25922, 2026-09-10 15:58:02, IP: 194.181.89.188, licencja osobista - dostep z ZK

GŁÓWNY URZĄD GEODEZJI I KARTOGRAFII

Czy narożnik budynku, może stanowić stabilizację punktu granicznego, jaki atrybut STB powinien posiadać punkt graniczny będący jednocześnie narożnikiem budynku oraz domniemanie legalności wpisu – czyli czy usuwać budynki wprowadzone do ewidencji przed 2021 rokiem?



Wiesław SZYMAŃSKI

Główny Specjalista w Departamencie Nadzoru i Kontroli

STB 6.

Odpowiedź byłaby zapewne oczywista, gdyby nie wątpliwość wynikająca z treści tabeli zawartej w pkt 7 załącznika nr 4 do rozporządzenia EGiB[1]. Pod pozycją 6 tabeli jako rodzaj stabilizacji punktu granicznego prawodawca wskazał szczegół terenowy I grupy dokładnościowej.

O jaką zatem wątpliwość chodzi, skoro przepis wydaje się czytelny i jednoznaczny? Można by powiedzieć, że nie ma w nim nic, co wymagałoby zastanowienia się i wyjaśniania. Dociekliwi geodeci zadają jednak pytanie: w jaki sposób szczegół terenowy I grupy dokładnościowej może stanowić stabilizację punktu granicznego, skoro jest obiektem i to często niemałym, jak np. budynek? Idąc dalej, czy narożnik budynku, który sam w sobie nie jest szczegółem terenowym może stanowić stabilizację punktu granicznego. W końcu jaką wartość atrybutu STB należy przypisać punktowi granicznemu, którego usytuowanie pokrywa się np. z punktem wyznaczonym przez ortogonalny rzut na płaszczyznę terenu linii powstałej z przecięcia się płaszczyzn ścian zewnętrznych budynku, czyli mówiąc prościej – z narożnikiem budynku? Próbując to wyjaśnić, należy zauważyć, że na podstawie przepisów rozporządzenia w sprawie standardów technicznych[2], szczegółami terenowymi I grupy są: znaki i punkty graniczne, znaki geodezyjne, naziemne obiekty budowlane i urządzenia budowlane, w tym elementy naziemne sieci uzbrojenia terenu. Są to więc obiekty (a nie ich elementy wskazujące na określony punkt), należące do baz danych EGiB, BDOT500 i GESUT. Zwrócić należy również uwagę, że zgodnie z treścią wskazanej wcześniej tabeli, **obiekty te stanowią rodzaj stabilizacji**, a nie stabilizację punktu granicznego w miejscu jego położenia. Nie ma tutaj znaczenia, czy do stabilizacji punktów granicznych użyte zostaną obiekty w postaci znaków granicznych, czy też wykorzystane zostaną obiekty budowlane (np. budynki) albo urządzenia budowlane np. w postaci ogrodzeń. Obiekty te stanowią tylko rodzaj stabilizacji punktu granicznego, na którym w każdych z nich musi być jednoznacznie wskazane miejsce określające położenie punktu granicznego z jednoczesnym zachowaniem dokładności przewidzianej dla I grupy dokładnościowej. Znaczenie przy stabilizacji punktu granicznego ma natomiast długookresowa niezmienność wykorzystanego obiektu pod względem kształtu i położenia oraz jego jednoznaczność identyfikacji w terenie. Zatem na znaku granicznym wykonanym np. z betonu, który jest obiektem bazy danych EGiB, podobnie jak w przypadku budynku, również musi zostać jednoznacznie wskazane miejsce położenia punktu granicznego poprzez trwałe jego oznaczenie, np. w postaci krzyża lub otworu usytuowanego w miejscu przecięcia się przekątnych górnej płaszczyzny znaku. Oczywiście w przypadku znaku granicznego, którego górna płaszczyzna jest na tyle mała, że jej obrys mieści się w obszarze dokładności wyznaczenia położenia punktu granicznego, podobnie jak w przypadku użycia rurki o odpowiedniej średnicy czy też metalowego bolca, nie ma potrzeby stosowania dodatkowego oznaczenia. W przypadku natomiast budynku lub innego, większego obiektu budowlanego wskazanie na nim konkretnego elementu będzie już konieczne. W zależności od sytuacji, tym elementem może być właśnie np. narożnik budynku, narożnik fundamentu ogrodzenia, itp. Nic nie stoi też na przeszkodzie, aby punkt graniczny został oznaczony na ścianie budynku ze wskazaniem w opisie odpowiedniej miary odniesionej np. do narożnika tego budynku. Potwierdzeniem przedstawionego sposobu rozumienia stabilizacji punktu granicznego przy wykorzystaniu szczegółu terenowego I grupy dokładnościowej jest definicja zawarta w § 2 pkt 6 rozporządzenia w sprawie rozgraniczania nieruchomości[3], wg której **stabilizacją**, oprócz utrwalenia punktu granicznego przez umieszczenie w nim znaku granicznego, **jest również jednoznaczne oznaczenie jego położenia na istniejącym trwałym elemencie** zagospodarowania terenu usytuowanym na granicy nieruchomości. Mając na uwadze przedstawione wyjaśnienia, nie powinno budzić wątpliwości, że atrybut STB punktu granicznego, którego stabilizację stanowi narożnik budynku **powinien przyjąć wartość „6"** jako szczegół terenowy I grupy dokładnościowej.



