

## Wykład 7

### Założenie i modernizacja ewidencji gruntów i budynków

#### 1. Wstęp

- Założenie EGiB to sporządzenie dokumentacji przestrzennej i opisowej (operatu EGiB) o obiektach ewidencji oraz ich atrybutach dla jednostki ewidencyjnej, na podstawie pozyskanych danych zgromadzonych w bazach danych ewidencyjnych, według stosownych przepisów dotyczących ewidencji, w postępowaniu administracyjnym przeprowadzanym przez właściwy organ prowadzący EGiB.
- W zarz'69, wspomniano jedynie o „sporządzeniu operatu ewidencyjnego”.
- W rozp'96, wspomniano jedynie o „tworzeniu zbiorów danych ewidencyjnych”.
- Termin „zakładanie EGiB”, odnosi się w chwili obecnej przede wszystkim do zakładania ewidencji budynków i lokali,
- Występuje też możliwość, a nawet konieczność założenia także ewidencji gruntów - gdy dotychczasowa EGiB, w zakresie dotyczącym gruntów, znajduje się w takim stanie technicznym i prawnym, że nieopłacalne lub wręcz niepożądane byłoby dla niej wykonywanie tak zwanej modernizacji.
- Proces założenia EGiB jest procesem pierwotnym, w którym wszystkie czynności, właściwe dla tego procesu wykonywane są od samego początku.
- Proces modernizacji wykorzystuje przede wszystkim dane istniejącej EGiB w celu ich ulepszenia i doprowadzenia do żądanej postaci.
- Modernizacja polega głównie na dostosowaniu istniejących zbiorów EGiB do postaci przewidzianej wymogami ustawowymi.
- Zarówno założenie EGiB jak też jej modernizacja dokonywane jest przez organ prowadzący ewidencję, czyli przez starostę powiatu.
- Modernizacja to zespół ważnych czynności, przede wszystkim z punktu widzenia wymogów wynikłych z przepisów rozp'01.

- Im lepsze metody modernizacji, tym lepszy końcowy produkt ewidencji i tym samym lepsze rezultaty działań prawnych i technicznych opartych na danych ewidencji.
- Termin „odnowienie operatu ewidencyjnego”, oznaczał zespół czynności technicznych prowadzących do poprawienia zewnętrznej formy operatu ewidencyjnego, z powodu jego zużycia technicznego. Ma on węższy zakres w porównaniu do założenia lub modernizacji EGiB.

## **2. Podstawowe zasady zakładania ewidencji gruntów i budynków**

- Zostaną przedstawione główne zasady zakładania EGiB, w zakresie gruntów, budynków i lokali, czyli procedury administracyjne i techniczne prowadzące do sporządzenia operatu ewidencyjnego, w formie przewidzianej przez obecnie obowiązujące przepisy.

### **2.1 Wszczęcie postępowania ewidencyjnego**

- Czynności założenia EGiB są rozpoczynane poprzez wszczęcie postępowania ewidencyjnego przez organ prowadzący EGiB.
- Postępowanie ewidencyjne ma charakter administracyjny i jest wszczynane z urzędu w drodze postanowienia.
- Treść postanowienia jest podawana do publicznej wiadomości w formie zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie założenia EGiB. Zawiadomienie podpisane przez organ prowadzący EGiB, jest ogłaszane w prasie lokalnej oraz na tablicach ogłoszeń urzędów powiatowych i urzędów gminnych, przez okres 14 dni.
- W postanowieniu o założeniu EGiB podawane są informacje o tym:
  - jakiego zakresu dotyczy postępowanie ewidencyjne (założenie ewidencji gruntów, budynków bądź lokali),
  - kto wszczyna postępowanie,

- jakiego obszaru dotyczy postępowanie, przy czym podawana jest nazwa obrębu i jednostki ewidencyjnej.

## **2.2 Czynności wstępne założenia ewidencji gruntów i budynków**

- Właściwe założenie EGiB jest poprzedzane czynnościami wstępnymi, wykonywanymi przez organ prowadzący i zmierzają do opracowania projektu założenia EGiB.
- Projekt założenia EGiB wymaga uzgodnienia z wojewódzkim inspektorem nadzoru geodezyjnego i kartograficznego.
- Ewentualne spory pomiędzy organem prowadzącym EGiB, a wojewódzkim inspektorem w zakresie projektu założenia EGiB, rozstrzyga GGK.
- Projekt założenia EGiB określa (między innymi):
  - charakterystykę obiektu, na którym jest zakładana ewidencja,
  - źródła danych ewidencyjnych, przy czym są nimi:
    - ~ materiały geodezyjno-kartograficzne zgromadzone w PZGK, przede wszystkim szczebla powiatowego,
    - ~ pomiary geodezyjne,
    - ~ pomiary i opracowania fotogrametryczne,
    - ~ rejestry, prowadzone przez: sądy wieczysto-księgowe, OAP oraz państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne,
    - ~ dokumentacja udostępniona przez zainteresowane osoby, organy i jednostki organizacyjne,
    - ~ dokumentacja architektoniczno-budowlana tworzona i przechowywana przez OAP,
    - ~ wyniki oględzin,
  - metody pozyskiwania danych ewidencyjnych,
  - system informatyczny, w którym prowadzona będzie ewidencja,
  - przewidywany koszt założenia EGiB oraz sposób jego finansowania.

