



**Monitorowanie zmian w sposobie  
użytkowania gruntów  
w województwie mazowieckim**



# Spis treści

	Strony
I. Wstęp.....	3 - 5
II. Struktura użytkowania gruntów w miastach objętych monitoringiem.....	6 - 11
III. Struktura władania gruntami w miastach objętych monitoringiem.....	12 - 17
IV. Wnioski i podsumowanie.....	18 - 20





# Część I

## Wprowadzenie



# Wprowadzenie

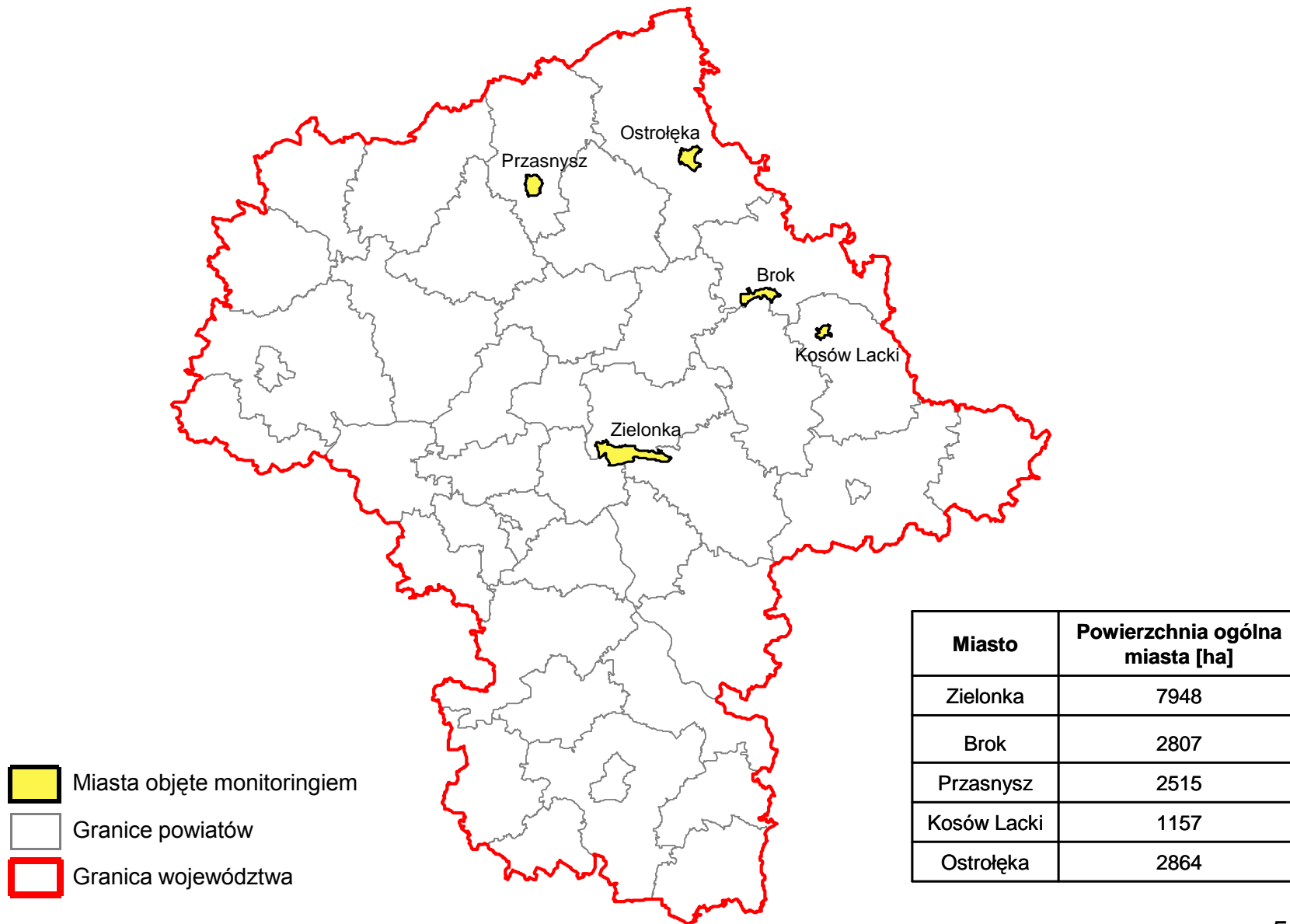
W niniejszym opracowaniu zaprezentowano wyniki „Monitorowania zmian w sposobie użytkowania gruntów” dla 5 wybranych miast w województwie mazowieckim wykonanego na zlecenie Samorządu Województwa Mazowieckiego Warszawskiemu Biuru Geodezji i Urzędzeń Rolnych w Warszawie (miasto Zielonka) i Wojewódzkim Biuru Geodezji i Terenów Rolnych w Ostrołęce (miasta: Brok, Przasnysz, Kosów Lacki i Ostrołęka).

W skład opracowania weszły następujące zagadnienia:

1. Zebranie informacji dotyczących monitorowania zmian w strukturze użytkowania gruntów w oparciu
  - o ewidencję gruntów i budynków:
    - struktura użytkowania gruntów,
    - struktura użytków rolnych,
    - struktura władania gruntami.
2. Przeprowadzenie wywiadu terenowego.
3. Porównanie stanu ewidencji gruntów i budynków ze stanem faktycznym w terenie i ortofotomapą.
4. Opracowanie wniosków końcowych.



