

Wykład 5

Zasady i metody pozyskiwania danych ewidencji gruntów i budynków

1. Wprowadzenie

- Aby można było sporządzić dokumentację EGiB, należy dokonać w pierwszej kolejności określonych czynności organizacyjnych, administracyjnych i pomiarowych, w szeroko rozumianym zakresie dotyczącym pozyskania danych o obiektach i podmiotach ewidencyjnych.
- W EGiB mamy dane przestrzenne i opisowe, przy czym dla obiektu będą to dane przestrzenne i opisowe zaś dla podmiotu dane opisowe.
- Dla sporządzenia operatu EGiB należy także dokonać czynności przetworzenia pozyskanych danych ewidencyjnych do stosownej postaci.
- Dane mają postać numeryczną, literowa, bądź alfanumeryczną.

2. Pozyskiwanie danych przestrzennych

- Dane przestrzenne są podstawą każdego systemu informacji przestrzennej, w tym również systemu EGiB.
- Z uwagi na fakt, że obiektem wiodącym EGiB jest działka, najważniejsze dane przestrzenne dotyczą działki.
- Do danych ewidencyjnych o charakterze przestrzennym należą: granice działki, numer działki w obrębie oraz powierzchnia działki.

2.1 Pozyskiwanie danych przestrzennych dotyczących działki

- Pozyskiwanie danych o granicach działki ewidencyjnej

- Granice działki są najważniejszym atrybutem przestrzennym działki.
- Dane o granicach działki to dane o numeryczne, określające położenie każdego punktu granicznego, czyli punktu załamania linii granicy.
- W obecnej EGiB wyróżnić można zasadniczo trzy metody pozyskiwania danych o granicach działki. Należy do nich metoda bezpośrednia, metoda fotogrametryczna oraz metoda kartometryczna.

Metoda bezpośrednia

- Metoda ta jest oparta o bezpośredni sytuacyjny pomiar terenowy.
- Położenie punktów granicznych jest określone z najwyższą dokładnością.
- Metoda kosztowna, stosowana na terenach zurbanizowanych.
- Im dokładniej wyznaczone granice, tym dokładniej wyznaczony zasięg prawa własności podmiotu do działki oraz jej powierzchnia.
- Dokładność wyznaczenia powierzchni działki ma istotne znaczenie dla określenia podstawy wymiaru podatku od nieruchomości – ważnego atrybutu dla każdego podmiotu ewidencyjnego.

Metoda fotogrametryczna

- Metoda fotogrametryczna, oparta o źródłowe materiały fotogrametryczne.
- Stosowana na terenach rolnych i leśnych.
- Duża liczba prac terenowych, a dokładność jej jest mniejsza niż metody bezpośredniej i wynosi około 20 cm.

Metoda kartometryczna

- Istota tej metody polega na tym, że określa się położenie punktów granicznych działek ewidencyjnych na podstawie istniejących map, ewidencyjnych lub katastralnych, na których naniesione są te działki.
- Proces pozyskania danych z map ten wchodzi w zakres prac objętych tak

zwaną modernizacją EGiB.

- Jest to najszybsza i najtańsza metoda pozyskiwania danych o punktach granicznych działek ewidencyjnych pomimo, że nie daje ona zadowalających rezultatów w zakresie uzyskiwanych dokładności.
- Otrzymany produkt w wyniku stosowania takiej metody jest bowiem niskiej jakości i nie przystaje do potrzeb jakie są stawiane danym ewidencyjnym.
- Uzyskanie w pełni zadowalających dokładności w zakresie położenia punktów granicznych na podstawie mapy jest niemożliwe.
- W metodzie kartometrycznej można zasadniczo wymienić dwie technologie.

Digitalizacja istniejących map ewidencyjnych lub katastralnych polega na tym, że odczytywane są współrzędne każdego punktu załamania granicy działki ewidencyjnej, w układzie lokalnym mapy.

