

Wykład 6

Dokumentacja ewidencji gruntów i budynków

1. Wstęp

Dokumentacja EGiB zwana jest także operatem ewidencyjnym.

W operacie wyróżniamy:

część przestrzenną, w której ukazywane jest położenie obiektów ewidencji (przede wszystkim działek) przy zastosowaniu mapy ewidencyjnej różnej formy i postaci,

część opisową, w której, na podstawie sporządzonej uprzednio części przestrzennej, czyli mapy, przedstawia się cechy obiektów EGiB.

Istota dokumentacji jest zasadniczo cały czas taka sama.

Zmienił się sposób przechowywania, przetwarzania i prezentacji zasobów EGiB - z tradycyjnej, na prowadzoną w technologii komputerowej.

W niektórych JPEG nadal wykorzystuje się, choć coraz rzadziej, metody tradycyjne, jako metody uzupełniające dla technologii komputerowej.

2. Dokumentacja ewidencyjna według aktualnych przepisów

- Dokumentacja ewidencyjna według rozp'01 składa się zasadniczo z następujących dwóch części:

operat geodezyjno-prawny,

operat opisowo-kartograficzny.

- Rozp'01 przewiduje jako docelową, komputerową formę prowadzenia operatu ewidencyjnego.
- Podstawą dla sporządzania operatu ewidencyjnego, przy zastosowaniu technologii komputerowych dla obrębu jest:
 - baza danych ewidencyjnych.

Baza danych ewidencyjnych

EGiB jest prowadzona w systemie informatycznym, którego podstawę stanowią komputerowe bazy danych ewidencyjnych.

Komputerowe bazy danych są przechowywane w ODGiK.

Do baz danych wprowadzane są dane o obiektach i podmiotach EGiB.

Na podstawie baz danych sporządza się niektóre składowe operatu.

W bazie danych każdy obiekt EGiB i przypisane do niego dane są zapisane w formacie SWDE umożliwiającym wymianę danych ewidencyjnych.

Operat geodezyjno-prawny

Stanowi zbiór dowodów, prowadzonych dla każdego obrębu ewidencyjnego, uzasadniających wpisy do baz danych ewidencyjnych.

Są to typowe dokumenty prawne (na przykład: odpis aktu notarialnego) lub dokumenty geodezyjne (na przykład: wykaz zmian gruntowych).

Te dokumenty są przechowywane w postaci „papierowej” - w operacie geodezyjno-prawnym, a następnie wprowadzane do bazy danych.

Operat opisowo-kartograficzny

Operat zawiera dwie wyraźne części. Do części pierwszej, przestrzennej zaliczamy mapę ewidencyjną, zaś do części drugiej, opisowej zaliczamy rejestry i kartoteki.

Rejestr gruntów, to najważniejszy dokument opisowy EGiB.

Rejestr, zawiera spis obiektów EGiB w obrębie wraz z ich cechami.

Gdy obiekt EGiB posiada dużo cech indywidualnych, tworzy się dla niego kartotekę. Ma to miejsce w przypadku budynków i lokali.

Każdy obiekt jest identyfikowany w rejestrze poprzez identyfikator, czyli numer jednostki rejestrowej.

Kartoteki są przypisywane do obiektu to znaczy budynku lub lokalu, w ramach jednostki rejestrowej budynkowej lub lokalowej.

Operat opisowo-kartograficzny składa się z dokumentów podstawowych i dokumentów pomocniczych. Do dokumentów podstawowych zalicza się:

- komputerowe wydruki raportów, obrazujących dane ewidencyjne w momencie zakładania ewidencji, przy czym raportami głównymi są:
rejestr gruntów,
rejestr budynków,
rejestr lokali,
kartoteka budynków,
kartoteka lokali,
mapa ewidencyjna.
- Do raportów pomocniczych zaliczamy:
zestawienie gruntów,
wykaz gruntów,
wykaz budynków,
wykaz lokali,
skorowidz działek,
wykaz podmiotów ewidencyjnych.
- fragment mapy przeglądowej jednostki ewidencyjnej z podziałem na obręby.