# Położenie miast objętych monitoringiem w województwie mazowieckim



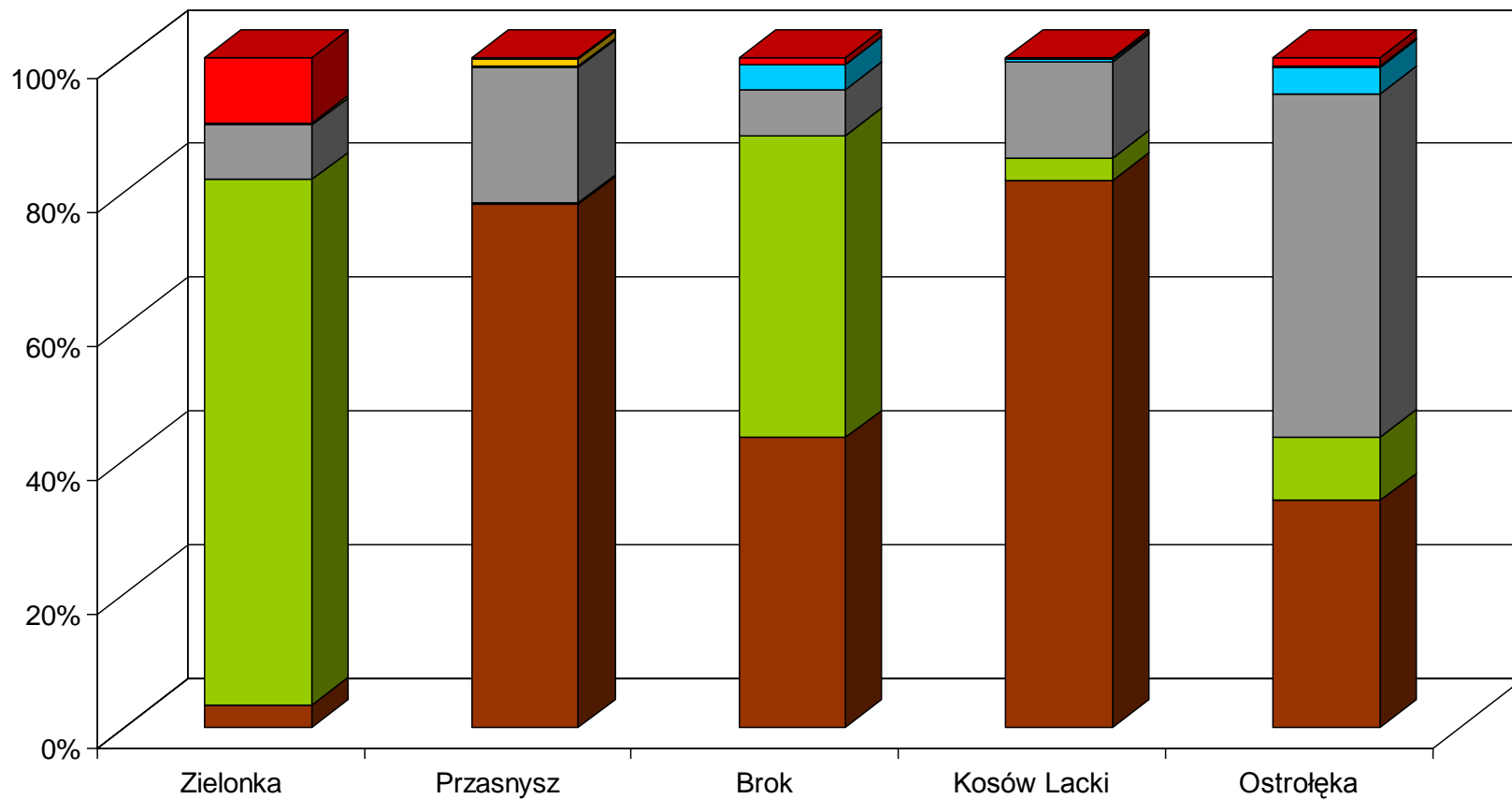


## **Część II**

# **Struktura użytkowania gruntów w miastach objętych monitoringiem**



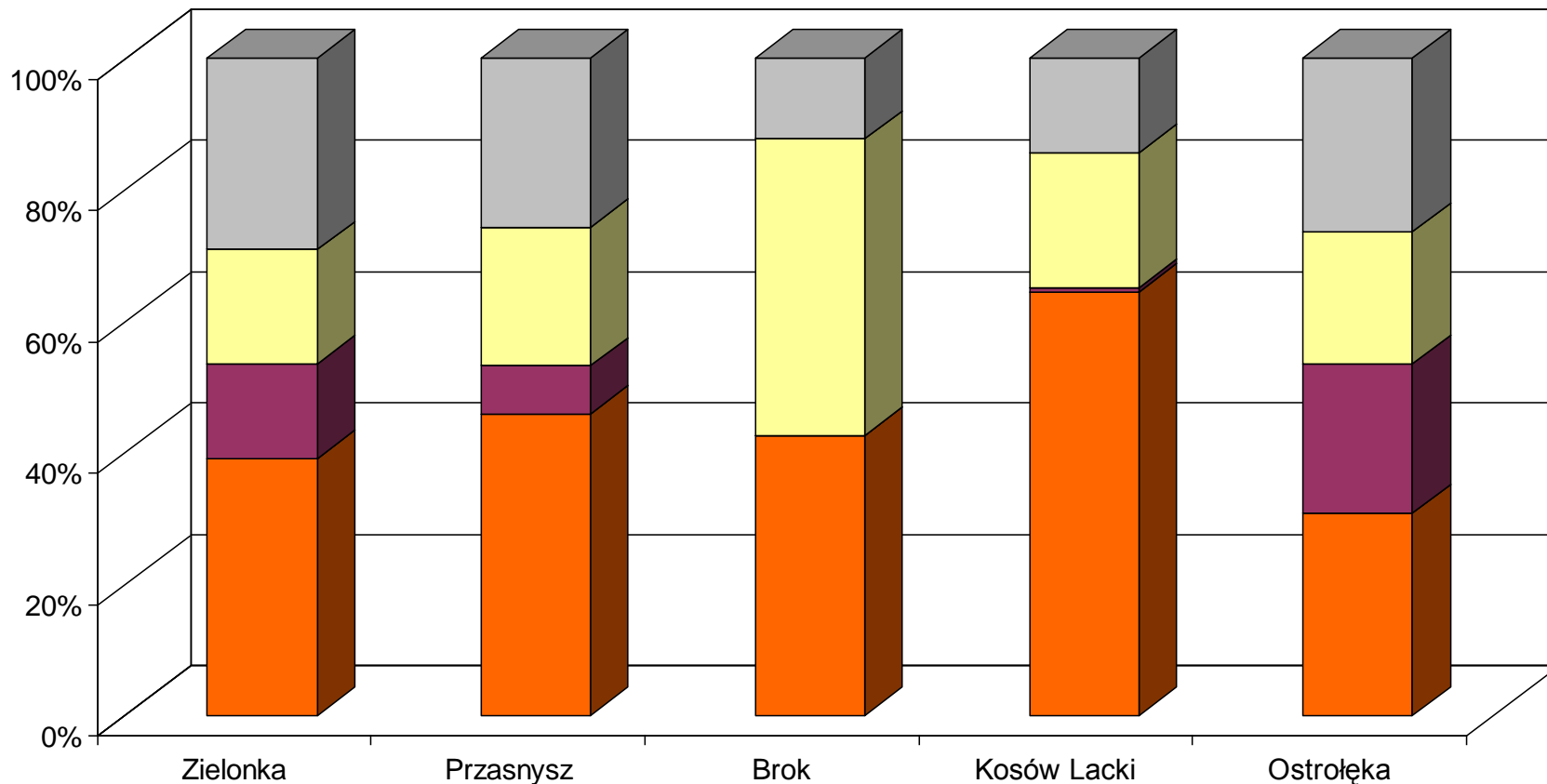
# Struktura użytków gruntowych



- Nieużytki
- Tereny różne
- Wody
- Grunty zabudowane i zurbanizowane
- Grunty leśne
- Użytki rolne