Andrzej ŻYLIS

Główny Geodeta Kraju

STB6 czy może STB2

Stabilizacja, to czynność, dzięki której możemy uczynić z punktu granicznego coś, co jest widoczne. Za pomocą znaku granicznego lub jednoznacznego oznaczenia punktu granicznego na istniejącym trwałym elemencie zagospodarowania terenu usytuowanym na granicy nieruchomości materializuje się więc punkt graniczny, czyli obiekt, który

[1] 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 ze zm.)

[2] Rozporządzenie 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. z 2022 r. poz. 1670)

[3] Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. nr 45, poz. 453)

25922, 2026-09-10 15:58:02, IP: 194.181.89.188, licencja osobista - dostep z ZK

ma charakter z założenia niematerialny. Biorąc pod uwagę określone w przepisach z zakresu geodezji i kartografii zasady stabilizacji punktów granicznych znakami granicznymi zachodzi więc pytanie, czy uznanie, że punkt graniczny stanowi szczegół I grupy dokładnościowej wymaga przeprowadzenia czynności jakie z zasady przeprowadza się chcąc dokonać stabilizacji punktów granicznych znakami granicznymi (zawiadomienie podmiotów zainteresowanych oraz spisanie odpowiednich protokołów), czy wręcz przeciwnie, przeprowadzenie tych procedur w tym przypadku nie jest wymagane. Problem ten bardzo często podnoszony jest w sytuacji określania atrybutu STB dla projektowanych punktów granicznych, podczas realizacji prac geodezyjnych, których celem jest opracowanie mapy z projektem podziału nieruchomości, w sytuacji, gdy np. nowe punkty graniczne stanowią trwałe elementy terenowe, takie jak słupki ogrodzeniowe, czy narożniki budynku.

W tym miejscu warto zauważyć, że zgodnie z tabelą stanowiącą punkt 7 Załącznika nr 4 do rozporządzenia EGiB punkt graniczny w zakresie atrybutu STB może przyjąć albo wartość niestabilizowany, albo wartość znak naziemny, znak naziemny i podziemny, znak podziemny, albo szczegół terenowy I grupy dokładnościowej. Przepisy oczywiście dopuszczają również sytuacje, w której wartość tego atrybutu po prostu nie jest znana. Jaka jest więc różnica pomiędzy znakiem naziemnym, naziemnym i podziemnym oraz podziemnym a szczegółem terenowym I grupy dokładnościowej, biorąc pod uwagę czynności jakie należy wykonać, aby dany punkt graniczny w odpowiedni sposób w terenie określić (zmaterializować)? W mojej ocenie jest ona zasadnicza. Mianowicie, w sytuacji umieszczenia w punkcie granicznym znaku granicznego wizualizujemy jego położenie poprzez umieszczenie w terenie nowego szczegółu terenowego jakim jest znak graniczny. Natomiast w przypadku szczegółu terenowego I grupy dokładnościowej postępujemy zgoła inaczej, gdyż szczegółowi terenowemu, który w terenie już się znajduje, nadajemy, i to już w fazie projektowania, cechy niematerialne jakimi charakteryzuje się punkt graniczny. Uważam, że to właśnie przyświecało prawodawcy przy określaniu dopuszczalnych wartości atrybutów punktów granicznych dotyczących rodzaju stabilizacji, bo jak zapewne wiadomo przed wejściem w życie obowiązującego rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, rozporządzenie z 2001 r.[4] takiej możliwości nie dopuszczało, co było w okresie jego obowiązywania często krytykowane.

