

**Karol Noga**

## **OCENA STABILNOŚCI INFORMACJI ZAWARTYCH W EWIDENCJI GRUNTÓW**

### *Streszczenie*

*W pracy dokonano analizy wielkości zmian w informacjach zaistniałych w ewidencji gruntów w latach 1975–1995 w gminie Domaradz.*

### **1. Wprowadzenie**

Procesy społeczno-gospodarcze jakie następowały i nadal następują w Polsce powodują również zmiany w strukturze przestrzennej gruntów. Zmiany te mają swoje odzwierciedlenie w stosunkach prawno-własnościowych dotyczących gruntów.

Systemem, który rejestruje dane dotyczące stanu posiadania i użytkowania ziemi jest ewidencja gruntów. Zbiór informacji o gruntach i ich użytkownikach zawarty w ewidencji gruntów nie jest zbiorem stabilnym, ze względu na różnorodność danych jakie rejestruje. W zbiorze tym wyróżnia się dwie grupy informacji dotyczących podmiotu i przedmiotu władania. Te dwie grupy informacji ze względu na swoją specyfikę ulegają w różnym stopniu dezaktualizacji. Stabilność danych zależy od obrotu cywilno-prawnego ziemią, sposobu wykorzystania ziemi, funkcji miejscowości i ich oddalenia od ośrodków usługowo-administracyjnych, przemysłowych i rekreacyjno-wypoczynkowych [2,3]. Szczególnie znaczne zmiany w danych zawartych w ewidencji gruntów obserwuje się w południowo-wschodnich rejonach kraju, w których dominującą rolę odgrywa indywidualna własność do gruntów.

Efektywność działania ewidencji gruntów jako części systemu informacji o terenie można ocenić na podstawie aktualności i jednoznaczności danych w niej zawartych [1,4]. Stąd wynika cel pracy, którym jest ocena aktualności i stabilności informacji zawartych w ewidencji gruntów.

Badania przeprowadzono we wsiach gminy Domaradz, województwo krośnieńskie. W zakres analizy wchodzi informacje dotyczące podmiotu i przedmiotu władania ziemią. W podmiocie władania analizą objęto zmiany dotyczące osoby właściciela lub władającego, nazwisk osób fizycznych i nazw osób prawnych oraz błędnych wpisów. Z zakresu przedmiotu władania badano zmiany w informacjach dotyczących granic i powierzchni, działek, użytków gruntowych i klas bonitacyjnych gleb. Analizę dla w/w informacji wykonano w ujęciu dynamicznym obejmującym okres 20 lat tj. lata 1975 –1995. W oparciu o dane zawarte w rejestrach gruntów we wsiach gminy Domaradz.

## 2. Charakterystyka struktury władania i użytkowania gruntów

W południowo-wschodniej części Polski w woj. krośnieńskim na Pogórzu Tamawsko-Przemyskim rozciąga się gmina Domaradz. W jej skład wchodzi trzy wsie: Barycz, Domaradz i Golcowa. Ogólna powierzchnia gminy wynosi 5654,16 ha. Badany obszar charakteryzuje się dużym udziałem gruntów indywidualnych w strukturze władania, co ilustrują dane tabeli nr 1.

Tabela nr 1

### Struktura władania i rozdrobnienia gruntów

Nazwa wsi	Pow. ogólna	Pow. gruntów indywidual.	Pow. gruntów komun.	Pow. gruntów PFZ	Pozostałe grunty	Ogólna liczba gosp. indydw.	Ogólna liczba działek	Średnia pow. działki w gosp.	Średnia ilość działek w gosp.
	[ha]	[%]	[%]	[%]	[%]			[ha]	
Barycz	898,28	84,5	0,2	3,0	12,3	255	6256	0,12	24
Domaradz	2611,76	76,4	0,5	8,4	14,7	607	13979	0,12	23
Golcowa	2144,12	81,3	0,3	6,6	11,8	520	11829	0,13	23
<b>Razem</b>	<b>5654,16</b>	<b>79,5</b>	<b>0,4</b>	<b>6,9</b>	<b>13,2</b>	<b>1382</b>	<b>32064</b>	<b>0,12</b>	<b>23</b>

Jak wynika z danych tabeli grunty gospodarstw indywidualnych stanowią 79,5% ogólnej powierzchni gminy. Obszar ten jest we władaniu 1382 gospodarstw, które gospodarują na 32064 działkach. Przedstawione liczby decydują o rozmiarze informacji zawartych w ewidencji gruntów i wielkości zmian, jakie w nich się dokonują. Również dość znaczny wpływ na stabilność informacji zawartych w ewidencji gruntów mają obecnie grunty skomunalizowane i grunty PFZ o nieuregulowanym stanie prawnym.

