



GEODEZYJNA IZBA GOSPODARCZA

00-043 Warszawa, ul. Czackiego 3/5

tel./fax /22/ 827-38-43, e-mail: biuro@gig.org.pl

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie,

XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS: 0000090356, NIP 525-20-34-024, REGON: 010753536

Warszawa, 02-11-2016 r.

L.dz. 91/2016

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

Ul. T. Chałubińskiego 4/6

00-928 Warszawa

Geodezyjna Izba Gospodarcza zgłasza następujące uwagi i propozycje do projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego:

I Uwagi ogólne

1. Próba umieszczenia w jednym akcie prawnym regulacji z kilkudziesięciu ustaw i rozporządzeń wykonawczych skazana jest na niepowodzenie. Takich przepisów nie da się poprawnie sformułować a tym bardziej realizować.
W związku z powyższym proponujemy pozostawić jako odrębne ustawy: o gospodarce nieruchomościami, ustawę-prawo geodezyjne i kartograficzne oraz spec ustawy, wprowadzając w nich ewentualne niezbędne zmiany.
2. Konieczne jest opracowanie drugiej wersji projektu Kodeksu, znacznie ograniczonego pod względem zakresu tematycznego, zawierającego podstawowe regulacje dotyczące gospodarki przestrzennej oraz procesów budowlanych. Integralną częścią tego projektu powinny być precyzyjne, przygotowane przez grona fachowców, wszystkie rozporządzenia wykonawcze. Brak kompletu projektów tych rozporządzeń nie pozwoli na merytoryczną ocenę całego przedsięwzięcia.
3. Jeśli chodzi o geodezję, to korygując ustawę o gospodarce nieruchomościami i prawo geodezyjne i kartograficzne, powinno się przenieść z w/w ustawy do PGiK

wszystkie sprawy geodezyjne tj.: podziały nieruchomości, podziały nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym, połączenie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu oraz scalanie i podział nieruchomości. Są to tematy od zarania geodezyjne gdyż od nich pochodzi nazwa tego zawodu.

A oto tematy geodezyjne, które wiążą się z usługami na rzecz planowania przestrzennego oraz budownictwa:

- a) Mapy do celów planistycznych (do opracowywania studium i planów miejscowych).
- b) Dokumentacja do celów prawnych: rozgraniczenia, podziały, scalenia i podziały, łączenia nieruchomości i podziały, wznawianie znaków granicznych, mapy do celów prawnych, wyrisy i wypisy z ewidencji gruntów i budynków.
- c) Mapy do celów projektowych wraz z numerycznymi modelami terenu.
- d) Geodezyjna obsługa od rozpoczęcia do zakończenia budowy (geodezyjne opracowanie projektu zagospodarowania działki, wytyczenie poszczególnych obiektów, obsługa w trakcie budowy, kontrola w trakcie montażu, ewentualnie pomiary przemieszczeń i odkształceń w trakcie budowy, geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza, ocena zgodności realizacji z projektem, sporządzenie odpowiednich map powykonawczych oraz pozyskanie danych do aktualizacji EGiB, BDOT500 i GESUT).
- e) Dodatkowy nadzór geodezyjny nad realizacją skomplikowanych inwestycji.
- f) Prowadzenie okresowych badań przemieszczeń i odkształceń dla obiektów budowlanych wymagających takich pomiarów.
- g) Inwentaryzacja geodezyjna architektoniczno-budowlana obiektów przeznaczonych do renowacji i remontów.

Powyższe opracowania i czynności powinny zostać uregulowane w odrębnym rozdziale Kodeksu z wyraźnym wskazaniem, że:

- 1) Mapy do wszystkich celów powinny być aktualne na dzień ich wydania, powinny zawierać granice ustalone wg stanu prawnego oraz treść obowiązującą dla mapy zasadniczej, oraz treść wymaganą przez zamawiającego.
- 2) Dokumentacja do celów prawnych powinna być aktualna na dzień jej wydania oraz powinna zawierać wszystkie granice ustalone wg stanu prawnego.
- 3) Obsługa geodezyjna budynków i budowli powinna być wykonana wg najnowszych technik i technologii, zgodnie ze standardami geodezyjnymi oraz

normami, przez geodetów z państwowymi uprawnieniami z niezbędnych zakresów. Natomiast szczegóły dotyczące zasad oraz technik sporządzania map do celów planistycznych i projektowych oraz dokumentów do celów prawnych a także obsługi geodezyjnej, powinny zostać odesłane do Prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz do przepisów wykonawczych do tego prawa.

- 4) Do składu Zespołu, który przygotowuje projekt Kodeksu powinni być włączeni doświadczeni eksperci z wykształceniem geodezyjnym: z produkcji, z administracji, a także ze środowisk naukowych. Z zapisów, jakie znalazły się w projekcie Kodeksu można odnieść wrażenie, że tacy specjaliści nie uczestniczyli przy jego przegotowywaniu.

II Tabela uwag szczegółowych

Lp.	Zgłaszający	Dotyczy (art.)	Propozycja zapisu	Uzasadnienie uwagi
1.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.2	Do pojęć i skrótów należy dopisać wszystkie pojęcia geodezyjne wymienione w p. 3 uwag ogólnych od p. a) do g), powołując się na przepisy geodezyjne a głównie Prawo geodezyjne i kartograficzne.	Brak tych pojęć uniemożliwia korzystanie z Kodeksu.
2.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.2	Do pojęć należy także dopisać używane wielokrotnie pojęcie „plan sytuacyjny”	Nigdzie w projekcie Kodeksu nie napisano co to jest za opracowanie, w/g jakich kryteriów i zasad taki plan jest wykonywany i kto ma prawo go wykonywać. Należy to uzupełnić.
3.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.2 ust.2	Powołano się tutaj na Kodeksowe ogólne pojęcie nieruchomości pomijając nieruchomości rolne oraz nieruchomości lokalowe. Trzeba je dopisać.	Braki te należy uzupełnić gdyż w projekcie Kodeksu mamy doczynienie ze wszystkimi rodzajami nieruchomości.
4.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.2 ust.3	Przy „działce gruntu” należy powołać się na art. 4 p. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.	Definicja podana w projekcie Kodeksu jest błędna, bo nie precyzuje, że działka to część lub całość nieruchomości gruntowej.
5.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.2 ust.6	Proponuje się skreślenie tego ustępu pt. „monitorowanie istniejącego zagospodarowania	Pod pojęciem tym kryje się bieżące prowadzenie mapy zasadniczej, które jest uregulowane w Prawie Geodezyjnym i

			przestrzennego”.	Kartograficznym.
6.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.2 ust.13	Proponuje się zastąpić pojęcie „infrastruktura techniczna” pojęciem „sieć uzbrojenia terenu”.	Sieć uzbrojenia terenu zdefiniowana została w Prawie geodezyjnym i kartograficznym w art. 2 i nie ma powodów aby pojęcie to zmieniać.
7.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.2 ust.17	Proponuje się w definicji „terenu inwestycji” zastąpić działkę pojęciem nieruchomości	„Teren inwestycji” to obszar gruntu na którym realizowane są milionowe a często miliardowe inwestycje. Teren taki powinien być określony zewnętrznymi granicami ustalonymi w/g stanu prawnego a więc granicami nieruchomości a nie granicami działek nie posiadającymi takiego statusu.
8.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.2 ust.27	Proponuje się z definicji „nieruchomość o nieregulowanym stanie prawnym” wykreślić tekst: „a także nieruchomość, której właściciel lub użytkownik wieczysty nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe”.	Zapis taki jest błędny gdyż jeśli znany jest spadkobierca (często wpisany w KW) a także najczęściej znany jest krąg spadkobierców, to nie jest to nieruchomość o nieregulowanym stanie prawnym.
9.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.34	Proponuje się wykreślić ten artykuł.	Baza danych o istniejącym zagospodarowaniu przestrzennym to nic innego jak mapa zasadnicza prowadzona przez Służbę Geodezyjną i Kartograficzną, wymieniona w art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, prowadzona pod nadzorem Głównego Geodety Kraju.
10.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.56	Proponuje się § 3 dopisać jako pkt 1) aktualną mapę sytuacyjno-wysokościową do celów planistycznych zawierającą treść mapy zasadniczej oraz dodatkową treść w/g wymagań zamawiającego.	Brak takiego zapisu spowoduje, tak jak to się dzieje obecnie, opracowywanie studium oraz planów zagospodarowania przestrzennego na nieautoryzowanych, nieaktualnych kompilacjach różnych namiastek map.
11.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	Oddział 1 tytuł przed art.91	Proponuje się tytuł: „Dostosowanie struktury gruntowej” zamienić na „Przekształcenie struktury terenowej gruntów”. A cały ten rozdział oprócz ogólnego zapisu, przenieść do Prawa geodezyjnego i kartograficznego.	Proponowany tytuł jest zdecydowanie pełniejszy i poprawniejszy. Uzasadnienie przeniesienia tego rozdziału do Pgik znajduje się w p. 3 uwag ogólnych do projektu Kodeksu.
12.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.186 §1 p. 3	Proponuje się dopisać ekspertów z dziedziny geodezji i kartografii.	Krajowa Rada Polityki Przestrzennej bez ekspertów z dziedziny geodezji i kartografii nie będzie w stanie rozwiązywać wielu problemów

