

A yellow outline map of the Mazovian Voivodeship, showing its county boundaries. The text is overlaid on the map.

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



**© Biuro Geodety Województwa Mazowieckiego w Warszawie  
wrzesień 2009**

# Spis treści

	Strony
I. Wstęp.....	3 - 5
II. Struktura użytkowania gruntów w miastach objętych monitoringiem.....	6 - 13
III. Struktura władania gruntami w miastach objętych monitoringiem.....	14 - 24
IV. Zestawienie wyników z lat 2008 i 2009.....	25 - 28
V. Wnioski i podsumowanie.....	29 - 32





## Wprowadzenie

W niniejszym opracowaniu zaprezentowano wyniki „Monitorowania zmian w sposobie użytkowania gruntów” dla 9 wybranych miast w województwie mazowieckim wykonanego w 2009 roku na zlecenie Samorządu Województwa Mazowieckiego Warszawskiemu Biuru Geodezji i Urzędzeń Rolnych w Warszawie (miasta: Iłża, Skaryszew, Mogielnica, Nowe Miasto n. Pilicą i Zwoleń) i Wojewódzkemu Biuru Geodezji i Terenów Rolnych w Ostrołęce (miasta: Chorzele, Glinojec, Łochów, Raciąż).

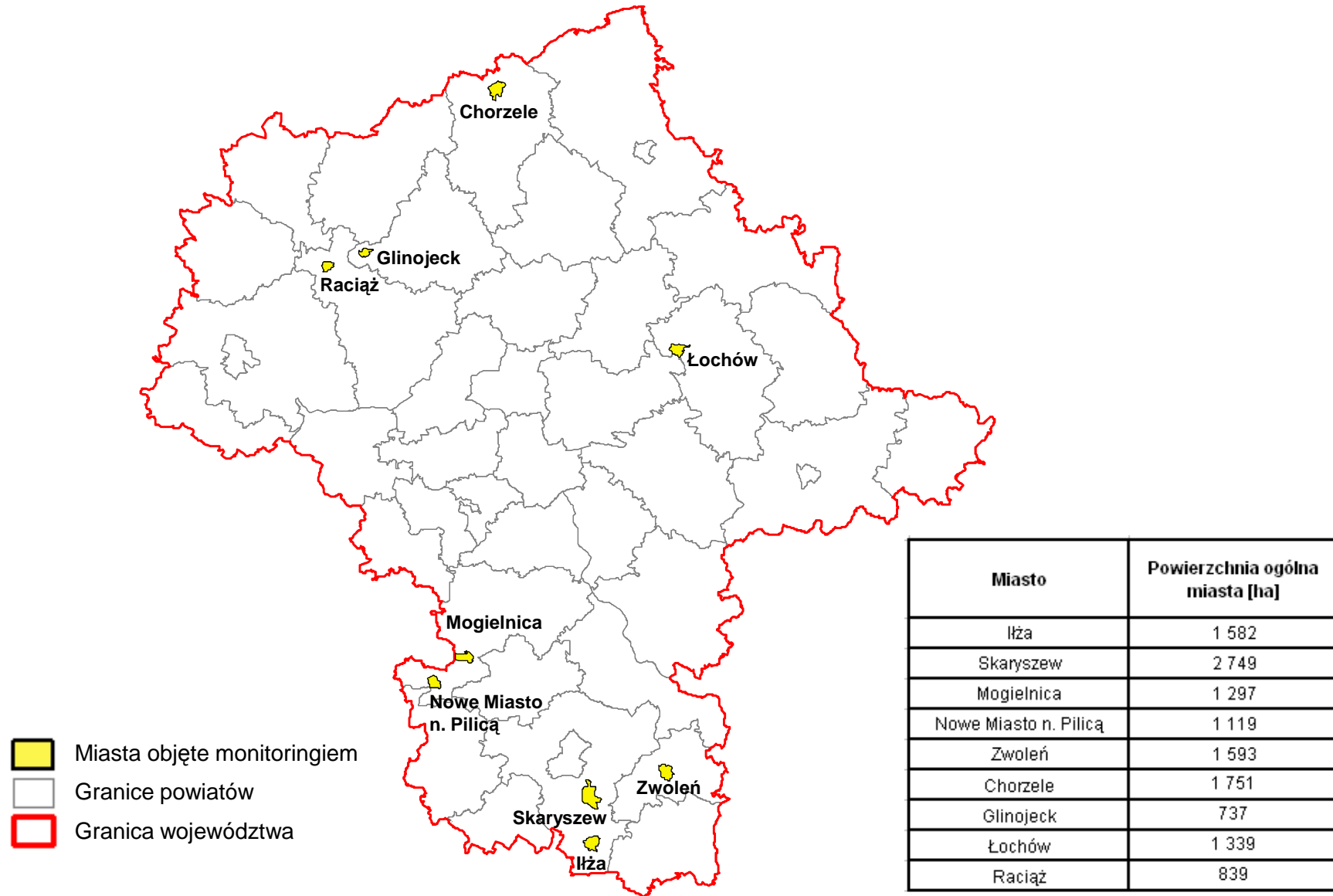
W skład opracowania weszły następujące zagadnienia:

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.

W ostatnim rozdziale opracowania niniejsze obiekty zestawiono z danymi z „Monitorowania zmian w sposobie użytkowania gruntów” wykonanego w 2008 roku dla miast: Brok, Kosów Lacki, Przasnysz, Ostrołęka i Zielonka.



## Położenie miast objętych monitoringiem w województwie mazowieckim



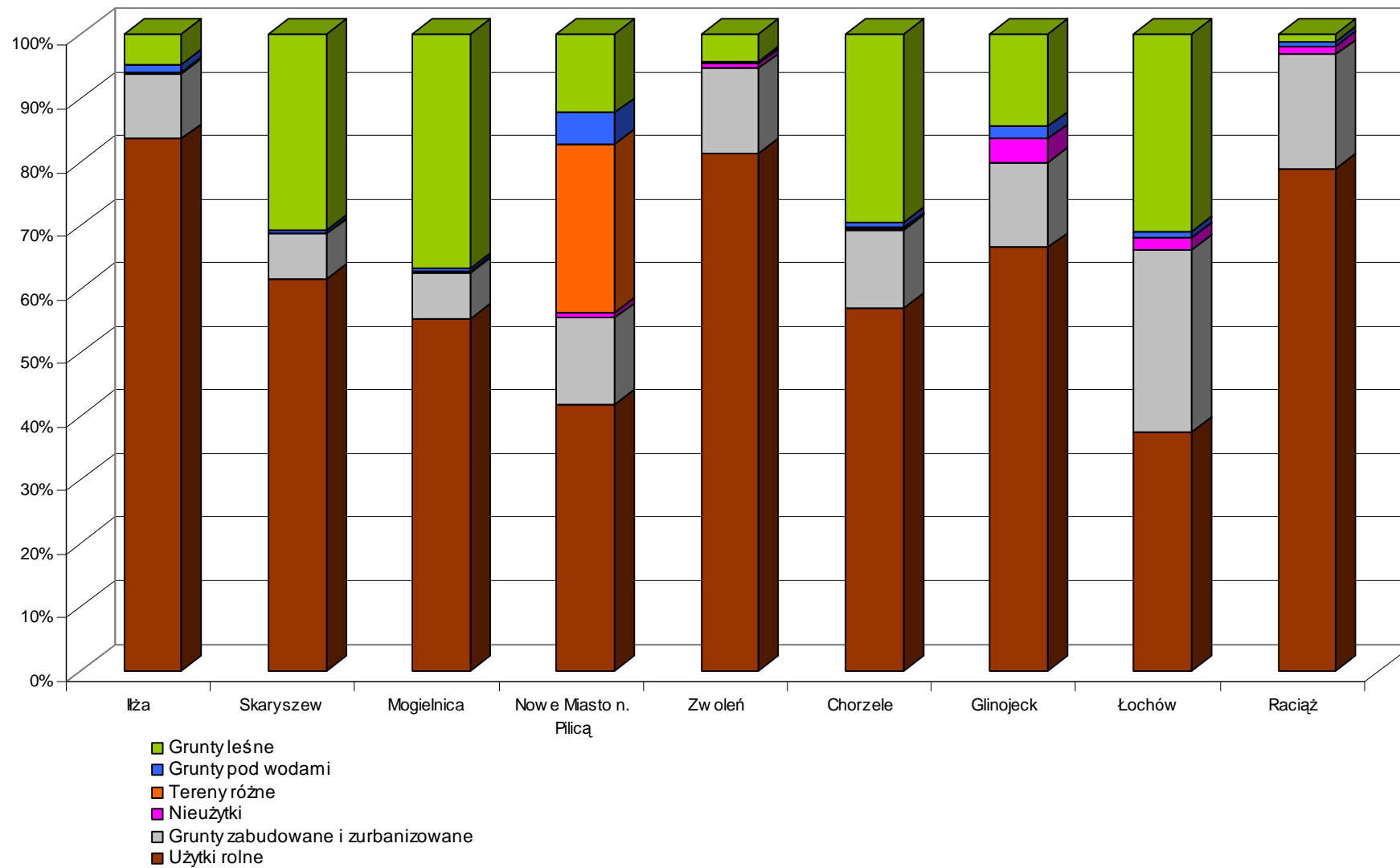


## **Część II**

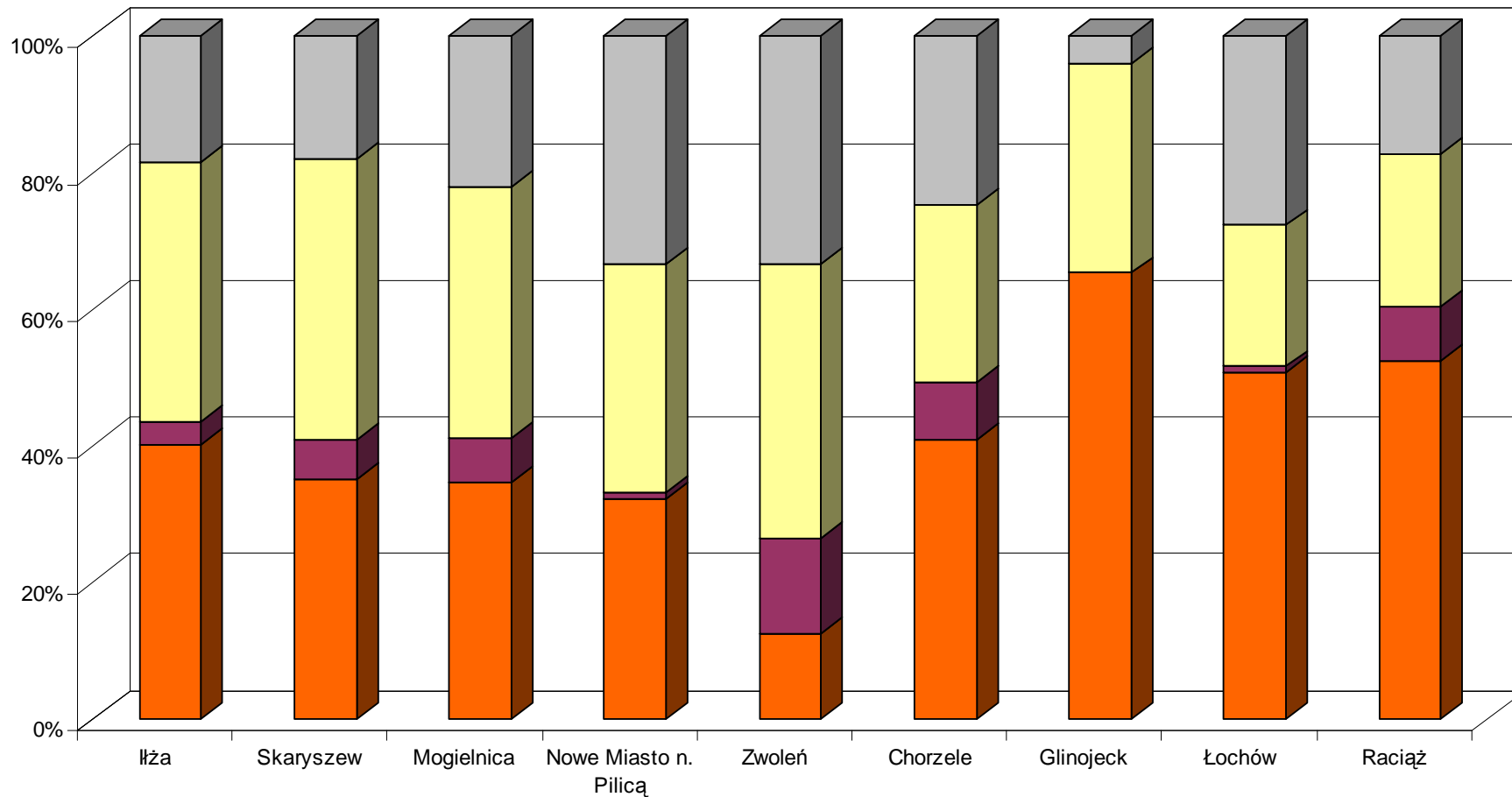
# **Struktura użytkowania gruntów w miastach objętych monitoringiem**



