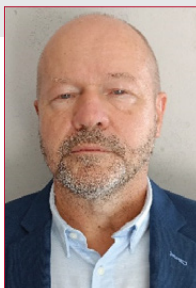




Andrzej ŻYLIS

Główny Geodeta Kraju



Wiesław SZYMAŃSKI

Główny Specjalista w Departamencie Nadzoru i Kontroli



Kontynuując cykl publikacji stanowisk Głównego Geodety Kraju związanych z przepisami prawa z zakresu geodezji i kartografii, tym razem chciałbym przedstawić Państwu dwa stanowiska, z których jedno dotyczy zasad prowadzenia bazy danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, drugie zaś wykazywania przebiegu granic działek ewidencyjnych w ramach modernizacji ewidencji gruntów i budynków, głównie pod kątem regulacji dotyczących ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych.

Do współpracy znów zaprosiłem Pana Wiesława Szymańskiego – głównego specjalistę w Departamencie Nadzoru i Kontroli w Głównym Urzędzie Geodezji i Kartografii, człowieka o dużej wiedzy praktycznej, ale również biegłej znajomości procedur administracyjnych. Postrzeganie spraw administracyjnych poprzez pryzmat rozwiązań praktycznych to, w mojej ocenie, właściwa droga do wypracowania dobrego stanowiska w każdej sprawie budzącej wątpliwości interpretacyjne. Administracja lubi ściśle trzymać się przepisów. Praktyk będzie raczej prostymi środkami dążyć do celu. Trzeba to więc umieć pogodzić. I wydaje mi się, że Pan Wiesław Szymański to potrafi.

Mam także nadzieję, że poniższe przykłady pozwolą Państwu także dojrzeć, że czasem bardzo trudno jest w konkretnych przypadkach przedstawić jednoznaczną odpowiedź o charakterze generalnym.

Zachęcam również po raz kolejny do śledzenia naszej strony internetowej, na której znajdują Państwo w zakładce BAZA WIEDZY nową podzakładkę: **Najczęściej zadawane pytania**. To właśnie dzięki niej chcemy informować Państwa o zajętych przez Głównego Geodetę Kraju stanowiskach w sprawach z zakresu geodezji i kartografii.

Usuwanie z bazy danych gesut uzgodnionych projektów sieci uzbrojenia terenu

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami, czy starosta powinien usuwać z bazy danych GESUT, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.) uzgodnione na naradach koordynacyjnych projektowane sieci uzbrojenia terenu, na wstępie należy wyjaśnić, że z prowadzeniem bazy danych GESUT ściśle związana jest jej aktualizacja, czyli co do zasady czynność polegająca na zastąpieniu informacji w niej zawartych informacjami nowymi (bardziej aktualnymi). W pojęciu aktualizacji mieści się również usuwanie danych, jeśli ich istnienie nie ma odzwierciedlenia w rzeczywistości.

Zgodnie z treścią § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 lipca 2021 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji



sieci uzbrojenia terenu (Dz.U. z 2021 r. poz. 1374) powiatową bazę GESUT tworzy się i prowadzi w systemie teleinformatycznym na podstawie:

- 1) materiałów przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 2) dokumentów, które były wynikiem narad koordynacyjnych, o których mowa w art. 28b ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) danych i informacji pozyskanych od podmiotów władających sieciami uzbrojenia terenu;
- 4) danych i informacji pozyskanych z innych rejestrów publicznych.

W § 13 ww. rozporządzenia określono natomiast, że bazę tą aktualizuje się w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie:

- 1) materiałów przyjmowanych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 2) wyników narad koordynacyjnych, o których mowa w art. 28b ust. 1 ustawy;
- 3) danych lub informacji pozyskiwanych z innych rejestrów publicznych oraz od podmiotów władających sieciami uzbrojenia terenu.

Z ww. zasad prowadzenia bazy danych GESUT wynika jednoznacznie, że gromadzone są w niej zarówno informacje o projektowanych jak i istniejących sieciach uzbrojenia terenu, w tym również tych nieczynnych.

