



## **Nowelizacja rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków**

***Witold Radzio***

**Kraków, 11 maja 2015 r.**



## 1. Dekret z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 6, poz. 32).

- Instrukcja Ministra Rolnictwa z dnia 21 kwietnia 1955 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów, (...) (M.P. Nr 38, poz. 379) - obowiązująca od **29.04. 1955 r. do 25.03.1969 r.**
- Zarządzenie Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów – obowiązujące do **1.10. 1999 r.**

## 2. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne - jednolity tekst - Dz. U. z 2015 r., poz. 520

- Rozporządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 158, poz. 813) - obowiązujące od **15.01.1997 r. do 1.10. 1999 r.**
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454), **zmienione** rozporządzeniem Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (**Dz. U. z 2013 r., poz. 1551**) - jednolity tekst – Dz. U. z 2015 r., poz. 542.



- Rozporządzenia z 2001 r. po raz pierwszy określiło w drodze regulacji prawnych pojęciowy model danych EGiB (tabele opisujące poszczególne typy obiektów bazy danych EGiB oraz relacje między poszczególnymi typami danych) oraz standard wymiany danych ewidencyjnych (SWDE).
- Od dnia wejścia w życie tego rozporządzenia zapoczątkowany został proces ujednolicania zbiorów danych EGiB i dostosowywania tych zbiorów do wymiany z innymi systemami informatycznymi.



### 1. Specyfikacja pojęciowego model danych ewidencji gruntów:

- schemat aplikacyjny UML danych EGiB;
- katalog obiektów EGiB;
- schemat aplikacyjny UML Modelu Podstawowego;
- katalog obiektów danych Modelu Podstawowego.

Schematy aplikacyjne UML zostały opracowane zgodnie z metodyką modelowania danych opisaną przez normy ISO serii 19100.

### 2. Schemat aplikacyjny GML danych EGiB (XML Schema (xsd) danych EGiB).

## Główne cele nowelizacji w 2015 r.:



- 1) dostosowanie przepisów rozporządzenia do aktualnego otoczenia prawnego, w szczególności do przepisów ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne zmienionych ustawą z dnia 5 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. poz. 897),
- 2) zharmonizowanie przepisów rozporządzenia z innymi rejestrami publicznymi SGiK, w szczególności dotyczącymi BDOT500, mapy zasadniczej oraz PRG,
- 3) doprecyzowanie lub uzupełnienie niektórych przepisów rozporządzenia w celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych,
- 4) wyeliminowanie ujawnionych nieprawidłowości, w szczególności zawartych w załącznikach:
  - nr 1a – *Specyfikacja pojęciowego modelu danych ewidencji gruntów i budynków,*
  - 4a – *Schemat aplikacyjny GML danych EGiB,*
  - 5a – *Sposób obliczenia pola powierzchni działek ewidencyjnych z uwzględnieniem powierzchniowej poprawki odwzorowawczej.*





Uchyla się przepisy rozporządzenia:

- określające zasady ujawniania w EGiB podmiotów władających gruntami na zasadach **samoistnego posiadania**, ponieważ kwestę tę reguluje art. 20 ust. 2b Pgik,
- określające **sposób i tryb aktualizacji** EGiB, ponieważ kwestie te regulują przepisy art. 24 ust. 2a oraz 2b
  - aktualizacja z urzędu lub na wniosek,
  - aktualizacja w trybie czynności materialno-technicznej lub w drodze decyzji administracyjnej,
- nakładające na starostę obowiązek przekazywania WINGiK **kopii** baz danych ewidencyjnych przetworzonych do formatu SWDE oraz zobowiązujące tego Inspektora do przechowywania tych kopii, ponieważ kwestia ta uregulowana jest przepisami § 17 rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 5 września 2013 r. w sprawie organizacji i trybu prowadzenia państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1183).

W związku ze zmianą przepisów Prawa budowlanego proponuje się, aby **§ 78** rozporządzenia otrzymał brzmienie:

*„§ 78. W ewidencji nie wykazuje się budynków, które nie są objęte obowiązkiem geodezyjnego wyznaczenia w terenie, a po ich wybudowaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, określonym w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.”*

W wyniku tej zmiany rozszerzeniu ulegnie zbiór budynków nie podlegających ujawnianiu w EGiB (m.in. nie będą podlegały ujawnieniu wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>).