# Struktura wybranych użytków wchodzących w skład gruntów zabudowanych i zurbanizowanych

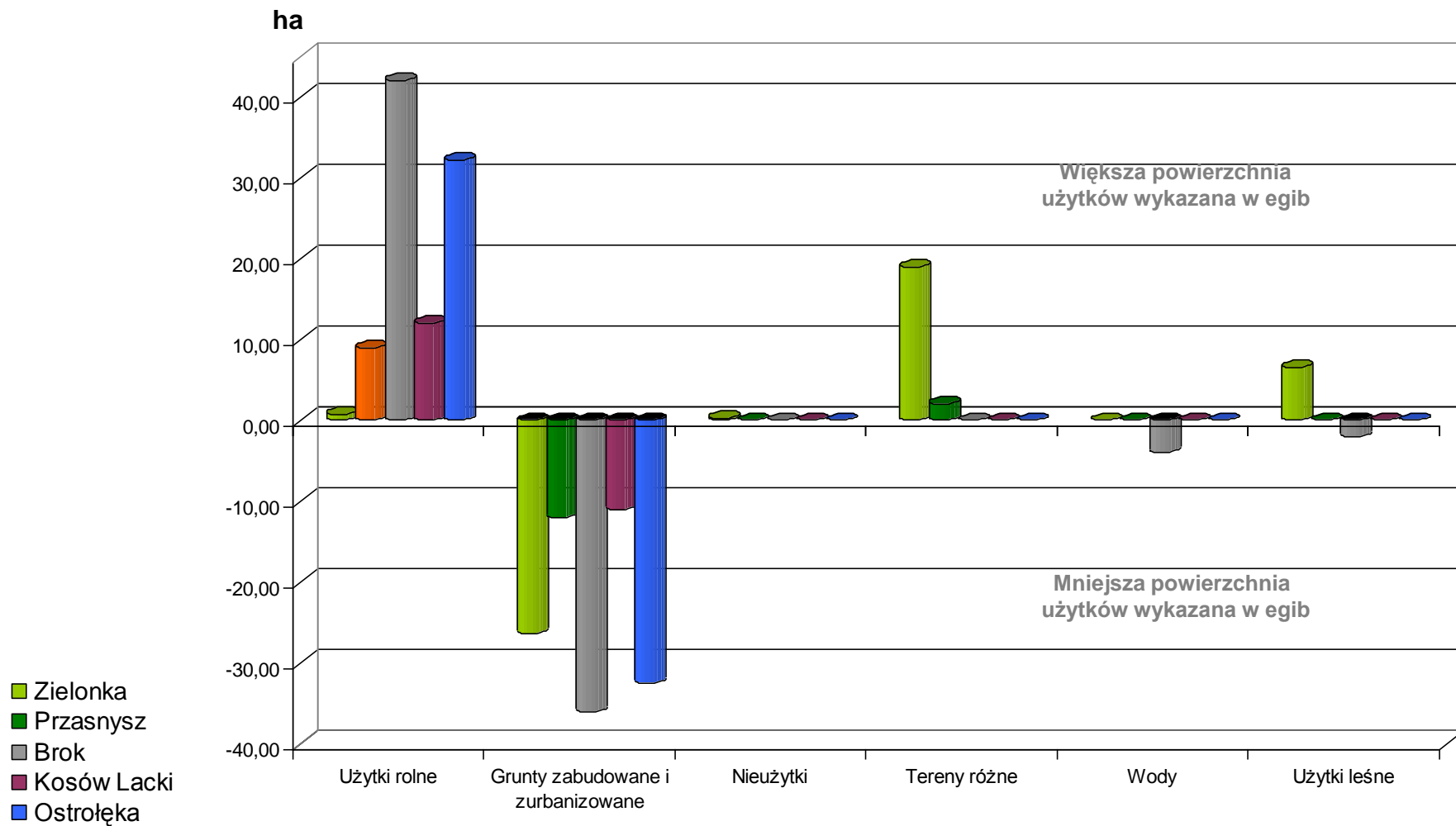


- Pozostałe grunty zabudowane i zurbanizowane
- Tereny pod drogami
- Tereny przemysłowe
- Tereny mieszkaniowe