Oprócz stanu władania na stabilność informacji bardzo duży wpływ ma rodzaj użytków gruntowych. Stan struktury użytkowania ziemi w badanej gminie ilustrują dane tabeli nr 2.

Tabela nr 2

**Struktura użytkowania ziemi**

Nazwa wsi	Pow. ogólna	Grunty ome	Łąki	Pastwiska	Lasy	Tereny osiedlowe	Pozostałe grunty
	[ha]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Barycz	898,28	71,8	2,6	7,8	10,0	2,8	5,0
Domaradz	2611,76	41,7	7,6	16,3	26,6	2,9	4,8
Golcowa	2144,12	60,9	6,3	6,3	21,2	2,6	4,5
Razem	5654,16	53,7	5,8	11,2	21,8	2,8	4,7

Jak wynika z danych tabeli, użytki rolne stanowią 70,7% ogólnej powierzchni gminy. W powierzchni tej największy udział posiadają grunty orne, które stanowią 53,7% badanego terenu, a tylko 17,0% stanowią użytki zielone. Również niski udział w powierzchni gminy posiadają użytki leśne (21,8%).

O rozmiarach wielkości zmian w użytkach gruntowych i ich stabilności świadczą dane zawarte w tabeli nr 3. Przedstawione dane po dokonaniu aktualizacji w 1995 we wsi Domaradz, dowodzą o wielkości i kierunku zmian w strukturze użytkowania ziemi, jakie nastąpiły w badanym okresie, a nie zostały zgłoszone przez właścicieli gruntów.

Tabela nr 3

**Rozmiary zmian w informacjach z zakresu użytkowania ziemi we wsi Domaradz po aktualizacji w 1995 r.**

Lp	Rodzaje użytków gruntowych	Stan użytkowania ziemi w:				Procentowy wskaźnik zmian
		1994 r.		1995 r.		
		ha	%	ha	%	
1.	Grunty orne	1464,03	56,2	1090,21	41,7	-25,5
2.	Łąki	200,25	7,7	199,16	7,6	-0,5
3.	Pastwiska	146,97	5,6	426,34	16,3	190,1
4.	Lasy	591,61	22,6	695,52	26,6	17,6
5.	Grunty pod wodami	19,91	0,8	19,94	0,8	0,1
6.	Tereny komunikacyjne	97,53	3,7	95,79	3,7	-1,8
7.	Tereny osiedlowe	85,64	3,2	74,95	2,9	-12,5
8.	Pozostałe tereny	5,82	0,2	9,85	0,4	69,2
Razem		2611,76	100,0	2611,76	100,0	

**3. Określenie zaistniałych zmian w informacjach zawartych w ewidencji gruntów**

Oprócz przedstawionych zmian w użytkowaniu ziemi, których właściciele gruntów nie zgłosili do urzędu prowadzącego ewidencję gruntów, istnieją zmiany w obrocie cywilnoprawnym wprowadzone do operatu ewiden-

cyjnego na bieżąco. Są to zmiany udokumentowane prawomocnymi dowodami. Zmiany te przeanalizowano w oparciu o rejestry gruntów za okres 21 lat.

Badania przeprowadzono w dwóch grupach informacji dotyczących podmiotu i przedmiotu władania, a ich zbiorcze ujęcie ilustrują dane tabeli nr 4.

