnie z obowiązującym przepisami, szczególnie w sytuacji kiedy dane z ewidencji gruntów i budynków dotyczące przebiegu granic nie są wystarczającej jakości.

Odnosząc się do potencjalnego wzrostu kosztów inwestycji należy zauważyć, że regulacja dotyczy tylko terenów, na których dane ewidencji gruntów i budynków są słabej jakości i tylko wtedy kiedy w bezpośredniej bliskości granic są planowane budynki lub inne obiekty budowlane. A dodatkowo podniesienie dokładności określenia przebiegu granic działek ewidencyjnych znacząco przyczyni się do uniknięcia przyszłych problemów związanych z nieumyślnym naruszeniem przez inwestora własności innych osób. Należy także zauważyć, że przepisów §31 nie wynika konieczność wykonywania wznowienia znaków granicznych czy wyznaczenia punktów granicznych, co Pan w swoim piśmie sugeruje.

Odnosząc się natomiast do opisanych przez Pana hipotetycznych przypadków, to w wielu z nich przepis §31 ust. 2 nie będzie miał zastosowania, ponieważ jeżeli w PZGiK istnieją dokumenty pozwalające na wznowienie znaków granicznych lub wyznaczenie punktów granicznych, przebieg usytuowania obiektów budowlanych można zaprojektować i wytyczyć w terenie w określonej odległości od granicy, bez konieczności wznawiania znaków granicznych lub wyznaczenia punktów granicznych określających jej przebieg w terenie, a przypominam, że takie wznawienia odbywają się tylko na wniosek zainteresowanych.

W odniesieniu do skrzyżowań (przecięć) planowanych obiektów budowlanych z granicami działek, to przepis §31 zupełnie nie ma zastosowania, bo chodzi w nim o obiekty położone

jedynie wzdłuż granicy działki ewidencyjnej, więc przykłady z przecięciami są niewłaściwe. Nadrzędną zasadą jest usytuowanie obiektu w granicach nieruchomości, ponieważ należy zwrócić uwagę, że usytuowanie obiektów liniowych rodzi konsekwencje polegające na ograniczeniu prawa własności nieruchomości, przez które przechodzi projektowany obiekt liniowy w postaci ustanowienia służebności przesyłu. Ważne jest zatem, aby to ograniczenie dotyczyło właściwej nieruchomości.

Odpowiadając na podniesioną kwestię egzekwowania i stosowania zapisów §31 należy stwierdzić, że nie ma w przepisach prawa zdefiniowanego organu egzekwującego regulacje zawarte w tym przepisie. Nie może to być kontrola podczas przyjmowania operatu do zasobu, czy nadawania klauzuli mapie do celów projektowych, ponieważ nie ma tam obiektów projektowanych, więc nie wiadomo czy będą sytuowane blisko granic działek ewidencyjnych. Nie może to być kontrola podczas narady koordynacyjnej, bo nie taka jest jej rola. Nie może to być także kontrola organu architektoniczno-budowlanego, bo organ ten nie ma kompetencji do badania jakości danych ewidencji gruntów i budynków. Zapis ten jest więc jedynie zabezpieczeniem dla wykonawcy mapy do celów projektowych, w sytuacjach kiedy inwestor chce lokować budynki lub inne obiekty budowlane blisko granic działki, a jakość danych ewidencyjnych nie jest wystarczająca do właściwego zlokalizowania inwestycji. Wykonawca mapy do celów projektowych ma jedynie obowiązek zwrócić uwagę inwestorowi, że dokonując projektowania na złym materiale ewidencyjnym, może w przyszłości nie spełnić wymagań związanych z właściwą lokalizacją obiektów, wymaganą przez Prawo budowlane lub naruszyć swoją inwestycją czyjąś własność. Jeśli jednak mimo takiego ostrzeżenia, inwestor nie zechce ponieść kosztów ustalenia granic, to już cała odpowiedzialność za niewłaściwą lokalizację obiektów spoczywa tylko i wyłącznie na inwestorze, a nie na geodecie wykonującym mapę do celów projektowych.

Poniżej przedstawiam odpowiedzi na Pana pytania dotyczące obszaru zgłoszenia pracy geodezyjnej:

- a) *Czy w wyniku takiego podziału na dwa nieprzyległe obszary opracowania mogą kontynuować rozpoczęte zgłoszenie czy muszą zgłosić taką pracę w dwóch nowych zgłoszeniach?*

W takiej sytuacji obszar zgłoszenia pozostaje bez zmian.

- b) *Czy w przypadku gdy zgłoszenie pierwotne obejmowało teren o powierzchni 12 ha, a po zmniejszeniu obszar opracowania będzie wynosił 9 ha to jakie terminy dotyczące weryfikacji operatu będą obowiązywały Starostę - 20 czy 10 dni roboczych (Art.12b Ust. 1a pkt. 2 i 3)? Uogólniając problem – na ustawowy termin weryfikacji wpływa obszar ze zgłoszenia pracy czy obszar ostatecznie zaktualizowany?*

Zakres zgłoszenia pozostaje bez zmian, ponieważ przepisy nie przewidują zmniejszania zakresu zgłoszonej pracy geodezyjnej. Można natomiast uzgodnić etapowanie jeśli jest taka potrzeba, żeby oddać dwa operaty w różnym czasie.

- c) *Czy w przypadku gdy projektowana inwestycja liniowa np. sieć gazowa przebiega również przez teren zamknięty PKP, a tym samym zakres opracowania mapy d/c projektowych na terenie danego ODGiK zostanie naturalnie podzielony na dwa niezależne zakresy przyległe do granicy terenu kolejowego, to czy powinienem zgłaszać taką pracę dwoma osobnymi zgłoszeniami? Jest to jedna i ta sama inwestycja, ciągłość przewody będzie zachowana, praca nie będzie etapowana, umowa z projektantem dotyczy całości (również sporządzenia map na terenie ośrodka PKP).*

Jeśli wykonuje Pan pracę także na terenie PKP, to wtedy może to być jeden obszar.

Z poważaniem
GŁÓWNY GEODETA KRAJU
dr hab. inż. Waldemar Izdebski
/pismo podpisane elektronicznie/