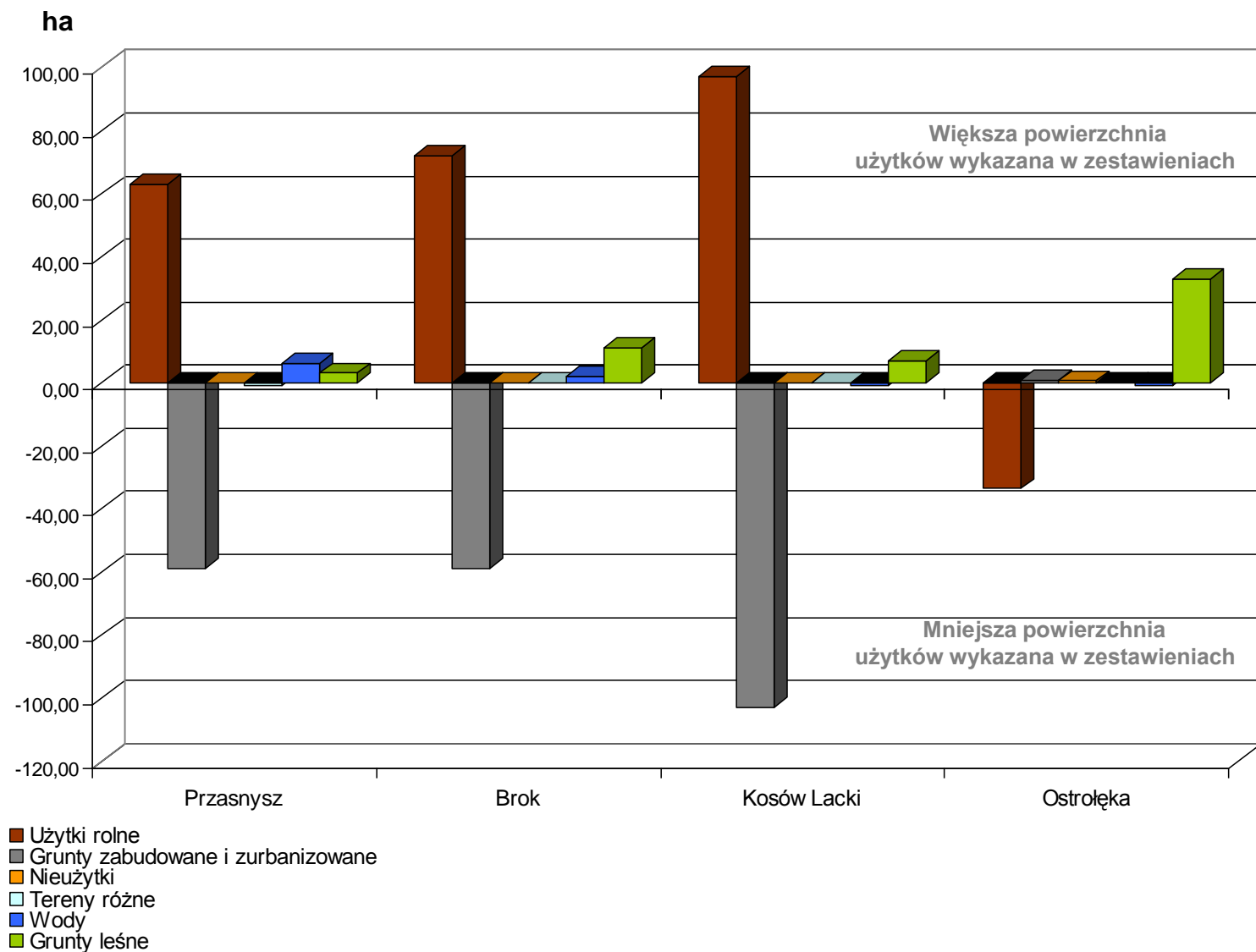




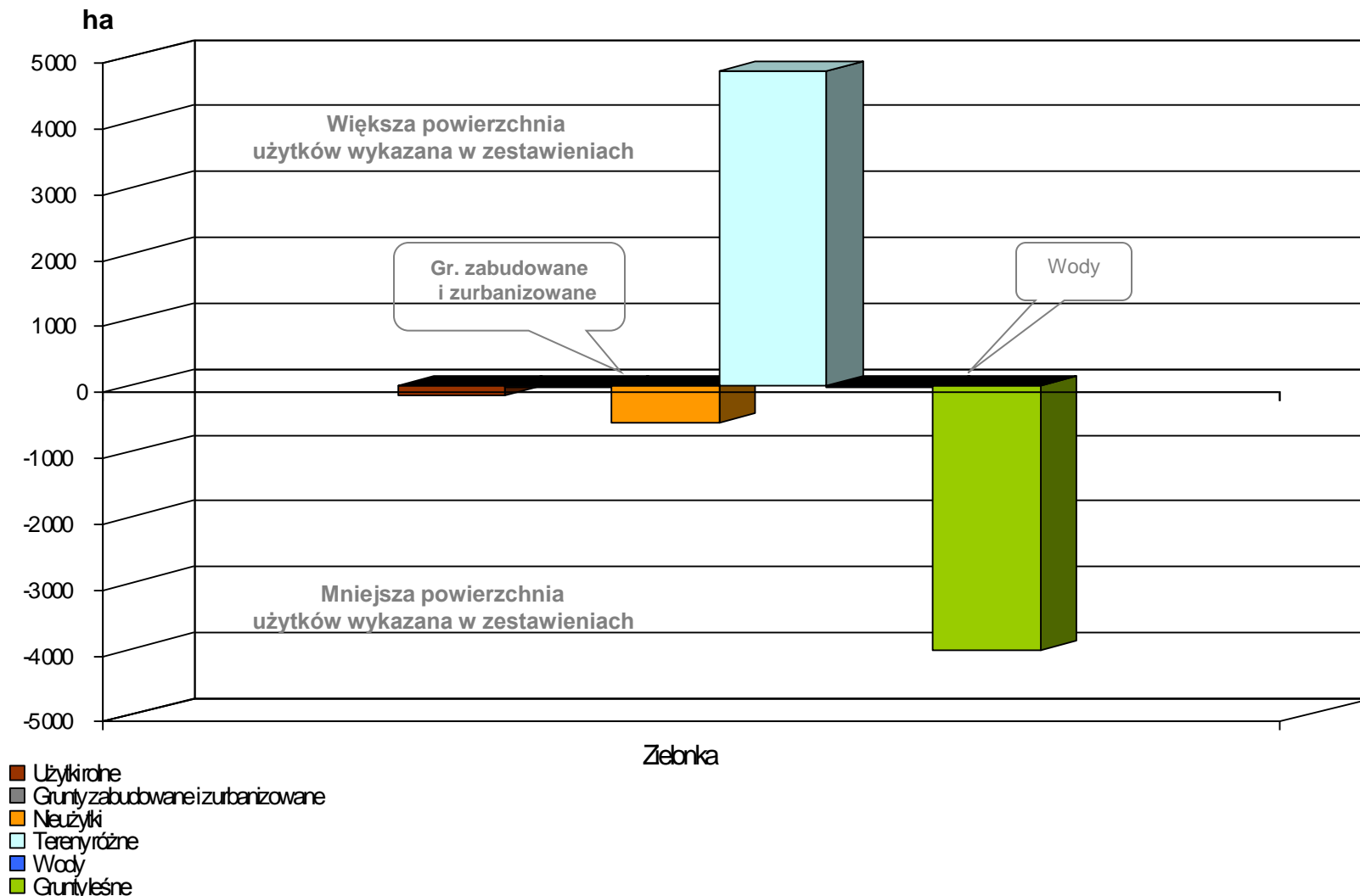
# Rozbieżności w powierzchni użytków pomiędzy ewidencją gruntów i budynków a stanem faktycznym po wizji w terenie



# Rozbieżności w powierzchni użytków pomiędzy stanem ujawnionym w zestawieniach zbiorczych egib (styczeń 2008) a danymi egib pozyskanymi z monitoringu (czerwiec 2008)



# Rozbieżności w powierzchni użytków pomiędzy stanem ujawnionym w zestawieniach zbiorczych egib (styczeń 2008) a danymi egib pozyskanymi z monitoringu (czerwiec 2008)



