

Ryszard Hycner

***KATASTER
I
GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI***

Część I
„Podstawy Katastru”

Cel przedmiotu: Przedstawienie zasad rejestrowania, przechowywania i przetwarzania informacji o terenie w zakresie katastralnym

Cel wykładów: Ogólne przedstawienie problemów, które występują w katastrze

Cel ćwiczeń: Szczegółowe opracowanie zagadnień technologicznych dotyczących katastru, w tym: sporządzenie operatu katastralnego w zakresie gruntów

Wykład 1

Informacje wstępne z zakresu katastru

1. Wprowadzenie

- Przedmiot składa się z dwóch podstawowych części
- część pierwsza: *podstawy katastru*.
- część druga: *podstawy gospodarki nieruchomościami*, przy czym w ramach podstaw gospodarki nieruchomościami zawarte są także elementy gospodarki przestrzenią.
- Kataster to ważne zagadnienie, zwłaszcza na przestrzeni ostatnich lat.
- Nie jest możliwym w krótkim okresie czasu zrozumienie i przerobienie wszystkich problemów, które są ważne dla katastru. Dlatego też zostanie zwrócona uwaga przede wszystkim na najważniejsze zagadnienia dotyczące katastru i problemów z nim związanych.
- Istotnym czynnikiem w doskonaleniu umiejętności z zakresu katastru są ćwiczenia kursowe oraz praktyka zawodowa z podstaw katastru w wymiarze 1 tygodnia w stosownej jednostce prowadzącej kataster gruntów i budynków.
- Dla katastru stosuje się jeszcze w chwili obecnej nazwę: *Ewidencja Gruntów i Budynków* lub krócej *Ewidencja Gruntów*. Wynika to z faktu, że przez wiele lat w Polsce funkcjonowała ewidencja gruntów (i budynków). Obecnie zaś stopniowo wraca się do poprzedniej, nazwy: *Kataster*. Jest to spowodowane nie tylko względami historycznymi.
- W związku z tym, będziemy także używali terminu: „ewidencja gruntów i budynków”, mając na uwadze „kataster”.
- W chwili obecnej w zakresie katastru istnieje pewna wieloznaczność pojęć, spowodowana sytuacją szczególną. Choć bowiem obowiązują w chwili

obecnej nowe regulacje technologiczne i prawne w dziedzinie katastru, to jednak nie da się ich wprowadzić natychmiast. Istnieją bowiem, zebrane w ciągu kilkudziesięciu lat różnego rodzaju dane, dotyczące obiektów katastru. Na tych danych będą musiały być dokonywane operacje techniczne jeszcze przez dość długi okres czasu. Z tego właśnie powodu, zakresem przedmiotu będą zarówno aktualne jak też i poprzednie uregulowania organizacyjno-prawne i technologiczne w dziedzinie katastru.

- W zajęciach z przedmiotu zostanie położony nacisk głównie na poprzednie podejście do problemu, czyli podejście klasyczne, jako bardziej przejrzyste i zrozumiałe. Zostanie ono jednak wzbogacone współczesnymi osiągnięciami z dziedziny informatyki.
- Nowe uregulowania organizacyjno-prawne i technologiczne zostaną przedstawione w takim stopniu, aby umożliwić zrozumienie istoty wprowadzonych zmian, przy czym odbywać się to będzie poprzez systematyczne porównywanie ich z poprzednimi przepisami, a także poprzez podanie tych przepisów w skondensowanej formie przy końcu wykładów z przedmiotu. Podane zostaną także metody przejścia z poprzednich technologii do obecnie obowiązujących.
- W chwili obecnej obowiązującymi przepisami, regulującymi ogólnie i szczegółowo problematykę katastru jest:
 - Ustawa: Prawo geodezyjne i kartograficzne z dnia 17 maja 1989 roku - **pr g i k**,
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku - w sprawie ewidencji gruntów i budynków - **rozp'01**.
- Poprzednimi przepisami, regulującymi ogólnie i szczegółowo problematykę katastru były:
 - Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa (do **pr g i k**) z dnia 17 grudnia 1996 roku - w sprawie ewidencji gruntów i budynków - **rozp'96**.