Mapa ewidencyjna

Jest to raport sporządzony o charakterze przestrzennym.

Mapa ewidencyjna jest mapą obiektową, sporządzaną według instrukcji technicznej K-1.

Obiekty mapy zasadniczej są przyporządkowywane do określonych tematów i grupowane w warstwy.

Mapa zasadnicza jest mapą tematyczną, sporządzaną w postaci rozwarstwionej.

Jedną z nich jest warstwa EGiB, zwana nakładką „E”.

Mapa ewidencyjna, według aktualnych przepisów, jest mapą numeryczną i jest tworzona dla poszczególnych obrębów. Poddawana jest zatem edycji jako mapa obrębowa o kroju arkuszowym.

Podstawowe cechy charakterystyczne dla tej mapy są następujące:

jest to mapa zasadnicza z nakładką ewidencyjną,

mapa ta jest wykonana w kroju obrębowym w formacie A-1,

krawędzie tej mapy "tną" działki i budynki,

na wydruku tej mapy stosuje się jeden sposób oznaczania użytków i konturów

klasyfikacyjnych, stanowiących tak zwany klasoużytek, linią czarną

przerywaną,

arkusze tej mapy otrzymują kolejne numery w obrębie.

Treścią mapy ewidencyjnej, jako nakładki mapy zasadniczej, są:

- granice, dotyczące:

jednostek podziału terytorialnego czyli państwa, województw i powiatów,

jednostek ewidencyjnych czyli gmin,

rejonów statystycznych,

obrębów,

działek,

użytków gruntowych,

klas gleboznawczych

- obrysy budynków,

- oznaczenia, dotyczące:

jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa,

jednostki ewidencyjnej i obrębu,

punktów granicznych działek, z rozróżnieniem punktów, których położenie

zostało określone z wymaganą dokładnością, a wśród nich punktów trwale

stabilizowanych w terenie,

numerów działek,

rodzajów użytków,

klas gleboznawczych,
numerów porządkowych i ewidencyjnych budynków,
rejonów statystycznych

- nazwy i określenia, dotyczące:
~ ulic, placów, uroczysk, cieków, zbiorników wodnych i innych obiektów fizjograficznych,

numerów dróg publicznych nadanych na podstawie przepisów o drogach publicznych,

zespołów urbanistycznych, przysiółków i niw.

innych obiektów, których umieszczanie na mapie jest przewidziane odrębnymi przepisami.

Skala mapy ewidencyjnej jest zależna od stopnia zurbanizowania terenu oraz od struktury własności i władania gruntów. Skala ta wynosi:

- 1:500 - dla terenów o bardzo dużym stopniu zurbanizowania,
- 1:1000 - dla terenów o dużym stopniu zurbanizowania,
- 1:2000 - dla terenów o małym stopniu zurbanizowania,
- 1:5000 - dla terenów rolnych i leśnych.
- Komputerowe wydruki mapy ewidencyjnej i wyrisy z mapy ewidencyjnej są jedną z form udostępniania przez starostę danych ewidencyjnych.
- Treść wyrisu z mapy ewidencyjnej stanowią (najważniejsze):
 - kopia lub komputerowy wydruk fragmentu tej mapy,
 - nazwa właściwego organu i oznaczenie,
 - nazwa województwa, powiatu i jednostki ewidencyjnej oraz nazwa i numer lub tylko numer obrębu ewidencyjnego,
 - informacja o skali mapy,
 - informacje o danych ewidencyjnych, które nie spełniają wymagań rozporządzenia oraz obowiązujących standardów technicznych,
 - pieczęć urzędowa organu,
 - data sporządzenia dokumentu,

- nazwisko i imię osoby, która wykonała dokument, oraz jej podpis,
- podpis osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez ten organ oraz data złożenia podpisu,
- Do czasu uzupełnienia bazy danych ewidencyjnych o dane dotyczące budynków, wyrys z mapy ewidencyjnej uzupełnia się w formie załącznika kopią odpowiedniego fragmentu mapy zasadniczej, a w przypadku braku takiej mapy - na wyrysie zamieszcza się informację o braku danych dotyczących budynków.