Między innymi dlatego od dłuższego już czasu wyrażam pogląd, że dla uznania szczegółu terenowego I grupy dokładnościowej jako „terenowego przedstawiciela" punktu granicznego zupełnie nie ma znaczenia przeprowadzenie bądź nie, protokolarnych czynności np. wyznaczenia i utrwalenia na gruncie nowych punktów granicznych znakami granicznymi, o których mowa w § 14 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości[5]. **Punkty te, niezależnie od tego na jakim etapie podziału problem ten jest rozpatrywany, już od samego początku swojego istnienia stanowią trwały element zagospodarowania terenu i nie jest to uzależnione od przeprowadzenia protokólarnych czynności wyznaczenia i utrwalenia na gruncie punktów granicznych znakami granicznymi.** Co ważne, warto przypomnieć, że zarówno projektowane działki ewidencyjne, jak i związane z nimi projektowane punkty graniczne nie skutkują zmianami w ewidencji gruntów i budynków do czasu wydania odpowiedniej ostatecznej decyzji zatwierdzającej m.in. podział nieruchomości. Tak stanowi § 30 ust. 2, 4 i 5 rozporządzenia EGiB. Jeśli więc do starosty wpłynie ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości, w ewidencji gruntów i budynków punktom granicznym, które stanowią szczegół terenowy I grupy dokładnościowej organ powinien, zgodnie ze stanem rzeczywistym, nadać atrybut STB6, który co nie mniej ważne powinien wynikać z dokumentacji sporządzonej przez wykonawcę prac geodezyjnych. Jeżeli jednak z jakiś przyczyn do rozstrzygnięcia sprawy podziału nieruchomości w sposób ostateczny nie dojdzie, projektowane punkty graniczne nie staną się obiektem ewidencji gruntów i budynków podlegającym ujawnieniu. **Gdybyśmy uznali, że tego rodzaju punktom granicznym należy wpierw nadać atrybut STB2 – niestabilizowany, doszłoby niejako do zafałszowania informacji**, gdyż taki sam atrybut będą posiadać punkty, w których nie znajduje się żaden szczegół terenowy, czy to szczegół I grupy dokładnościowej inny niż znak graniczny, czy to właśnie znak graniczny (naziemny, naziemny i podziemny, podziemny). Pamiętać również należy, że wyznaczenie i utrwalenie na gruncie punktów granicznych znakami granicznymi jest czynnością wykonywaną na wniosek. Jednak jak łatwo zauważyć, to, że dany punkt graniczny stanowi istniejący szczegół terenowy I grupy dokładnościowej jest faktem niezależnym od tego, czy podmioty uprawnione z przywileju tego skorzystają czy też nie.

[4] Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019 r. poz. 393) obowiązujące do 30 lipca 2021 r.

[5] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663)



Sylwia KRAWCZYK

Naczelnik wydziału Ewidencji Gruntów i Budynków oraz Innych Rejestrów Powiatowych w Departamencie Informacji o Nieruchomościach

Budynki w ewidencji gruntów i budynków.

Prawodawca rozporządzeniem EGiB), w stosunku do wcześniej obowiązującego rozporządzenia w tym zakresie, znacząco zmienił wymogi dotyczące wykazywania budynków w ewidencji gruntów i budynków (dalej EGiB). Zmiany te rzutują bezpośrednio na sposób klasyfikacji i procedurę ujawniania budynków w operacie ewidencyjnym. W świetle obowiązujących obecnie regulacji, zgodnie z § 15 ust. 1 rozporządzenia EGiB, w ewidencji ujawnia się budynki, które wymagają geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, natomiast budynków, które tej inwentaryzacji nie wymagają oraz obiektów takich jak budynki w budowie czy budynki projektowane, nie ujawnia się w bazie danych ewidencji gruntów i budynków, a jedynie w bazie danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000 (dalej BDOT500).