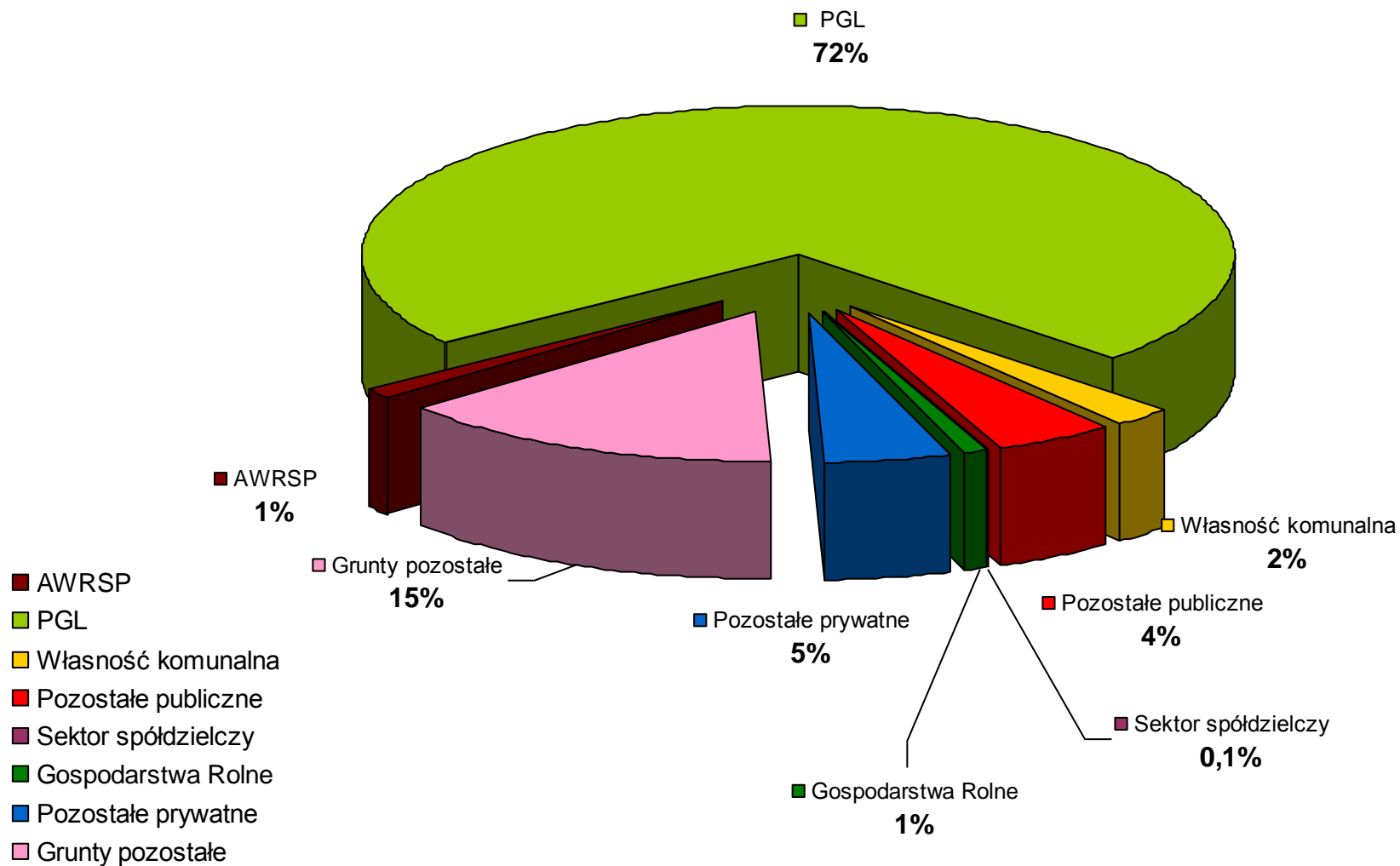


## **Część III**

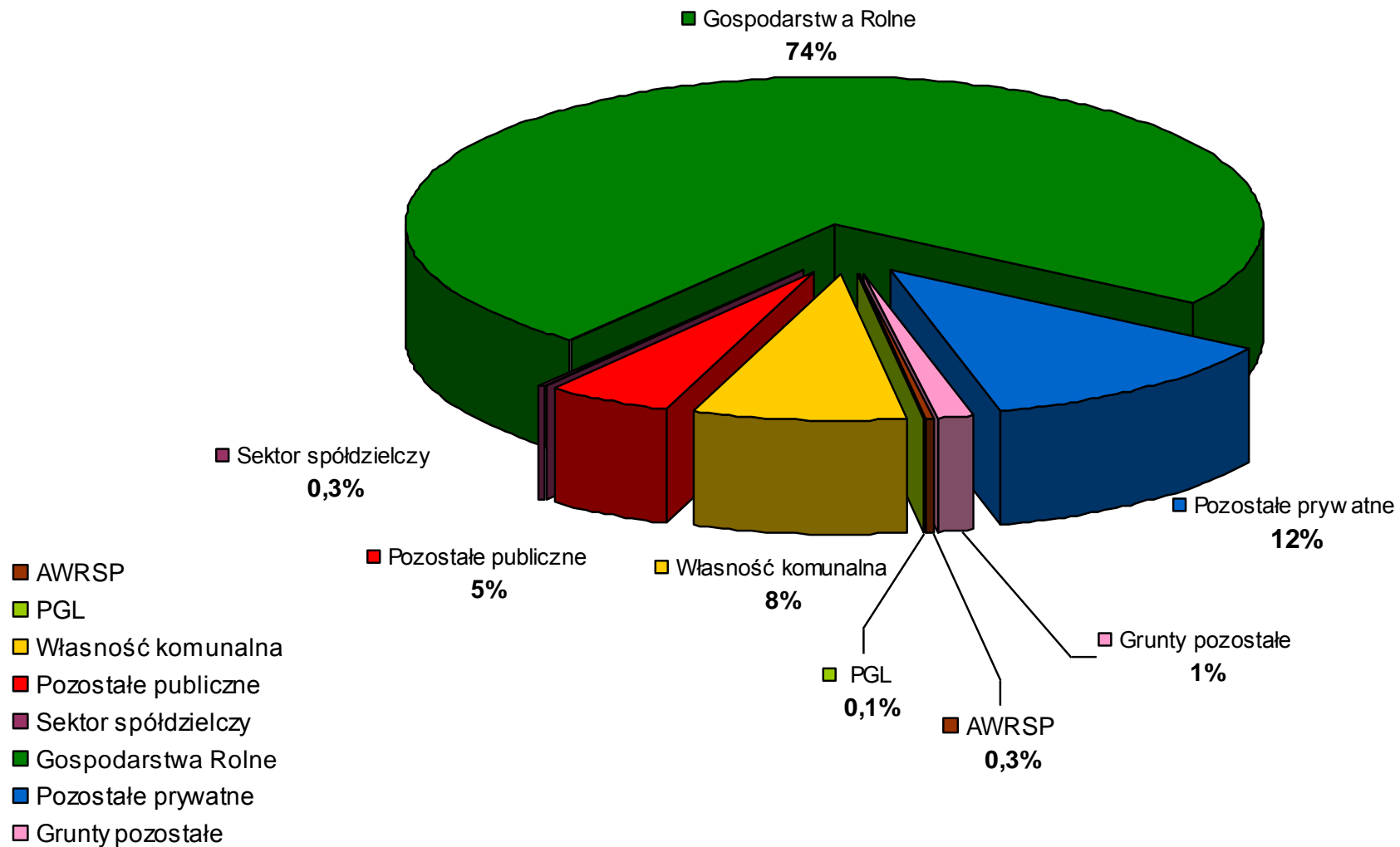
# **Struktura władania gruntami w miastach objętych monitoringiem**



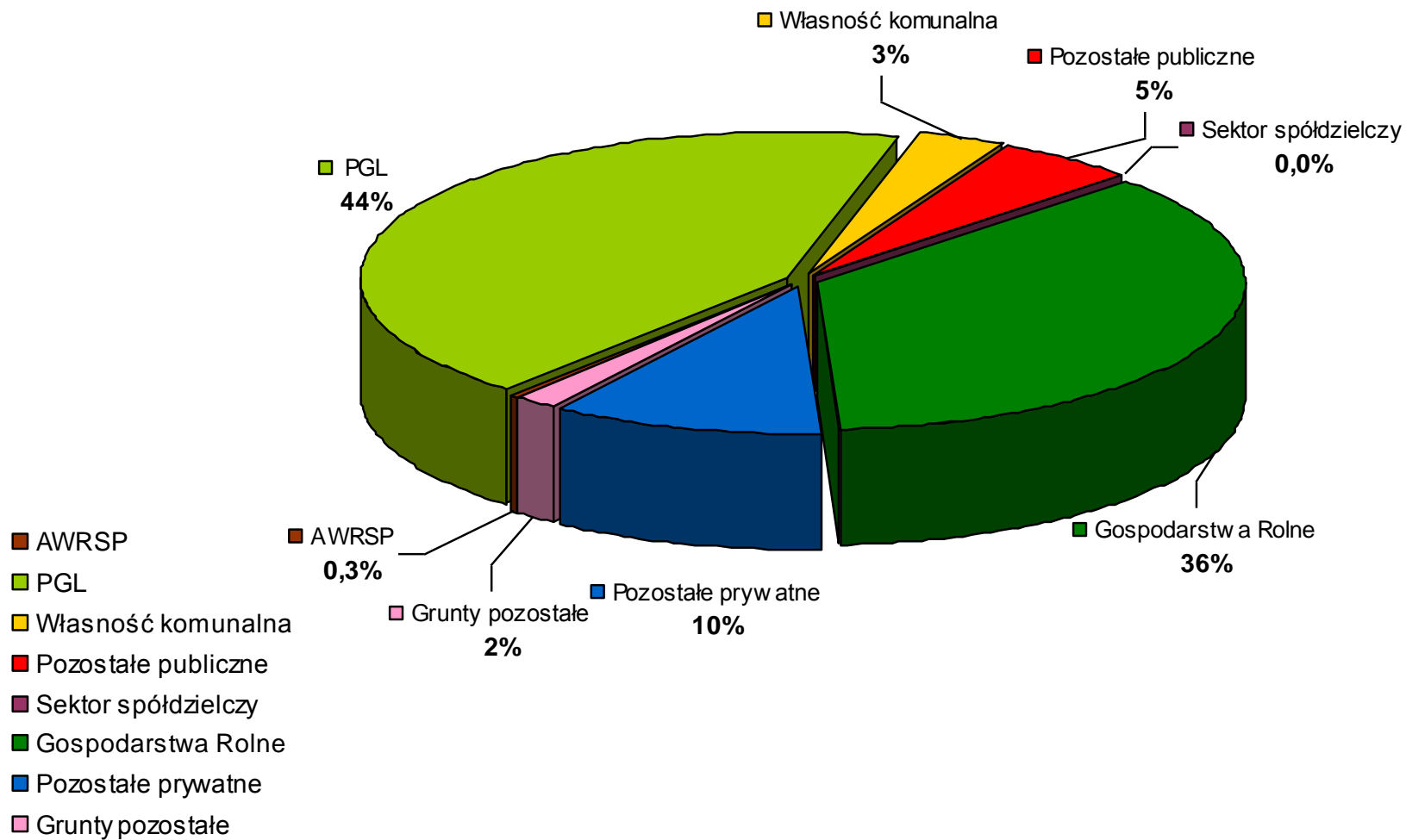
# Struktura władania gruntami w mieście Zielonka