## Struktura użytków gruntowych



# Struktura wybranych użytków wchodzących w skład gruntów zabudowanych i zurbanizowanych

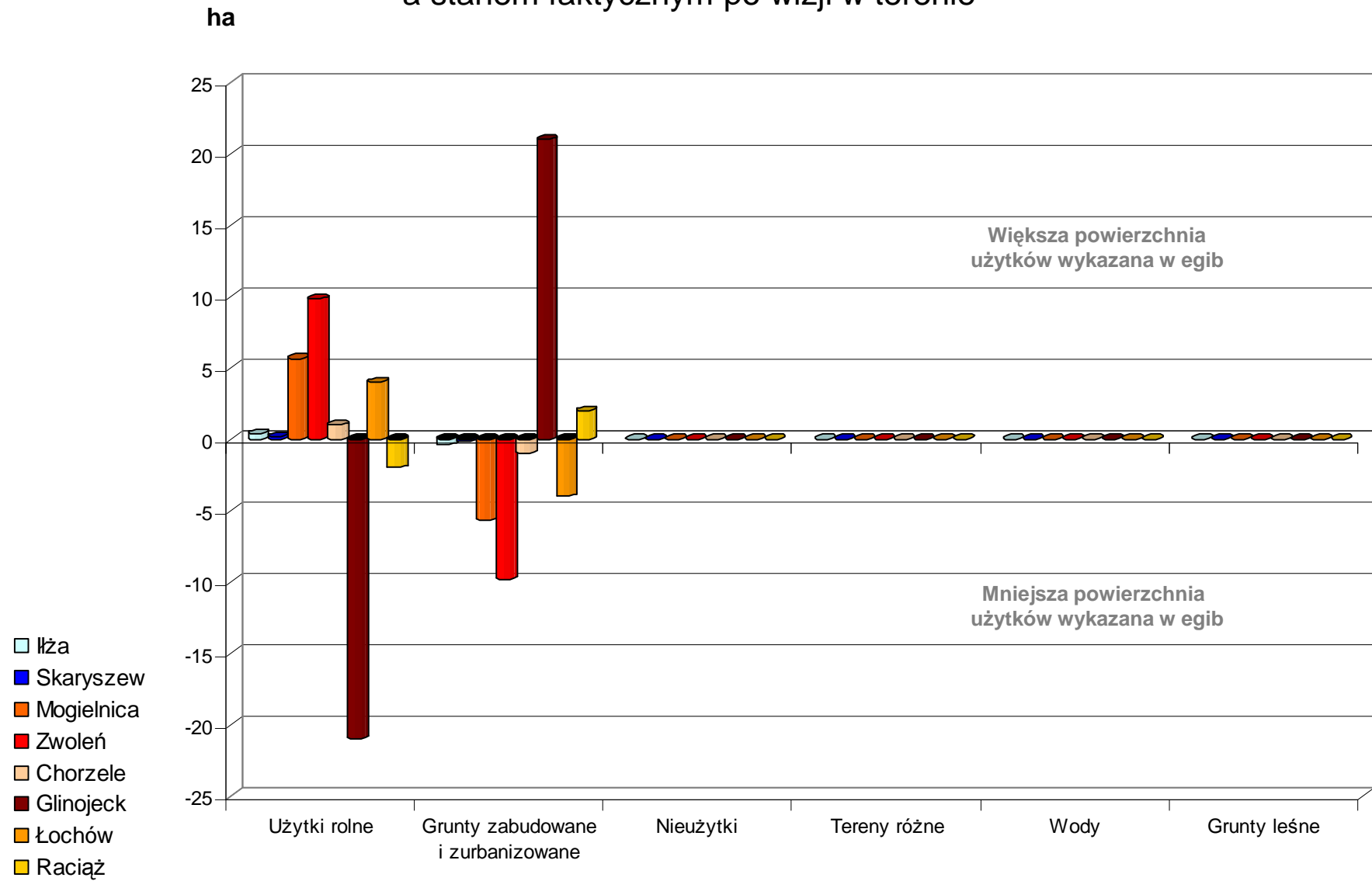


- Pozostałe grunty zabudowane i zurbanizowane
- Tereny pod drogami
- Tereny przemysłowe
- Tereny mieszkaniowe

