

AU

Sekretariat

Nr 1586

Wpłynęło

dnia 28. PAZ 2016

podpis

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Zespół Radców Prawnych



31-004 Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3-4, +48 12 616 14 48, +48 12 616 14 47, e-mail: pr.umk@um.krakow.pl

PR – 02.074.364/2016

Kraków, 27 października 2016

p. dyr. D. Zandhe-
Ryblep. dyr. A. Poib-
Mulanowicz

28.10.2016

DYREKTOR WYDZIAŁU

Jadwiga Warat-Hapońska

Znak sprawy.

AU – 03.0.521.2016.MWO

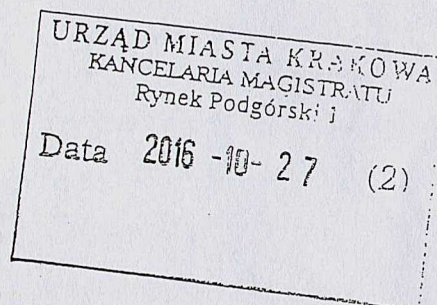
W odpowiedzi na wniosek Wydziału doręczony w dniu 9 września 2016 r., przed-
kładam poniższą opinię prawną.

Opinia prawna

w sprawie uwierzytelniania map

Pytania.

- 1) Czy mapa, o której mowa w art. 29a ust. 1 i art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, składana do organu administracji architektoniczno – budowlanej wraz ze zgłoszeniem lub wnioskiem o pozwolenie na budowę winna być uwierzytelniona przez właściwy organ Służby Geodezyjnej i Kartograficznej?
- 2) Czy organ administracji architektoniczno – budowlanej jest uprawniony do żądania od inwestorów przedkładania („na potrzeby budownictwa”):
 - a) do dokonywanych zgłoszeń – uwierzytelnionych kopii aktualnych map zasadniczych lub map jednostkowych przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
 - b) do składanych wniosków o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę – projektów zagospodarowania działki lub terenu sporządzonych na uwierzytelnionej, aktualnej mapie, która zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opra-



LAUREAT KONKURSU



cowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie powinna być mapą do celów projektowych?

- 3) W przypadku, gdyby uwierzytelnienie takie było dokonane, jaką ma ono wartość dla organu administracji architektoniczno – budowlanej, biorąc pod uwagę stanowisko, zgodnie z którym po czynności uwierzytelnienia na dokumencie nie można dokonywać poprawek, czy modyfikacji?
- 4) Proszę również o odniesienie się w powyższym kontekście do przepisu § 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, zgodnie z którym *projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową sporządzoną na kopii mapy do celów projektowych poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta*.

Stan prawny.

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – dalej jako „u. p. b.”;
- 2) ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – dalej jako „u. p. g. k.”;
- 3) ustawa z dnia 5 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji;
- 4) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie – dalej jako „rozporządzenie_{MGPiB}”;
- 5) rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – dalej jako „rozporządzenie_{MTBiGM}”;
- 6) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – dalej jako „rozporządzenie_{MSWiA}”;
- 7) rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – dalej jako „rozporządzenie_{MAiC}”;
- 8) rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 8 lipca 2014 r. w sprawie sposobu i trybu uwierzytelniania przez organy Służby Geodezyjnej i Kartograficznej dokumentów na potrzeby postępowań administracyjnych, sądowych lub czynności cywilnoprawnych – dalej jako „rozporządzenie_{MAiC_uwierzytelnianie}”.

Analiza.

ad. 1 i 2)

Zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 1 u. p. b. projekt budowlany powinien zawierać projekt zagospodarowania działki lub terenu, **sporządzony na aktualnej mapie**, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich. Natomiast w myśl art. 29a ust. 1 u. p. b. budowa przyłączy, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 20, wymaga sporządzenia planu sytuacyjnego na kopii **aktualnej mapy zasadniczej** lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Tak więc elementem wspólnym obu w/w regulacji jest pojęcie „aktualnej mapy zasadniczej”, kluczowe dla rozstrzygnięcia analizowanego problemu.