Skanowanie istniejących map ewidencyjnych lub katastralnych polega na tym, że z istniejącej mapy uzyskujemy jedynie jej kopię, a mówiąc prościej „obrazek” mapy w postaci cyfrowej (rastrowej). Raster można przekształcić tak zwanej wektoryzacji.

Podsumowanie:

- Najlepszą i godną polecenia jest metoda bezpośrednia oparta o pomiar terenowy granic działek ewidencyjnych.
- Tylko takie dane powinny znaleźć się w EGiB, która w przyszłości stanie się katastrem nieruchomości.
- Chwilowo jednak można dopuścić inne metody, w tym także metodę kartometryczną.

Pozyskiwanie danych o numerze działki ewidencyjnej

- Ten problem stanowi jedynie pewien formalizm.
- Numer ten jest bowiem przydzielany w obrębie przez JPEG, zgodnie z przyjętymi zasadami.
- Dotyczy to także numeru działki powstałej po podziale działki pierwotnej. Wówczas pojawia się jednak problem tak zwanego „uzgodnienia mianowników” w numerach działek powstałych po podziale.

Pozyskiwanie danych o powierzchni działki ewidencyjnej

- Pozyskiwanie danych o powierzchni działki ewidencyjnej jest czynnością w pewnym sensie umowną.
- Danej dotyczącej wartości powierzchni działki nie pozyskuje się w sposób bezpośredni, a jedynie wylicza ją, na podstawie danych dotyczących położenia punktów granicznych działki.
- Powierzchnia działki ewidencyjnej powinna być określana z możliwie wysoką dokładnością.
- Jedynie metoda bezpośrednia pozyskiwania danych o granicach działki umożliwia wypełnienie tego warunku.

2.2 Pozyskiwanie danych przestrzennych dotyczących budynku

- Dane przestrzenne budynku określają jego położenie.
- Metoda bezpośrednia, fotogrametryczna i kartometryczna.
- Dane dotyczące położenia budynku to dane dotyczące położenia każdego punktu obrysu budynku, podawane albo w postaci graficznej albo w postaci numerycznej, jako ciąg współrzędnych x,y kolejnych punktów obrysu budynku.
- Budynki są przedmiotem pomiaru sytuacyjnego, wykonywanego dla potrzeb sporządzania mapy zasadniczej.
- Jeżeli granice działek są niekiedy zacierane bądź nawet usuwane, budynki to obiekty widoczne i niemożliwe do zatarcia lub usunięcia.

- Dane o położeniu budynku są pozyskiwane zawsze z wysoką dokładnością, odpowiadającą dokładności pomiaru szczegółów sytuacyjnych grupy I.

2.3 Pozyskiwanie danych przestrzennych dotyczących lokalu

- Dane przestrzenne dotyczące lokalu to dane wskazujące położenie działki w obrębie, położenie budynku na działce i wskazanie, w którym miejscu budynku znajduje się lokal.
- Dane są uzyskiwane ze stosownego organu nadzoru architektoniczno-budowlanego, w przypadku gdy lokal stanowi odrębną nieruchomość.
- Mogą być uzyskane ze SM, w przypadku gdy lokal stanowi przedmiot ograniczonego prawa rzeczowego lub gdy jest tak zwanym mieszkaniem lokatorskim.
- Mogą być też pozyskiwane z innych źródeł.

3. Pozyskiwanie danych opisowych o obiektach EGiB

Pozyskiwanie danych opisowych o wspólnym charakterze o obiektach EGiB

- oznaczenie Kw lub innych dokumentów w których ujawnione są dane dotyczące nieruchomości gruntowej, budynkowej i lokalowej,
- nazwa jednostki ewidencyjnej, w której położony jest obręb, zawierający działkę, budynek lub lokal,
- nazwa obrębu w której położona jest działka, budynek lub lokal,
- nazwa ulicy bądź numer drogi przy której położona jest działka, budynek lub lokal,
- imię i nazwisko podmiotu lub nazwa podmiotu wraz z adresem i innymi dodatkowymi danymi,
- rodzaj prawa do działki, budynku lub lokalu
- wartość obiektu EGiB, czyli działki budynku lub lokalu oraz data określenia tej wartości,

- numer rejestru zabytków, prowadzonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury, dotyczącego działki, budynku lub lokalu
- numer rejonu statystycznego, w którym położona jest działka, budynek lub lokal.