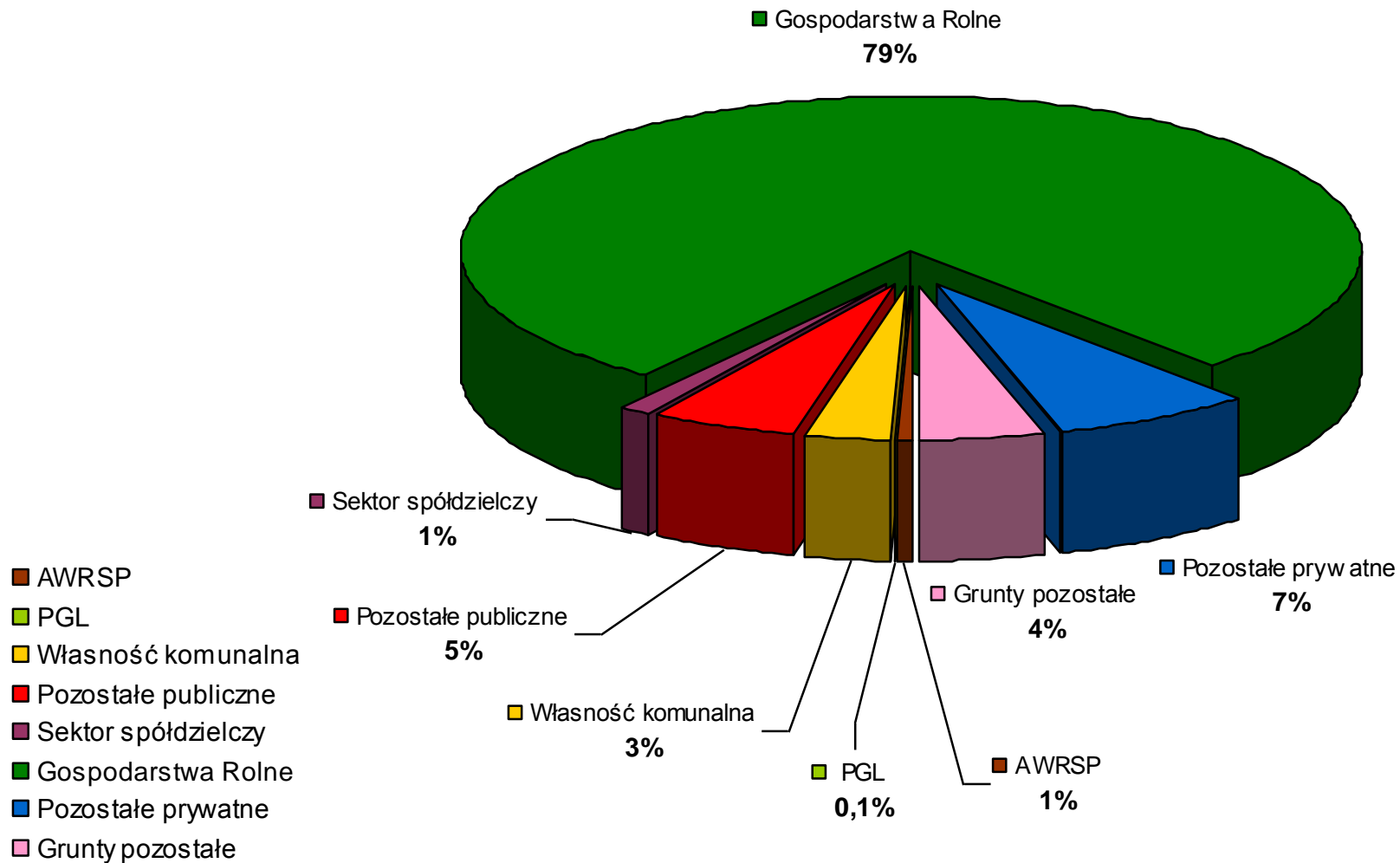
# Struktura władania gruntami w mieście Przasnysz



## Struktura władania gruntami w mieście Brok

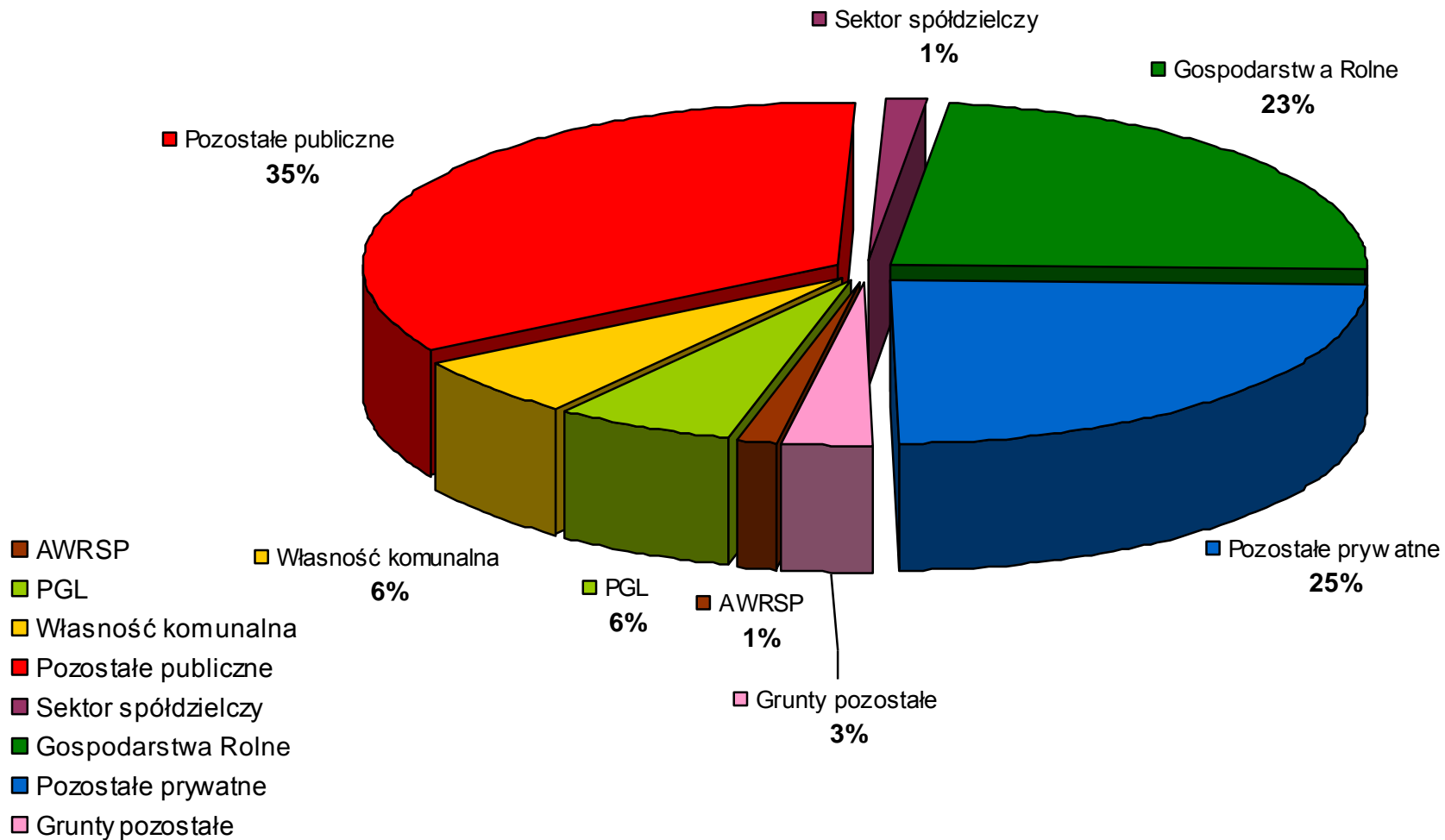


# Struktura władania gruntami w mieście Kosów Lacki





# Struktura władania gruntami w mieście Ostrołęka





## **Część IV**

### **Wnioski i podsumowanie**



# Wnioski

Po przeprowadzeniu porównania stanu ujawnionego w ewidencji gruntów i budynków z ortofotomapą i stanem istniejącym w terenie stwierdzono:

1. **Miasto Brok** (powiat ostrowski) – rozbieżności polegające na tym, że nastąpiła zabudowa i urbanizacja użytków rolnych o powierzchni ok. 36 ha, zalesiono ok. 2 ha, ok. 4 ha zajęły grunty pod wodami; rozbieżności pomiędzy częścią opisową a kartograficzną ewidencji gruntów i budynków dotyczą około 190 działek.
2. **Miasto Kosów Lacki** (powiat sokołowski) – rozbieżności polegające na tym, że nastąpiła zabudowa i urbanizacja użytków rolnych o powierzchni ok. 11 ha; w ewidencji gruntów i budynków występują błędy dotyczące ok. 380 działek.
3. **Miasto Przasnysz** (powiat przasnyski) - rozbieżności polegające na tym, że nastąpiła zabudowa i urbanizacja użytków rolnych o powierzchni ok. 9 ha i terenów różnych o powierzchni ok. 2 ha; stwierdzono rozbieżności pomiędzy częścią opisową a kartograficzną ewidencji gruntów i budynków dotyczące 6 działek.
4. **Miasto Ostrołęka** (powiat grodzki Ostrołęka) - rozbieżności polegające na tym, że nastąpiła zabudowa i urbanizacja użytków rolnych o powierzchni ok. 32 ha; wystąpiły rozbieżności pomiędzy częścią opisową a kartograficzną ewidencji gruntów i budynków dotyczące około 100 działek.
5. **Miasto Zielonka** (powiat wołomiński) - rozbieżności polegające na tym, że w ewidencji gruntów i budynków występują nieprawidłowe oznaczenia na gruntach zaliczanych jako tereny różne. Są to w rzeczywistości nieruchomości SP, na których stacjonuje jednostka wojskowa. Prawidłowe oznaczenia tych terenów to Bi i Tk (na obszarach zabudowanych i zurbanizowanych) oraz R i Lz (na obszarach niezabudowanych). W kilku obrębach bocznica kolejowa prowadząca do jednostki wojskowej została pokazana jako Tr zamiast Tk. Największe rozbieżności zaobserwowano we wschodniej części miasta tj. obrębach: 0052, 0053 i 0054, które stanowią ok. 88% jego powierzchni.



## Podsumowanie

Po analizie przeprowadzonej przez Wojewódzkie Biura stwierdzono, że rozbieżności występujące pomiędzy częścią opisową operatu ewidencji gruntów i budynków a częścią kartograficzną wynikają z niekompletnego wprowadzania zmian w tym operacie. Prawdopodobnym powodem takiego stanu jest brak mechanizmów kontrolnych w programach wykorzystywanych do prowadzenia bazy danych ewidencji gruntów i budynków (m.in.. wymagających wprowadzenia jednocześnie zmian w atrybutach opisowych i geometrycznych).

Rozbieżności między ewidencją gruntów i budynków a stanem faktycznym na gruncie wynikają z niedopełnienia w terminie obowiązku zgłaszania zmian w użytkowaniu gruntów przez właścicieli oraz nie przeprowadzania w okresach przewidzianych w rozporządzeniu MRRiB w sprawie ewidencji gruntów i budynków kontroli użytkowania gruntów. Zgodnie z opinią przedstawioną przez Wojewódzkie Biura powodem tych rozbieżności są również niejednoznaczność przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i przepisów dotyczących ewidencji gruntów i budynków.

Skrajnym przykładem istniejących błędów jest gmina Zielonka, gdzie w ewidencji gruntów i budynków występują nieprawidłowe oznaczenia na gruntach zaliczonych jako tereny różne. Według obecnych przepisów tereny różne (Tr) występują na obszarach zrekułtywowanych wysypisk śmieci oraz na wałach przeciwpowodziowych, na których nie znajduje się ani droga ani kolej. Na przykład w obrębie 0053 gminy Zielonka obszary oznaczone jako tereny różne w ewidencji gruntów występują w ponad czterdziestu czterech procentach. W rzeczywistości są to nieruchomości Skarbu Państwa, na których stacjonuje jednostka wojskowa. Prawidłowe oznaczenia tych terenów to Bi na obszarach zabudowanych oraz R i Lz na obszarach niezabudowanych.

Powodem takiej sytuacji (występujących także w innych obrębach tej gminy, lecz w mniejszym stopniu) są najprawdopodobniej zaszłości z poprzedniego okresu, w którym to obiekty wojskowe zostały utajnione za względu na obronność Państwa.

Po analizie całego obszaru gminy Zielonka, stwierdzono, że zgodnie z zestawieniami zbiorczymi ewidencji gruntów i budynków według stanu na 1 stycznia 2008 roku powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych w gminie wynosi 2211 ha (ok. 28%), natomiast terenów różnych 4795 ha (co stanowi ok. 60%), natomiast zgodnie z opracowaniem przygotowanym przez Warszawskie Biuro Geodezji i Urzędzeń Rolnych sytuacja ta wygląda następująco: powierzchnia gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych wynosi 6218 ha (ok. 78%), natomiast terenów różnych niespełna 19 ha.

Udział gruntów rolnych w ogólnej powierzchni miast Przasnysz i Kosów Lacki stanowi odpowiednio 78% i 82%. Udział gruntów wchodzących w skład Gospodarstw Rolnych wynosi 74% w mieście Przasnysz i 77% w mieście Kosów Lacki, co dla obszarów miejskich jest sytuacją dosyć nietypową.

## Symulacja strat właściwych Urzędów Miast z powodu nieaktualnych danych w ewidencji gruntów i budynków

Do oszacowania strat jakie ponoszą Urzędy Miast z powodu niezgodności stanu zapisanego w ewidencji gruntów i budynków a stanem rzeczywiście istniejącym w terenie przyjęto następujące dane i założenia:

1. Rozbieżności w powierzchni użytków wykonane przez Wojewódzkie Biura (zestawione w slajdzie 9);
2. Stawki podatków na 2008 rok otrzymane z właściwych Wydziałów Finansowych Urzędów Miast;
3. Z powodu braku szczegółowych informacji co do stawek podatku jakie płacą właściciele gruntów wchodzących w skład użytków rolnych (mogą to być osoby posiadające gospodarstwa rolne lub nie) stawkę podatku obliczono przy założeniu, że wszyscy właściciele gruntów wchodzących w skład użytków rolnych prowadzą gospodarstwa rolne oraz gdy wszyscy właściciele tych gruntów nie prowadzą działalności rolniczej. Do obliczenia hektarów przeliczeniowych przyjęto przeważającą na danym obszarze klasę gleb (na podstawie zbiorczego zestawienia gruntów w podziale na użytki gruntowe i klasy gleboznawcze wg stanu na 01.01.2000r.).
4. Dla terenów zabudowanych i zurbanizowanych przyjęto najniższą możliwą dla tych terenów stawkę podatku tzw. grunty pozostałe, czyli nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i nie leżące pod zbiornikami wodnymi.
5. Dla gruntów leśnych przyjęto stawki wg danych GUS.