## Uproszczenie i doprecyzowanie czynności administracyjnych związanych z EGiB



- Ogranicza się liczbę przypadków, w których będzie istniał obowiązek zawiadamiania podmiotów ewidencyjnych o o zmianach dokonanych w bazie danych EGiB

*§ 49 ust. 1. O dokonanych zmianach w danych ewidencyjnych starosta zawiadamia:*

*(....)*

*4) właściwe podmioty ewidencyjne oraz osoby, jednostki organizacyjne i organy, (...) – w przypadku gdy zmiana miała na celu ujawnienie w ewidencji **umowy dzierżawy** lub wykreślenie z niej informacji o dzierżawie, na skutek rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy, albo została dokonana w trybie czynności **materialno-technicznej wyłącznie** na podstawie dokumentacji geodezyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, i dotyczyła:*

- a) **pola powierzchni działki ewidencyjnej,***
- b) **użytków gruntowych i klas bonitacyjnych** w granicach działki ewidencyjnej,*
- c) **funkcji użytkowej budynku** oraz jego pola powierzchni użytkowej,*

- Wprowadza się przepisy określające, w jakich przypadkach do zawiadomienia o zmianach, adresowanego do Sądu prowadzącego KW, załącza się **wypis** z rejestru gruntów/rejestru budynków/ rejestru lokali, a w jakich **wyrys** z mapy ewidencyjnej.
- Zmiany § 54 ust. 6 - modernizacja EGiB lub postępowanie administracyjne w sprawie aktualizacji danych ewidencyjnych to sposoby eliminowania niezgodności ujawnionych w wyniku okresowej weryfikacji danych ewidencyjnych.



- Zwiększa się liczbę informacji przedstawianych na mapie ewidencyjnej:
  - numery najwyższej kondygnacji budynków naziemnych, numery najniższej kondygnacji budynków podziemnych albo bloki budynków i numery ich najwyższej lub najniższej kondygnacji,
  - literowe oznaczenie funkcji budynku, rozumianej jako **klasa budynku wg PKOB**, ustalone przepisami dotyczącymi **BDOT500** oraz **MZ**, np.:
    - g - budynek gospodarstwa rolnego,*
    - u- budynek handlowo-usługowy,*
    - mj – budynek mieszkalny jednorodzinny,*
    - md – budynek mieszkalny o dwóch mieszkaniach,*
    - mz – budynek zbiorowego zamieszkania,*
    - P – budynek przemysłowy*
- Uchyła się przepis stanowiący, że treścią mapy ewidencyjnej są granice **rejonów statystycznych**





➤ **W § 52 proponuje się dodać ust. 2a w brzmieniu:**

2a. Treścią wypisu z rejestru gruntów mogą być także **oznaczenia** działek ewidencyjnych **według księgi wieczystej**, jeżeli różnią się od numerów działek ewidencyjnych, a także informacje wyjaśniające **przyczyny niezgodności** oznaczeń działek w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków

➤ **W § 52 ust. 6 proponuje się dodać pkt 7 w brzmieniu:**

6. Wyris z mapy ewidencyjnej oprócz odpowiedniego fragmentu mapy ewidencyjnej zawiera:  
(.....)

7) informacje o danych ewidencyjnych przedstawionych na wyrysie, które nie spełniają wymagań rozporządzenia lub obowiązujących standardów technicznych, oraz o granicach działek ewidencyjnych lub odcinkach tych granic, które są **przedmiotem sporu** wykazanego w dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,”



## Projekt rozporządzenia

## Uzasadnienie zmiany

§ 63 ust.  
1b

1b. W przypadku gdy z powierzchnią terenu przecina się ściana fundamentowa budynku lub gdy budynek albo jego część posadowiona jest na filarach, konturem budynku lub częścią tego konturu jest odpowiednio linia wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą **najniższych zewnętrznych krawędzi** ścian kondygnacji budynku, które są oparte na tych ścianach fundamentowych lub na filarach, a w przypadku gdy na filarach oparty jest dach budynku – **zewnętrznych krawędzi dachu**.

Celem zmian jest wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych przy ustalaniu konturu budynku oraz bloków budynku.