Tabela nr 4

**Rozmiary wielkości zmian w informacjach zaistniałych w ewidencji  
gruntów w latach 1975–1995**

Lp.	Rok Zmian	Ogółem zmiany		ZMIANY we WSIACH					
				Barycz		Domaradz		Golcowa	
		liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
1.	1975	105	0,9	31	2,0	38	0,7	36	0,7
2.	1976	72	0,6	18	1,1	34	0,6	20	0,4
3.	1977	64	0,5	19	1,2	27	0,5	18	0,4
4.	1978	1532	12,7	22	1,3	30	0,5	1480	29,4
5.	1979	75	0,6	15	0,9	35	0,6	25	0,5
6.	1980	87	0,7	19	1,2	41	0,7	27	0,5
7.	1981	103	0,8	16	1,0	52	0,9	35	0,7
8.	1982	242	2,0	72	4,4	102	1,0	68	1,4
9.	1983	274	2,3	48	2,9	141	2,6	85	1,7
10.	1984	259	2,1	39	2,4	152	2,8	68	1,4
11.	1985	210	1,7	48	2,9	95	1,7	67	1,3
12.	1986	168	1,4	21	1,3	78	1,4	69	1,4
13.	1987	175	1,4	25	1,5	69	1,3	82	1,6
14.	1988	266	2,2	16	1,0	172	3,1	78	1,6
15.	1989	275	2,3	18	1,1	176	3,2	81	1,6
16.	1990	372	3,1	22	1,3	188	3,5	162	3,2
17.	1991	393	3,2	29	1,8	169	3,1	195	3,9
18.	1992	538	4,4	36	2,2	295	5,4	207	4,1
19.	1993	547	4,5	38	2,3	304	5,6	205	4,1
20.	1994	603	5,0	65	4,0	315	5,8	223	4,4
21.	1995	5752	47,6	1015	62,2	2939	54,2	1795	35,7
Razem		12075	100,0	1632	100,0	5417	100,0	5026	100,0

Z danych tabeli wynika, że w badanym okresie informacje zawarte w ewidencji gruntów zmieniły się 12075 razy. Najwięcej zmian w danych ewidencyjnych obserwuje się we wsiach Domaradz (5417 zmian) i Golcowa (5026 zmian). Jak wynika ze szczegółowych badań, zaistniałe zmiany w większości dotyczyły podmiotu władania i stanowiły 67,5% ogółu zmian.

Struktura zmian podmiotu władania dotyczyła:

- a) osoby właściciela, których w badanym okresie zarejestrowano 4815, co stanowi 39,9% ogółu zaistniałych zmian. Głównym powodem tych zmian były kupno i sprzedaż gruntów, darowizny, spadki i zasiedzenia gruntów;
- b) miejsca zamieszkania osoby fizycznej lub siedziby osób prawnych, które wystąpiły w 3271 przypadkach i stanowią 27,1% zmian;
- c) błędnych wpisów w/w informacji, których zarejestrowano 66, co stanowi tylko 0,5% wszystkich zmian.

Zmiany dotyczące przedmiotu władania występują w 3923 przypadkach i stanowią 32,5% ogółu zmian. Zmiany te dotyczyły przede wszystkim:

- a) określenia położenia gruntów oraz nazwy nieruchomości, w skład której wchodziły, i objęły one tylko 35 zmian. Zmiany te dotyczyły nazwy miejscowości i numeru mapy;
- b) granic działek i ich powierzchni. Zmian takich zaobserwowano 1995, co stanowi 16,5% ich ogólnej liczby. W szczególności powstały one w wyniku podziału, wyłączenia i działania sił przyrody (wody);
- c) granic i powierzchni użytków gruntowych, udokumentowanych prawnymi dowodami; takich zmian zaobserwowano tylko 58;
- d) rodzaj użytku gruntowego, które stanowią tylko 0,5% ogółu zaistniałych zmian. Wyszczególnione zmiany w użytkowaniu ziemi wynikają z przeznaczenia gruntów pod budownictwo mieszkalne i gospodarcze;
- e) gleboznawczej klasyfikacji gleb, których zaobserwowano 1698 tj. 14,1% ogółu zmian;
- f) pomyłek i błędnych wpisów w analizowanym okresie było 72.