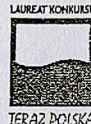
Zgodnie z art. 2 pkt 7 u. p. g. k. przez mapę zasadniczą należy rozumieć wielkoskalowe opracowanie kartograficzne, zawierające informacje o przestrzennym usytuowaniu: punktów osnowy geodezyjnej, działek ewidencyjnych, budynków, konturów użytków gruntowych, konturów klasyfikacyjnych, sieci uzbrojenia terenu, budowli i urządzeń budowlanych oraz innych obiektów topograficznych, a także wybrane informacje opisowe dotyczące tych obiektów. W tym miejscu należy zasygnalizować, iż obecne brzmienie przytoczonej definicji legalnej zostało nadane ustawą z dnia 5 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, która weszła w życie w dniu 12 lipca 2014 r. Istotne jest przy tym, iż w poprzednim stanie prawnym pojęcie mapy zasadniczej odwoływało się do informacji aktualnych.

Jak przyjmuje się w doktrynie prawa budowlanego, przez aktualną mapę zasadniczą należy rozumieć mapę dla celów projektowych¹. Powyższy wniosek wynika z zestawienia.

- 1) § 5 in principio w związku z § 4 ust. 1 zd. 1 w związku z § 6 in principio rozporządzenia_{MGPiB} – zgodnie z którym mapą do celów projektowych jest aktualna mapa zasadnicza, zawierająca projekt zagospodarowania działki lub terenu, obejmująca również obszar otaczający teren inwestycji w pasie co najmniej 30 m, łącznie z granicami władania (własności) nieruchomości (działek);
- 2) § 8 ust. 1 w związku z ust. 3 pkt 2 – 4 rozporządzenia_{MTBiGM} – zgodnie z którym projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową sporządzoną na kopii mapy do celów projektowych, uwzględniającej: układ istniejących obiektów budowlanych, istniejący stan ukształtowania terenu oraz istniejące zadrzewienia, a więc mapy aktualnej, poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta.

Aktualność mapy zasadniczej oznacza, zgodnie z § 50 rozporządzenia_{MSWiA}, mapę zasadniczą uwzględniającą geodezyjne pomiary sytuacyjne i wysokościowe wykonane na potrzeby przygotowania inwestycji budowlanej. Innymi słowy, mapa do celów projektowych powstaje po uaktualnieniu

¹ M. Wierzbowski, A. Plucińska – Filipowicz, Prawo Budowlane. Komentarz, Lex a Wolters Kluwer business. W – wa 2014, s. 294;



przez geodetę mapy zasadniczej. Należy przy tym dodać, uwzględniając odwołującą się do art. 43 ust. 4 u. p. b. podstawę delegacji wydanego rozporządzenia, iż mapa do celów projektowych sporządzana jest na potrzeby wykonania projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę.

Uaktualnienie mapy zasadniczej w celu wykonania mapy do celów projektowych mieści w się w zakresie pojęcia prac geodezyjnych, zdefiniowanego w:

- 1) art. 2 pkt 1 lit. a tiret trzecie u. p. g. k. – obejmujących projektowanie i wykonywanie pomiarów geodezyjnych, grawimetrycznych, magnetycznych oraz astronomicznych, w związku z wykonywaniem opracowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych na potrzeby budownictwa;
- 2) art. 2 pkt 1 lit. d u. p. g. k. – obejmujących tworzenie określonych w ustawie zbiorów danych, ortofotomapy oraz dokumentacji geodezyjnej na potrzeby postępowań administracyjnych, postępowań sądowych oraz czynności cywilnoprawnych związanych z nieruchomościami, a także wykonywanie opracowań geodezyjno – kartograficznych na potrzeby budownictwa.

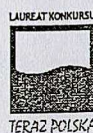
Rozważenia przy tym wymaga, na co trafnie zwrócono uwagę w piśmie Wydziału, dokonana przez ustawodawcę dyferencjacja zakresów, ograniczonych na potrzeby niniejszej opinii, a odwołujących się do:

- 1) postępowań administracyjnych lub sądowych oraz czynności cywilnoprawnych, na potrzeby których dokonywane są czynności materialno – techniczne, obejmujące:
 - a) projektowanie i wykonywanie pomiarów geodezyjnych, grawimetrycznych, magnetycznych oraz astronomicznych, w związku z opracowaniem dokumentacji geodezyjnej dotyczącej nieruchomości – zgodnie z art. 2 pkt 1 lit. a tiret drugie u. p. g. k.,
 - b) tworzenie określonych w ustawie zbiorów danych, ortofotomapy oraz dokumentacji geodezyjnej – zgodnie z art. 2 pkt 1 lit. d u. p. g. k.;
- 2) budownictwa, na potrzeby którego dokonywane są czynności materialno – techniczne, obejmujące:
 - a) wykonywanie opracowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych – zgodnie z art. 2 pkt 1 lit. a tiret trzecie u. p. g. k.,
 - b) tworzenie dokumentacji geodezyjnej – zgodnie z art. 2 pkt 1 lit. d in fine u. p. g. k.