- Zarządzenie ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z 20 lutego 1969 roku (do dekretu o ewidencji gruntów z 1955 roku)- w sprawie ewidencji gruntów - **zarz'69**.

2. Definicje katastru (ewidencji)

- według pr g i k
- jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami
- według zarz'69
- ewidencja gruntów obejmuje wszystkie grunty, ich położenie, granice i obszar oraz rodzaj użytków i ich klasę
- według rozp'96
- ewidencja ma na celu gromadzenie i dostarczanie danych na potrzeby zagospodarowania przestrzennego, wymiaru podatków, innych obciążeń publicznoprawnych, oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej i gospodarki gruntami oraz zapewnienie ochrony interesów majątkowych stron obrotu nieruchomościami
- według rozp'01
- brak wyraźnej wzmianki o definicji katastru i celach, jakim służyć ma kataster
- według poglądu naukowego i dydaktycznego
- Jest to urzędowe zinwentaryzowanie informacji przestrzennej i opisowej o gruntach, budynkach i lokalach w Polsce, przy czym informacja przestrzenna przedstawiana jest na mapach, zaś informacja opisowa przedstawiana jest w postaci stosownych dokumentów. Z informacji przestrzennej wynika fakt położenia obiektu katastru, zaś z informacji opisowej wynika charakterystyka obiektu.

- Każdy kataster, niezależnie od tego gdzie i jak jest prowadzony, posiada swoją specyfikę. Dlatego też, należy sobie zdawać sprawę z faktu, że rozwiązania w zakresie katastru mogą być różne, w zależności od kraju, w którym jest on wdrożony. Na przykład w Polsce kataster posiada jeszcze nazwę: „**ewidencja gruntów i budynków (i lokali)**”, (ewidencja gruntów, ewidencja).

2. Wybrane aspekty praktyczne sporządzania części operatu ewidencji gruntów i budynków z wykorzystaniem technologii wspomagania komputerowego

A. Uwagi wstępne

- Treść zawarta w tym punkcie stanowi przedmiot ćwiczeń z przedmiotu,
- W tym miejscu przedstawione są tylko najważniejsze aspekty problemu sporządzenia operatu katastralnego (sporządzenie części opisowo-kartograficznej),
- Ćwiczenia będą wykonywane metodą klasyczną, (lecz przy zastosowaniu nowoczesnych technologii komputerowych), częściowo według przepisów, które choć uchylone, to jednak obowiązują do czasu, gdy zostanie założona dla danego terenu ewidencja gruntów według nowych zasad,
- Operat ewidencyjny (katastralny) zgodnie z definicją katastru to, między innymi, część opisowa i kartograficzna (przestrzenna),
- Część kartograficzna (przestrzenna) to: mapa ewidencyjna (katastralna), która przedstawia położenie obiektów, przy czym mapa sporządzana jest przede wszystkim w postaci numerycznej,
- Część opisowa to: rejestr gruntów, rejestr budynków (i inne dokumenty), które charakteryzują (opisują) obiekty katastru,
- Sporządzenie operatu ewidencyjnego (katastralnego) w ćwiczeniu będzie polegało na sporządzeniu mapy ewidencyjnej (katastralnej) oraz rejestru

gruntów i budynków, prowadzące do ustalenia ile i czego ma podmiot katastru,

- Obydwie składowe operatu w części opisowo-kartograficznej zostaną sporządzone w technologii komputerowej.

B. Podstawowe etapy sporządzania operatu katastralnego

a) *Pozyskanie danych o strukturze przestrzennej gruntów oraz danych o położeniu budynków i lokali*