Rejestr gruntów

- Jest to raport sporządzony na podstawie danych ewidencyjnych, o wszystkich działkach ewidencyjnych w granicach obrębu, zebranych według ich przynależności do poszczególnych jednostek rejestrowych gruntów.
- Rejestr zawiera dane o podmiotach ewidencyjnych, to znaczy dane prawne dotyczące:
 - właścicieli,
 - uw,
 - jednostek bop, posiadających grunty zarządzie trwałym,
 - państwowych op,
 - OAP, które gospodarują zasobami nieruchomości SKP, GM, powiatu lub województwa,
 - użytkowników gruntów państwowych i samorządowych,
 - dzierżawców gruntów,
 - posiadaczy samoistnych.

Rejestr budynków

- Jest to raport sporządzony na podstawie danych ewidencyjnych dotyczących budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, zebranych

według ich przynależności do poszczególnych jednostek rejestrowych budynków.

- Rejestr zawiera wszystkie dane o budynkach, czyli:
 - oznaczenia jednostek rejestrowych gruntów, związanych z poszczególnymi budynkami,
 - dane określające podmioty praw do budynków, to znaczy:
 - ~ właścicieli,
 - ~ uw,
 - ~ jednostek bop, posiadających budynki w zarządzie lub zarządzie trwałym,
 - ~ państwowych op,
 - ~ OAP, które gospodarują zasobami nieruchomości SKP, GM, powiatu lub województwa,
 - ~ użytkowników budynków państwowych i samorządowych,
 - ~ posiadaczy samoistnych.

Rejestr lokali

- Jest to raport sporządzony na podstawie danych ewidencyjnych dotyczących lokali stanowiących odrębne nieruchomości zgrupowanych według ich przynależności do poszczególnych jednostek rejestrowych lokali.
- Rejestr zawiera:
 - oznaczenia jednostek rejestrowych budynków, związanych z poszczególnymi lokalami
 - dane określające podmioty praw do lokali, to znaczy:
 - ~ właścicieli,
 - ~ uw,
 - ~ jednostek bop, posiadających lokale w zarządzie lub zarządzie trwałym,

- ~ państwowych op,
- ~ OAP, które gospodarują zasobami nieruchomości SKP, GM, powiatu lub województwa,
- ~ użytkowników lokali państwowych i samorządowych,
- ~ posiadaczy samoistnych.

Zestawienie gruntów

- Jest to spis danych o ogólnej powierzchni i wartości gruntów wchodzących w skład poszczególnych jednostek rejestrowych z podziałem na użytki i klasy gleboznawcze, przy czym jest ono sporządzane dla obrębu lub jednostki ewidencyjnej.

Wykaz gruntów

- Jest to spis danych o ogólnej powierzchni i wartości gruntów położonych w granicach jednostki ewidencyjnej, zestawionych według ich przynależności do poszczególnych grup i pogrup rejestrowych z jednoczesnym podziałem na użytki gruntowe.

Wykaz budynków

- Jest to spis danych o liczbie i wartości budynków wybudowanych na gruntach położonych w granicach jednostki ewidencyjnej, zestawionych według przynależności budynków do poszczególnych grup rejestrowych, z jednoczesnym podziałem na rodzaje budynków oraz z wyróżnieniem budynków, które wchodzą w skład nieruchomości zabudowanych oraz budynków, które stanowią odrębne od gruntu nieruchomości, czyli są przedmiotem odrębnego prawa własności.

Wykaz lokali

- Jest to spis danych o liczbie i wartości lokali stanowiących odrębne nieruchomości, znajdujących się w granicach jednostki ewidencyjnej, zestawionych według przynależności lokali do poszczególnych grup rejestrowych, z jednoczesnym podziałem na kategorie.

Skorowidz działek

- Jest to spis działek ewidencyjnych, znajdujących się w granicach jednego obrębu, zawierającym numery działek w kolejności wzrastającej oraz numery jednostek rejestrowych gruntów, do których działki ewidencyjne zostały przyporządkowane.