**Poniższa tabela przedstawia rozbieżności w powierzchni wybranych użytków pomiędzy ewidencją gruntów i budynków a stanem faktycznym po wizji w terenie**

Miasto	Użytki rolne [ha]	Grunty zabudowane i zurbanizowane [ha]	Grunty leśne [ha]
Zielonka	<b>0,69</b>	<b>-26,38</b>	<b>6,50</b>
Przasnysz	<b>9,00</b>	<b>-12,00</b>	<b>0,00</b>
Brok	<b>42,00</b>	<b>-36,00</b>	<b>-2,00</b>
Kosów Lacki	<b>12,00</b>	<b>-11,00</b>	<b>0,00</b>
Ostrołęka	<b>32,20</b>	<b>-32,50</b>	<b>0,00</b>

# Stawki podatków w analizowanych miastach wg informacji właściwych Wydziałów Finansowych

## 1. Miasto Brok:

- użytki rolne wchodzące w skład gospodarstw rolnych: 145,72 zł/ha przeliczeniowy
- użytki rolne nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych: 291,45 zł/ha fizyczny
- tzw. grunty pozostałe: 0,18 zł/m<sup>2</sup>

## 2. Miasto Kosów Lacki:

- użytki rolne wchodzące w skład gospodarstw rolnych: 135,00 zł/ha przeliczeniowy
- użytki rolne nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych: 270,00 zł/ha fizyczny
- tzw. grunty pozostałe: 0,25 zł/m<sup>2</sup>

## 3. Miasto Przasnysz:

- użytki rolne wchodzące w skład gospodarstw rolnych: 110,00 zł/ha przeliczeniowy
- użytki rolne nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych: 220,00 zł/ha fizyczny
- tzw. grunty pozostałe: 0,19 zł/m<sup>2</sup>

## 4. Miasto Ostrołęka:

- użytki rolne wchodzące w skład gospodarstw rolnych: 145,72 zł/ha przeliczeniowy
- użytki rolne nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych: 291,45 zł/ha fizyczny
- tzw. grunty pozostałe: 0,12 zł/m<sup>2</sup>

## 5. Miasto Zielonka:

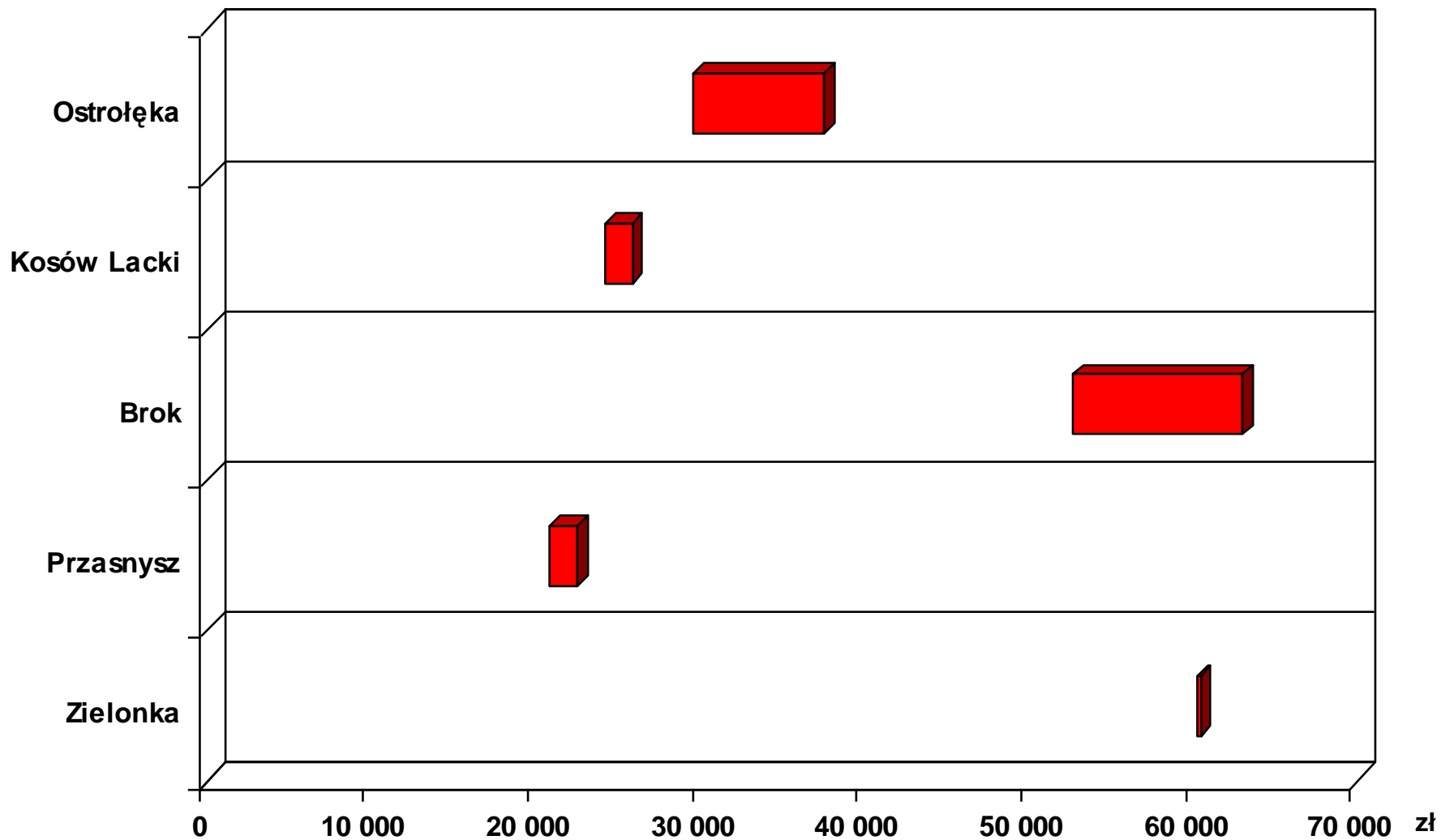
- użytki rolne wchodzące w skład gospodarstw rolnych: 145,72 zł/ha przeliczeniowy
- użytki rolne nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych: 291,45 zł/ha fizyczny
- tzw. grunty pozostałe: 0,23 zł/m<sup>2</sup>

Stawki GUS za 1 ha fizyczny gruntu leśnego: 32,40 zł.

**Poniższa tabela przedstawia kwoty podatków jakie miasto straci w danym roku ze względu na nieaktualny stan egib**

Miasto	Strata wg założenia 1 [zł]	Strata wg założenia 2 [zł]
Zielonka	60 400	60 300
Przasnysz	22 600	20 900
Brok	63 000	52 600
Kosów Lacki	25 900	24 300
Ostrołęka	37 600	29 600

# Szacunkowe straty właściwych Urzędów Miast z powodu nieaktualnych danych w ewidencji gruntów i budynków





**Koniec**