Wzmiankowane rozróżnienie jest o tyle istotne, iż zgodnie z art. 12b ust. 5 zd. 1 u. p. g. k. organ Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, do którego przekazane zostały zbiory danych lub inne materiały stanowiące wyniki prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, potwierdza ich przyjęcie do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wpisem do ewidencji materiałów tego zasobu, a także uwierzytelnia dokumenty opracowane na podstawie wykonanych prac geodezyjnych lub prac kartograficznych na potrzeby postępowań administracyjnych, postępowań sądowych lub czynności cywilnoprawnych, jeżeli w sprawie tego uwierzytelnienia złożony został wniosek. Tak więc prima facie zakres zastosowania w/w normy odwołuje się do potrzeb postępowań administracyjnych, postępowań sądowych lub czynności cywilnoprawnych, a nie do potrzeb budownictwa. Rozważenia jednak wymaga kwestia, czy postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia na bu-

dowę jest objęte hipotezą analizowanego przepisu. Z tego też względu koniecznym jest dokonanie wykładni pojęcia „na potrzeby budownictwa”.

Poszukiwania należy rozpocząć od materii normatywnej zawartej w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie. Zgodnie z § 1 rozporządzenia^{MGPIB} przepisy rozporządzenia określają rodzaje i zakres opracowań geodezyjno – kartograficznych i czynności geodezyjnych obowiązujących podczas projektowania, budowy, remontu i utrzymywania obiektów budowlanych, dla których jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę. Na podstawie powyższego można przyjąć, iż prawodawca odnosi pojęcie „na potrzeby budownictwa” do wszystkich kolejnych etapów procesu budowy, rozumianego jako zespół działań i czynności związanych z przygotowaniem inwestycji budowlanej, jej realizacją i oddaniem obiektu do użytkowania², a znajdujące swe rozwinięcie w kolejnych jednostkach redakcyjnych (rozdziały 2 – 6). To z kolei pozostaje w korelacji z zakresem przedmiotowym określonym w art. 1 u. p. b., w myśl którego ustawa Prawo budowlane normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbioru obiektów budowlanych. W szczególności, uwzględniając powyższe, faza projektowa procesu budowy stanowi jeden z elementów analizowanej kategorii pojęciowej. Jednocześnie, zgodnie z art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. e u. p. g. k. wykonawca prac geodezyjnych lub prac kartograficznych zgłasza prace geodezyjne lub prace kartograficzne przed ich rozpoczęciem właściwemu miejscowo starostom, jeżeli celem lub zakładanym wynikiem tych prac jest: dokumentacja geodezyjna w postaci map, rejestrów lub wykazów na potrzeby postępowań administracyjnych, postępowań sądowych lub czynności cywilnoprawnych, dotyczących w szczególności: granic nieruchomości, praw do nieruchomości, zmiany struktury własności nieruchomości, pozwoleń na budowę, zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części oraz sposobu zagospodarowania nieruchomości. Zdaniem opiniującego, zestawienie powyższych regulacji, pomimo rozróżnienia przez ustawodawcę w definicji legalnej prac geodezyjnych – opracowania dokumentacji geodezyjnej dotyczącej nieruchomości na potrzeby postępowań administracyjnych lub sądowych oraz czynności cywilnoprawnych od wykonywania opracowań geodezyjno – kartograficznych oraz czynności geodezyjnych na potrzeby budownictwa, to jednak z uwagi na wieloelementowy zakres pojęcia „na potrzeby budownictwa” w połączeniu z wyraźnym wyspecyfikowaniem w art. 12 ust. 1 pkt 3 lit. e u. p. g. k. postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę, jako jednego z rodzajów postępowań administracyjnych na potrzeby którego tworzy się dokumentację geodezyjną, pozwala na przyjęcie, iż postępowanie to mieści się w zakresie zastosowania art. 12b ust. 5 u. p. g. k. W konsekwencji mapa, o której mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1 u. p. b., to mapa uwierzytelniona przez właściwy organ SGiK. Przy przyjęciu takiego rozumienia analizowanego przepisu, jako spójna jawi się regulacja § 21 ust. 3 rozporządzenia^{MAiC}, zgodnie z którym dokumenty będące rezultatem geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych oraz wysokościowych, a w szczególności mapy do celów prawnych, mapy do celów projektowych oraz mapy zawierające wyniki geodezyjnej inwentaryzacji obiektów budowlanych, których kopie są częścią składową operatów technicznych wpisanych do ewidencji materiałów zasobu, opatruje się klauzulą, której wzór określa załącznik nr 5 do rozporządzenia.