Wykaz podmiotów ewidencyjnych

- Jest to spis podmiotów ewidencyjnych, czyli:
 - właścicieli,
 - uw,
 - jednostek bop,
 - państwowych op,
 - OAP, które gospodarują zasobami nieruchomości SKP, GM, powiatu lub województwa,
 - użytkowników nieruchomości państwowych i samorządowych,
 - dzierżawców,
 - posiadaczy samoistnych.

3. Dokumentacja ewidencyjna według uchylonych przepisów

Dokumentacja według rozp'96

- Dokumentacja składa się z trzech części.

- komputerowe zbiory danych, czyli pozyskane dane ewidencyjne, przechowywane na komputerowych nośnikach informacji, zawierające zbiory główne i zbiory pomocnicze, przy czym, zbiory główne to:
 - ~ **WP** - wykaz podmiotów,
 - ~ **RG** - rejestr gruntów,
 - ~ **RB** - rejestr budynków,
 - ~ **KB** - kartoteka budynków,
 - ~ **LW** - lista władających
- zbiory pomocnicze to:
 - ~ **SD** - skorowidz działek,
 - ~ **SB** - skorowidz adresów budynków,
 - ~ **AZ** - archiwum zapisów wycofanych,
 - ~ **DZ** - dziennik zgłoszeń zmian dokumentów i zgłoszeń stanowiących podstawę dokonywania zmian,
 - ~ **ZG** - zestawienie gruntów z uwzględnieniem ich przynależności do poszczególnych grup rejestrowych.
- operat opisowo-kartograficzny, czyli standaryzowany wydruk zawierający połączone zawartości komputerowych zbiorów głównych i pomocniczych w formie konwencjonalnych rejestrów i mapy ewidencyjnej, przy czym rejestry - zawierają opis obiektów, a mapa, określa położenie obiektów w przestrzeni,
- operat geodezyjno-prawny, czyli zbiór dowodów dokumentujących i uzasadniających pierwotne wpisy do komputerowych zbiorów danych, dokumentów potwierdzających stan prawny oraz innych materiałów o charakterze dowodowym, przechowywanych w zwartej formie w postaci operatu w ODGiK.
- Dane ewidencyjne przechowuje się w formie komputerowych zbiorów danych opisowych oraz mapy numerycznej.

- Mapa ewidencyjna jest mapą numeryczną, a jej edycję stanowią mapy obrębowe o kroju arkuszowym.
- Treść tej mapy niewiele się różni od treści mapy wykonywanej obecnie, według przepisów rozp'01.

Dokumentacja według zarz'69

- Operat ewidencyjny składa się z części kartograficznej i części opisowej:
 - część kartograficzna - to mapa ewidencyjna, przedstawiająca strukturę przestrzenną obiektów,
 - część opisowa - to różnego rodzaju dokumentacja podstawowa i pomocnicza zawierająca raporty dotyczące obiektów w różnych formach i postaciach, przy czym należały do niej następujące dokumenty podstawowe:
 - ~ rejestr gruntów,
 - ~ skorowidz działek,
 - ~ skorowidz właścicieli i władających
 oraz następujące dokumenty pomocnicze:
 - ~ zestawienie gruntów,
 - ~ wykaz gruntów,
 - ~ zbiór dowodów wpisu do rejestru.
- Dokumentacja ta jest spotykana w chwili obecnej jeszcze dość powszechnie.

Mapa ewidencyjna

- Podstawowe cechy charakterystyczne dla tej mapy są następujące:
 - jest to mapa typowo obrębowa, sporządzana w układzie lokalnym, z orientacją północną, przy czym linia północy niekoniecznie musiała być równoległa do ramki mapy,

- mapa ewidencyjna była sporządzana w typowych skalach, jak dla map, sporządzanych według rozp'01,
- treść mapy była zbliżona do treści mapy wykonywanej według rozp'01,
- arkusz mapy był dostosowany do sytuacji, a podział arkusza mapy był dokonywany po granicach naturalnych lub granicach działek,
- mapa była wykonywana w kroju obrębowym w formacie A-1, przy czym arkusze oznaczane były kolejnymi liczbami arabskimi,
- mapę tę sporządzano według instrukcji D-II,
- brak jest na niej siatki krzyży i współrzędnych naroży ramki sekcyjnej,
- kontury użytków czyli granice użytków były zaznaczane linią czarną przerywaną,
- kontury klasyfikacyjne zaznaczano linią zieloną ciągłą, przy czym jeśli kontur klasyfikacyjny pokrywał się z konturem użytku to pozostawiano oznaczenie konturu użytku, jako ważniejsze.
- gdy do założenia ewidencji gruntów brak było mapy zasadniczej, ewidencję zakładano na okres przejściowy według istniejących map sytuacyjnych,.

