

W ostatnim czasie pojawiło się nowe rozporządzenie z dnia 9 listopada 2011 roku **Dz.U.263** "w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego". Sama nazwa dość długa i dotyczy ona bardziej środowiska geodetów ale pojawił się tam ciekawy zapis dotyczący przede wszystkim inwestorów planujących budowę, a mianowicie opracowywania tzw. **map do celów projektowych**. Już wyjaśniam z grubsza o co chodzi. W **art.79** ust.5 i 6 napisano:

5. W przypadku gdy przedmiotem planowanej inwestycji są budynki sytuowane w odległości nie większej niż 4,0 m od granicy nieruchomości, a jednocześnie w PZGiK brak jest danych określających położenie punktów granicznych z wymaganą dokładnością, wykonawca pozyskuje niezbędne dane dotyczące tych punktów w drodze pomiaru

6. Pomiar punktów granicznych, które nie są na gruncie oznaczone w postaci znaków granicznych, poprzedzają czynności mające na celu ustalenie położenia tych punktów na gruncie w trybie przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy lub w trybie przepisów art.39 ustawy.

Dla przeciętnego Kowalskiego oznacza to, iż mając w planach budowę domu na swojej działce w odległości mniejszej bądź równej 4.0m, geodeta oprócz wykonania mapy do celów projektowych będzie musiał na rozkaz danego dla przedmiotowej sprawy ośrodka Geodezji dokonać pomiaru punktów granicznych czyli tzw. **rozgraniczenia**. Kiedy taka sytuacja może mieć miejsce - a no wtedy gdy w PZGiK brak jest danych dotyczących punktów granicznych z wymaganą dokładnością, a co gorzej brak jest na działce słupków granicznych. Oczywiście nieoznacza to, że każda procedura opracowania mapy do celów projektowych będzie musiała być obciążona dodatkowo procedurą rozgraniczenia, ale z rozmowy z geodetą uzyskałem jasno informację, że większość map w PZGiK powstała w skutek digitalizacji starych podkładów, a nie pomiarów terenowych stąd inwestor musi się przygotować na dodatkowe koszty związane z opracowaniem takiej mapy no i co najważniejsze czas wykonania ów mapy znacznie może się nam wydłużyć. Czy ten obowiązek dotyczy tylko nowych obiektów? Nie, dotyczy on również obiektów istniejących, które znajdują się w tzw. strefie oddziaływania.

Przykład 1 - planujemy rozbudowę budynku usytuowanego w odległości mniejszej niż 4.0m od granicy sąsiedniej z działką budowlaną i od razu kwalifikujemy się do procedury opisanej powyżej. Generalnie chodzi o to, że często ludzie myślą pojęcie granicy z linią ogrodzenia, które dla nich stanowi granicę - nic bardziej mylnego, ogrodzenia szczególnie te bardzo stare mogą zajmować np.50cm terenu sąsiada.

Przykład 2 - planujemy nadbudowę ist.budynku usytuowanego w granicy (do tego typu inwestycji często wystarcza wyrys z mapy zasadniczej, a nie potrzebna staje się mapa do celów projektowych), jednak taka inwestycja objęta jest pewnym ryzykiem. Zakładam budynek istniejący pochodzi z lat 60 gdzie wiadomo jak budowano i wcale nie możemy być pewni, iż ściana usytuowana w granicy jest faktyczną granicą nieruchomości (nawet jeśli tak pokazuje wyrys z mapy ewidencyjnej). Najlepiej to sprawdzić przed wykonaniem projektu (szczególnie gdy sąsiad z drugiej strony granicy nie jest przychylny dla naszej inwestycji).



Dlaczego? Rozpoczynając procedurę otrzymania pozwolenia na nadbudowę ów sąsiad będzie stroną postępowania i jeśli zacznie oprotestowywać naszą budowę, wojewoda, który będzie organem odwoławczym w tym przypadku ze względów formalnych na brak właśnie **mapy do celów projektowych** uchyli naszą decyzję, co spowoduje dodatkowe koszty i stracony czas na opracowanie opisanej powyżej mapy. Gorzej dla nas gdy okaże się, że budynek stoi poza granicą, a sąsiad nie zgodzi się na "użyczenie" swojego kawałka gruntu (wtedy projekt idzie do kosza). Stąd uwaga na granice, bo często są one rysowane cienką linią, która może okazać się zgubna dla naszej inwestycji.

wyświetleń: 563

Share this:

WhatsApp

Print