



**UNIWERSYTET WARMIŃSKO– MAZURSKI W OLSZTYNIE**

Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej

**Katedra Katastru i Zarządzania Przestrzenią**

---

# **Kataster nieruchomości na tle przemian prawnych, organizacyjnych i technologicznych**

dr inż. Jadwiga Konieczna

## **Czynniki warunkujące zmiany w funkcjonowaniu katastru nieruchomości**

---

Kierunki zmian i rozwoju katastru nieruchomości wynikają z:

- uwarunkowań prawnych,
- uwarunkowań ekonomicznych i organizacyjnych,
- rozwoju technologii informacji przestrzennej,
- potrzeb społeczeństwa do dostępu do informacji przestrzennej przy rozwiązywaniu nowych problemów związanych m.in. z rozwojem zrównoważonym, zarządzaniem kryzysowym, ochroną środowiska

## Przepisy prawne kształtujące polską egib

---

- Przyjęcie rozwiązań państw zaborczych
- Dekret z 2 lutego 1955 roku dający podwaliny aktualnie obowiązującej ewidencji gruntów i budynków (*marginesowo traktowano własność oraz ustalano granice wg stanu faktycznego*)
- Zmiany ustrojowe w Polsce po 1989 roku (*przywrócenie należytej rangi prawu własności*)
- Uchwalenie przez Sejm w 1989 roku prawa geodezyjnego i kartograficznego

## Przepisy prawne kształtujące polską egib

---

- Rozporządzenie z 17 grudnia 1996 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (wprowadzenie nowego obiektu „budynek”)
- Rozporządzenie z 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków:
  - obowiązek rejestrowania nieruchomości lokalowych
  - nowa definicja jednostki rejestrowej gruntów, budynków, lokali wiążąca z pojęciem nieruchomości
  - wprowadzenie identyfikatorów TERYT

## Przepisy prawne kształtujące polską egib

---

- Rozporządzenie z 29 listopada 2013 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków:
  - rozszerzono definicję „osoby”, „budynku”,
  - obiektom przestrzennym bazy danych ewidencyjnych, oprócz identyfikatora TERYT, nadaje się identyfikator IdIIP,
  - zmiany w zasadach ustalania przebiegu granic działek,
  - zmiany w systematyce użytków gruntowych (nowy użytek: grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych – Tp)
  - ważnym elementem nowego rozporządzenia jest specyfikacja modelu pojęciowego danych ewidencyjnych, zgodna z metodyką określoną w normach ISO serii 19100.

## Wspólne cechy

---

- Podstawowym obiektem była działka
- Składa się z dwóch części: graficznej i opisowej
- Obejmuje obszar całego kraju
- Bieżąca aktualizacja
- Jest własnością publiczną

## Rozwój systemów GIS

---

- Technologia i wizualizacja – lata 60 i 70 – rozwój grafiki komputerowej,
- GIS – lata 80-90 – technologia, analizy i wizualizacja,
- GEOPORTALE (GIS w Internecie) – lata 90 – 2000 – technologia i dostęp,
- IDP – infrastruktura danych przestrzennych – lata 2000 – dostęp, usługi, użytkowanie,
- Społeczeństwo informacyjne – wiek XXI – powszechne korzystanie z usług.

## Rozwój systemów GIS

Szybki rozwój technologii informatycznych wpłynął na oczekiwania i wizje systemów katastralnych, które powinny mieć charakter **wielozadaniowy**.

### **Rozszerzenie płaszczyzn wykorzystania danych katastralnych:**

- gwarancja przestrzennego zasięgu własności
- wspomaganie postępowań sądowych i administracyjnych związanych z nieruchomościami
- wspomaganie procesów inwestycyjnych
- zarządzanie obszarami problemowymi
- podstawa prawidłowego zarządzania kryzysowego

## Płaszczyzny wykorzystania danych katastralnych

---

- wykorzystywanie w zagrożeniach klęskami żywiołowymi
- pozyskiwanie gruntów pod inwestycje w zakresie budowli przeciwpowodziowych
- baza referencyjna dla innych rejestrów i ewidencji odnoszących się do przestrzennego usytuowania nieruchomości

Wniosek: **Kataster nieruchomości – baza danych o zasadniczym znaczeniu dla wszystkich procesów związanych z przestrzenią**

## Kataster wielozadaniowy

---

Nowoczesny kataster, aby spełniać wielozadaniową funkcję, nie może ograniczać się do dokumentowania nieruchomości.

Dodatkowe informacje o: uzbrojeniu terenu, stanie wód, informacje o lasach, drogach, obiektach mostowych, stanie zagospodarowania są podstawą prawidłowego gospodarowania przestrzenią.

