



ANALIZA NIEZGODNOŚCI OZNACZEŃ KLASOUŻYTKÓW ZE SPECYFIKACJĄ POJĘCIOWEGO MODELU DANYCH EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Małgorzata Stańczuk-Gałwiazek
Politechnika Warszawska

ANALYSIS OF CLASS-LAND USE SYMBOLS INCONSISTENCIES WITH THE CONCEPTUAL CADASTRAL DATA MODEL SPECIFICATION

Streszczenie

Obecnie, w świetle budowy Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach, konieczności implementacji dyrektywy INSPIRE oraz potrzeby harmonizacji i interoperacyjności zbiorów danych przestrzennych, utrzymanie danych ewidencyjnych w stanie aktualnym oraz zgodnym ze specyfikacją pojęciowego modelu danych ewidencji gruntów i budynków jest w Polsce niezwykle istotne. Szczególnymi danymi katastralnymi są dane dotyczące użytków gruntowych, w tym klasoużytków.

Celem pracy jest analiza niezgodności oznaczeń klasoużytków (atrybut OKU w bazie danych ewidencyjnych) ze specyfikacją pojęciowego modelu danych ewidencji gruntów i budynków. Badania przeprowadzono w oparciu o bazy danych ewidencyjnych dla wybranych obrębów wiejskich w programie EWMAPA. Na podstawie badań wskazano najczęściej występujące rodzaje niezgodności. Wyniki badań skonfrontowano z istniejącymi przepisami prawa, w celu wskazania czynników mających wpływ na występowanie w bazie danych ewidencji gruntów

analizowanych niezgodności. Zaproponowano zmiany w przepisach prawa umożliwiające wyeliminowanie najczęściej występujących niezgodności.

Słowa kluczowe: kataster nieruchomości, klasoużytki, specyfikacja pojęciowego modelu danych ewidencji gruntów

Abstract

At present, while developing Integrated Real Estate Information System, as well as in the light of the need to implement the INSPIRE directive and the need of interoperability and harmonization of spatial data, it is extremely important in Poland to keep up-to-date cadastral data which maintains in accordance with the conceptual cadastral data model specification. Particular cadastral data are those on land use and classification contours, including class-land use (intersection of the land use and classification contour within the limits of the parcel of land).

The paper aims to analyze the inconsistencies between the symbols of class-land use (attribute OKU in the cadastral database) and the conceptual cadastral data model specification. The research was carried out on the basis of cadastral databases for selected rural test objects in the EWMAPA software. The most frequent types of inconsistencies were indicated based on the research. The results of the study were confronted with the existing legal provisions, in order to indicate factors affecting the existence of the analyzed discrepancies in the cadastral database. Changes in legal regulations allowing to eliminate the most common inconsistencies were proposed.

Keywords: *real estate cadastre, class-land use, conceptual cadastral data model specification*

WPROWADZENIE

Realizacja zapisów dyrektywy unijnej INSPIRE, której implementację w Polsce stanowi ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2017 r. poz. 1382 z późn. zm.), wiąże się z koniecznością wprowadzenia działań mających zapewnić pełną harmonizację i interoperacyjność zbiorów danych infrastruktury przestrzennej. Zasadnicze znaczenie w tworzeniu infrastruktury informacji przestrzennej ma ewidencja gruntów i budynków (Konieczna i Konieczny, 2014). Obecnie, w świetle budowy Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach (ZSIN), utrzymanie danych ewidencyjnych w stanie aktualnym oraz zgodnym ze specyfikacją pojęciowego modelu danych ewidencji gruntów i budynków jest w Polsce niezwykle istotne.

Tabela 1. Wykaz wybranych aktów prawnych regulujących na przestrzeni lat zasady ujawniania i oznaczania użytków gruntowych w ewidencji gruntów i budynków
Table 1. List of selected legal acts regulating over the years the principles of recording land use in the real estate cadastre