§ 63 ust.  
1d

1d. W przypadku gdy w budynku wielokondygnacyjnym prostokątne rzuty na płaszczyznę poziomą niektórych jego kondygnacji nie pokrywają się z konturem budynku, albo gdy sąsiadujące budynki połączone są łącznikami nadziemnymi lub podziemnymi, te części kondygnacji budynku, które wystają **poza kontur budynku** lub stanowią jego część, albo są łącznikami wyróżnia się w bazie danych ewidencyjnych za pomocą numerycznego opisu jako bloki budynku.

## Przepisy przejściowe dotyczące gruntów zajętych przed 31.12.1998 r. pod drogi publiczne



| Projekt rozporządzenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Uzasadnienie zmiany                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>§ 82a<br/>ust. 3</p> <p>3. Grunty pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, do czasu wydania przez wojewodę decyzji, o której mowa w art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.) wykazuje się w ewidencji <b>w dotychczasowych jednostkach rejestrowych</b> jako <b>odrębne działki ewidencyjne</b>, których granice wyznaczają granice pasów drogowych oraz granice poszczególnych nieruchomości, na których wybudowane zostały te drogi, jeżeli do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zostanie przyjęta dokumentacja geodezyjna zawierająca odpowiednie dane dotyczące tych działek.</p> | <p>Proponowane przepisy mają na celu określenie sposobu wykazywania w EGiB gruntów zajętych przed 31 grudnia 1998 r. pod drogi publiczne ale nie posiadających potwierdzenia ich statusu prawnego w trybie przewidzianym w art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.).</p> <p>Ich przyjęcie ułatwi obrót nieruchomościami , których części zajęte są pod takie drogi, oraz będzie sprzyjać przyspieszeniu procesu regulacji stanów prawnych takich nieruchomości.</p> |
| <p>§ 82a<br/>ust. 4</p> <p>4. Do ustalenia granic działek ewidencyjnych, o których mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio <b>przepisy § 37-39</b> rozszerzając krąg podmiotów zawiadamianych o tych czynnościach <b>o zarządców dróg</b>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



| Projekt rozporządzenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Uzasadnienie zmiany                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Załącznik nr 6 lp. 5</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Do gruntów rolnych zabudowanych zalicza się grunty zajęte pod: <ol style="list-style-type: none"> <li>budynki przeznaczone do produkcji rolniczej, nie wyłączając produkcji rybnej, w szczególności: spichlerze, przechowalnie owoców i warzyw, stodoły, budynki inwentarskie, budynki na sprzęt rolniczy, magazyny i sortownie ryb, wylęgarnie ryb, podchowanie ryb, wędzarnie, przetwórnice, chłodnie, a także budowle i urządzenia rolnicze w szczególności: zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonki, silosy na zboże i pasze, komory fermentacyjne i zbiorniki biogazu rolniczego a także instalacje służące do otrzymywania biogazu rolniczego, place składowe, place postojowe i manewrowe dla maszyn rolniczych;</li> <li>budynki przeznaczone do przetwórstwa rolno-spożywczego, z wyłączeniem gruntów zajętych pod przemysłowe zakłady przetwórstwa rolniczego bazujących na surowcach pochodzących spoza gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi te budynki;</li> </ol> </li> </ol> | <p>Proponowane zmiany mają na celu doprecyzowanie zasad zaliczania gruntów do gruntów rolnych zabudowanych .</p> |



| Projekt rozporządzenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Uzasadnienie zmiany                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Załącznik<br/>nr 6 lp. 5</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Do gruntów rolnych zabudowanych zalicza się grunty zajęte pod: <ol style="list-style-type: none"> <li>3) budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia, takie jak: komórki, garaże, szopy, kotłownie, podwórza, place składowe, place postojowe i manewrowe, śmietniki, składowiska odpadów, jeżeli z gruntami, budynkami, budowlami lub urządzeniami, o których mowa w pkt 1 i 2, tworzą działkę siedliskową wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego w rozumieniu art. 55<sup>3</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 i 827 oraz z 2015 r. poz. 4).</li> </ol> </li> </ol> | <p>Proponowane zmiany mają na celu doprecyzowanie zasad zaliczania gruntów do gruntów rolnych zabudowanych .</p> |