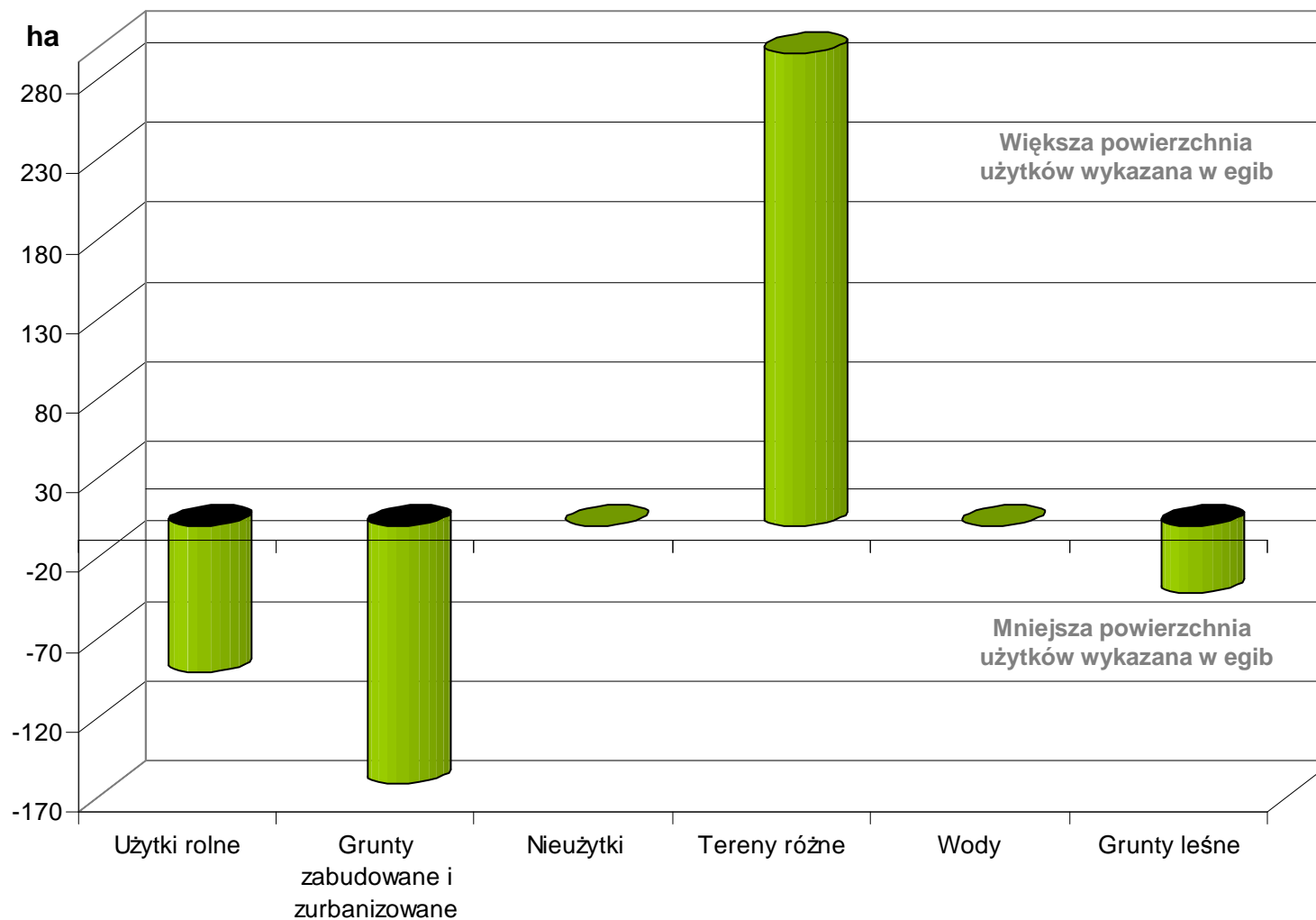




## Rozbieżności w powierzchni użytków pomiędzy ewidencją gruntów i budynków a stanem faktycznym po wizji w terenie