Obowiązujące przepisy prawa określające zasady prowadzenia bazy danych GESUT nie wskazują jednak wprost, jakie czynności powinien podjąć właściwy starosta w stosunku do obiektów bazy danych GESUT o statusie – projektowany w sytuacji, gdy do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wpłynie dokumentacja geodezyjna z wynikami pomiaru tych obiektów. Co więcej, przepisy te nie określają również wprost jak organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny powinien się zachować w sytuacji, gdy w wyniku przeprowadzonej narady koordynacyjnej projektant postanowi ostatecznie zrezygnować z realizacji inwestycji polegającej na budowie sieci uzbrojenia terenu, której lokalizacja została uzgodniona na naradzie koordynacyjnej.

Niewątpliwie bazy danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, no może poza bazą danych RCN, charakteryzują się tym, że w celu przedstawienia jak najbardziej aktualnego stanu rzeczywistego, istnieje konieczność modyfikowania zawartych w nich obiektów, czy też zastępowania ich przez inne obiekty. Baza danych GESUT charakteryzuje się dodatkowo tym, że zawarte w niej obiekty posiadają swoje statusy. Ten sam obiekt może więc posiadać status „projektowany”, jeśli jest obiektem, który ma dopiero powstać, ale może też status ten zmienić, jeśli zostanie wybudowany i pomierzony geodezyjnie.

Pomimo że źródła danych pozwalające zasilać oraz aktualizować powiatową bazę GESUT są jednoznacznie zdefiniowane i żadne z nich nie posiada przymiotu pierwszeństwa nie można w sposób nieulegający wątpliwości uznać, że obiekty bazy danych GESUT mają charakter wieczysty. Niemniej jednak, biorąc pod uwagę zasadę niezmienności przestrzeni nazw obiektów oraz niezmienności lokalnych id, uzgodnione na naradzie koordynacyjnej projekty sieci uzbrojenia terenu, które zostały następnie wybudowane, a starosta jest w posiadaniu materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego np. wyników ich geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, nie powinny być usuwane. Powinny podlegać za to aktualizacji poprzez m.in. zmianę ich statusu.

Odrębną kwestią są natomiast obiekty bazy danych GESUT o statusie – projektowany, które pozyskane zostały na podstawie wyników narad koordynacyjnych, a które z różnych względów nie zostały wybudowane. Omawiane przepisy prawa jasno wskazują, że wyniki narady koordynacyjnej stanowią podstawę ujawnienia danego obiektu w bazie danych GESUT. Stąd też każdy obiekt koordynowany na naradzie staje się obiektem tej bazy danych bez względu na to, czy dany projekt zostanie zrealizowany, czy też zapadnie decyzja o rezygnacji z jego realizacji. Formalnie więc nie może zostać z bazy danych GESUT usunięty, gdyż nigdy nie przestanie on być

„wynikiem narady koordynacyjnej”. Jednakże baza danych GESUT powinna przecież zapewnić rzetelną i aktualną informację o sieciach uzbrojenia terenu, tak aby m.in. zapewnić pewność i bezpieczeństwo przyszłych procesów inwestycyjnych. Stąd też wydaje się racjonalne, aby starosta mógł bazę danych GESUT zaktualizować poprzez usunięcie tego typu obiektu na podstawie udokumentowanych danych lub informacji pozyskiwanych od podmiotów władających sieciami uzbrojenia terenu, o czym stanowi § 13 pkt 3 rozporządzenia w sprawie GESUT. Niewątpliwie jednak w celu rozwiania istniejących w tym zakresie wątpliwości zasady prowadzenia bazy danych GESUT należy uszczegółowić na poziomie legislacyjnym.

Wykazanie granic działek ewidencyjnych w ramach prac modernizacyjnych oraz sposób ustalania granic na podstawie przepisu § 33 ust. 3 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków

Kolejnym tematem, są dwa zagadnienia przesłane przez pracownika organu Służby Geodezyjnej i Kartograficznej (SGiK). Pierwsze z nich dotyczy przeprowadzonej modernizacji ewidencji gruntów i budynków w 2007 r., a dokładniej, sposobu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych. Z przekazanych w pytaniu informacji określających stan faktyczny sprawy wynika, że modernizację ewidencji gruntów i budynków przeprowadzono **zgodnie** z procedurą określoną w art. 24a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.). Jednak podczas wykonywania prac modernizacyjnych geodeta uprawniony określił przebieg niektórych granic działek ewidencyjnych według stanu użytkowania na gruncie – i co również nie jest bez znaczenia – pomijając zupełnie procedurę ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych. Co więcej, zgodnie z przekazanymi w pytaniu informacjami, dla części tych granic w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym istniały szkice katastralne, których geodeta uprawniony nie wykorzystał poprzestając jedynie na dołączeniu do dokumentacji z modernizacji kopii szkicu katastralnego, na którym wrysowano nową granicę i nowe punkty graniczne, które po zakończeniu modernizacji zostały wprowadzone do zasobu. W związku z przedstawioną przez pracownika organu SGiK sytuacją, ma on wątpliwości: „czy taka granica powinna być przyjęta jako prawna, czy należy obecnie przeprowadzić ustalenie granic działek ewidencyjnych”.