| L.p. | Akty prawne dotyczące prowadzenia ewidencji gruntów i budynków | Akty prawne dotyczące klasyfikacji gleboznawczej gruntów |
|-------------|---|--|
| 1 | Dekret z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 1955, Nr 6 poz. 32) | Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 czerwca 1956 r. w sprawie klasyfikacji gruntów (Dz.U. 1956, Nr 19 poz. 97) |
| 2 | Zarządzenie Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1969 r. w sprawie ewidencji gruntów (M.P. 1969, Nr 11 poz. 98) | Zarządzenie Nr 127 Ministra Rolnictwa z dnia 14 czerwca 1956 r. w sprawie zasad i metod technicznego wykonania klasyfikacji gruntów oraz wymaganych kwalifikacji dla osób przeprowadzających tę klasyfikację (Biuletyn Ministerstwa Rolnictwa Nr 11 z 1956 r.) |
| 3 | Zarządzenie Ministrów Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej oraz Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 stycznia 1988 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ewidencji gruntów (M.P. 1988, Nr 7 poz. 62) | Instrukcja w sprawie przeprowadzenia klasyfikacji gleboznawczej gruntów stanowiąca załącznik do zarządzenia Nr 127 Ministra Rolnictwa z 14 czerwca 1956 r. |
| 4 | Rozporządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 1996 08 13) | Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 1957 r. zmieniające rozporządzenie z dnia 4 czerwca 1956 r. w sprawie klasyfikacji gruntów. (Dz. U. 1996 Nr 158 poz. 813) |
| 5 | Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2001, Nr 38 poz. 454) | Komentarz do tabeli klas gruntów z 1963 r. (Ministerstwo Rolnictwa, Warszawa, 1963) |
| 6 | Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2013, Poz. 1551) | Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 r. w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. 2012 Poz. 1246) |
| 7 | Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 6 listopada 2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2015, Poz. 2109) | |
| 8 | Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2016 poz. 1034 z późn. zm.) | |

Szczególnym zbiorem danych stanowiących podstawę ZSIN jest ewidencja gruntów i budynków (EGiB) (Góźdz *et al.* 2014). Zgodnie z art. 21 Prawa geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późn. zm.) dane zawarte w EGiB stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych (Ustawa 1989). Warunkiem prawidłowego funkcjonowania EGiB, jako podstawy ZSIN, jest dostarczanie danych referencyjnych do innych systemów (Oosterom *et al.* 2009; Kapuściński 2012; Taszakowski *et al.* 2016; Izdebski 2017). Obowiązujące rozporządzenie z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034 z późn. zm.) określa pojęciowy model danych EGiB oraz schemat aplikacyjny GML wymiany tych danych, opracowane zgodnie z metodyką modelowania pojęciowego informacji geograficznej, wykorzystaną m.in. w Międzynarodowych Normach ISO serii 19100 (Góźdz *et al.* 2014). Dostosowanie danych EGiB do wymagań ZSIN wiąże się zatem z koniecznością wykonania konwersji danych do schematu aplikacyjnego zgodnego z rozporządzeniem (Obwieszczenie 2016) oraz wykonania modernizacji EGiB, w przypadku wybranych obrębów ewidencyjnych. Szczególnymi danymi katastralnymi, których zgodność ze stanem prawnym lub faktycznym jest niezwykle istotna (dane te stanowią m.in. podstawę wymiaru podatku), są dane dotyczące użytków gruntowych, w tym klasoużytków (Pietrzak 2017). Przepisy dotyczące ujawniania i oznaczania użytków gruntowych w EGiB ulegały licznym zmianom (Tabela 1).

Należy zaznaczyć, iż zapisy rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków nie stanowią przepisów nadrzędnych nad rozporządzeniem w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (akty równoległe o randze rozporządzenia), a źródłem danych o konturze klasyfikacyjnym w bazie danych EGiB powinna być gleboznawcza klasyfikacja gruntów (Obwieszczenie 2016). Jednakże rozporządzenie z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków wprowadza wykaz dopuszczalnych wartości atrybutów OFU (oznaczenie rodzaju użytku gruntowego), OZU (oznaczenie użytku gruntowego, z którym związana jest klasa bonitacyjna), OZK (oznaczenie klasy bonitacyjnej) oraz wykaz dopuszczalnych wartości atrybutu OKU (oznaczenie klasoużytku, zdefiniowane poprzez wzajemne zależności pomiędzy atrybutami OFU, OZU, OZK). Dopuszczalne wartości atrybutów OFU, OZU, OZK w bazie danych ewidencyjnych ulegały zmianom wraz z kolejnymi nowelizacjami rozporządzenia (2001). Istotne zmiany dopuszczalnych oznaczeń klasoużytków (OKU) wprowadziło rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków, co przedstawia Tabela 2. W Tabeli 2 uwzględniono także zapisy Instrukcji Technicznej G-5 „Ewidencja gruntów i budynków” (2003), która stanowi jedynie (archiwalne) wytyczne techniczne, nie będąc źródłem prawa powszechnie obo-

wiązującego oraz nie posiadając charakteru standardu. Jednakże zawarte w Instrukcji (2003) wytyczne w sprawie prowadzenia ewidencji gruntów i budynków były w Polsce stosowane zarządzeniem nr 16 Głównego Geodety Kraju z 3 listopada 2003 r.