- Po uzgodnieniu projektu założenia EGiB, następują właściwe czynności prowadzące do jego sporządzenia.

### **2.3 Czynności ustalenia granic obiektów powierzchniowych oraz stanu posiadania obiektów ewidencyjnych**

- Czynności omawiane w tym punkcie dotyczą ustalenia granic jednostek podziału administracyjnego oraz granic podziału ewidencyjnego, a także ustalenia stanu posiadania obiektów ewidencyjnych.

#### ***A. Ustalenie granic jednostek podziału administracyjnego i ewidencyjnego***

- Jednostki podziału administracyjnego to: województwo, powiat i gmina. Ustalenie granic tych jednostek odbywa się w trybie przepisów pr g i k.
- Granice obrębów, jako jednostek podziału ewidencyjnego, są wyznaczane na podstawie projektu podziału jednostki ewidencyjnej na obręby, z zachowaniem stosownych zasad.
- Projekt jest sporządzany przez JPEG i zatwierdzany przez starostę.
- Ustalenie granic działek ewidencyjnych to najważniejszy problem formalny i techniczny procesu zakładania EGiB.
- Od metody wyznaczenia granic działek ewidencyjnych zależy bowiem w dużej mierze poprawne funkcjonowanie całej EGiB.
- Ustalenie granic działek ewidencyjnych jest stwierdzeniem w terenie zasięgu prawa podmiotów do działek.
- Najbardziej wartościowymi i pożądanymi granicami działek w EGiB, są granice prawne, gwarantujące najlepsze określenie zasięgu prawa własności posiadanego przez podmiot, a które wyznaczane są podczas niektórych czynności geodezyjno-prawnych.

- Podczas ustalania przebiegu granic działek należy kierować się następującymi zasadami:
  - granice działek ewidencyjnych stanowiących przedmiot własności, przyjmuje się zgodnie z istniejącymi dokumentami prawnymi,
  - w przypadku stwierdzenia niewielkich rozbieżności w położeniu granicy, nie wskazujących jednak na dokonanie nieformalnych podziałów, przyjmuje się ustalone protokolarnie granice według tak zwanego faktycznego spokojnego stanu posiadania,
  - w przypadku gdy widoczna jest w terenie granica nieruchomości gruntowej, a pomimo to nikt z podmiotów jej nie wskaże, przyjmuje się granice działki według stanu faktycznego co oznacza, że działka ewidencyjna zawiera dwie lub więcej nieruchomości gruntowe, przy czym jest to przypadek tak zwanego nieformalnego scalenia.
- Z uwagi na fakt, że granice działek są tak ważne, ich przebieg - na mapie w postaci tradycyjnej lub w zbiorach mapy numerycznej - jest wykazywany przede wszystkim na podstawie stosownej dokumentacji przyjętej do PZGK, sporządzonej w trybie administracyjnym lub sądowym, podczas różnych procesów geodezyjno-prawnych:
- Jeżeli brak jest dokumentacji wymienionej powyżej, lub jeśli zawarte w niej dane nie są wiarygodne, lub nie odpowiadają przyjętym standardom technicznym, przebieg granic działek uzyskuje się na podstawie:
  - terenowych pomiarów geodezyjnych,
  - terenowych pomiarów fotogrametrycznych.
- O czynnościach ustalenia przebiegu granic wykonawca zawiadamia wezwaniem na piśmie, wysłanym za zwrotnym poświadczeniem odbioru, stosowne podmioty ewidencyjne, czyli:
  - właścicieli.
  - uw,

- jednostki bop,
- państwowe op,
- użytkowników gruntów państwowych i samorządowych,
- dzierżawców gruntów.
- O czynnościach ustalenia granic działek, wykonawca zawiadamia podmioty ewidencyjne, na 7 dni przed datą ustalenia, przy czym, nieusprawiedliwione niestawiennictwo nie wstrzymuje czynności ustalenia granic.
- Ustalenie przebiegu granic działek na gruncie dokonywane jest w oparciu o złożone do protokołu granicznego zgodne oświadczenia woli osób, które stały się na gruncie przed wykonawcą w wyznaczonym terminie.
- Ustalone punkty graniczne wykonawca oznacza na gruncie w sposób umożliwiający ich przyszły pomiar.
- Trwała stabilizacja punktów granicznych może nastąpić wyłącznie z inicjatywy i na koszt zainteresowanych podmiotów. Spory graniczne nie wstrzymują czynności związanych z założeniem EGiB.
- W przypadku sporu przebieg granic wykazuje się na podstawie:
  - danych pochodzących z PZGK,
  - wyników stanu posiadania, stwierdzonego na gruncie.