## Projekt rozporządzenia

## Uzasadnienie zmiany

Załącznik  
nr 6 lp. 5

2. Do gruntów rolnych zabudowanych zalicza się także:

- 1) grunty położone między budynkami i urządzeniami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 lub w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków i urządzeń, i niewykorzystywane na inny cel, który uzasadniałby zaliczenia ich do innej grupy użytków gruntowych, w tym zajęte pod rabaty, kwietniki, warzywniki;
- 2) grunty zajęte pod niewykorzystywane obecnie budynki i urządzenia, które **w przeszłości były częścią składową gospodarstwa rolnego**, jeżeli grunty te nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205, z 2014 r. poz. 40 i 1101 oraz z 2015 r. poz. 200).

3. W przypadku, gdy w granicach istniejącej działki siedliskowej, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, znajdują się tylko budynki i urządzenia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, to grunty w granicach takiej działki zalicza się do gruntów rolnych zabudowanych, jeżeli z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że grunt ten przeznaczony jest pod zabudowę zagrodową albo też z projektu budowlanego, stanowiącego załącznik do ważnego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy upoważniającego do rozpoczęcia budowy wynika, że na działce tej mogą być budowane budynki i urządzenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2.

Proponowane zmiany mają na celu doprecyzowanie zasad zaliczania gruntów do gruntów rolnych zabudowanych.



### Projekt rozporządzenia

### Uzasadnienie zmiany

Załącznik  
nr 6 lp.  
21

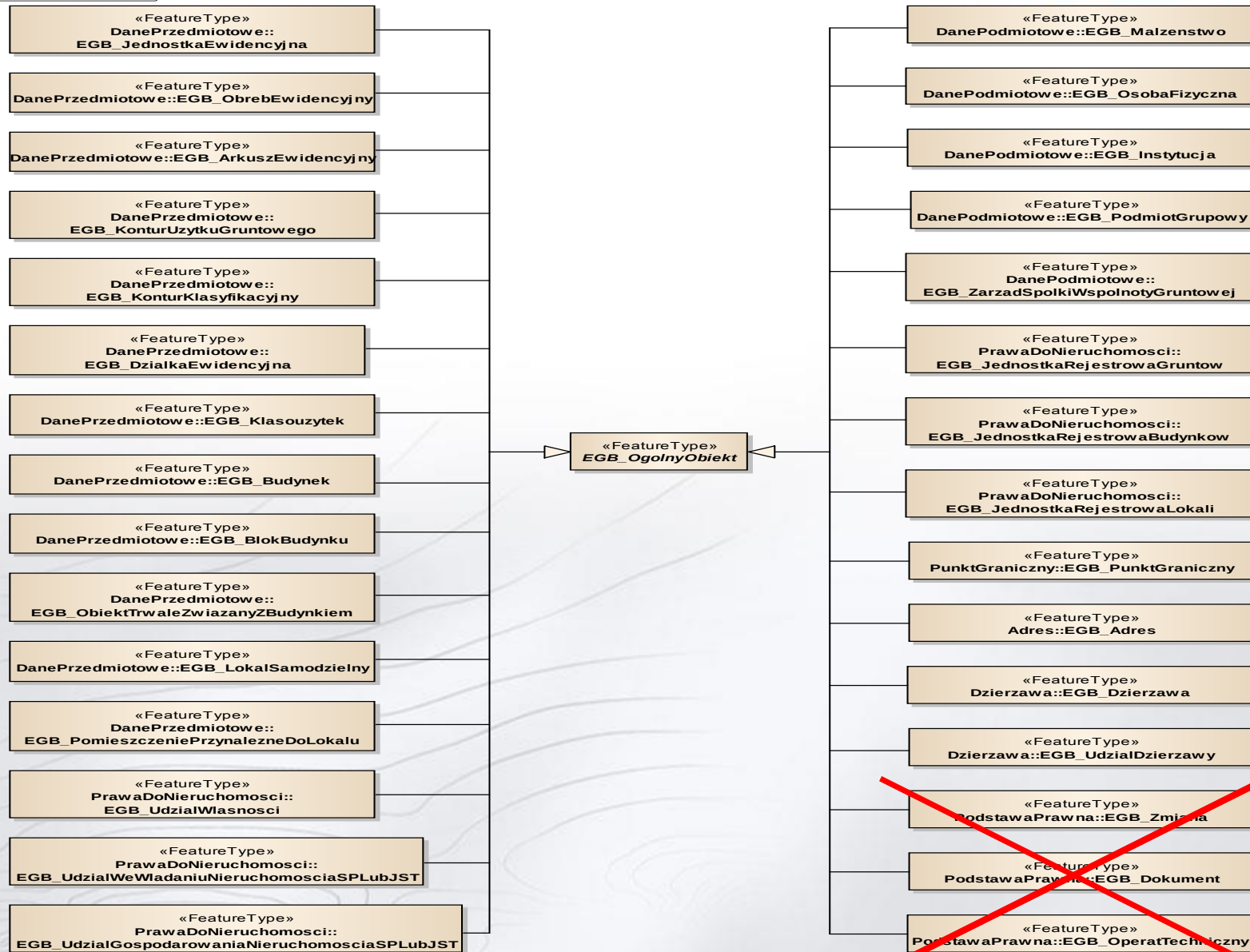
Do gruntów przeznaczonych pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (Tp) zalicza się grunty, które są własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i zostały wydzielone pod drogi publiczne lub linie kolejowe na podstawie:

1) ostatecznych decyzji **zatwierdzających podział nieruchomości** lub **uchwał o scaleniu i podziale nieruchomości**, wydanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także prawomocnych orzeczeń sądowych orzekających o podziale nieruchomości;

Proponowane zmiany mają na celu uzupełnienie katalogu przypadków, do których odnosi się zmieniany przepis.



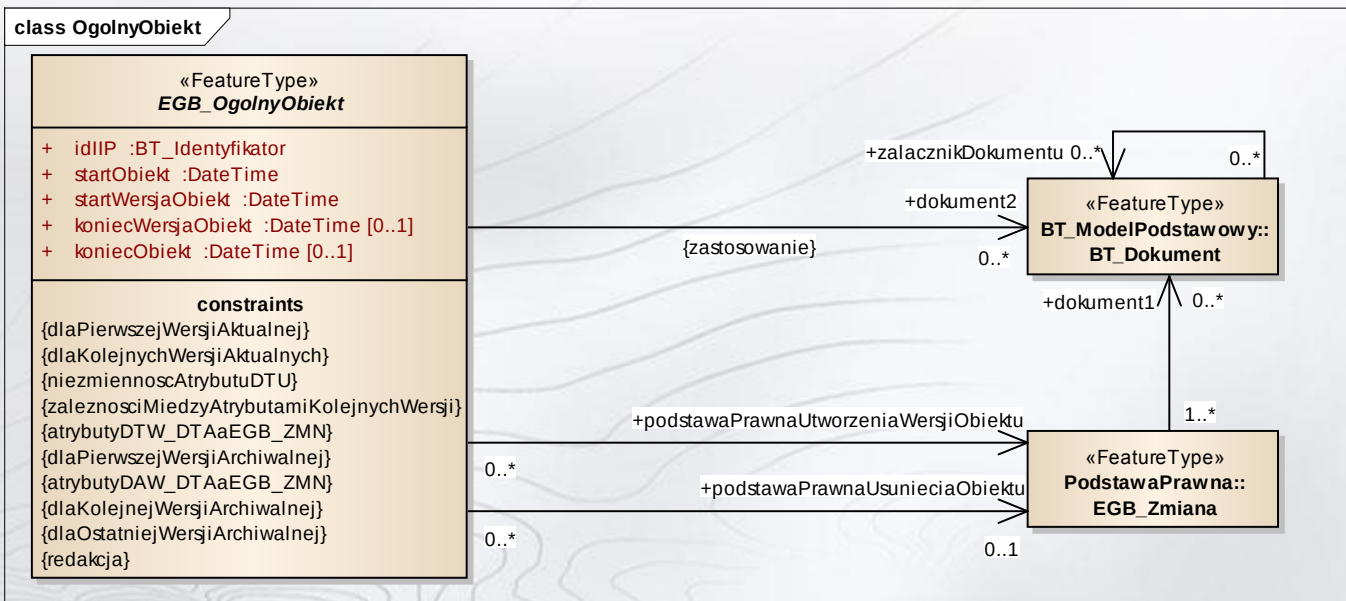
## class Dziedziczenie



Przed zmianą:



Projekt:



Dla obiektów ujawnionych w bazie danych EGiB **nie w drodze zmian**, jako podstawę prawną ich utworzenia podaje się oznaczenie źródłowego operatu technicznego założenia, odnowienia lub modernizacji ewidencji.