Tabela 2. Dopuszczalne oznaczenia klasoużytków (OKU) w bazie danych ewidencyjnych dla wybranych rodzajów użytków gruntowych, według zapisów rozporządzenia (2001, 2013) oraz instrukcji technicznej G-5

Table 2. Permissible symbols of class-land use (OKU) in cadastral database for selected types of land use according to the provisions of the Regulation (2001, 2013) and the Technical Instructions G-5

| Rodzaj użytku gruntowego ^{A)} | Dopuszczalne wartości atrybutów OFU, OZU, OZK w bazie danych ewidencyjnych według zmieniających się zapisów rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz archiwalnych wytycznych technicznych | | |
|--|---|--|--|
| | Według zapisów rozporządzenia (2001) ^{B)} | Instrukcja techniczna G-5 (2003) ^{C)} | Według zapisów rozporządzenia (2013) ^{D)} oraz obwieszczenia (2016) ^{E)} |
| Dopuszczalne wartości atrybutów OFU i OZU | | | |
| Grunty orne | R | R | R |
| Łąki trwałe | Ł | Ł | Ł |
| Pastwiska trwałe | Ps | Ps | Ps |
| Grunty rolne zabudowane | B-R, B-Ł, B-Ps | B-R, B-Ł, B-Ps, B-Ls | Br-R, Br-Ł, Br-Ps |
| Sady | S-R, S-Ł, S-Ps | S-R, S-Ł, S-Ps | S-R, S-Ł, S-Ps |
| Grunty pod rowami | W | W, W-R, W-Ł, W-Ps W-Ls | W-R, W-Ł, W-Ps |
| Grunty pod stawami | Wsr | Wsr, Wsr-R, Wsr-Ł, Wsr-Ps, Wsr-Ls | Wsr-R, Wsr-Ł, Wsr-Ps |
| Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych | - | - | Lzr-R, Lzr-Ł, Lzr-Ps |
| Lasy | Ls | Ls | Ls |
| Grunty zadrzewione i zakrzewione | Lz, Lz-R, Lz-Ł, Lz-Ps | Lz, Lz-R, Lz-Ps, Lz-Ł | Lz |

| Rodzaj użytku gruntowego ^{A)} | Dopuszczalne wartości atrybutów OFU, OZU, OZK w bazie danych ewidencyjnych według zmieniających się zapisów rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz archiwalnych wytycznych technicznych | | |
|--|---|--|--|
| | Według zapisów rozporządzenia (2001) ^{B)} | Instrukcja techniczna G-5 (2003) ^{C)} | Według zapisów rozporządzenia (2013) ^{D)} oraz obwieszczenia (2016) ^{E)} |
| Dopuszczalne wartości atrybutów OFU i OZU | | | |
| Użytki ekologiczne | E-R, E-Ps, E-L, E-Ls, E-Lz | E-R, E-Ps, E-L, E-Ls, E-Lz, | E-R, E-Ps, E-L, E-Ls, E-Lz, |
| | | E-Lz-R, E-Lz-Ł, E-Lz-Ps, | E-Lzr-R, E-Lzr-Ł, E-Lzr-Ps |
| | E-Wp, E-Ws, E-W | E-Wp, E-Ws, E-W, E-W-R, E-W-Ł, E-W-Ps, E-W-Ls, | E-Wp, E-Ws, E-W-R, E-W-Ps, E-W-Ł |
| | | E-N | E-N |
| | | | |
| Dopuszczalne wartości atrybutu OZK | | | |
| Grunty orne (R) | I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI, VIz | I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI | I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI, VIz |
| Łąki trwałe (Ł) | I, II, III, IV, V, VI | I, II, III, IV, V, VI | I, II, III, IV, V, VI |
| Pastwiska trwałe (Ps) | I, II, III, IV, V, VI, VIz | I, II, III, IV, V, VI | I, II, III, IV, V, VI |
| Lasy (Ls) | I, II, III, IV, V, VI, <puste> | I, II, III, IV, V, VI, <puste> | I, II, III, IV, V, VI, <puste> |
| Grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) | - | - | I, II, III, IV, V, VI, <puste> |

A) Nazewnictwo rodzaju użytku gruntowego według obwieszczenia (2016)^{E)}.

B) Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2001, Nr 38 poz. 454)

C) Instrukcja techniczna G-5 „Ewidencja gruntów i budynków” (Główny Geodeta Kraju, Warszawa, 2003) – archiwalne wytyczne techniczne, nie stanowiące przepisów prawa.

D) Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2013, Poz. 1551)

E) Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2016, Poz. 1034, tekst jednolity z późn. zm.)

Zgodnie z Tabelą 2, istotne zmiany w zakresie dopuszczalnych oznaczeń klasoużytków (OKU) zaszły w odniesieniu do m.in. użytków „Grunty rolne zabudowane” oraz „Grunty pod rowami”. Zgodnie z obecnie obowiązującym rozporządzeniem (Obwieszczenie 2016), użytki te nie mogą być sklasyfikowane

na gruntach innych niż grunty orny (R), łąka trwała (Ł) lub pastwisko trwałe (Ps). Zgodnie z powyższym zapisem, występowanie w bazie danych ewidencyjnych siedliska rolniczego lub rowu melioracyjnego na użytkach leśnych (np. Br-Ls, W-Ls) powoduje występowanie w bazie danych ewidencyjnych błędu krytycznego (Pietrzak 2017a; Pietrzak 2017b). Dopuszczalne zależności między atrybutami OFU, OZU, OZK w oznaczeniu klasoużytku (OKU) w bazie danych ewidencyjnych zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem (Obwieszczenie 2016) przedstawia Tabela 3.

Tabela 3. Dopuszczalne zależności między atrybutami OFU, OZU i OZK w oznaczeniu wybranych klasoużytków (OKU) w bazie danych ewidencyjnych zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Obwieszczenie 2016)

Table 3. Permissible dependencies between the attributes OFU, OZU and OZK in the symbols of selected class-land use (OKU) in the cadastral database in accordance with the current regulation on the registration of lands and buildings (real estate cadastre) (Announcement 2016)

| Rodzaj użytku gruntowego ^{A)} | Dopuszczalne wartości atrybutu OKU (oznaczenie klasoużytku) w bazie danych ewidencyjnych |
|--|--|
| Grunty orne | RI, RII, RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI, RVIZ |
| Łąki trwałe | ŁI, ŁII, ŁIII, ŁIV, ŁV, ŁVI |
| Pastwiska trwałe | PsI, PsII, PsIII, PsIV, PsV, PsVI |
| Grunty rolne zabudowane | Br-RI, Br-II, Br-RIIIa, Br-RIIIb, Br-RIVa, Br-RIVb, Br-RV, Br-RVI, Br-RVIZ, Br-ŁI, Br-ŁII, Br-ŁIII, Br-ŁIV, Br-ŁV, Br-ŁVI, Br-PsI, Br-PsII, Br-PsIII, Br-PsIV, Br-PsV, Br-PsVI |
| Sady | S-RI, S-II, S-RIIIa, S-RIIIb, S-RIVa, S-RIVb, S-RV, S-RVI, S-RVIZ, S-ŁI, S-ŁII, S-ŁIII, S-ŁIV, S-ŁV, S-ŁVI, S-PsI, S-PsII, S-PsIII, S-PsIV, S-PsV, S-PsVI, |
| Grunty pod rowami | W-RI, W-II, W-RIIIa, W-RIIIb, W-RIVa, W-RIVb, W-RV, W-RVI, W-RVIZ, W-ŁI, W-ŁII, W-ŁIII, W-ŁIV, W-ŁV, W-ŁVI, W-PsI, W-PsII, W-PsIII, W-PsIV, W-PsV, W-PsVI, |
| Grunty pod stawami | Wsr-RI, Wsr-II, Wsr-RIIIa, Wsr-RIIIb, Wsr-RIVa, Wsr-RIVb, Wsr-RV, Wsr-RVI, Wsr-RVIZ, Wsr-ŁI, Wsr-ŁII, Wsr-ŁIII, Wsr-ŁIV, Wsr-ŁV, Wsr-ŁVI, Wsr-PsI, Wsr-PsII, Wsr-PsIII, Wsr-PsIV, Wsr-PsV, Wsr-PsVI, |
| Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych | Lzr-RI, Lzr-II, Lzr-RIIIa, Lzr-RIIIb, Lzr-RIVa, Lzr-RIVb, Lzr-RV, Lzr-RVI, Lzr-RVIZ, Lzr-ŁI, Lzr-ŁII, Lzr-ŁIII, Lzr-ŁIV, Lzr-ŁV, Lzr-ŁVI, Lzr-PsI, Lzr-PsII, Lzr-PsIII, Lzr-PsIV, Lzr-PsV, Lzr-PsVI, |

