



Warszawa, 11 września 2020 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
GŁÓWNY GEODETA KRAJU

Waldemar Izdebski
KN-IRP.071.101.2020

Panie i Panowie
Starostowie/Prezydenci Miast

Szanowni Państwo,

w związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie stosowania § 31 rozporządzenia w sprawie standardów¹, przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Na początku należy zauważyć, że podobne przepisy obowiązywały już wcześniej. Wprawdzie dotyczyły one tylko budynków położonych przy granicy działek ewidencyjnych, 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 nimi większych problemów. Poniżej przepisy uchylonego 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 podobny wymóg dla innych projektowanych obiektów budowlanych, położonych 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, związanych z:

- a) zabezpieczeniem przed lokalizowaniem inwestycji na niewłaściwych działkach,
- b) zapewnieniem lokalizowania obiektów budowlanych w odpowiedniej odległości od granic działek.

Wprowadzony rozporządzeniem §31 należy traktować także jako zabezpieczenie dla wykonawcy mapy do celów projektowych, w sytuacjach kiedy planuje się zlokalizować obiekt budowlany w bliskiej odległości od granicy działki, a jakość danych ewidencyjnych nie jest w tym zakresie wystarczająca. Projektant ma obowiązek usytuować obiekt budowlany na działce zgodnie z obowiązującymi przepisami i wykorzystuje do tego mapę do celów projektowych. Zasadne jest zatem, aby wykonawca mapy do celów projektowych, w przypadku stwierdzenia słabej jakości danych zasobu, zwrócił uwagę zleceniodawcy/projektantowi na konieczność ustalenia granic działek, aby nie doprowadzić do sytuacji, że nie zostaną spełnione wymagania związane z właściwą lokalizacją obiektów budowlanych, wymaganą przepisami prawa budowlanego lub zostanie naruszony interes osób trzecich. Jeśli jednak mimo ostrzeżenia, zamawiający nie zechce ponieść dodatkowych kosztów ustalenia granic, to odpowiedzialność za niewłaściwą lokalizację obiektów budowlanych spoczywa tylko i wyłącznie na zamawiającym, a nie na geodecie wykonującym mapę do celów projektowych.

¹ Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. 2020 poz. 1429).

Ponadto należy wziąć pod uwagę, następujące okoliczności:

1. Usytuowanie obiektów liniowych (sieci uzbrojenia) 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.
2. Zapis §31 ma zastosowanie tylko w przypadku projektowania obiektów budowlanych w bliskiej odległości do granic działki na terenach, dla których dane ewidencji gruntów i budynków są niewystarczającej jakości. Nie ma zatem mowy o wzroście kosztów inwestycji, szczególnie patrząc przez pryzmat kosztów związanych z niezabezpieczeniem, na etapie projektowania, potrzeb wskazanych na wstępie.
3. Z §31 nie wynika konieczność wykonywania wznowienia znaków granicznych czy wyznaczenia punktów granicznych, co często jest błędnie wskazywane jako mankament przepisu. Należy podkreślić, że wznowienie znaków granicznych lub wyznaczenie punktów granicznych to odrębne procedury, niezwiązane z opracowywaniem mapy do celów projektowych, które odbywają się tylko i wyłącznie na wniosek zainteresowanych.
4. Nie ma w przepisach prawa zdefiniowanego organu uprawnionego do egzekwowania regulacji zawartych w §31. Takim organem nie może być organ wykonujący weryfikację podczas przyjmowania operatu do zasobu, czy nadawania klauzuli na mapie do celów projektowych, ponieważ nie ma tam jeszcze obiektów projektowanych, więc nie wiadomo czy będą sytuowane blisko granic działek ewidencyjnych. Nie może to być organ prowadzący naradę koordynacyjną, ponieważ nie jest to przedmiotem koordynacji sytuowania sieci. Nie może to być także organ architektoniczno-budowlany, ponieważ nie ma on kompetencji do badania jakości danych ewidencji gruntów i budynków.

Podsumowując, zapis §31 niesie w sobie tylko pozytywne skutki, które z biegiem czasu będą coraz bardziej widoczne. Jego funkcjonowanie przyczyni się do wyeliminowania wielu problemów związanych ze złą lokalizacją obiektów budowlanych, a jednocześnie spowoduje sukcesywne podnoszenie jakości danych ewidencji gruntów i budynków.

Z poważaniem
GŁÓWNY GEODETA KRAJU

dr hab. inż. Waldemar Izdebski
/pismo podpisane elektronicznie/

Do wiadomości:

Wojewódzcy Inspektorzy Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego.