

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków został opracowany na podstawie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151).

Potrzeba wydania ww. rozporządzenia zmieniającego rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy

i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219) – dalej jako „rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków”, wynika

z konieczności dostosowania obecnych przepisów do przepisów ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz. U. poz. 1597).

Art. 10 ww. ustawy znowelizował ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) w ten sposób, że do gruntów rolnych, o których mowa w przepisach ustawy nowelizowanej, zalicza się grunty zajęte pod budynki, budowle i urządzenia wchodzące w skład biogazowni rolniczej (spełniającej warunki określone w art. 4 ust. 1 ww. ustawy), a także grunty położone między tymi budynkami, budowlami i urządzeniami

lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie, tworzące zorganizowaną całość gospodarczą, w tym zajęte pod dojazdy, place składowe, postojowe i manewrowe, śmietniki, miejsca magazynowania odpadów i ogrodzenia, o ile ich łączna powierzchnia nie jest większa niż 1,0000 ha i wchodzi one w skład gospodarstwa rolnego. Grunty te nie będą w związku z powyższym podlegać wyłączeniu z produkcji rolnej.

Dodatkowo w odniesieniu do istniejących biogazowni rolniczych ustawa z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych,

a także ich funkcjonowaniu w art. 25 ust. 3 przesądziła, że w przypadku stwierdzenia wygaśnięcia decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji (na wniosek właściciela gruntu) – dla gruntu spełniającego powyższe warunki wynikające z ustawy, wyłączonego z produkcji rolniczej pod biogazownię rolniczą zlokalizowaną na nieruchomości, do której tytuł prawny posiada podmiot uprawniony prowadzący gospodarstwo rolne – w ewidencji gruntów i budynków dokonuje się zmiany oznaczenia użytku gruntowego z terenów przemysłowych na grunty rolne zabudowane oraz zmiany rodzaju budynków z przemysłowych lub magazynowych na budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa. Przepisy te regulują jednak jedynie kwestie istniejących biogazowni rolniczych, natomiast konieczne jest uregulowanie sposobu ujawniania w ewidencji gruntów i budynków nowych inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, spełniających przepisy ww. ustawy. Grunty te powinny zostać zaliczone do użytku gruntowego – „Grunty rolne zabudowane”.

W celu dostosowania przepisów przedmiotowego rozporządzenia do ww. regulacji ustawowych, projektowane zmiany zakładają aktualizację zasad zaliczania gruntów

do użytków gruntowych, zawartych w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, poprzez uwzględnienie w nich gruntów zajętych pod biogazownię, zdefiniowaną w ww. ustawie.

Ponadto na wniosek Głównego Geodety Kraju oraz w związku z uwzględnieniem uwag zgłoszonych w ramach konsultacji publicznych i opiniowania, zaproponowano również następujące zmiany w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków:

1. W związku z otrzymanym stanowiskiem Centralnego Biura Antykorupcyjnego z dnia 16 maja 2024 r., projektodawca w wyniku dokonania ponownej analizy przedmiotowych regulacji zdecydował o wydłużeniu okresu przejściowego na dostosowanie identyfikatorów działek ewidencyjnych – zmiana przepisu § 44 ust. 5 rozporządzenia z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219).

Pismo to zawierało zastrzeżenia do projektowanego przywrócenia możliwości stosowania oznaczenia arkusza mapy ewidencyjnej w identyfikatorze działki, i negatywnie oceniało wpływ projektowanych zmian na zaawansowany proces ujednoczenia ewidencji gruntów i budynków. W opinii Centralnego Biura Antykorupcyjnego, mając na względzie już poniesione koszty przez podmioty publiczne, a także wydłużony termin na dostosowanie się do przepisów rozporządzenia, zaproponowane zmiany należy uznać za nieadekwatne i podważające cel, którym było osiągnięcie wysokiego poziomu informatyzacji rejestru ewidencji gruntów i budynków oraz umożliwienie jednolitego w skali całego kraju udostępniania z niej informacji.

Podzielając stanowisko Centralnego Biura Antykorupcyjnego przyjęto, że zasadnym jest kontynuowanie procesu zmierzającego do ujednoczenia danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków przy jednoczesnym wydłużeniu terminu na dostosowanie danych. Wydłużenie okresu przejściowego na dostosowanie identyfikatorów działek ewidencyjnych, budynków i lokali zostało przez Głównego Geodetę Kraju zaproponowane na 5 lat od wejścia w życie znowelizowanych przepisów rozporządzenia. Zasadnym jest na tyle optymalne wydłużenie terminu na dostosowanie identyfikatorów, aby pozwoliło czasowo i finansowo starostom i prezydentom miast na prawach powiatu zdywersyfikować działania w celu osiągnięcia jak najlepszych korzyści dla funkcjonowania Służby Geodezyjnej i Kartograficznej. Rozłożenie przedmiotowego zadania w czasie, pozwoli na zawieranie szeroko zakrojonych umów, w tym w ramach przeprowadzania modernizacji, co pozwoli zoptymalizować koszt poszczególnych elementów przedmiotu zobowiązania.

Projektodawca analogicznie do powyższej zmiany, uznał za zasadne wydłużenie w czasie również okresu przejściowego na dostosowanie identyfikatorów budynków i lokali.

Zgodnie z opinią przekazaną przez Głównego Geodetę Kraju powiaty, które nie będą w stanie zrealizować usunięcia arkuszy w ramach prac własnych (ze względu np. na braki kadrowe), w celu obniżenia kosztów lub nawet całkowitego ich wyeliminowania,

powinny dokonać usunięcia oznaczenia arkuszy map ewidencyjnych wraz z najbliższą przeprowadzaną w powiecie modernizacją ewidencji gruntów i budynków. W związku z faktem, że w procedurze modernizacji ewidencji gruntów i budynków następuje wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego do publicznego wglądu a jej przeprowadzenie generuje niezależnie, co do zasady, konieczność przesłania zawiadomień do sądu w celu aktualizacji działu I księgi wieczystej oraz właścicieli w zakresie zmiany danych ewidencyjnych, w opinii Głównego Geodety Kraju starosta nie będzie musiał ponosić dodatkowych kosztów z tytułu usunięcia arkuszy map. W sytuacji gdy starosta nie będzie przeprowadzał modernizacji ewidencji gruntów i budynków w ciągu 5 lat od wejścia w życie rozporządzenia, zobowiązany będzie do usunięcia oznaczenia arkuszy w innym trybie. W takiej sytuacji rekomendowanym przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii rozwiązaniem jest utworzenie obrębu w granicach arkusza, co wyeliminuje konieczność zawiadamiania właścicieli o zmianie numeru działki ewidencyjnej. Zawiadomienia o zmianie identyfikatora przygotowywane i przekazywane do sądu w celu zmian w dziale I księgi wieczystej są generowane przez pracowników starostw w ramach wykonywania zadań służbowych.

2. Wprowadzono obowiązek dołączenia przez starostę załącznika mapowego do wniosku kierowanego do Głównego Geodety Kraju o uzgodnienie podziału na obręby ewidencyjne i określenia ich granic. Potrzeba wprowadzenia proponowanych zmian wynika z praktyki Głównego Geodety Kraju związanej z uzgadnianiem podziału na obręby. Proponowane rozwiązania pozwolą na skrócenie i uproszczenie procedury uzgadniania.
3. Dostosowano przepisy do aktualnego brzmienia art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320) w zakresie określania zasad zaliczania gruntów do użytku gruntowego „drogi”.

Zmiana w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych spowodowała przededefiniowanie pojęcia pasa drogowego, który obecnie stanowi wydzielony liniami rozgraniczającymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, na którym jest lub będzie usytuowana droga. Biorąc pod uwagę fakt, że do użytku gruntowego – „Drogi” zaliczane są obecnie grunty, które są pasami drogowymi dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, niewchodzące w skład gruntów przeznaczonych pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych – Tp należy jednoznacznie doprecyzować, że użytek gruntowy dr – „drogi” dotyczy obszaru, na którym droga jest zlokalizowana (wybudowana).