| Rodzaj użytku gruntowego ^{A)} | Dopuszczalne wartości atrybutu OKU (oznaczenie klasoużytku) w bazie danych ewidencyjnych |
|--|--|
| Lasy | Ls, LsI, LsII, LsIII, LsIV, LsV, LsVI |
| Grunty zadrzewione i zakrzewione | Lz, LzI, LzII, LzIII, LzIV, LzV, LzVI |
| Użytki ekologiczne | E-RI, E-RII, E-RIIIa, E-RIIIb, E-RIVa, E-RIVb, E-RV, E-RVI, E-RVIz, E-ŁI, E-ŁII, E-ŁIII, E-ŁIV, E-ŁV, E-ŁVI, E-PsI, E-PsII, E-PsIII, E-PsIV, E-PsV, E-PsVI, E-Ls, E – LsI, E-LsII, E – LsIII, E-LsIV, E-LsV, E-LsVI E-Lz, E – LzI, E-LzII, E – LzIII, E-LzIV, E-LzV, E-LzVI E-Lzr-RI, E-Lzr-RII, E-Lzr-RIIIa, E-Lzr-RIIIb, E-Lzr-RIVa, E-Lzr-RIVb, E-Lzr-RV, E-Lzr-RVI, E-Lzr-RVIz E-Lzr-ŁI, E-Lzr-ŁII, E-Lzr-ŁIII, E-Lzr – ŁIV, E-Lzr-ŁV, E-Lzr-ŁVI E-Lzr-PsI, E-Lzr-PsII, E-Lzr-PsIII, E-Lzr-PsIV, E-Lzr-PsV, E-Lzr-PsVI E-Wp, E-Ws E-W-RI, E-W-RII, E-W-RIIIa, E-W-RIIIb, E-W-RIVa, E-W-RIVb, E-W-RV, E-W-RVI, E-W-RVIz E-W-PsI, E-W-PsII, E-W-PsIII, E-W-PsIV, E-W-PsV, E-W-PsVI, E-W-ŁI, E-W-ŁII, E-W-ŁIII, E-W-ŁIV, E-W-ŁV, E-W-ŁVI, E-N |

A) Nazewnictwo rodzaju użytku gruntowego według Obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2016, Poz. 1034, tekst jednolity z późn. zm.).

MATERIAŁ I METODY

Celem pracy jest wykrycie niezgodności oznaczeń klasoużytków (atrybut OKU w bazie danych ewidencyjnych) z obowiązującą na dany okres specyfikacją pojęciowego modelu danych EGiB zawartą w rozporządzeniu z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Analizy przeprowadzono w programie EWMAPA w oparciu o bazy danych ewidencyjnych dla trzech wybranych obrębów wiejskich o łącznej powierzchni 2305 ha. Według danych na dzień 25 maja 2018 r. Centralne Repozytorium Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach nie zostało zasilone danymi EGiB dla powiatu, w którym położone są obiekty badawcze (GUGiK 2018). Materiał badawczy stanowiły numeryczne bazy danych ewidencyjnych aktualne na czerwiec 2013 r. oraz kwiecień 2018 r. (w tym okresie przeprowadzono modernizację ewidencji gruntów i budynków dla analizowanych obiektów badawczych). Dla danych ewidencyjnych przedstawiających stan aktualny na czerwiec 2013 r. dokonano analizy niezgodności oznaczeń klasoużytków ze specyfikacją pojęciowego mo-

delu danych EGiB zawartą w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2001 Nr 38 poz. 454). Dla danych ewidencyjnych przedstawiających stan aktualny na kwiecień 2018 r. dokonano analizy niezgodności oznaczeń klasoużytków ze specyfikacją pojęciowego modelu danych EGiB zawartą w obwieszczeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2016 poz. 1034, tekst jednolity z późn. zm.).

Analizom podlegały wyłącznie niezgodności pomiędzy atrybutami OFU, OZU i OZK w oznaczeniach klasoużytków OKU. Badaniom nie podlegała weryfikacja zgodności oznaczeń klasoużytków OKU ze stanem faktycznym występującym w terenie. Na podstawie wyników badań wskazano najczęściej występujące w bazach danych ewidencyjnych rodzaje niezgodności oznaczeń klasoużytków OKU. Wyniki badań skonfrontowano z istniejącymi przepisami prawa, w celu wskazania czynników mających wpływ na występowanie w bazie danych EGiB analizowanych niezgodności.