² Za S. Serafinem, Prawo budowlane. Komentarz, C. H. Beck, W – wa 2006, s. 94 i 217;

Powyższy wywód warto również uzupełnić o argument natury funkcjonalno – celowościowej, a nawiązujący do konsekwentnie stosowanego przez ustawodawcę na gruncie art. 34 ust. 3 pkt 1 oraz art. 29a ust. 1 u. p. b. określenia „aktualnej mapy”, przy uwzględnieniu szczególnego znaczenia dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. W ocenie opiniującego uwypuklona cecha aktualności odwołuje się do mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego. Zgodnie bowiem z art. 12b ust. 1 u. p. g. k. organ Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, do którego przekazane zostały zbiory danych lub inne materiały stanowiące wyniki prac geodezyjnych lub prac kartograficznych, niezwłocznie weryfikuje je pod względem zgodności z przepisami prawa obowiązującymi w geodezji i kartografii. Wyniki tej weryfikacji, w myśl art. 12b ust. 3 u. p. g. k., utrwała się w protokole, a podstawę do przyjęcia zbiorów danych lub innych materiałów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego stanowi pozytywny wynik weryfikacji zgodnie z art. 12b ust. 4 in principio u. p. g. k. Natomiast w przypadku negatywnego wyniku weryfikacji, jak stanowi art. 12 b ust. 6 u. p. g. k., właściwy organ zwraca wykonawcy prac geodezyjnych lub prac kartograficznych przekazane przez niego zbiory danych lub inne materiały wraz z protokołem zawierającym opis stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości, a w przypadku nieuwzględnienia stanowiska wykonawcy do wyników weryfikacji, na podstawie art. 12 b ust. 8 u. p. g. k. wydaje decyzję administracyjną o odmowie przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych lub innych materiałów sporządzonych przez tego wykonawcę³. Innymi słowy, mapa nie jest aktualna do momentu pozytywnej weryfikacji przez organ SGiK. Staje się aktualna w chwili potwierdzenia przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego poprzez wpis do ewidencji, a potwierdzeniem aktualności jej statusu w sferze zewnętrznej jest uwierzytelnienie⁴. Należy zatem podkreślić, że mapa z klauzulą urzędową przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego ma znaczenie dokumentu umożliwiającego uznanie, że zawiera wszystkie elementy posiadane przez organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny oraz wszystkie elementy dostępne temu organowi. W związku z powyższym, data wykonania kopii mapy zamieszczona na klauzuli potwierdza stan nieruchomości z tej daty⁵. Zgodnie przy tym z § 4 ust. 1 rozporządzenia_{MAiC} uwierzytelnianie w przypadku gdy wniosek o uwierzytelnienie dokumentów jest składany w związku z przekazaniem przez wykonawcę prac geodezyjnych lub prac kartograficznych dokumentacji geodezyjnej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, uwierzytelnienie dokumentów następuje z chwilą przyjęcia tej dokumentacji. Zarazem przyjęcie do w/w zasobu nadaje takiej mapie status dokumentu urzędowego. Zgodnie przy tym z § 5 pkt 3 lit. f rozporządzenia_{MAiC} w powiatowej części zasobu są gromadzone: operaty techniczne powstałe w wyniku wykonania prac geodezyjnych lub kartograficznych, mających na celu: **wykonanie map i innych dokumentów, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 43 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane** (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.), a jednym z rodzajów tych map jest właśnie mapa do celów projektowych, o której mowa w § 4 ust. 1 zd. 1 rozporządzenia_{MGPiB}.