### ***B. Ustalenie stanu posiadania działek***

- Ustalenie stanu posiadania działek to stwierdzenie stanu prawnego bądź faktycznego działki, w zakresie jej posiadania.
- Problem ten jest identyczny dla pozostałych obiektów ewidencyjnych.
- Stan prawny działki wynika z dokumentów, stanowiących podstawę wpisu do EGiB, zaś stan faktyczny, jak sama nazwa wskazuje, wynika z rzeczywistego stanu działki w zakresie jej używania przez podmiot, który nie potrafi jednak udowodnić prawa do tej działki.

- Jest to przypadek posiadania samoistnego działki ewidencyjnej przez osobę, która jest ujawniana w EGiB jako posiadacz samoistny, do czasu uregulowania przez niego tytułu własności do działki.
- Podczas ustalenia stanu posiadania dokonuje się identyfikacji właścicieli i władających działką. Problem ten, dla najważniejszych przypadków, jest przedstawiony schematycznie w tabeli 1.

Tabela 1. Właściciele i władający działką

Właściciel	Władający
of	użytkowanie, dzierżawa
op szczególnego rodzaju (SKP lub JST)	uw, użytkowanie, dzierżawa, trwały zarząd (dla jednostek organizacyjnych bop)
op (inna niż SKP lub JST)	użytkowanie, dzierżawa
-	posiadacz samoistny

**Dygresja:** Wszystkie podstawowe obiekty EGiB są działkami ewidencyjnymi niezależnie od tego czy stanowią nieruchomość gruntową czy też nie. Mogą zachodzić tu dwa przypadki:

$$1dz = nN, \text{ lub}$$

$$1N = mdz$$

- Podczas ustalenia stanu posiadania działek wykonuje się następujące czynności przygotowawcze:
  - Badanie stanu prawnego obszaru objętego założeniem EGiB, czyli ustalenie liczby i stanu nieruchomości gruntowych, przy czym wykonywane są tu następujące czynności:

- ~ badanie treści Kw w zakresie działu I, II i III, lub treści zbioru dokumentów, przy czym należy brać pod uwagę tak zwane wzmianki,
- ~ tworzenie wypisów hipotecznych z Kw,
- ~ badanie innych, nie ujawnionych w Kw, aktów własności lub decyzji administracyjnych, orzeczeń sądowych.
- Wykonanie mapy przeglądowej stanu prawnego nieruchomości.
- Przygotowanie protokołów ustalenia stanu prawnego nieruchomości.
- Przygotowanie ogłoszeń i zawiadomień o ustaleniu granic i stanu posiadania.
- Ustalenie stanu posiadania dokonywane jest równoległe z ustaleniem granic. Można zauważyć, że:
  - najczęściej właściciel jest jednocześnie władającym,
  - jeżeli właściciel nie włada gruntem to:
    - ~ wpisuje się nazwiska władających,
    - ~ podaje się charakter i podstawę prawną władania.
- Przy sporządzaniu protokołu ustalenia stanu władania należy wpisać także dane dotyczące współmałżonka podmiotu.
- Podczas ustalania stanu posiadania działek tworzony jest tak zwany „roboczy porównawczy wykaz zmian”, zwany również wykazem równoważników lub wykazem synchronizacyjnym.
- Do ustalenia stanu posiadania działek wykorzystywany jest rejestr prawny, czyli Kw, w których zapisane są prawa dotyczące nieruchomości gruntowej, przeważnie stanowiącej działkę, ujawnioną w EGiB.
- Oznaczenie tej nieruchomości musi pochodzić z EGiB. Wynika to bezpośrednio z przepisów pr g i k oraz z przepisów kw i h, które mówią, że „podstawą oznaczenia nieruchomości w Kw są dane z EGiB”.
- Zatem treści Kw w dziale I, przyporządkowane są: numer działki, jej granice i powierzchnia, które powinny być zarejestrowane w EGiB.



- Jeżeli jednak z różnych przyczyn jest inaczej (na przykład w przypadku występowania numeru działki pochodzącego jeszcze z dawnego katastru - "Ikat", lub w przypadku niezgodności powierzchni działki wykazanej w EGiB i w dziale I Kw), to sporządza się równoważnik.
- Równoważnik to dokument geodezyjny o charakterze administracyjnym, sporządzany przez wykonawcę, w którym uzgadnia się poprzednie, niewłaściwe dane o działce z danymi aktualnymi, zawartymi w EGiB.
- Równoważnik jest nazywany także „wykazem synchronizacyjnym” ponieważ dane dotyczące działki dotyczą różnych okresów czasu.
- Przypadek sporządzania równoważników ma miejsce w przypadku gdy zakładana jest nowa EGiB, prowadzona wcześniej w oparciu o kataster gruntowy, bądź gdy dokonuje się modernizacji dotychczasowej EGiB prowadzonej w obrębach miejskich o powierzchni około 10 ha (tak zwane „małe obręby” na terenach objętych zasięgiem b. katastru austriackiego), na nową EGiB prowadzoną w obrębach o powierzchni około 100 ha.

#### **2.4 Pozyskanie danych przestrzennych i opisowych ewidencji gruntów i budynków**

- Pozyskanie danych dotyczy danych przestrzennych i opisowych.
- Do obiektów EGiB odnoszą się dane przestrzenne i opisowe, zaś do podmiotów odnoszą się dane opisowe.
- Najważniejszymi danymi przestrzennymi są dane dotyczące działki ewidencyjnej i obiektów z nią związanych czyli użytków i klas,
- Dane przestrzenne prowadzą do sporządzenia mapy ewidencyjnej, stanowiącej podstawę dla opracowania części opisowej operatu.
- Dane opisowe dotyczące podmiotu są pozyskiwane przede wszystkim w procesie ustalenia stanu posiadania.

### ***A. Pozyskanie danych przestrzennych obiektów ewidencyjnych***

- Po ustaleniu granic administracyjnych i ewidencyjnych oraz stanu posiadania obiektów ewidencyjnych, dokonywane jest pozyskiwanie danych przestrzennych EGiB.
- Pozyskanie danych przestrzennych dotyczy określenia położenia:
  - granic administracyjnych, czyli:
    - ~ granic województwa,
    - ~ granic powiatu,
    - ~ granic gminy
  - granic ewidencyjnych, czyli:
    - ~ granic obrębu,
    - ~ granic działek w obrębie,
  - granic użytków,
  - granic klas,
  - zarysów budynków.
- Na podstawie pozyskanych danych przestrzennych, po ich przetworzeniu, uzyskuje się część przestrzenną bazy danych ewidencyjnych, z których następnie można uzyskać postać analogową mapy, w postaci raportu.

### ***B. Pozyskanie danych opisowych obiektów ewidencyjnych***

- Dane opisowe dotyczą wszystkich obiektów EGiB, przy czym do najważniejszych z nich należą dane o charakterze prawnym.
- Ta czynność, w odniesieniu do działek ewidencyjnych, jest dokonywana przeważnie podczas ustalenia granic i nazywana jest „ustaleniem stanu posiadania”. Źródłem danych prawnych są stosowne dokumenty .
- Podobnie przedstawia się problem danych prawnych w odniesieniu do budynków i lokali.

- Inne dane opisowe, na przykład: numer grupy rejestrowej, rodzaj budynku, powierzchnia lokalu itd., są pozyskiwane stopniowo w trakcie zakładania EGİB, aż do momentu sporządzenia projektu operatu ewidencyjnego.

## **2.5 Podstawowe zasady opracowania mapy ewidencyjnej**

- Po utworzeniu bazy danych ewidencyjnych dotyczących części przestrzennej operatu, następuje opracowanie mapy ewidencyjnej w postaci numerycznej.
- Mapa zawiera numeryczny opis struktury przestrzennej obiektów powierzchniowych w postaci ciągów współrzędnych określających położenie punktów załamania granic oraz numeryczny opis obrysów budynków.
- Mapa zawiera także opisy literowe, dotyczące oznaczenia obiektów.
- Ze zbiorów mapy numerycznej można dokonać wykreślenia mapy.
- Można także dokonać rozliczenia powierzchni w odniesieniu do obiektów powierzchniowych czyli obrębu, działek, użytków i klas.
- Rozliczenie powierzchni stanowi podstawę do sporządzenia projektu rejestru gruntów.
- Tworzenie zbiorów danych mapy ewidencyjnej jest dokonywane w dwóch etapach.
- W pierwszym etapie tworzy się zbiory zawierające:
  - granice działek wraz z numerami działek,
  - granice użytków wraz z oznaczeniami użytków,
  - granice klas wraz z oznaczeniami klas,
  - obrysy budynków wraz z opisami budynków,
  - inne oznaczenia.
- Na podstawie zbiorów danych jest sporządzany wydruk mapy w postaci analogowej, z danymi przedstawianymi powyżej.
- Wydruk ten posłuży do aktualizacji klasyfikacji gleboznawczej w obrębie.

- Drugi etap opracowania mapy ewidencyjnej rozpoczyna się od uzyskania dodatkowych materiałów, którymi są aktualne szkice klasyfikacyjne.
- Szkice te uzyskiwane są od właściwych jednostek organizacyjnych zajmujących się klasyfikacją gleboznawczą. Przeważnie są to „biura geodezji i urzędów rolnych”, które przechowują operaty klasyfikacji gleboznawczej.
- Zgodnie z pr g i k problematyka klasyfikacji gleboznawczej leży w kompetencji starosty powiatu.
- Na podstawie aktualnych szkiców klasyfikacyjnych, wykonywany jest pomiar uzupełniający, polegający na zaktualizowaniu przebiegu granic użytków oraz granic klas.
- Na podstawie pomiaru uzupełniającego wprowadza się do bazy aktualne dane o użytkach i klasach. Na podstawie bazy z aktualnymi danymi opracowuje się mapę numeryczną o obiektach powierzchniowych EGiB, która z kolei jest podstawą do sporządzenia raportu, czyli mapy ewidencyjnej w postaci analogowej, która jest podstawą dla dalszych działań organizacyjnych i technicznych.
- Przedstawiony schemat opracowania projektu mapy ewidencyjnej dotyczy przede wszystkim terenów rolnych i leśnych, na których szczególnie występuje problem klasyfikacji gleboznawczej. Na terenach zabudowanych i zurbanizowanych problem ten nie występuje w takim zakresie.

## **2.6 Podstawowe zasady rozliczenia powierzchni obiektów ewidencyjnych tworzących strukturę powierzchniową**

- W obliczeniu powierzchni obiektów stosuje się metodę, z zastosowaniem wspomaganie komputerowego. Metoda ta wykorzystuje zasadę obliczenia powierzchni stosowane w metodzie klasycznej.
- W metodzie klasycznej przyjmuje się zasadę „od ogółu do szczegółu”. Polega ona na etapowym obliczeniu powierzchni obiektów. Etapy:

- Obliczenie powierzchni każdej działki -  $P_d$  w obrębie metodą analityczną, czyli ze współrzędnych punktów granicznych działek lub z miar terenowych.
- Obliczenie powierzchni ewidencyjnej obrębu -  $P_e = \sum_{i=1}^n P_{d_i}$ , gdzie:  $n$  - liczba działek w obrębie.
- Obliczenie wielkości  $r = P_e - P_g$ , gdzie  $P_g$  jest powierzchnią geodezyjną obrębu, otrzymywaną z wcześniejszych obliczeń powierzchni obrębu, dokonanych metodą analityczną.
- Wyrównanie sumy powierzchni działek do powierzchni teoretycznej.
- Obliczenie powierzchni wyrównanej każdej działki.
- Obliczenie powierzchni konturów użytków i klas zawierających się w działce.
- Wyrównanie sumy powierzchni użytków i klas w działce, do wyrównanej powierzchni działki.
- Zsumowanie powierzchni części użytków i klas zawartych w działce. W wyniku takiego działania otrzymujemy całkowitą powierzchnię konturu użytku i konturu klasyfikacyjnego w obrębie.
- Opisane działania, przy zastosowaniu stosownych kryteriów dokładności, nazywają się rozliczeniem powierzchni w EGiB.
- Metoda rozliczenia powierzchni z zastosowaniem wspomaganie komputerowego polega na tym, że tworzone są warstwy zawierające strukturę działek, użytków oraz klas. Warstwy te zawierają współrzędne granic działek, użytków oraz klas. Po ich złożeniu w jedną warstwę, stosowny program komputerowy automatycznie rozlicza powierzchnię, z zastosowaniem zasad metody klasycznej, opisanej powyżej.

## 2.7 Sporządzenie rejestrów

- Rejestry stanowią podstawowe dokumenty części opisowej operatu opisowo-kartograficznego.
- Rejestry różnią się pomiędzy sobą (rejestry gruntów, budynków i lokali).
- Najważniejszym rejestrem, sporządzanym w pierwszej kolejności, jest rejestr gruntów. W celu sporządzenia rejestru gruntów należy najpierw pozyskać dane o strukturze przestrzennej obiektów powierzchniowych, a następnie rozliczyć ich powierzchnie.
- Najważniejsze wspólne informacje, które zawierają rejestry są następujące:
  - imię nazwisko podmiotu, wraz z dodatkowymi danymi personalnymi identyfikującymi podmiot (na przykład: imię ojca, data urodzenia, itp.),
  - adres zamieszkania,
  - numer jednostki rejestrowej dotyczącej gruntów, budynków lub lokali,
  - rodzaj posiadania przez podmiot jednostki rejestrowej gruntów, budynków lub lokali (na przykład: własność, uw, itp.) - w całości bądź w częściach ułamkowych,
  - numer rejestru prawnego, czyli Kw.
- Dla rejestru gruntów dodatkowo dołączane są następujące informacje:
  - numer grupy rejestrowej gruntów,
  - powierzchnie działek, użytków i klas w działkach, tworzących jednostkę rejestrową.

## **2.8 Opracowanie i udostępnienie projektu operatu opisowo-kartograficznego**

- Czynności omówione wcześniej prowadziły do sporządzenia projektu operatu opisowo-kartograficznego.
- Treść operatu opisowo-kartograficznego musi odpowiadać stanowi faktycznemu i prawnemu.

- Projekt operatu opisowo-kartograficznego podlega wyłożeniu do wglądu zainteresowanych osób przez okres co najmniej 14 dni w starostwie powiatowym i w urzędzie GM, na terenie której zakładana jest EGiB.
- Wyłożeniu podlega także aktualna mapa klasyfikacji gruntów, dla obszaru, na którym jest zakładana EGiB.
- Podobna dokumentacja i przebieg postępowania ewidencyjnego na tym etapie był przewidywany w rozp'96. Natomiast według zarz'69 sporządzano:
  - rejestr pomiarowy - dla terenów miejskich,
  - rejestr pomiarowo-klasyfikacyjny - dla terenów wiejskich.
- Projekt operatu opisowo-kartograficznego stanowi podstawę do ogłoszenia stanu posiadania obiektów EGiB czyli określenia:
  - co ma podmiot, czyli jaki obiekt posiada podmiot EGiB (na przykład: działkę, budynek lub lokal) i jaki jest charakter tego posiadania (na przykład: własność, uw, itp.),
  - ile ma podmiot, czyli jak wiele posiada podmiot w zakresie powierzchni (to znaczy: jaka jest powierzchnia gruntów stanowiących działki) lub ilości (to znaczy: ile budynków lub lokali),
  - jakie są obiekty należące do podmiotu, czyli jakiej jakości i rodzaju jest grunt stanowiący działkę (określane poprzez rodzaj użytku i klasę) oraz jakiej jakości jest budynek i lokal (określane poprzez stan budynku lub lokalu).
- Organ prowadzący EGiB, czyli starosta powiatu, zawiadamia w stosowny sposób wszystkie zainteresowane podmioty o wyłożeniu projektu operatu opisowo-kartograficznego, przy czym zawiadomienie zawiera informacje o:
  - założeniu EGiB,
  - miejscu i terminie wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego,

- możliwości zapoznania się z odpowiednimi danymi ewidencyjnymi, stanowiącymi podstawę do sporządzenia projektu operatu
- możliwości zgłaszania uwag i zastrzeżeń do protokołu,
- pouczeniu podmiotu o tym, że niestawienie się w terminie i miejscu określonym w zawiadomieniu nie stanowi przeszkody do kontynuowania postępowania w sprawie założenia EGiB.
- Protokół, stanowi podstawę do wprowadzenia zmian do projektu operatu i zawiera w szczególności:
  - datę i miejsce jego sporządzenia oraz oznaczenie obrębu i jednostki ewidencyjnej,
  - wyszczególnienie zainteresowanych osób oraz stosowne oświadczenia tych osób w sprawie okazanych danych ewidencyjnych, w tym szczegółowy opis uwag i zastrzeżeń wyrażonych przez te osoby,
  - imiona i nazwiska osób, które z upoważnienia wykonawcy prac, brały udział w okazaniu projektu.

## **2.9 Decyzja o założeniu ewidencji gruntów i budynków**

- Uwagi i zastrzeżenia do okazanych danych ewidencyjnych w projekcie operatu rozpatruje starosta.
- Postępowanie ewidencyjne w sprawie założenia EGiB, kończy decyzja starosty w sprawie zatwierdzenia operatu opisowo-kartograficznego.
- Decyzja ta, zgodna z zasadami wynikłymi z kpa, zawiera przede wszystkim:
  - datę i miejsce jego sporządzenia oraz oznaczenie obrębu i jednostki ewidencyjnej,
  - określenie sposobu i zakresu uwzględnienia uwag zgłoszonych przez podmioty w trakcie wyłożenia projektu operatu,
  - uzasadnienie stanowiska starosty dotyczące nieuwzględnionych uwag i zastrzeżeń podmiotów.



- Z uwagi na fakt, że postępowanie administracyjne jest dwuinstancyjne, każdego dotyczy decyzja starosty może złożyć odwołanie od tej decyzji, do organu wyższej instancji, w terminie 14 dni od dnia w którym decyzja została doręczona.
- Zgodnie z pr g i k, tym organem jest wojewódzki inspektor nadzoru geodezyjnego i kartograficznego.
- Ostateczna decyzja starosty w sprawie zatwierdzenia projektu operatu opisowo-kartograficznego stanowi podstawę do:
  - umieszczenia na tych dokumentach adnotacji o ich zatwierdzeniu,
  - przyjęcia operatu opisowo-kartograficznego oraz baz danych do PZGK w formie klauzuli,
  - uruchomienia informatycznego systemu obsługującego bazy danych ewidencyjnych.
- Od momentu, gdy decyzja starosty w sprawie założenia EGiB stanie się ostateczna, operat ewidencyjny staje się dokumentem urzędowym, czyli stanowiącym dowód tego, co zostało urzędowo potwierdzone.
- Wszelkie zatem sprawy zgłaszane przez podmioty, a dotyczące danych zawarte w operacie, będą mogły być rozpatrywane jedynie przez organ prowadzący EGiB, w trybie postępowania administracyjnego.

### **3. Modernizacja ewidencji gruntów i budynków**

#### **3.1 Wprowadzenie**

- Modernizacja EGiB to termin, który pojawił się przed wieloma laty, w tym momencie, gdy do dziedziny geodezji i kartografii zaczęły być wprowadzane stopniowo technologie informatyczne. Dostrzeżono wówczas w zastosowaniu tych technologii także wielką szansę dla unowocześnienia całego systemu EGiB.

