

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 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762).

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 znówelizował ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 oraz z 2023 r. poz. 1597 i 1688) 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 wchodzą 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 rolnej 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. Przywrócono możliwość stosowania w identyfikatorach obiektów bazy danych ewidencyjnych arkusza ewidencyjnego, pomocniczej jednostki podziału kraju dla celów ewidencji, obejmującej część obrębu ewidencyjnego.

Wprowadzona rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków zmiana sposobu przyjmowania identyfikatorów bazy danych ewidencyjnych, wynikająca z konieczności usunięcia z identyfikatora numeru arkusza ewidencyjnego, skutkuje obowiązkiem dostosowania identyfikatorów działek ewidencyjnych do zmienionych przepisów.

Zgodnie z informacją przekazaną przez Głównego Geodetę Kraju około 3,5 mln działek ewidencyjnych (na 38 mln działek w kraju – co stanowi 9 % wszystkich działek ewidencyjnych) wymaga dostosowania oznaczenia identyfikatora do przepisów rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, w związku z koniecznością usunięcia z identyfikatora numeru arkusza ewidencyjnego. Obowiązek ten dotyczy 123 powiatów.

Zmiany dokonane w oznaczeniu numerów działek ewidencyjnych skutkują koniecznością wygenerowania i przesłania stosownych zawiadomień do Wydziałów Ksiąg Wieczystych Sądów Rejonowych w celu dokonania zmian w dziale I KW (działki, budynki, lokale). Powoduje to paraliż prac sądów rejonowych i prowadzi do niespójności pomiędzy zapisami w ewidencji gruntów i budynków a KW, co w następstwie utrudnia możliwość obrotu tymi nieruchomościami i prowadzenia na nich procesów inwestycyjnych. Jednocześnie zmiana identyfikatorów działek ewidencyjnych, a co za tym idzie budynków i lokali, powoduje konieczność wysłania pisemnych zawiadomień do właścicieli tych nieruchomości, co generować będzie dodatkowe koszty dla powiatów, nieprzewidziane w trakcie prac legislacyjnych nad projektem rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

2. 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).

3. Doprecyzowano kwestię trwałej stabilizacji punktów granicznych w celu wyeliminowania przypadków osadzania trwałych znaków granicznych na granicach spornych, wbrew woli jednej ze stron.

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.

4. 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. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.).

5. Doprecyzowano działania podejmowane 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.
6. Wprowadzono zmiany w modelu danych ewidencji gruntów i budynków zawartych w załącznikach nr 6 i 8a 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 liczności 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 liczności 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 nazwaPelna dla obiektu EGB_PodmiotGrupowy oraz nazwa dla obiektu EGB_WspolnotaGruntowa 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 licznosci 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.		
Zamiany w załączniku 8a do rozporządzenia, tj. modelu danych ewidencji gruntów i budynków udostępnianych na potrzeby Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, są wynikiem ujednoczenia z modelem podstawowym danych ewidencji gruntów i budynków określonym w załączniku nr 6 do rozporządzenia.		

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 2022 r. poz. 348), projekt rozporządzenia zostanie 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.