Dla kompletności wywodu należy zwrócić uwagę na wyrażony w orzecznictwie sądowoadministracyjnym pogląd, iż ustawodawca wprowadzając w art. 34 ust. 3 pkt 1 u. p. b. wymóg sporządzenia projektu zagospodarowania działki na aktualnej mapie, jednocześnie nie zakreślił żąd-

³ por. wyrok WSA w Lublinie z dnia 30 marca 2016 r. do sygn. II SA/Lu 314/16;

⁴ por. wyrok NSA z dnia 17 marca 2016 r. do sygn. I OSK 2567/15;

⁵ wyrok WSA w Kielcach z dnia 5 maja 2016 r. do sygn. II SA/Ke 130/16;

nego terminu aktualności ("ważności") mapy używanej do celów projektowych. Taki termin nie wynika także z innych przepisów prawa, w tym z unormowań rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie. Żaden z przywołanych wyżej aktów prawnych nie precyzuje, co należy rozumieć pod pojęciem mapy "aktualnej". Trzeba zatem odwołać się do powszechnego sposobu rozumienia określenia "aktualny" w języku polskim. Na gruncie reguł znaczeniowych tego języka, "aktualny", w analizowanym tu kontekście, znaczy tyle, co "dotyczący teraźniejszości i tego, co jest dla niej istotne" (zob. Uniwersalny słownik języka polskiego, pod red. S. Dubisza, Warszawa 2003, hasło "aktualny" w zn. 1). W konsekwencji należy stwierdzić, że mapa jest aktualna tak długo, jak długo odzwierciedla obecny (teraźniejszy) stan rzeczy istniejący na danym terenie. Zachowanie aktualności mapy nie zależy zatem bezpośrednio od daty jej opracowania, lecz od niezmienności stanu faktycznego na tej mapie odzwierciedlonego⁶. W ocenie opiniującego, niezależnie od wadliwości wynikającej z błędnej interpretacji § 50 rozporządzenia_{MSWiA} (omówionego powyżej), jest to pogląd nieaktualny, gdyż dotyczący stanu prawnego sprzed daty wejścia w życie ustawy z dnia 5 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, zmieniającej definicję legalną pojęcia mapy zasadniczej. Tak więc, chociaż również obecnie obowiązujące przepisy ustawy Prawo budowlane ani też rozporządzenia w sprawie projektu budowlanego nie definiują co należy rozumieć pod pojęciem kopii aktualnej mapy zasadniczej, to krytykowane orzeczenie można by uznać za uzasadnione co najwyżej w stanie prawnym sprzed dnia 12 lipca 2014 r., a opierające się na założeniu, iż wydawane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego kopie mapy zasadniczej winny zawierać aktualne informacje. Należy przy tej okazji podkreślić, iż aktualność mapy zasadniczej, na której sporządzany jest następnie projekt zagospodarowania terenu warunkuje dokonanie przez organ architektoniczno – budowlany adekwatnej oceny czy projektowana inwestycja spełnia wymagania obowiązujących warunków technicznych względem obiektów budowlanych znajdujących się na działkach sąsiednich oraz prawidłowość przeprowadzanej analizy obszaru oddziaływania planowanego obiektu budowlanego względem obiektów, które mogły znaleźć się w takim obszarze⁷. W konsekwencji przedłożenie projektu zagospodarowania na nieaktualnej mapie stanowi naruszenie art. 34 ust. 3 pkt 1 u. p. b.

Powyższy wywód co do zasady odnosi się również do mapy, o której mowa w art. 29a ust. 1 u. p. b. regulującego budowę przyłączy. Przemawia za tym nie tylko pokrewieństwo przedmiotowe, ale także dyrektywa zakazu wykładni homonimicznej, która w niniejszym przypadku opiera się na zastosowaniu identycznej jak w § 4 ust. 1 zd. 1 oraz w ust. 2 rozporządzenia_{MGPiB} formuły „kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego”, dotyczącego dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do wykonania projektu budowlanego (planu zagospodarowania działki lub terenu). Należy jednak zwrócić uwagę, iż zgodnie z

⁶ wyrok NSA z dnia 8 grudnia 2015 r. do sygn. II OSK 909/ 14;

⁷ por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 marca 2013 r. do sygn. II SA/ Wr 637/ 12;