WYNIKI I DYSKUSJA

Syntetyczne zestawienie wyników badań na trzech obiektach testowych przedstawia Tabela 4. Zidentyfikowano następujące grupy błędów w oznaczeniach klasoużytków OKU występujących w bazie danych EGiB:

- i) nieklasyfikowane grunty pod rowami „W” lub grunty pod rowami klasyfikowane na niedozwolonym konturze (np. W-Ls),
- ii) błędy wynikające z konieczności ujawnienie gruntu rolnego zabudowanego na konturze leśnym (B-Ls),
- iii) ujawnienie konturu klasyfikacyjnego (OZU, OZK) w odniesieniu do użytków zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp oraz inne tereny zabudowane Bi (np. Bp-PsIV, Bi-RIVa),
- iv) ujawnienie konturu klasyfikacyjnego (OZU, OZK) w odniesieniu do użytków drogi dr oraz inne tereny komunikacyjne Ti (np. dr-RIVa, Ti-Ls).

Poza błędami wymienionymi w Tabeli 4, w bazach danych aktualnych na czerwiec 2013 r. występowały błędy w strukturze oznaczeń klasoużytków wynikające z:

- (i) użycia błędnego separatora, np. znaku „/” zamiast znaku „-” jako separatora pomiędzy oznaczeniem rodzaju użytku gruntowego OFU, a oznaczeniem rodzaju użytku gruntowego, z którym związana jest klasa bonitacyjna OZU (np.: B/RIVa, B/PsIII, S/RVI, Lz/ŁIV, itp.),

- (ii) braku separatora w odpowiednim miejscu (pomiędzy numerem konturu, a oznaczeniem literowym klasoużytku lub pomiędzy oznaczeniem użytku, a oznaczeniem użytku podlegającego gleboznawczej klasyfikacji gruntów, np. 25-3/BRIIIb, 25-39LsIV, 25-75/BRIVa, 25-277/SRIVa, itp.).

Tabela 4. Niezgodności oznaczeń klasoużytków OKU występujące w bazie danych ewidencyjnych na obiektach testowych

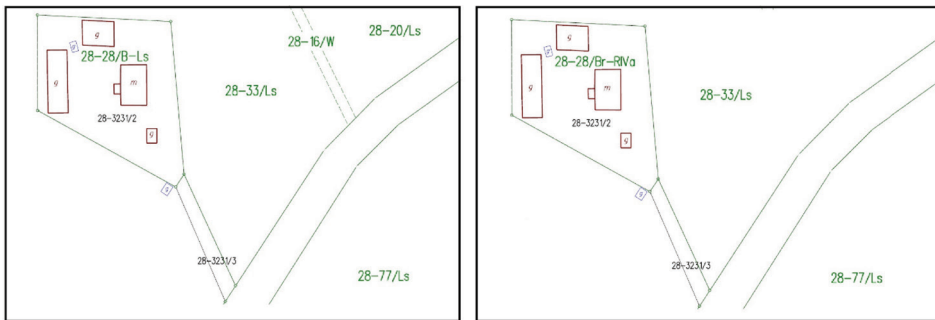
Table 4. Inconsistencies of the class-land use symbols OKU in the cadastral databases for test objects

| Wykryte błędne oznaczenia klasoużytków w bazie danych EGiB | Liczba wykrytych niezgodności na obiekcie badawczym | | |
|---|---|----------|----------|
| | Obiekt 1 | Obiekt 2 | Obiekt 3 |
| Analiza danych ewidencyjnych aktualnych na czerwiec 2013 r.^{A)} | | | |
| W | 60 | 21 | 26 |
| W-Ls | 6 | - | - |
| B-Ls | 1 | - | 1 |
| Ti-Ls | 2 | - | - |
| Bp-PsIV | 1 | - | - |
| Bp-RIVa | 2 | 2 | - |
| Bp-RV | - | 1 | - |
| Bi-RIVa | - | 2 | - |
| dr-Ls | 9 | - | 1 |
| dr-RIIIb | 1 | - | - |
| dr-RIVa | 2 | 2 | - |
| dr-PsIV | - | 1 | - |
| dr-ŁIV | 1 | - | - |
| Analiza danych ewidencyjnych aktualnych na kwiecień 2018 r.^{B)} | | | |
| W | 50 | 20 | 18 |

Klucz:

- A) Zbadano zgodność oznaczeń klasoużytków ze specyfikacją pojęciowego modelu danych ewidencyjnych zawartą w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2001 Nr 38 poz. 454).
- B) Zbadano zgodność oznaczeń klasoużytków ze specyfikacją pojęciowego modelu danych ewidencyjnych zawartą w obwieszczeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2016 poz. 1034, tekst jednolity z późn. zm.).