Przedstawiono wielkości zmian informacji zawartych w ewidencji gruntów w badanym okresie przyjmują różne wielkości. Analizując zbiorcze zestawienie zaistniałych zmian (tab.4) można wyodrębnić dwa okresy.

W pierwszym okresie obejmującym lata 1975–1989 kiedy nie było wolnego obrotu ziemią, wielkość zmian w poszczególnych latach kształtuje się od 0,5% do 2,3% ogólnej liczby zmian. Jedynie w 1978 we wsi Golcowa obserwuje się 29,4% zmian, które były spowodowane regulacją prawa własności, wynikające z Ustawy z 4.11.1971r. o uwłaszczeniu gospodarstw rolnych.

W drugim okresie obejmującym lata 1990–1995 obserwuje się wzrost zmian we wszystkich wsiach gminy. W 1995 roku zaistniałe zmiany w informacjach zawartych w operatach ewidencji gruntów przyjmują bardzo duży odsetek, który kształtuje się od 35,7% we wsiach Golcowa aż do 62,2% we wsi Barycz. Zaistniałe tak duże zmiany w informacjach ewidencyjnych w jednym roku we wszystkich wsiach gminy są wynikiem aktualizacji spowodowanych założeniem rejestrów gruntów w systemie EGM-2.

#### 4. Podsumowanie

Przedstawione wielkości zaistniałych zmian w informacjach w operacie ewidencji gruntów za okres 1975–1995 świadczą o wzroście zainteresowania ziemią, a zwłaszcza terenami budowlanymi i rekreacyjnymi. Zaobserwowane wielkości zmian zależą od rodzaju informacji. Najbardziej aktualnymi informacjami w ewidencji gruntów są dane dotyczące podmiotu władania, a z zakresu przedmiotu władania jest powierzchnia działki, użytki i klasy bonitacyjne. Ten stan wynika z obrotu cywilnoprawnego ziemią i aktualizowany jest na bieżąco.

Dokonana analiza wielkości zaistniałych zmian w zakresie użytkowania ziemi, wykazała nieregularną okresowość ich aktualizacji. W związku z tym należy systematycznie (co 5 lat) przeprowadzać aktualizację informacji z zakresu użytków gruntowych. Informacje te mogą być aktualizowane nie tylko metodą pomiarów bezpośrednich, ale również pośrednią. Zastosowanie do inwentaryzacji metod fotogrametrycznych znacznie usprawniłoby utrzymanie aktualności informacji dotyczących użytkowania ziemi.

Zasób informacji przestrzennych i prawnych zawartych w ewidencji gruntów będzie coraz bardziej ulegał zmianom w związku z wolnym obrotem ziemią. Ewidencja jako jedyna podstawa dla zabezpieczenia prawa do posiadanego gruntu powinna być systematycznie aktualizowana. Przyjęcie zasady systematycznej aktualizacji zbioru informacji o gruntach i ich użytkownikach będzie rzetelną i wiarygodną bazą do wszelkiego rodzaju zamierzeń i przedsięwzięć.

#### Literatura

1. Gaździcki J. 1995. Systemy katastralne. PPWK, Warszawa.
2. Noga K., Marczevska B., Schilbach J. 1979. Analiza zmian danych zawartych w ewidencji gruntów. W: Podstawy kompleksowego zarządzania terenów wiejskich, IUNG Puławy, z.2.
3. Noga K., Schilbach J. 1982. Zmiany w rozdrobnieniu gruntów na przykładzie wsi poddanych scaleniu. W: IV Ogólnopolskie Sympozjum Naukowe nt. „Nowe tendencje w teorii i praktyce zarządzania terenów wiejskich”, AR Kraków.
4. Szliga K. 1995. Formalizm katastru a problemy jego modernizacji. W: Systemy informacji przestrzennej dla obszarów wiejskich z wykorzystaniem danych teledetekcyjnych. Archiwum Fotogrametrii, Kartografii i Teledetekcji, vol. 3, Kraków.

*Summary*

*In the paper is presented the analysis of some changes in information which have arised in the cadastre from 1975 to 1995 on the example of Domaradz commune.*

Recenzował: Prof. dr hab. inż. Zbigniew Sitek