Rejestr gruntów

- Rejestr gruntów stanowił spis wszystkich działek zebranych według ich przynależności do poszczególnych jednostek rejestrowych położonych w granicach danego obrębu i zestawionych w kolejności numerów tych jednostek.
- Rejestr gruntów był sporządzany oddzielnie dla terenów miejskich oraz rolnych i leśnych.

Skorowidz działek

- Skorowidz był to spis działek położonych w granicach danego obrębu, zestawionych w kolejności numerów działek. Sporządzany był po założeniu rejestru gruntów.

Skorowidz właścicieli i władających

- Jest to alfabetyczny spis właścicieli i władających poszczególnymi jednostkami rejestrowymi, położonymi w granicach obrębu. Podawane są tu nazwiska - dla of i nazwy - dla op i jednostek organizacyjnych.

Zestawienie gruntów

- Jest to spis ogólnych powierzchni wszystkich użytków i klas poszczególnych jednostek rejestrowych występujących w granicach danego obrębu, ułożonych według ich przynależności do poszczególnych grup rejestrowych. Sporządza się na podstawie rejestru gruntów, grupami w kolejności ustalonej przez kolejność grup rejestrowych.

Wykaz gruntów

- Jest to najważniejszy z dokumentów pomocniczych ewidencji według zarz'69. Jest to sumaryczne zestawienie powierzchni użytkowej danego obrębu w kolejności poszczególnych grup rejestrowych.
- W wykazie gruntów podaje się powierzchnię ogólną każdej grupy rejestrowej oraz ogólne powierzchnie poszczególnych użytków stanowiące obszar danej grupy rejestrowej.
- Wykaz gruntów był sporządzany na cały rok kalendarzowy, według stanu na ostatni dzień okresu sprawozdawczego, czyli na 31 grudnia tego roku, dla którego był sporządzany wykaz.
- W wykazie porównywano powierzchnie: P_e i P_g , przy czym:
 - ~ P_e - wynikowa powierzchnia ewidencyjna, stanowiąca sumę powierzchni wszystkich jednostek rejestrowych,

- ~ P_g - powierzchnia geodezyjna, czyli powierzchnia poszczególnych jednostek podziału administracyjnego kraju
- ~ $P_w = P_e - P_g$ - powierzchnia wyrównawczą, która była wpisywana do wykazu gruntów ze znakiem "+" lub "-".

Zbiór dowodów wpisu do rejestru

- Były to dokumenty uzasadniające wpisy dokonane przy zakładaniu ewidencji oraz uzasadniające wpisy późniejszych zmian w operacie ewidencyjnym, zawierające:
 - ~ protokoły ustalenia stanu władania,
 - ~ akty notarialne,
 - ~ prawomocne orzeczenia sądowe,
 - ~ wypisy z Kw,
 - ~ akty przekazania gruntów pomiędzy jednostkami gospodarki uspołecznionej,
 - ~ decyzje właściwych organów administracji publicznej w sprawach, które mają istotny wpływ na informację o terenie z zakresu EGiB,
 - ~ wykazy zmian gruntowych, pochodzące z pomiarów uzupełniających.
- Niezależnie od technologii sporządzania dokumentacji ewidencyjnej, jej istota pozostała zasadniczo bez zmian.
- Najbardziej czytelnym jest zarz'69, w którym wyraźnie widoczny jest podział dokumentacji na część przestrzenną i część opisową, które pośrednio ukazują treść, zakres i cel EGiB.

W przyszłości obydwie części operatu będą dążyć do całkowitej integracji, a zatem zniknie podział na wyraźną część przestrzenną i część opisową.