Problematykę ujawniania użytków grunty rolne zabudowane „Br” oraz grunty pod rowami „W” występujących na gruntach leśnych „Ls” przedstawia Rys. 1. Grunt rolny zabudowany (siedlisko z budynkami gospodarczymi), z którym wcześniej był związany użytek Ls (oznaczenie klasoużytku w bazie EGiB „B-Ls” według stanu na czerwiec 2013 r.) został po modernizacji EGiB ujawniony w bazie jako Br-RIVa (oznaczenie klasoużytku w bazie EGiB według stanu na kwiecień 2018 r.), pomimo że stanowi enklawę wśród gruntów leśnych. Z kolei rów melioracyjny przylegający z obu stron do konturu lasu (użytek „W” – grunt pod rowami ujawniony w bazie EGiB w 2013 r.) nie jest ujawniony w EGiB według danych na kwiecień 2018 r., ponieważ oznaczenie klasoużytku „W-Ls” jest niezgodne z obowiązującą specyfikacją pojęciowego modelu danych.



Rysunek 1. Zmiany w oznaczeniach klasoużytków w bazie danych ewidencyjnych: stan na czerwiec 2013 r. po lewej stronie oraz stan na kwiecień 2018 r. po prawej stronie.

Figure 1. Changes in the class-land use symbols in the cadastral database: as of June 2013 on the left and as of April 2018 on the right.

Większość wykrytych według stanu na czerwiec 2013 r. niezgodności oznaczeń klasoużytków zostało wyeliminowanych w wyniku przeprowadzonej modernizacji ewidencji gruntów i budynków. Niemniej jednak w analizowanych bazach danych ewidencyjnych nadal występują nieklasyfikowane grunty pod rowami „W” (88 niezgodności według stanu na kwiecień 2018 r.). W wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków z analizowanych baz danych usunięto większość gruntów pod rowami klasyfikowanych na lasach (W-Ls) i ujawniono je jako lasy Ls. W odniesieniu do dwóch klasoużytków B-Ls, w jednym przypadku dokonano zmiany na Br-RIVa, natomiast w drugim przypadku zamiast siedliska rolniczego w bazie ujawniono las Ls. Jako lasy Ls sklasyfikowano też grunty uprzednio ujawnione jako dr-Ls oraz Ti-Ls. Drogi błędnie sklasyfikowane na użytkach rolnych (np. dr-RIVa) zostały w wyniku modernizacji ewidencji

gruntów i budynków ujawnione jako drogi dr (w większości przypadków) lub grunty rolne zabudowane Br-RIVa. Oznaczenia błędnie klasyfikowanych zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy (Bp-RIVa, Bp-RV, Bp-PsIV) oraz innych terenów zabudowanych (Bi-RIVa) zostały zmienione na odpowiednio Br-RIVa, Bp, RIVa lub PsIV.

WNIOSKI

Porównanie wymagań INSPIRE oraz ZSIN ze stanem aktualnym posiadanych zbiorów danych przestrzennych jest podstawą ich harmonizacji, to jest doprowadzenia do zgodności z zapisami aktów prawa (Gaździcki 2011). Wyniki badań przyczyniły się do wskazania podstawowych rodzajów niezgodności danych katastralnych z modelem pojęciowym danych w zakresie oznaczeń klasoużytków. Najliczniejsza grupa błędów wynikała z konieczności klasyfikacji gruntów pod rowami: OKU=OFU-OZU-OZK (konieczność zdefiniowania użytku gruntowego, z którym jest związana klasa bonitacyjna).

Na występowanie niezgodności mogą mieć wpływ częste zmiany przepisów prawa (zmiany w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków) w zakresie dopuszczalnych oznaczeń klasoużytków (OKU) w bazie danych ewidencyjnych. Ponadto obecne przepisy prawa skutkują występowaniem w bazie błędów krytycznych (na przykład w odniesieniu do gruntów rolnych zabudowanych położonych na gruntach leśnych lub w przypadku gruntów pod rowami, które nie przylegają do konturów klasyfikacyjnych R, Ł i Ps). Pomimo, że dla obiektów testowych przeprowadzono modernizację ewidencji gruntów i budynków, to w bazach danych nadal występują błędne oznaczenia klasoużytków (nie został spełniony warunek harmonizacji i interoperacyjności zbiorów danych).