### **Pytanie: wg jakiego modelu tworzyć kataster wielozadaniowy**

Realnym rozwiązaniem jest integracja istniejących systemów informacyjnych przez wspólne normy i systemy identyfikacji (*gdzie „kręgosłupem przestrzennym” będzie kataster nieruchomości*).

## Kataster wielozadaniowy

---

W każdym systemie do rejestrowanego obiektu przypisywane są określone atrybuty.

Przykłady obiektów w systemach:

- kataster nieruchomości – działka, budynek, lokal;
- księgi wieczyste – nieruchomość gruntowa, budynkowa, lokalowa;
- GESUT – przewód;
- system informacji LP – oddział.

Analiza związków i zależności pomiędzy obiektami w systemach

## Warunki powstania katastru wielozadaniowego

---

Warunkiem powstania nowoczesnego wielozadaniowego katastru jest:

- standaryzacja w zakresie stosowanej technologii,
- opracowanie i stosowanie wspólnych pojęć definiujących poszczególne obiekty,
- przypisanie im identyfikatorów, kodów i znaczeń, aby była możliwość badania wzajemnych relacji.

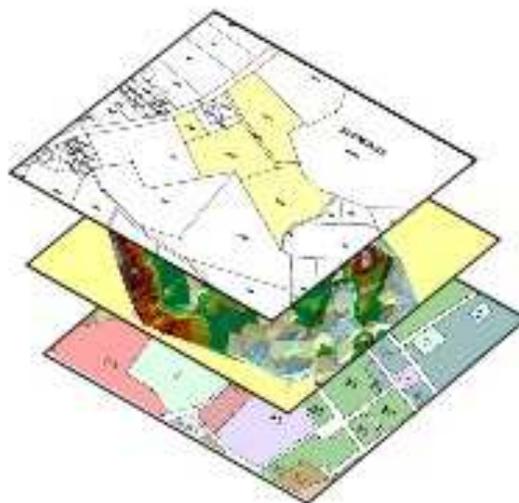
## Korzyści

---

- Automatyczne możliwości uzyskania odpowiedzi na pytania użytkowników wymagające integracji danych pochodzących z różnych źródeł;
- Analizy przestrzenne na podstawie dowolnie wybranego zestawu różnorodnych i spójnych danych;
- Analizy poprzez zapytania z wykorzystaniem podkładów kartograficznych.

## Analizy przestrzenne

---



DZIAŁKI EWIDENCYJNE

RZĘBA TERENU

ZAINWESTOWANIE TERENU

**Analizy pionowe** – badające zależności obiektów i zjawisk odnoszące się do różnych powierzchni elementarnych, znajdujących się na różnych warstwach informacyjnych, np. stan zainwestowania działki ewidencyjnej