- ◆ Struktura przestrzenna gruntów dotyczy położenia:
 - działek,
 - użytków gruntowych,
 - klas niektórych użytków gruntowych.
- ◆ Struktura przestrzenna gruntów jest określona poprzez granice działek, konturów (granic) użytków oraz konturów (granic) klas niektórych użytków,
- ◆ Pozyskanie danych o strukturze przestrzennej gruntów to:
 - określenie położenia punktów załamania granic działek, granic użytków (konturów użytków) i granic klas użytków (konturów klasyfikacyjnych)
- ◆ Pozyskanie danych o położeniu budynków to:
 - określenie położenia punktów załamania obrysu budynku
- ◆ Pozyskanie danych o położeniu lokali to:
 - określenie miejsca położenia lokalu w budynku
- ◆ Metody pozyskania danych o strukturze przestrzennej gruntów
 - pomiar terenowy (dla granic działek i obrysów budynków - szczegóły terenowe I grupy)
 - metoda fotogrametryczna z wykorzystaniem ortofotomapy lub stereoortofotomapy

- wektoryzacja istniejącej mapy ewidencyjnej (przeważnie dla konturów użytków i konturów klasyfikacyjnych - szczegóły terenowe III grupy)
- ◆ Z uwagi na trudność w realizacji w ćwiczeniu procesu pozyskania danych przestrzennych dla działek i budynków metodą bezpośrednią (terenową), wszystkie dane zostaną pozyskane metodą wektoryzacji istniejącej mapy ewidencyjnej

b) *Pozyskanie danych opisowych o gruntach budynkach i lokalach*

- ◆ Dane opisowe o gruntach dotyczą przede wszystkim:
 - określenia jakości gruntu i jego stanu prawnego,
- ◆ Dane opisowe o budynkach dotyczą przede wszystkim:
 - określenia rodzaju budynku i jego pozostałych atrybutów, w tym stanu prawnego
- ◆ Dane opisowe o lokalach (stanowiących nieruchomości) dotyczą przede wszystkim:
 - określenia powierzchni lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej,

c) Przykład pozyskania, ustalenia i przedstawienia struktury przestrzennej gruntów w operacie katastralnym

- Strukturę przestrzenną gruntów należy najpierw ustalić w terenie, z kolei pomierzyć w oparciu o osnowę, a następnie przedstawić na mapie, przy czym sporządzenie mapy może być dokonane przy zastosowaniu technologii klasycznej lub w pełni nowoczesnej, w oparciu o metody i środki informatyki,
 - W treści mapy ewidencyjnej, w zakresie struktury przestrzennej gruntów znajdują się trzy grupy danych. W procesie wektoryzacji dokonujemy pozyskania danych z każdej grupy poprzez odczytanie współrzędnych załamania granic, w procesie wspomaganym komputerowo, przy zastosowaniu stosownego pakietu komputerowego. Dla każdej grupy uzyskujemy taki zbiór współrzędnych i rysunek grupy obiektów, które tworzą tę grupę,
 - Każda grupa obiektów (działki, użytki, klasy) będzie tworzona i przechowywana na osobnym rysunku (zbiorze), który zwany jest **warstwą**. Mamy zatem trzy warstwy identyfikowanych przez nazwy (na przykład: *D* - działki, *U* - użytki, *KL* - klasy),
 - Należy sprawdzić poprawność utworzenia każdej struktury z punktu widzenia ciągłości każdego obiektu, który tworzy tę strukturę. Nie może być tu zatem żadnych luk ani powtórzeń, ponieważ mapa numeryczna którą stworzymy nie akceptuje takich przypadków.
- * Musi się zatem wychwycić wszelkie nieprawidłowości procesu wektoryzacji

d) Poprawianie struktur z wektoryzacji

e) Wprowadzenie warstw do pakietu EWMAPA

- EWMAPA - program obliczeniowo-graficzny, w którym odbywa się kolejne przetwarzanie danych. Podstawowe zadanie pakietu to:

- * obliczenie i rozliczenie powierzchni po uprzednim sprawdzeniu poprawności topologicznej obiektów,
- * EWMAPA - nakłada na siebie wzajemnie trzy warstwy obliczając automatycznie współrzędne przecięć dla linii poszczególnych warstw.

f) Sporządzenie rejestru gruntów

- na podstawie rozliczonej powierzchni gruntów z EWMAPY sporządzany jest rejestr gruntów,
- w procesie rozliczenia powierzchni wykorzystywany jest pakiet oprogramowania komputerowego

g) Sporządzenie mapy w postaci graficznej przy zastosowaniu oprogramowania typu CAD