- Podstawowym problemem modernizacji, który się wówczas pojawił i trwa w zasadzie do dnia dzisiejszego było to, w jaki sposób dane ewidencyjne, przedstawiane dotychczas w formie analogowej, czyli w postaci rysunku mapy i w formie pisemnych rejestrów, przekształcić do formy numerycznej, stosownej dla technologii komputerowej.
- Problem ten okazał się stosunkowo prosty w odniesieniu do danych części opisowej EGiB, czyli rejestrów, wykazów, skorowidzów, itd.
- Problem okazał się jednak bardzo złożony w odniesieniu do danych części kartograficznej, przedstawianych w postaci graficznej na mapach ewidencyjnych.
- Jak przeprowadzić zamianę informacji o obiektach EGiB, przedstawianą na mapach ewidencyjnych w postaci tradycyjnej, na informację w postaci cyfrowej, a na dodatek tak, aby ta informacja była jednakowo dokładna.
- To pytanie to jednocześnie wielkie wyzwanie, z którym nie uporano się w zasadzie do dnia dzisiejszego.
- Najważniejszym obiektem EGiB jest działka, określana w terenie przez granice.
- Granice działek okazały się być kluczowym elementem w zakresie przekształcenia istniejącej EGiB, prowadzonej metodami tradycyjnymi, na nowoczesną EGiB prowadzoną przy zastosowaniu technologii komputerowych.
- Granice działek były bowiem wyznaczane i dokumentowane w EGiB w bardzo różnorodny sposób, na przestrzeni lat.
- Granice określały przeważnie nie zasięg prawa własności a jedynie stan władania, odbiegający od stanu prawnego.
- Wszystkie wymienione okoliczności spowodowały, że nie jest prostym zadaniem doprowadzenie granic działek w EGiB do takiego stanu, pod względem formy i treści, który można by określić, jako optymalny.

- Ten termin oznacza, że dane o granicach działek nie tylko muszą być przedstawione w postaci numerycznej, ale także powinny być danymi o jednorodnej dokładności. Nie jest to ani łatwe, ani oczywiste.
- Początkowo wydawało się, że wystarczy tylko przekształcić w procesie digitalizacji istniejące mapy ewidencyjne, przedstawiające granice działek, aby uzyskać właściwy produkt.
- Z punktu widzenia stosowanej technologii komputerowej produkt mógł być uznany jako właściwy, ale tylko i wyłącznie z punktu widzenia formalnego.
- Pod względem treści jest to bowiem przeważnie produkt nieodpowiedni, właśnie z punktu widzenia nieodpowiedniej dokładności przedstawianych granic działek.
- Podsumowując wstępne rozważania dotyczące modernizacji należy stwierdzić, że najlepszą, ze wszech miar i godną polecenia metodą modernizacji jest metoda, w której dane o granicach działek w postaci cyfrowej, będą pozyskane na podstawie metody bezpośredniej, to znaczy na podstawie aktualnego, bezpośredniego pomiaru terenowego, bądź też na podstawie danych liczbowych pochodzących z różnego rodzaju operatów pomiarowych, znajdujących w PZGK i dotyczących granic działek ewidencyjnych. Możliwa jest również, w niektórych przypadkach metoda fotogrametryczna.
- Niezależnie jednak od zastosowanej metody pozyskania danych, granice działek muszą być granicami prawnymi. W przeciwnym przypadku proces modernizacji będzie wysoce ułomnym.

### **3.2 Cel i zakres modernizacji ewidencji gruntów i budynków**

- Według rozp'01 modernizacja EGiB to zespół działań technicznych, organizacyjnych i administracyjnych podejmowanych przez starostę w celu:

- uzupełnienia bazy danych ewidencyjnych i utworzenia pełnego zakresu zbiorów danych ewidencyjnych, zgodnie z wymogami rozp'01,
  - modyfikacji istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w rozp'01,
  - poprawy funkcjonowania informatycznego systemu obsługującego bazę danych ewidencyjnych.
- Uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych i utworzenie pełnego zakresu zbiorów, to podstawowy problem modernizacji.
  - Część z tych danych już istnieje i należy je zmodyfikować, a pozostałe należy uzupełnić. Choć wydaje się to łatwe, jest złożony to problem w skali całego kraju.
  - Proces modyfikacji istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w rozp'01, to chyba najpoważniejszy problem obecnej EGiB. Można go sprowadzić do następującej formuły. „Jak zmienić istniejące dane ewidencyjne tak, aby odpowiadały one pod względem formy i treści wymogom stawianym przez technologię komputerową”.
  - Danych istniejących, sporządzanych według uchylonych przepisów jest bowiem bardzo dużo i bezzasadnym byłoby zaniechanie ich wykorzystania.
  - Najważniejszym zadaniem modernizacji w tym zakresie jest otrzymanie danych w postaci numerycznej o działkach ewidencyjnych, tworzących tak zwany numeryczny opis granic.
  - Każda działka powinna mieć w zasadzie dane o swych granicach otrzymane w wyniku zastosowania metody bezpośredniej.
  - Z uwagi jednak na bardzo wysokie koszty takich działań, można przyjąć, że taka procedura będzie stosowana początkowo jedynie na terenach zurbanizowanych.