Próbując odpowiedzieć na tak sformułowane pytanie, w pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że szczegółowy zakres i sposób wykonania prac geodezyjnych w ramach modernizacji ewidencji gruntów i budynków powinien zostać jasno określony przez starostę już na etapie opracowania opisu przedmiotu zamówienia i projektu modernizacji, które stanowią elementy Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, będącej podstawowym dokumentem podczas postępowania starosty o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie prac modernizacyjnych. W szczególności dokumenty te, powinny zawierać **rzetelne i jednoznaczne informacje nt. zakresu obszarowego i przedmiotowego koniecznych do wykonania prac geodezyjnych**.

Z opisanej sytuacji, w mojej ocenie wynika, że **modernizacja przeprowadzona w 2007 roku została wykonana nieprawidłowo**. Zgodnie z obowiązującym wówczas przepisem § 55 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (dalej, jako rozporządzenie), modernizacja ewidencji to zespół działań technicznych, organizacyjnych i administracyjnych podejmowanych przez starostę w celu uzupełnienia bazy danych EGiB i utworzenia pełnego zakresu zbiorów danych ewidencyjnych zgodnie z wymogami rozporządzenia oraz **modyfikacji istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w rozporządzeniu**. Jeżeli zatem na część granic działek ewidencyjnych modernizowanego obrębu istniały w zasobie szkice katastralne zawierające dane, które pozwalały na wykazanie przebiegu granic tych działek zgodnie z przepisem § 36 pkt 6 ww. rozporządzenia, **nieprawidłowością było pominięcie**

tej dokumentacji i wykazanie przebiegu granic według stanu na gruncie. Natomiast w przypadku, gdyby dane zawarte w tej dokumentacji nie były wiarygodne, dane dotyczące przebiegu granic działek ewidencyjnych należało pozyskać w wyniku geodezyjnych pomiarów terenowych lub geodezyjnych pomiarów fotogrametrycznych, ale **poprzedzonych ustaleniem przebiegu tych granic** (§ 37 ust. 1). W przypadku natomiast, gdyby przebieg granic działek ewidencyjnych nie był przedmiotem etapu modernizacji, należało je wykazać zgodnie z istniejącym stanem ewidencyjnym.

Warto dodatkowo zwrócić uwagę, że **przepisy prawa nie definiują pojęcia „granicy prawnej”**, jednak bardzo często używa się go w praktyce odnosząc to do stanu, w którym granica w sposób prawidłowy odzwierciedla zasięg praw do danej części gruntu. Abstrahując od powyższego, sposób wykazania przebiegu granic działek ewidencyjnych podczas modernizacji ewidencji gruntów i budynków na podstawie punktów pomierzonych na gruncie z pominięciem istniejących w tym zakresie zasad jest nieprawidłowością, której jedną z konsekwencji jest brak uzasadnienia do nadania tak określonym punktom granicznym atrybutu SPD – ustalony. Warto jednak w tym miejscu wskazać, że przypisana do danego punktu granicznego wartość atrybutu SPD – ustalony, nie zwalnia geodety uprawnionego z dokonania analizy materiałów zasobu, gdyż tylko ona pozwala na podjęcie właściwych decyzji m.in. co do sposobu ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.

Drugie zagadnienie, które również związane jest z procesem ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych dotyczy nieco innej kwestii. Aby oddać pełną treść problematyki przekazanej przez pracownika organu SGIK, najlepiej jest zacytować przesłane do Głównego Urzędu Geodezji i kartografii pytanie w całości:

„Czy jeżeli w zasobie geodezyjnym brak jest danych liczbowych, a także graficznych innych niż mapa ewidencyjna, czy geodeta może ustalić granice działki zupełnie inaczej niż na tej mapie ewidencyjnej pochodzącej z założenia egib (chodzi o zmianę kształtu tych działek, powierzchni). Czy musi wziąć pod uwagę kształt działki z mapy ewidencyjnej czy jednak, jeżeli uzna, że „mapa ewidencyjna jest niewystarczającym materiałem pozwalającym na odtworzenie granic działek ewidencyjnych, która nie odzwierciedla użytkowania w terenie” może granice tej działki ustalić inaczej niż graficznie na mapach z założenia ewidencji. Chodzi o kształt zupełnie odlegający od mapy z założenia egib.”