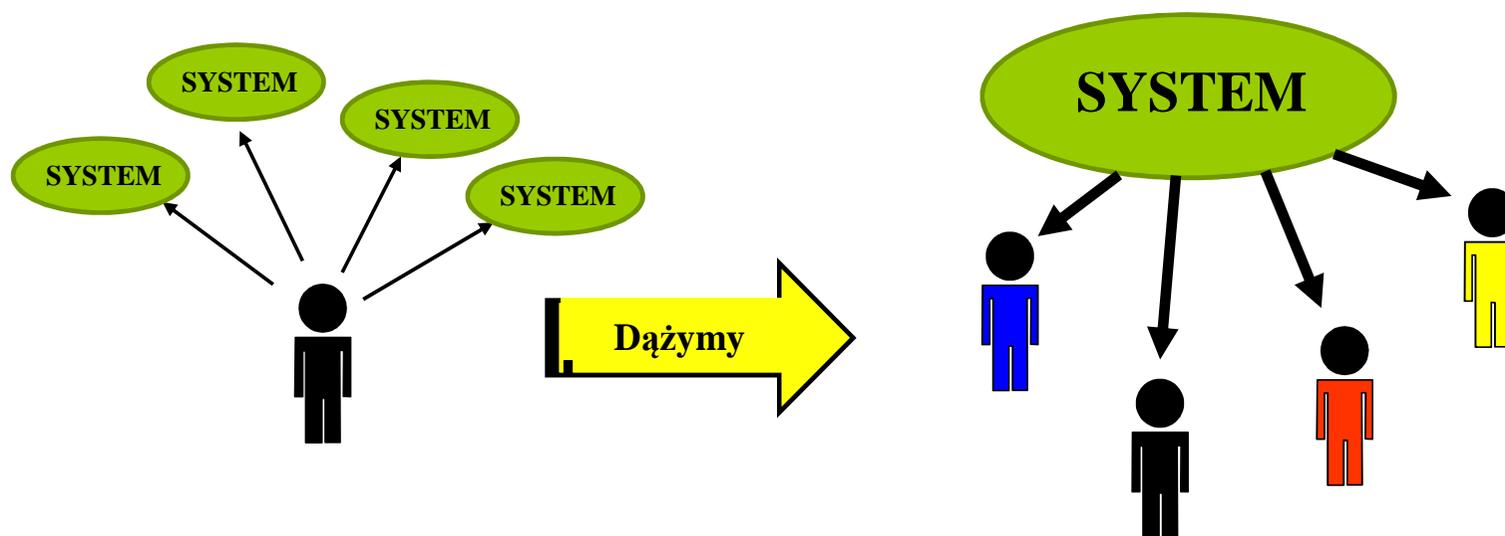
## Problemy

---

- problemem nie są narzędzia, ale jakość danych w systemach oraz bieżąca aktualizacja, spójność pojęć i definicji
- wielopostaciowość danych w różnych systemach,
- rozproszone systemy mogą przechowywać sprzeczne bądź zduplikowane reprezentacje obiektów,
- zachowanie zgodności definiowania obiektów.

## Kierunki zmian wynikające rozwój narzędzi GIS

Na system należy patrzeć z perspektywy użytkownika a nie producenta systemu. Ilość danych eksploduje. Ważniejszą rolę odgrywa **jakość i integracja danych**.



## Kierunki zmian – Dyrektywa INSPIRE

---

**Przyjęta w 2007 roku przez UE dyrektywa INSPIRE ustanawiająca europejską infrastrukturę informacji przestrzennej**

*Idea dyrektywy – zapewnienie społeczeństwu UE bezpłatnego dostępu do informacji z myślą o ochronie środowiska*

**Ustawa z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze informacji przestrzennej**

*Art.74 ust 3 Konstytucji RP: „Każdy ma prawo do informacji o stanie i ochronie środowiska”*

## Główne założenia INSPIRE

---

- możliwość łączenia w jednolity sposób danych przestrzennych pochodzących z różnych źródeł we Wspólnocie i wspólne korzystanie z nich przez wielu użytkowników i wiele aplikacji,
- możliwość wspólnego korzystania z danych przestrzennych zgromadzonych na jednym szczeblu organów publicznych przez inne organy publiczne,
- dane przestrzenne powinny być udostępniane na warunkach, które nie ograniczają bezzasadnie ich szerokiego wykorzystywania.

## Dyrektywa INSPIRE

---

- Dyrektywa wytycza kierunek stopniowej harmonizacji danych przestrzennych w krajach UE
- Głównym zadaniem dyrektywy jest standaryzacja zapisów dotyczących informacji przestrzennej oraz danych tematycznych zestawionych w trzy grupy.

**INSPIRE: interoperacyjność, harmonizacja, standaryzacja**

## Kataster nieruchomości w IIP

---

### **Kataster nieruchomości należy do podstawowych rejestrów publicznych tworzących IIP**

Zawiera zbiory danych przestrzennych które:

- należą do tematów danych przestrzennych „działki katastralne” i „budynki”
- są podstawą do tworzenia i prowadzenia baz danych państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziału terytorialnego, ewidencji miejscowości, ulic i adresów oraz obiektów topograf., które będą zawierać zbiory danych należące do innych tematów danych przestrzennych.

## **Kataster nieruchomości w IIP**

---

**Ze względu na szczególne znaczenie katastru w tworzonej IIP  
niezbędne są dalsze działania, które zapewniają kompletność i  
odpowiednią jakość danych tej ewidencji:**

- ich harmonizację z innymi zbiorami danych IIP,
- dostosowanie do wymogów interoperacyjności,
- standaryzacja.

## Kataster 3D, 4D

---

**Włączenie do katastru „trzeciego wymiaru” jest obecnie najważniejszą tematyką dotyczącą kierunku rozwoju katastru nieruchomości.**

Wynika to m.in. z dynamicznego procesu urbanizacji, wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni „nad” i „pod” gruntem czy prowadzenia inwestycji nadziemnych i podziemnych.

Obecna rejestracja działek katastralnych w postaci dwuwymiarowej może okazać się niewystarczająca.

## Kataster 3D

---

Potrzeba zdefiniowania **działki przestrzennej**

Potrzeba zdefiniowania **granic pionowych nieruchomości** jako nierozłącznego elementu własności.

Art. 143 KC „w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnię”.

## Kataster 3D

---

Przykłady, w których posiadanie katastru 3D byłoby korzystne zarówno dla organów go prowadzących jak i jego użytkowników:

- Różni są właściciele „działek przestrzennych”



Źródło: Internet

## Kataster 3D

---

- Przedstawienie na mapie nietypowych (nieregularnych) kształtów budynków



**Źródło: Internet**

## Kataster 3D

---

**Stworzenie katastru wielowymiarowego wymagać będzie nowych ram prawnych, organizacyjnych, możliwości technicznych oraz nakładów finansowych.**

## Kierunki zmian katastru

---

*Od ewidencji gruntów do katastru wielowymiarowego*

***Dziękuję za uwagę.***