Geodezyjna inwentaryzacja obiektów budowlanych zdefiniowana została w art. 2 pkt 7b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Przez pojęcie to rozumie się *wykonanie pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych mających na celu zebranie aktualnych danych o przestrzennym rozmieszczeniu elementów zagospodarowania terenu objętego zamierzeniem budowlanym i sporządzenie dokumentacji geodezyjnej zawierającej wyniki tych pomiarów, w tym mapę opatrzoną, z uwzględnieniem art. 12c ust. 1 pkt 1 , klauzulą urzędową, o której mowa w art. 40 ust. 3g pkt 3 , stanowiącą potwierdzenie przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych lub dokumentów, o których mowa w art. 12a ust. 1 , w oparciu o które mapa ta została sporządzona, albo oświadczenie wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji.*

To z grubsza tyle jeśli chodzi o obecny stan prawny. Wejście nowych regulacji dotyczących ujawniania budynków w ewidencji gruntów i budynków, ujawniło wątpliwość czy budynki dotychczas ujawnione w EGiB, a które nie wymagają w świetle obowiązujących przepisów, geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, powinny zostać z tej bazy danych usunięte i wykazane w BDOT500.

W odniesieniu do statusu budynków ujawnionych w EGiB przed dniem wejścia w życie rozporządzenia EGiB, należy wskazać, że obiekty te powinny nadal stanowić treść bazy danych ewidencji gruntów i budynków i nie należy ich przenosić do bazy BDOT500. Wynika to z treści z § 43 ust. 1 rozporządzenia EGiB, który stanowi, że dotychczasowa ewidencja staje się ewidencją w rozumieniu przepisów nowego rozporządzenia. **Tym samym budynki, które zostały prawidłowo wprowadzone do bazy danych przed wejściem w życie obecnie obowiązującego rozporządzenia i nie wymagają geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, stanowią integralną i legalną część ewidencji, a brak wymogu ich inwentaryzowania nie stanowi podstawy do ich usuwania z EGiB.**

25922, 2026-09-10 15:58:02, IP: 194.181.89.188, licencja osobista - dostep z ZK

Według powszechnie obowiązującej zasady nieretroakcji prawa (łac. lex retro non agit), przepisy nowego rozporządzenia EGiB nie działają wstecz. Budynki zostały ujawnione w operacie ewidencyjnym w sposób w pełni legalny i prawidłowy, w oparciu o stan prawny i faktyczny obowiązujący przed wejściem w życie wyżej wymienionego rozporządzenia. **W obowiązującym porządku prawnym brak jest przepisów przejściowych lub materialnoprawnych, które nakazywałyby organom (starostom) lub uprawniałyby je do usuwania budynków prawidłowo ujawnionych w bazie danych w latach obowiązywania wcześniejszego, nieobowiązującego obecnie rozporządzenia.** Dokonanie wykreślenia istniejącego budynku z urzędu stanowiłoby naruszenie zasady zaufania obywatela do państwa i stanowionego przezeń prawa oraz godziłoby w zasadę legalności wpisów ewidencyjnych. Należy także mieć na uwadze, że dane EGiB, w tym budynki, stanowiły podstawę oznaczenia nieruchomości w dziale I księgi wieczystej. Wykreślenie budynku z EGiB wywołać więc może stan niepewności prawnej zarówno w ewidencji gruntów i budynków jak i w księgach wieczystych.

Natomiast niezależnie od powyższego, realizując dyspozycję określoną w § 44 ust. 1, stosowaną odpowiednio do § 15 rozporządzenia EGiB, należy usunąć z EGiB i przenieść do bazy BDOT500 budynki projektowane i budynki w budowie.