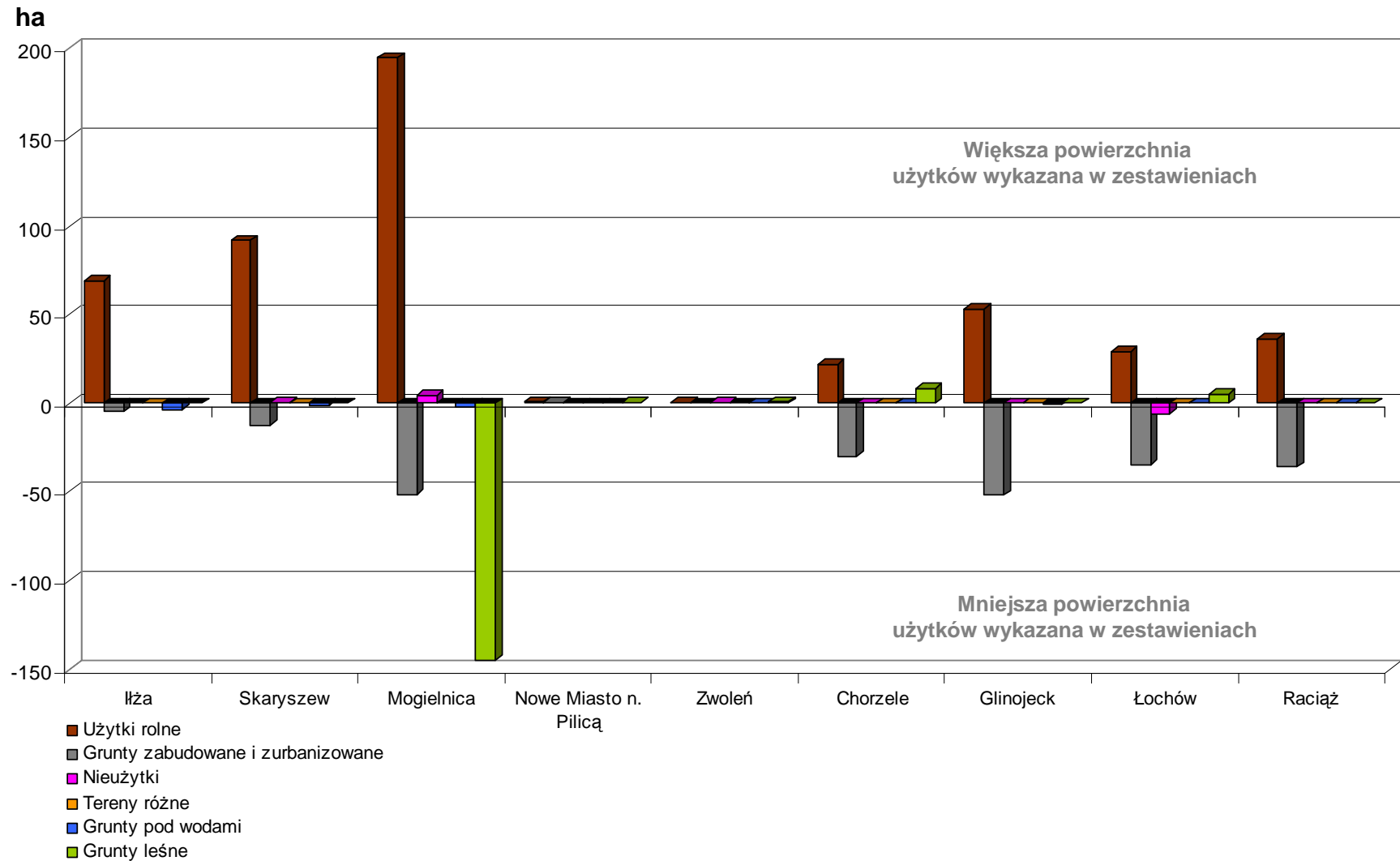
## Rozbieżności w powierzchni użytków pomiędzy ewidencją gruntów i budynków a stanem faktycznym po wizji w terenie