1. Projekt zmniejsza liczbę wymagalnych relacji między obiektami bazy danych oraz liczbę wymagalnych atrybutów poszczególnych obiektów poprzez przypisanie do wielu atrybutów stereotypu *Voidable* lub krotności *0..1* lub *0..\**, np.

1) stereotyp **Voidable** przypisano:

- w klasie *EGB\_OsobaFizyczna* - atrybutowi **PESEL**,
- w klasie *EGB\_BlokBudytku* - atrybutom **numer najniższej kondygnacji** i **numer najwyższej kondygnacji**,
- w klasach *EGB\_DziałkaEwidencyjna* oraz *EGB\_Budynek* – atrybutowi **geometria**,
- w klasie *EGB\_LokalSamodzielny* – atrybutom **liczba izb** oraz **liczba pomieszczeń przynależnych**,
- w klasie *EGB\_Działka* – atrybutowi **informacja o dokładności reprezentacji pola**;

2) w klasach: *EGB\_Budynek*, *EGB\_LokalSamodzielny*, *EGB\_DziałkaEwidencyjna* zmieniono licznosc atrybutu *numer KW* z 1 na *0..1* oraz dodano atrybut *numer elektronicznej KW* z licznoscia *0..1* i ograniczeniem: *dozwoloneZnakiDlaAtrybutuNumerElektronicznejKW* o treści:

„Atrybut *numerElektronicznejKW* może być zdefiniowany tylko przy użyciu następującego wyrażenia regularnego **[A-Z]{2}[1-9]{1}[A-Z]{1}/[0-9]{8}/[0-9]{1}**”;



## Zmiany w załączniku nr 4a

### –schemat aplikacyjny GML danych EGiB



- Proponowane zmiany w **załączniku nr 4a** do rozporządzenia mają na celu dostosowanie schematu GML do zmienionego modelu pojęciowego oraz do zgodności z normami międzynarodowymi.
- Ponadto treść tego załącznika uzupełniono o reguły, oparte na normach międzynarodowych, umożliwiające generowanie różnicowych plików GML, w których pełny zestaw informacji zostanie ograniczony do wybranych obiektów, np. tych które uległy zmianie. Przykładem takiej reguły jest szablon realizacji w plikach GML relacji, zawartych w schemacie aplikacyjnym UML (asocjacje, asocjacje skierowane, asocjacje rekursywne, agregacje, kompozycje), do klas obiektów bazy danych EGiB posiadających identyfikator IIP:

**xlink:href="urn:pzgik.id:{przestrzenNazw}:{lokalnyId}"**, gdzie:

**{przestrzenNazw}** – część identyfikatora IIP obiektu zawierająca przestrzeń nazw,

**{lokalnyId}** – część identyfikatora IIP obiektu zawierająca identyfikator lokalny.

## Zmiany w załączniku nr 2 -zaliczanie gruntów, budynków i lokali do grup i podgrup rejestrowych



Proponowane zmiany w załączniku nr 2 do rozporządzenia mają na celu doprecyzowanie i uproszczenie zasad sporządzania **wykazów budynków**, a w konsekwencji **zestawień zbiorczych** dotyczących budynków w pewnych szczególnych przypadkach. Mając na uwadze, że wykazy te oraz zestawienia służą jedynie celom statystycznym, proponowane uproszczenia, stosowane w sposób jednolity przez wszystkie organy, nie będą wpływały negatywnie na jakość informacji zawartych w tych dokumentach.

## **Zmiany w załączniku nr 5a do rozporządzenia – sposób obliczenia pola powierzchni działek ewidencyjnych z uwzględnieniem powierzchniowej poprawki odwzorowawczej**



Proponowana zmiana brzmienia załącznika nr 5a do rozporządzenia ma na celu wyeliminowanie błędów redakcyjnych w treści niektórych wzorów zamieszczonych w tym załączniku.



# Dziękuję za uwagę