- Na terenach rolnych i leśnych stosowana zaś będzie metoda fotogrametryczna bądź nawet kartometryczna pozyskania danych o granicach działek.
- Docelowo jednak dane o granicach działek powinny pochodzić z metody bezpośredniej.
- Proces pozyskania danych o granicach działek przy zastosowaniu metody bezpośredniej, jest oparty o punkty osnowy geodezyjnej.
- Osnowa ta niestety nie spełnia niekiedy stawianych przed nią zadań z uwagi na fakt, że jest niedokładną i niejednorodną.
- Przed wykorzystaniem jej dla celów pozyskania danych o granicach działek osnowa ta powinna być również zmodernizowana.
- Oznacza to, że powinien być dokonany powtórny, dokładniejszy niż poprzednio, pomiar tej osnowy, a następnie powinien być dokonany powtórny proces jej wyrównania.
- Zakres modernizacji obejmuje nie więc tylko „modyfikację istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w rozp’01” ale także modernizację osnowy geodezyjnej.
- Poprawa funkcjonowania systemu informatycznego obsługującego bazę danych ewidencyjnych, to również ważny, choć „tylko” techniczny problem.
- Zakłada się przy tym, że wszystkie JPEG w kraju posiadają takie systemy, co potwierdzają dokonane badania.
- Stan informatyzacji EGiB.
  - Dane części opisowej operatu EGiB, są już prawie wszystkie (99,8%) doprowadzone do formy numerycznej.
  - Dane części kartograficznej operatu zostały przetworzone do postaci numerycznej dla około 70% powierzchni kraju, przy czym ich jakość jest często niewłaściwa.

- Funkcjonowanie systemu informatycznego przewiduje także uwzględnienie w przyszłości konieczności przesyłania i wymiany danych ewidencyjnych przy zastosowaniu technologii teletransmisji.

### **3.3 Podstawowe zasady modernizacji ewidencji gruntów i budynków**

- Podstawowe zasady modernizacji są następujące:
  - modernizacja EGiB jest przeprowadzana:
    - ~ w sposób ciągły według reguł wynikłych z bieżącej aktualizacji operatu ewidencyjnego (wykład 8),
    - ~ w sposób kompleksowy, przy zastosowaniu metod przewidzianych przy zakładaniu EGiB, przy czym jeżeli modernizacja dotyczy ewidencji założonej przed wejściem w życie rozp'01, to dla sporządzenia numerycznego opisu granic działek ewidencyjnych wykorzystuje się już istniejące materiały i dane przechowywane w PZGK, nawet jeżeli nie spełniają one wymagań obowiązujących standardów technicznych;
  - w trakcie kompleksowej modernizacji EGiB wykonuje się ustalenie granic, połączone z pomiarem punktów granicznych, w przypadku gdy:
    - ~ nie można wyszukać danych określających przebieg granic,
    - ~ na podstawie istniejących materiałów, uzupełnionych pomiarem punktów granicznych w terenie i na mapie, nie można określić położenia tych punktów z dokładnością większą niż:
      - \* 3.0 m względem najbliższych elementów szczegółowej poziomej osnowy geodezyjnej w obrębach wiejskich,
      - \* 0.6 m względem najbliższych elementów szczegółowej poziomej osnowy geodezyjnej w obrębach miejskich, przy czym:
        - w uzasadnionych technicznie przypadkach, Główny Geodeta Kraju, na wniosek wojewódzkiego inspektora nadzoru

- geodezyjnego i kartograficznego, może wyrazić zgodę na zmniejszenie podanych powyżej dokładności,
- w przypadku, gdy dane ewidencyjne, określające położenie punktów załamania linii granicznych działek ewidencyjnych, nie spełniają wymagań obowiązujących standardów technicznych, w zmodernizowanej ewidencji przyjmuje się poła powierzchni działek, na podstawie dotychczasowej ewidencji,
  - do czasu wykonania modernizacji EGiB, swoją ważność zachowują dane z EGiB prowadzonej przed wejściem w życie rozp'01,
  - modernizację EGiB przeprowadza się w sposób planowy i zapewniający:
    - ~ zastąpienie rejestrów gruntów prowadzonych w technice ręcznej odpowiednimi zbiorami komputerowymi - w terminie do dnia 31.12.2001 roku (zostało wykonane),
    - ~ uruchomienie informatycznego systemu umożliwiającego prowadzenie EGiB, obejmującej pełny zakres danych ewidencyjnych - w terminie do dnia 31.12.2003 roku (zostało wykonane),
    - ~ założenie komputerowych baz danych ewidencyjnych umożliwiających tworzenie różnego rodzaju raportów, czyli mapy ewidencyjnej, rejestrów, kartotek, itp.), przy czym:
      - \* dla obszarów miast - w terminie do 31.12.2005 roku (zostało prawie wykonane),
      - \* dla obszarów wiejskich - w terminie do 31.12.2010 roku,
  - corocznie, w terminie do 30 kwietnia, dokonywana jest przez Głównego Geodetę Kraju, ocena realizacji zadań modernizacji, która następnie jest przedstawiana ministrowi właściwemu do spraw architektury i budownictwa, sprawującemu nadzór nad Głównym Geodetą Kraju.

- Reasumując, modernizacja EGiB to bardzo złożony, czasochłonny i trudny problem, nie tylko w aspekcie technologicznym ale także w aspekcie organizacyjnym.

Jeśli modernizacja zostanie przedstawiona w sposób prawidłowy, zwłaszcza w zakresie granic działek ewidencyjnych, to z pewnością przyczyni się to do usprawnienia funkcjonowania EGiB, a to z kolei, biorąc pod uwagę cele EGiB, przyczyni się do usprawnienia zarządzania państwem.