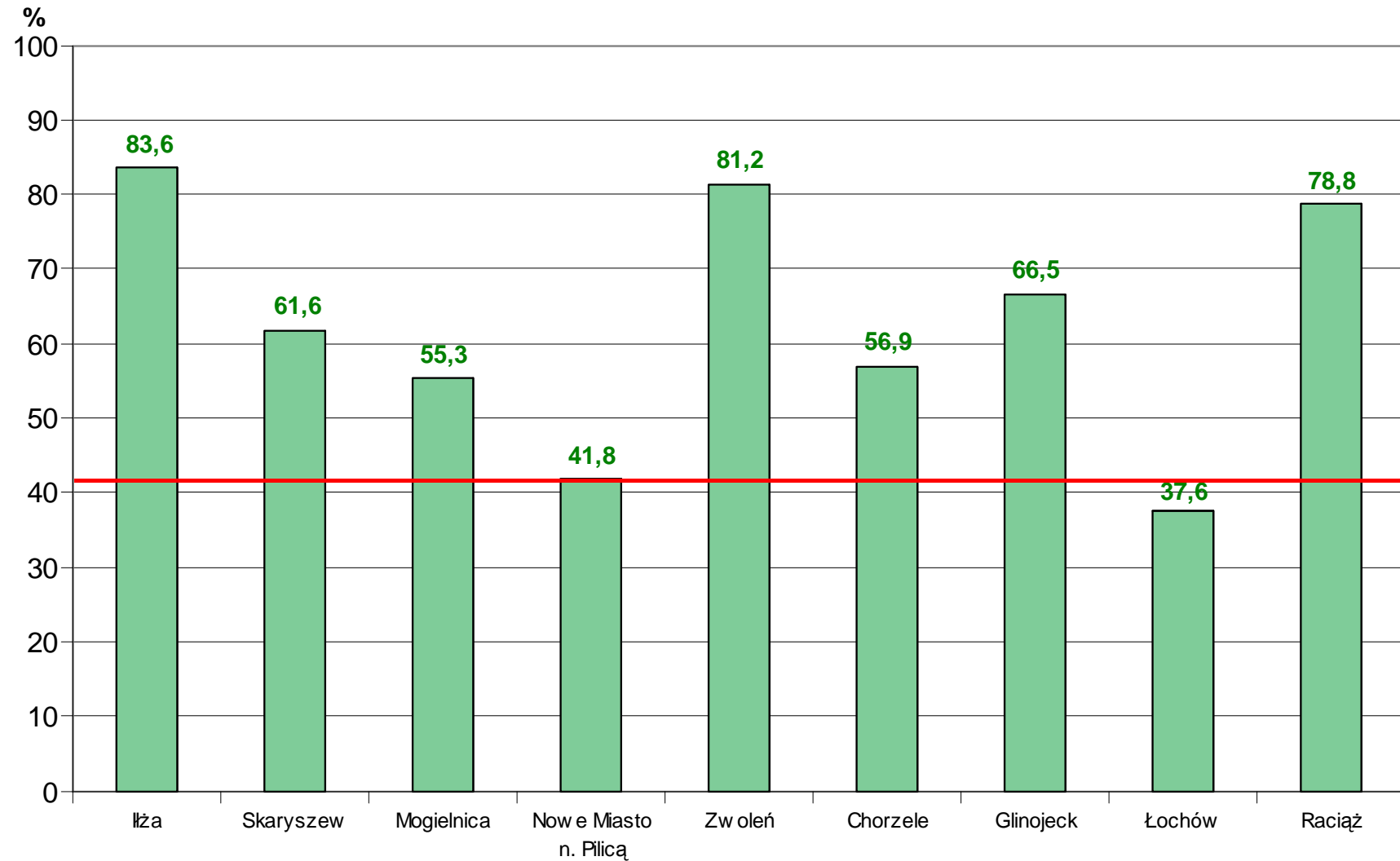
■ Nowe Miasto n. Pilicą



## Rozbieżności w powierzchni użytków pomiędzy stanem ujawnionym w zestawieniach zbiorczych egib (styczeń 2009) a danymi egib pozyskanymi z monitoringu (czerwiec 2009)