4. Uzupełniono katalog dokumentów mogących stanowić podstawę zaliczenia gruntów do użytku gruntowego: „Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych – Tp” o decyzje o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2023 r. poz. 1197). Zgodnie z tą regulacją grunty wydzielone w wyniku scalenia pod drogi przechodzą na własność gminy. Zasadnym jest zatem dodanie ostatecznych

decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów jako podstawy wydzielenia gruntów pod drogi publiczne i zaliczenia takich gruntów do użytku gruntowego Tp.

5. Doprecyzowano kwestię trwałej stabilizacji punktów granicznych w celu wyeliminowania przypadków osadzania trwałych znaków granicznych na granicach spornych, wbrew woli jednej ze stron, a także wyeliminowania działań polegających na stabilizacji punktów granicznych, które nie zostały finalnie ujawnione w ewidencji gruntów i budynków.

Obowiązujący od 31 lipca 2021 r. przepis § 33 ust. 4 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków budzi wątpliwości odnośnie możliwości stabilizowania w sposób trwały wszystkich punktów granicznych, po przeprowadzeniu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych, niezależnie od tego w jakim trybie zostały ustalone a przede wszystkim, czy określają one granicę sporną czy też bezsporną. Na powyższy problem uwagę zwrócił w ramach opiniowania projektu rozporządzenia jeden z wojewódzkich inspektorów nadzoru geodezyjnego i kartograficznego.

Mając na względzie powyższe, proponuje się przyjęcie funkcjonującego od 1999 roku w przepisach § 16 rozporządzenia z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz. U. poz. 453) rozwiązania zgodnie, z którym stabilizację punktów granicznych w obecności stron dokonuje się dla ustalonych bezspornie punktów granicznych.

Dodatkowo, w celu wyeliminowania działań polegających na stabilizacji punktów granicznych, które nie zostały finalnie ujawnione w ewidencji gruntów i budynków, a tym samym uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych obecnych jak i przyszłych właścicieli nieruchomości co do znaczenia zastabilizowanych w terenie punktów granicznych i konieczności ich ochrony, doprecyzowano, że trwała stabilizacja punktów granicznych ustalonych bezspornie może nastąpić dopiero po ich uprzednim ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków.

6. Doprecyzowano sposób wyznaczania zakresu konturu użytków B – tereny mieszkaniowe, Ba – tereny przemysłowe i Bi – inne tereny zabudowane.

W związku z występującymi wątpliwościami w zakresie sposobu stosowania zasad zaliczania gruntów do użytków gruntowych B, Ba i Bi, określonych w lp. 13–15 tabeli załącznika nr 1 do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, konieczne jest doprecyzowanie sformułowania odnoszącego się do „linii wskazanych w projekcie zagospodarowania działki”, który budzi wątpliwości interpretacyjne w zakresie jednoznacznego wskazania o jaki rodzaj „linii” na projekcie zagospodarowania działki chodzi. Mając na względzie powyższe oraz treść powoływanej w rozporządzeniu z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679, z późn. zm.) normy nr PN-B-01027 – „Rysunek budowlany – Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu” zaproponowano zastąpienie „linii wskazanych w projekcie” granicami działki budowlanej, która jest zdefiniowana w przepisach wydanych na podstawie art. art. 7 ust.

2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.).

7. Doprecyzowano zakres działań podejmowanych w ramach aktualizacji informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków. Proponowana zmiana związana jest z koniecznością jednoznacznego wskazania, że aktualizacja ta następuje poprzez wprowadzanie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych. Postępowanie mające na celu aktualizację operatu ewidencyjnego ma bowiem charakter rejestrowy, czyli wtórny względem zdarzeń prawnych, z których wynikają zmiany danych podlegających ujawnieniu w ewidencji.
8. Dostosowano przepisy rozporządzenia do ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, poprzez określenie treści kartoteki budynku i kartoteki lokalu. Dodatkowo uszczegółowiono zawartość wypisów z kartoteki budynków i kartoteki lokalu, które są dokumentami wymaganymi m.in. do wpisu w księdze wieczystej. Wypisy z kartotek są również wymienione w art. 24 ust. 3 pkt 1 oraz w załączniku do ww. ustawy.