Zasadne byłoby wprowadzenie zmian w specyfikacji pojęciowego modelu danych EGiB zdefiniowanej w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Sposób oznaczania klasoużytku grunty pod rowami powinien podlegać zmianie na wyłącznie symbol OKU=W, bez konieczności ujawniania użytku gruntowego, z którym jest związana klasa bonitacyjna (jest: OKU=OFU-OZU-OZK, powinno być: OKU=OFU). Obecne przepisy prawa przewidują położenie rowów tylko na konturze klasyfikacyjnym R, Ł i Ps. Zgodnie z obowiązującą specyfikacją niemożliwe jest zatem ujawnienie gruntu pod rowami na przykład na gruntach leśnych, bądź na nieużytkach (pomimo występowania takich przypadków zgodnie ze stanem faktycznym).

Kolejną postulowaną zmianą jest uwzględnienie możliwości występowania gruntu rolnego zabudowanego na gruntach leśnych (np. Br-LsV) lub zdefiniowanie klasoużytku jako OFU=OKU, bez konieczności ujawniania użytku gruntowego, z którym jest związana klasa bonitacyjna (wyłącznie symbol „Br”).

Brak możliwości ujawnienia siedliska rolniczego na gruntach leśnych prowadzi niekiedy do sytuacji prawnie nierozwiązywalnych, gdy brak jest możliwości wyłączenia gruntu z produkcji leśnej w trybie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, tekst jednolity) lub gdy konieczne jest uwzględnienie zapisów uproszczonego planu urządzania lasu. W tych przypadkach przepisy prawa wykluczają możliwość ujawnienia innego użytku niż las. Brak możliwości poprawnego zdefiniowania wzajemnej relacji OFU-OZU-OZK może również powodować zmianę użytku z gruntu rolnego zabudowanego Br na teren mieszkaniowy B, co wiąże się ze zmianą podatku z rolnego na (wyższy) podatek od nieruchomości.

LITERATURA

Gaździcki, J. (2011). *Prawo Unii Europejskiej kształtujące INSPIRE*. Roczniki Geomatyki IX, 6: 7-18.

Gózdź, K., Parzyński, Z., Radzio, W. (2014). *Polski kataster nieruchomości jako element INSPIRE*. Roczniki Geomatyki XII, 1(63): 51-66.

GUGiK (2018). *Wykaz powiatów, które dokonały zasilenia CR ZSIN danymi EGiB*. Dostęp online (30.05.2018 r.): http://www.gugik.gov.pl/bip/zintegrowany-system-informacji-o-nieruchomosciach?version_id=4599

Instrukcja (2003). Instrukcja techniczna G-5 „Ewidencja gruntów i budynków”. Główny Geodeta Kraju, Warszawa, 2003.

Izdebski, W. (2017). *Analysis of the cadastral data published in the Polish Spatial Data Infrastructure*. Geodesy and Cartography 66(2): 227-240.

Kapuściński, A. (2012). *Od Integrującej Platformy Elektronicznej do Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach – Podsumowanie Projektów Pilotażowych*. Roczniki Geomatyki X, 6(56): 43-55.

Konieczna, J., Konieczny, D. (2014). *Ewidencja gruntów i budynków w kontekście nowych przepisów wykonawczych do ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne*. Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich II/1/2014: 293-306.

Obwieszczenie (2016). Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Dz. U. 2016, Poz. 1034, tekst jednolity z późn. zm.

Oosterom, P., Groothedde, A., Lemmen, Ch., Molen, P., Uitermark, H. (2009). *Land Administration as a Cornerstone in the Global Spatial Information Infrastructure*. International Journal of Spatial Data Infrastructures Research 4: 298–331.

Pietrzak, L. (2017a). *Grunty rolne zabudowane (Br) w ewidencji gruntów i budynków w trybie modernizacji i bieżącej aktualizacji*. Przegląd geodezyjny 5: 17-22.

Pietrzak, L. (2017b). *Rów jako użytek i rów jako działka ewidencyjna w ewidencji gruntów i budynków – problemy w procesie bieżącej aktualizacji i modernizacji ewidencji gruntów i budynków i w procedurze rozgraniczenia*. Przegląd geodezyjny 2: 7-12.

Rozporządzenie (2013). Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków. (Dz. U. 2013, Poz. 1551).

Taszakowski, J., Janus, J., Mika, M., Leń, P. (2016). *Katastralne scalenia gruntów w procesie modernizacji katastru nieruchomości w Polsce*. Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich II(1): 375-394.

Ustawa (1989). Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101, Tekst jednolity z późn. zm).

Małgorzata Stańczuk-Gałwiazek, mgr inż.
Politechnika Warszawska
Zakład Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
Pl. Politechniki 1 pok. 312, 00-661 Warszawa
Tel: +48 22 234-75-89
E-mail: Małgorzata.Stanczuk@pw.edu.pl

Wpłynęło: 08.05.2018

Akceptowano do druku: 23.08.2018