Pozyskiwanie danych opisowych dotyczących działki

Do danych opisowych dotyczących działki ewidencyjnej zaliczamy:

- rodzaj użytku gruntowego tworzącego działkę, lub wchodzącego do obszaru działki oraz klasę niektórych użytków wchodzących do obszaru działki,
- numer jednostki rejestrowej gruntów,
- oznaczenie grupy rejestrowej,
- oznaczenie dokumentów określających inne prawa do działki ewidencyjnej niż własność lub użytkowanie wieczyste.

Pozyskiwanie danych opisowych dotyczących budynku

Do danych opisowych dotyczących budynku zaliczamy:

- numer ewidencyjny budynku, stanowiący część składową identyfikatora budynku,
- numer porządkowy,
- oznaczenie funkcji użytkowej budynku,
- rok zakończenia budowy lub przybliżona data zakończenia budowy -
- pole powierzchni zabudowy wyrażone w m²
- liczba kondygnacji nadziemnych oraz liczba kondygnacji podziemnych,
- materiał, z którego zbudowane są zewnętrzne ściany budynku,
- liczba i numery lokali stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe,
- łączne pole powierzchni użytkowej, dotyczące powierzchni wszystkich lokali w budynku i pomieszczeń przynależnych do lokali,

- oznaczenie Kw lub innych dokumentów określających własność budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności (w przypadku prawa uw lub innych praw, na przykład prawa zarządu trwałego),
- oznaczenie dokumentów określających inne prawa do budynku niż własność,
- numer jednostki rejestrowej budynków.

Pozyskiwanie danych opisowych dotyczących lokalu

- numer lokalu,
- numer ewidencyjny budynku, w którym znajduje się lokal,
- oznaczenie funkcji użytkowej lokalu (na przykład lokal mieszkalny, użytkowy),
- liczba izb wchodzących w skład lokalu oraz liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- pole powierzchni użytkowej lokalu wyrażone w m² oraz pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- oznaczenie Kw lub innych dokumentów określających własność lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość,
- oznaczenie dokumentów określających inne niż własność prawa do lokalu,
- numer jednostki rejestrowej lokali, do której został przyporządkowany lokal.

4. Pozyskiwanie danych o podmiotach ewidencji gruntów i budynków

- Dane o podmiotach EGiB mają charakter wyłącznie opisowy. Do podmiotów EGiB przypisywane są dane ściśle osobowe oraz dane typowo prawne.

Dane osobowe

- imię i nazwisko of lub nazwa op lub jednostki bop, przy czym dla of podaje się dodatkowo imię matki i ojca podmiotu,
- miejsce zamieszkania of lub siedziba op lub jednostki bop

Dane prawne

- rodzaj prawa do obiektu EGiB, posiadanego przez podmiot (na przykład: własność, uw, dzierżawa, zarząd trwały, itd.),
- wielkość udziałów podmiotu w posiadanym prawie.
- Wymienione dane pozyskiwane są ze stosownych dokumentów stanowiących podstawę wpisu do EGiB. Są nimi:
 - akt notarialny,
 - prawomocne orzeczenie sądowe,
 - ostateczna decyzja OAP,
 - odpis z Kw,
 - inne dokumenty.
- W przypadku wpisu do EGiB posiadacza samoistnego, wpis odbywa się na podstawie oświadczenia woli, złożonego przez podmiot przed organem prowadzącym EGiB, na okoliczność posiadania.