Wprowadzono zmiany w modelu danych ewidencji gruntów i budynków zawartych w załączniku nr 6 do rozporządzenia, wynikające ze zdiagnozowanych błędów. Na podstawie informacji uzyskanych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii (od jednego z twórców oprogramowania) czas niezbędny na dostosowanie baz danych oszacowano na 12 miesięcy.

Zaproponowane w ww. załącznikach zmiany to w szczególności:

Pozycja w modelu	Projektowana zmiana	Uzasadnienie
Diagram „Dziedziczenie”	Zmiana wynikająca ze zmian w diagramie „Grupowanie podmiotów”	
Diagram „Dane przedmiotowe”	Zmiana relacji z „nieruchomoscWspolnaDlaLokalu” na „czescWspolnaDlaLokalu”. Relacja była na EGB_Budynek a jest na EGB_JednostkaRejestrowaBudynkow oraz zmiana licznosci z 1..* na 0..*.	Zmiana wynika ze zgłoszeń dostawców oprogramowania o problemach z zamodelowaniem relacji w bazie danych. Zgodnie z zasadami części wspólne nieruchomości, do których prawa posiadają poszczególni właściciele lokali odnoszą się do całej nieruchomości budynkowej lub gruntowej zabudowanej. W związku z tym relacja łącząca lokal z częścią wspólną powinna odnosić się do jednostki rejestrowej dla budynku, który jest odrębny dla każdego przedmiotem tych samych praw oraz odpowiadających im udziałów. Zmiana licznosci wynika z faktu, że w nieruchomości nie ma części wspólnych dla lokali, np. lokal wydzielony w budynku szeregowym gdzie wejście jest bezpośrednio z

		ulicy.
Diagram „Dane podmiotowe”	Zmiany w zakresie wspólnot gruntowych: – dodanie asocjacji do instytucji i do małżeństwa – zmiana liczności asocjacji spółki zarządzającej i osoby fizycznej. Zmiany liczności dla atrybutu nazwaPełna dla obiektu EGB_PodmiotGrupowy oraz nazwa dla obiektu EGB_WspólnotaGruntowa z 1 na 0..1.	Zmiany w zakresie wspólnot gruntowych wynikają z dostosowania modelu do zapisów ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych. Zmiany liczności atrybutów wynikają z faktu, że zarówno podmiot gruntowy jak i wspólnota gruntowa mogą nie posiadać nazwy.
Diagram „Diagram: Grupowanie JR i podmiotów”	Zmiana relacji z agregacji częściowej na dziedziczenie.	Zmiany wpływają na uproszczenie modelu pojęciowego oraz schematu aplikacyjnego przy jednoczesnym utrzymaniu zakresu danych wynikających z dotychczasowego modelu pojęciowego.
Diagram „Adres Nieruchomości”	Zmiana liczności dla atrybutu geometria z 1 na 0..1.	Zmiana zgłaszana przez twórców oprogramowania. Adres lokalu nie posiada reprezentacji geometrycznej.
Diagram „Adres podmiotu”	Przemodelowanie diagramu.	Zmiana zgłaszana przez twórców oprogramowania. Wynika z faktu, że instytucja oraz podmiot grupowy nie posiadają adresu zameldowania oraz adresu stałego pobytu.
Diagram „Podstawa prawna”	Zmiana liczności dla atrybutu zasobSieciowy obiektu EGB_Dokument.	Zmiana zgłaszana przez twórców oprogramowania. Dokument stanowiący podstawę zmian nie musi posiadać wersji cyfrowej a zatem także lokalizacji sieciowej.
Wprowadzono zmiany redakcyjne w tabeli III „Ograniczenia nałożone na atrybuty” poprzez dostosowanie nazw ograniczeń do nazw użytych w diagramach UML.		

Przewiduje się, że rozporządzenie wejdzie w życie z po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Projekt rozporządzenia nie ma wpływu na przedsiębiorczość w tym na sektor mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806), projekt rozporządzenia został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji przewidzianej tymi przepisami.

Projekt nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.