				opiniodawczych i legislacyjnych.
13.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.258 do art. 270	Proponuje się opłaty adiacenckie nazwane tutaj opłatami infrastrukturalnymi pozostawić w ustawie o gospodarce nieruchomościami.	Niesłuszne i niecelowe jest przenoszenie tego tematu do Kodeksu urbanistyczno-budowlanego.
14.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.294 do art. 297	We wszystkich odległościach usytuowania budynków od granic sąsiedniej nieruchomości proponuje się wprowadzić tolerancję minimum $\pm 0,5$ m.	Przyjęcie zasady, że teren inwestycji składa się z nieruchomości o ustalonych granicach w/g stanu prawnego oraz tolerancja $\pm 0,5$ m pozwoli na uniknięcie sytuacji w których granice ewidencyjne działek przyjęte jako granice terenu inwestycyjnego, korygowane są po rozgraniczeniu, powodując zmniejszenie się odległości do budynków i niebezpieczeństwo wydawania nakazów ich rozbiórki. (jeśli odległości te okażą się za małe).
15.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.319	Artykuł ten powinien posiadać następujące brzmienie: Projekt urbanistyczno-architektoniczny sporządza się na aktualnej mapie do celów projektowych zawierającej treść mapy zasadniczej granice nieruchomości ustalone w/g stanu prawnego oraz dodatkową treść wymaganą przez zleceniodawcę. Pozostałe zapisy powinno się skreślić i przenieść je do geodezyjnych aktów prawnych.	Szczegółowe zapisy dotyczące map do celów projektowych powinny znaleźć się w Prawie geodezyjnym i kartograficznym oraz w przepisach wykonawczych do tego prawa. Zapis, że projekt urbanistyczno-architektoniczny sporządza się z wykorzystaniem mapy do celów projektowych nie jest prawidłowy gdyż sugeruje, że można wykorzystać np. tylko niektóre elementy tej mapy. Nie powinno się także ograniczać dodatkowego obszaru z 30 m do szerokości 5 m gdyż utrudni to projektowanie.
16.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.326 do art. 338	Artykuły dotyczące podziału nieruchomości powinny zostać z Kodeksu wykreślone.	Zgodnie z wcześniejszymi propozycjami powinny zostać one przeniesione z ustawy o gospodarce nieruchomościami do ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Uzasadnienie dla takiego rozwiązania znajduje się w p. 3 uwag ogólnych.
17.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.339 do art. 348	Proponuje się zrezygnować z narad koordynacyjnych organizowanych przez starostów a przywrócić Zespoły Uzgadniania Dokumentacji Projektowej tzw. ZUD-y, które sprawnie działały w ramach powiatowej służby geodezyjnej przy Wydziałach Geodezji i Kartografii.	Likwidacja (kilka lat temu) ZUD-ów była wielkim błędem. Jest okazja, aby ten błąd naprawić i zmniejszyć dzięki temu liczbę kolizji i awarii. Geodezja dysponuje niezbędną wiedzą i największą liczbą informacji na ten temat i bardzo dobrze wywiązywała się z tego zadania.
18.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.357	W artykule tym w ust. 1 proponuje się dopisać pkt 4) inspektorów nadzoru	Geodeci pierwsi wchodzą na teren inwestycji, cały czas uczestniczą w procesie inwestycyjnym i ostatni z niego schodzą. Pracami tymi przy jednej

			geodezyjnego.	inwestycji w różnym czasie i zakresie zajmuje się wiele firm. Inspektor nadzoru geodezyjnego powinien czuwać nad wszystkimi pracami i brać odpowiedzialność za ich jakość, „jako pełnoprawny uczestnik procesu inwestycyjnego”.
19.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.370 do art. 373	W artykułach tych proponuje się wpisać wszystkie czynności geodezyjne wymienione w p. 3 a), b), c), d), e), f), g) opisane w części I uwagi ogólne.	Pozwoli to na uwzględnienie w Kodeksie wszystkich prac geodezyjnych i odesłanie do szczegółowych rozwiązań w Prawie geodezyjnym i kartograficznym i w przepisach wykonawczych.
20.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.372 § 1, § 2, § 3	Paragrafy 1, 2 i 3 proponuje się przenieść do Prawa geodezyjnego i kartograficznego dopisując tam także likwidację licencji oraz ustalenie ryczałtowej opłaty za wykorzystane materiały, płaconej po zakończeniu prac i przyjęciu ich do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	Błędem jest likwidacja tylko niektórych barier biurokratycznych wyłącznie dla inwestycji budowlanych. Konieczna jest likwidacja tych barier dla wszystkich prac geodezyjnych, gdyż Skarb Państwa a także zleceniodawcy ponoszą ogromne straty z tego tytułu i trzeba to zrobić w Pgik.
21.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.416 do art. 420	W nawiązaniu do uwagi Nr 19 proponuje się skreślenie tych artykułów gdyż powinny się one znaleźć w Prawie geodezyjnym i kartograficznym.	Takie rozwiązanie będzie bardziej racjonalne i dla wszystkich czytelne.
22.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.510 § 2	Proponuje się zmienić termin wydania decyzji odszkodowawczej na realny tj. minimum 5 miesięcy.	Proponowany termin 60 dni od uostatecznienia się decyzji zintegrowanej jest niemożliwy do spełnienia. Wyłonienie w przetargu rzeczoznawcy i wycena to bardzo często okres dwa lub trzy razy dłuższy niż te 60 dni.
23.	Geodezyjna Izba Gospodarcza	art.603 do art. 606	Proponuje się powiązanie Rejestru urbanistyczno-budowlanego z rejestrami geodezyjnymi tj. EGiB, GESUT oraz BDOT500.	W rejestrach geodezyjnych znajduje się dziesiątki danych i informacji dotyczących treści Rejestru urbanistyczno-budowlanego. Dane te przy niewielkich kosztach można i trzeba wykorzystać.