Odpowiadając na to pytanie wypada na wstępie podkreślić, że co do zasady ustalony w procedurze „ewidencyjnej” przebieg granic działek ewidencyjnych nie powinien odbiegać od ich prezentacji graficznej na mapie ewidencyjnej (oczywiście w granicach dokładności jaką możemy uzyskać z analizy tego typu opracowania kartograficznego). Należy jednak zwrócić uwagę na przepis § 33 ust. 3 rozporządzenia 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.), który stanowi, że przebieg granic działek ewidencyjnych wraz z danymi dotyczącymi punktów granicznych (jeśli oczywiście nie jest możliwe ustalenie tego przebiegu na podstawie kryteriów określonych w § 33 ust. 1 lub ust. 2) ustala geodeta uprawniony po **zbudaniu położenia znaków i śladów granicznych** oraz **przeprowadzeniu analizy wszelkich dostępnych dokumentów**, zawierających informacje mające znaczenie w tym zakresie, **w tym oświadczeń zainteresowanych podmiotów**.

Mając na uwadze powyższy przepis należy wskazać, że mapa ewidencyjna wykonana podczas zakładania ewidencji gruntów, pomimo że jest dokumentem istotnym, jak każdy dokument podlegać powinien jednak ocenie pod kątem wartości dowodowej. Nie można przecież z góry wykluczyć, że mogła ona być wykonana po prostu błędnie, tj. niezgodnie z wykonanymi pomiarami, na podstawie których zostały obliczone pola powierzchni działek ewidencyjnych, które z kolei zostały wykazane np. w Aktach Własności Ziemi podczas uwłaszczania gospodarstw rolnych. Niewątpliwie przecież, ówczesne technologie pomiarowe w znacznie większym niż obecnie stopniu narażone były na błędy ludzkie, co bezpośrednio przekładało się na błędy opracowań kartograficznych oraz błędy w opracowaniu wyników tych pomiarów. Zwrócić należy także uwagę, że przepis § 33 ust. 3 nie odnosi się wyłącznie do dokumentów znajdujących się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Mogą to również być **dokumenty znajdujące się np. w księgach wieczystych**, czy też **dokumenty przedstawione przez strony**. Ponadto geodeta ma obowiązek wziąć pod uwagę również **znaki i ślady graniczne**, a także **oświadczenia zainteresowanych podmiotów**. Jeżeli zatem na podstawie ww. kryteriów, geodeta uzna, że mapa ewidencyjna nie może stanowić wyłącznego dokumentu, na podstawie którego należy ustalić przebieg granic, gdyż określony na niej przebieg nie ma potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, jaki podczas czynności ustalenia należało wziąć pod uwagę, może ustalić jej przebieg w sposób zgodny z kryteriami wskazanymi powyżej.

Inauguracyjne obrady Zespołu ds. nowego modelu BDOT10k i BDOO

24 lutego 2026 r. w siedzibie GUGiK odbyło się inauguracyjne posiedzenie Zespołu ds. opracowania nowej koncepcji baz danych topograficznych. W obradach pod przewodnictwem Głównego Geodety Kraju Andrzeja Żyłisa uczestniczyli eksperci z resortu rozwoju, środowiska naukowego oraz przedstawiciele Ministerstwa Obrony Narodowej.

Podczas sesji typu „burza mózgów” przeanalizowano wyzwania związane z harmonizacją BDOT10k z innymi rejestrami publicznymi. Zastępca GGK Anna Bober przedstawiła europejskie standardy prowadzenia baz topograficznych oraz wnioski jednostek administracji rządowej dotyczące oczekiwanych kierunków zmian w zbiorach referencyjnych.

Ważnym punktem była dyskusja nad wykorzystaniem danych na potrzeby obronności. Przedstawiciele MON zaprezentowali postulaty dotyczące zwiększenia kompatybilności bazy z wymaganiami map wojskowych. Wypracowane uwagi posłużą jako fundament do stworzenia nowoczesnych zasad tworzenia i aktualizacji zasobów topograficznych.

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