Jeśli zaś chodzi o problematykę ujawniania w EGiB budynków o powierzchni zabudowy do 35 m^2, należy wskazać, że zgodnie z art. 43 ust. 1, 1aa i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.) geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej podlegają:
1) obiekty budowlane wymagające decyzji o pozwoleniu na budowę;
2) obiekty, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, 10 i 23 oraz w ust. 2 pkt 17 i 26 ustawy;
3) budynki, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 16 lit. b;
4) stacje ładowania, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 25;
5) obiekty budowlane, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 29 lit. c i e, pkt 32-34, 36, 38 i 39 oraz ust. 2 pkt 33 i 36;
6) hangary, garaże, magazyny i hale oraz instalacje, przyłącza i związane z nimi sieci, o których mowa w art. 29 ust. 2 pkt 29.

Dodatkowo organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć obowiązek wykonania inwentaryzacji powykonawczej również w stosunku do obiektów budowlanych wymagających zgłoszenia.

Zgodnie z ww. art. 29 ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo budowlane, ustawodawca wprost wskazał katalog obiektów budowlanych objętych obowiązkiem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej. W odniesieniu do budynków parterowych o powierzchni zabudowy do 35 m^2, ustawodawca takiego obligatoryjnego wymogu nie wprowadził, co oznacza, że obiekty te co do zasady nie podlegają powyższemu obowiązkowi. Niemniej jednak, powyższe nie wyklucza możliwości nałożenia przez organ AB obowiązku wykonania takiej dokumentacji oraz prawa inwestora do wykonania geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej we własnym zakresie i przedłożenia jej wyników do właściwego organu, co jednak nie oznacza, że obiekt taki stał się od razu obiektem, który geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej wymaga z mocy prawa. W tym przypadku obowiązek taki nałożony został de facto mocą przepisu, który upoważnia organ AB do władczego rozstrzygnięcia w tym zakresie, pomimo określonego katalogu obiektów wymagających takiej inwentaryzacji powykonawczej.

Mając na uwadze zarówno treść § 15 rozporządzenia EGiB, jak i powyższe ustalenia, po wejściu w życie rozporządzenia EGiB, co do zasady, nie należy ujawniać w ewidencji gruntów i budynków, budynków o powierzchni zabudowy do 35 m^2, niezależnie czy dokumentacja geodezyjna powstała w zakresie jednostkowych opracowań geodezyjnych czy w ramach modernizacji ewidencji gruntów i budynków.

Podsumowując, proces technicznej aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków nie może być utożsamiany z arbitralnym i wybiórczym usuwaniem danych wprowadzonych prawidłowo. Takie działanie nie znajduje uzasadnienia w obowiązujących przepisach. Wykreślenie budynku z EGiB nie może mieć charakteru czynności opartej na subiektywnej wykładni przepisów przez organ administracyjny.

AIP, API i rewolucja w INSPIRE. Kluczowe obrady Rady Infrastruktury Informacji Przestrzennej

8 lipca 2026 roku w siedzibie GUGiK odbyło się posiedzenie Rady Infrastruktury Informacji Przestrzennej pod przewodnictwem Andrzeja Żylisa. Głównym punktem obrad była prezentacja założeń Architektury Informacyjnej Państwa (AIP), przedstawiona przez Wiolettę Zwarę z Ministerstwa Cyfryzacji. Eksperci i przedstawiciele resortów dyskutowali nad eliminacją wielokrotnego wprowadzania tych samych danych oraz wyzwaniami integracji systemów na szczeblu rządowym i samorządowym.



W drugiej części obrad omówiono projekt nowelizacji ustawy o IIP, zakładający m.in. ustawowe przewodnictwo GGK w Radzie oraz wprowadzenie obowiązku udostępniania ewidencji zbiorów i usług przez interfejs API. Spotkanie zwieńczyło podsumowanie prac nad reformą dyrektywy INSPIRE – w tym wycofanie Geoportalu INSPIRE na rzecz pełnej integracji z portalem data.europa.eu. Kolejne posiedzenie Rady zaplanowano na wrzesień 2026 roku.

Źródło: www.gov.pl/web/gugik/
Opracował: Piotr Łazarz