LAUREAT KONKURSU



TERAZ POLSKA

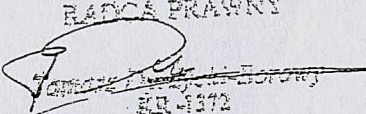
brzmieniem art. 29 a ust. 3 u. p. b., inwestor ma prawo wyboru procedur związanych z wykonaniem przyłączy – może to uczynić na podstawie zgłoszenia albo też bez konieczności dokonywania jakichkolwiek czynności przed organem administracji architektoniczno – budowlanej. Spełniając zatem przesłanki w nim wymienione, inwestor zwolniony jest z obowiązku dokonania zgłoszenia budowy przyłączy na podstawie art. 30 ust. 1 lit. a u. p. b. Oznacza to, iż w odniesieniu do przyłączy inwestor może realizować ich budowę na trzy sposoby: albo na podstawie zgłoszenia albo na podstawie przepisów prawa energetycznego albo o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, a więc bez postępowania przed organem architektoniczno – budowlanym albo na podstawie pozwolenia na budowę, gdy budowa przyłączy jest sprzężona z budową obiektu budowlanego zgodnie z art. 29 a i 30 oraz art. 33 u. p. b. Zatem spełnienie warunków z art. 29a u. p. b. wyłącza równocześnie reglamentację Prawa budowlanego (za wyjątkiem art. 57 ust. 1 pkt 6 u. p. b., który stanowi, że do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć potwierdzenie odbioru wykonanych przyłączy). Sądzić zatem można, iż art. 29a ust. 1 u. p. b. nie znajduje zastosowania w praktyce Wydziału Architektury i Budownictwa UMK, stąd też szersze rozważania w tym zakresie wydają się zbędne. Na marginesie można tylko zauważyć, iż ewentualne wątpliwości interpretacyjne mogłyby formułować Wydział Geodezji UMK, z uwagi na to, że przyłącza stanowią elementy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 u. p. g. k. i podlegają procedurze inwentaryzacyjnej, ewidencyjnej oraz uzgodnieniowej, o której mowa w art. 28b ust. 3 i nast. u. p. g. k.

ad. 3 i 4)

Zgodnie z § 8 ust. 1 rozporządzenia_{MTBIGM} projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową sporządzoną na kopii mapy do celów projektowych poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta. Zakres części rysunkowej sporządzanej na w/w mapie doszczegóławia § 8 ust. 3 rozporządzenia_{MTBIGM} wymieniając zarówno elementy istniejące jak i projektowane. Jak wskazano powyżej, mapa aktualna to mapa przyjęta do powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i opatrzona odpowiednią klauzulą. Na kopii takiej mapy projektant sporządza projekt zagospodarowania terenu, a więc nanosi na nią planowane obiekty i inne wymagane elementy, co wynika z istoty czynności projektowania (a więc w stosunku do tego co jest, wrysowuje to co będzie). Ważne przy tym jest, aby ów „podkład” projektowy odpowiadał rzeczywistości terenowej, a to gwarantuje oparcie się na uwierzytelnionej mapie z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Trudno przy tym nie zgodzić się ze stwierdzeniem zawartym we wniosku o sporządzenie opinii prawnej, iż *mapa do celów projektowych (a więc mapa zasadnicza zaktualizowana w zakresie koniecznym do sporządzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu przez projektanta) musi podlegać stosownym modyfikacjom – wszak celem jej sporządzenia jest naniesienie przez osobę uprawnioną na taką mapę elementów wymaganych projektem budowlanym i przedłożenia jej wraz wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę*. Jednak podstawą takiej „ingerencji” w uwierzytelnioną przez organ SGiK jest właśnie § 8 ust. 1 rozporządzenia_{MTBIGM}. Trudno zresztą mówić tu o ingerowaniu w uwierzytelniony dokument mapy, skoro projekt zagospodarowania wykonuje się na jej kopii. Dlatego też wobec klarowności przytoczonej regulacji, proszę o sprecyzowanie wątpliwości Wydziału w tym zakresie.

Reasumując:

- 1) mapa, o której mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1 u. p. b., składana do organu administracji architektoniczno – budowlanej wraz wnioskiem o pozwolenie na budowę powinna być uwierzytelniona przez właściwy organ Służby Geodezyjnej i Kartograficznej;
- 2) organ administracji architektoniczno – budowlanej jest uprawniony do żądania od inwestorów załączenia do wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę projektu zagospodarowania działki lub terenu sporządzonego na uwierzytelnionej, aktualnej mapie, lecz nie „na potrzeby budownictwa”, ale na potrzeby postępowania administracyjnego dotyczącego pozwolenia na budowę.

RADCA PRAWNY

EL-5172



LAUREAT KONKURSU