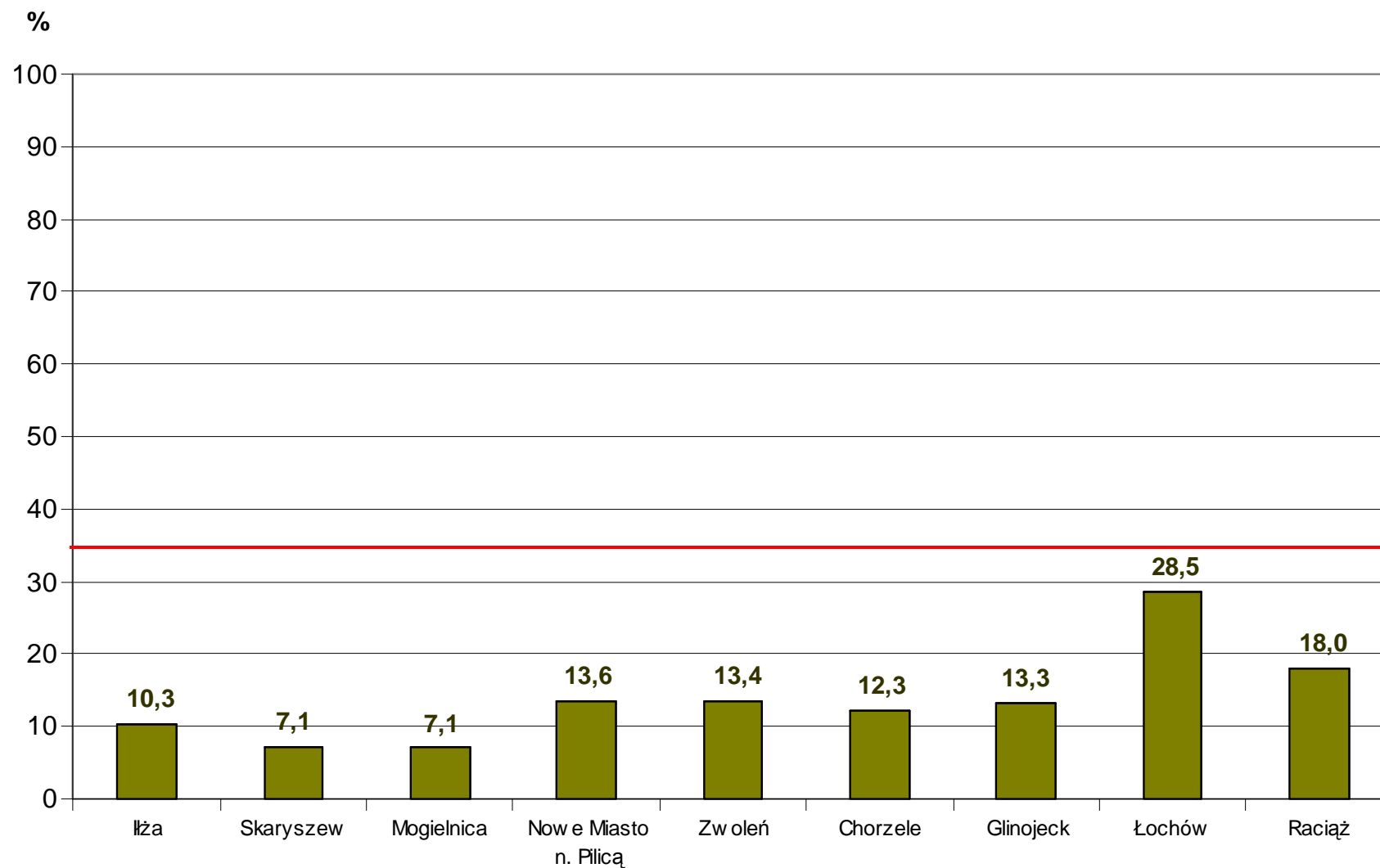
## Udział użytków rolnych w miastach poddanych analizie



— Średni udział użytków rolnych w miastach Województwa Mazowieckiego (41,6%)



## Udział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w miastach poddanych analizie



— Średni udział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w miastach Województwa Mazowieckiego (34,4%)



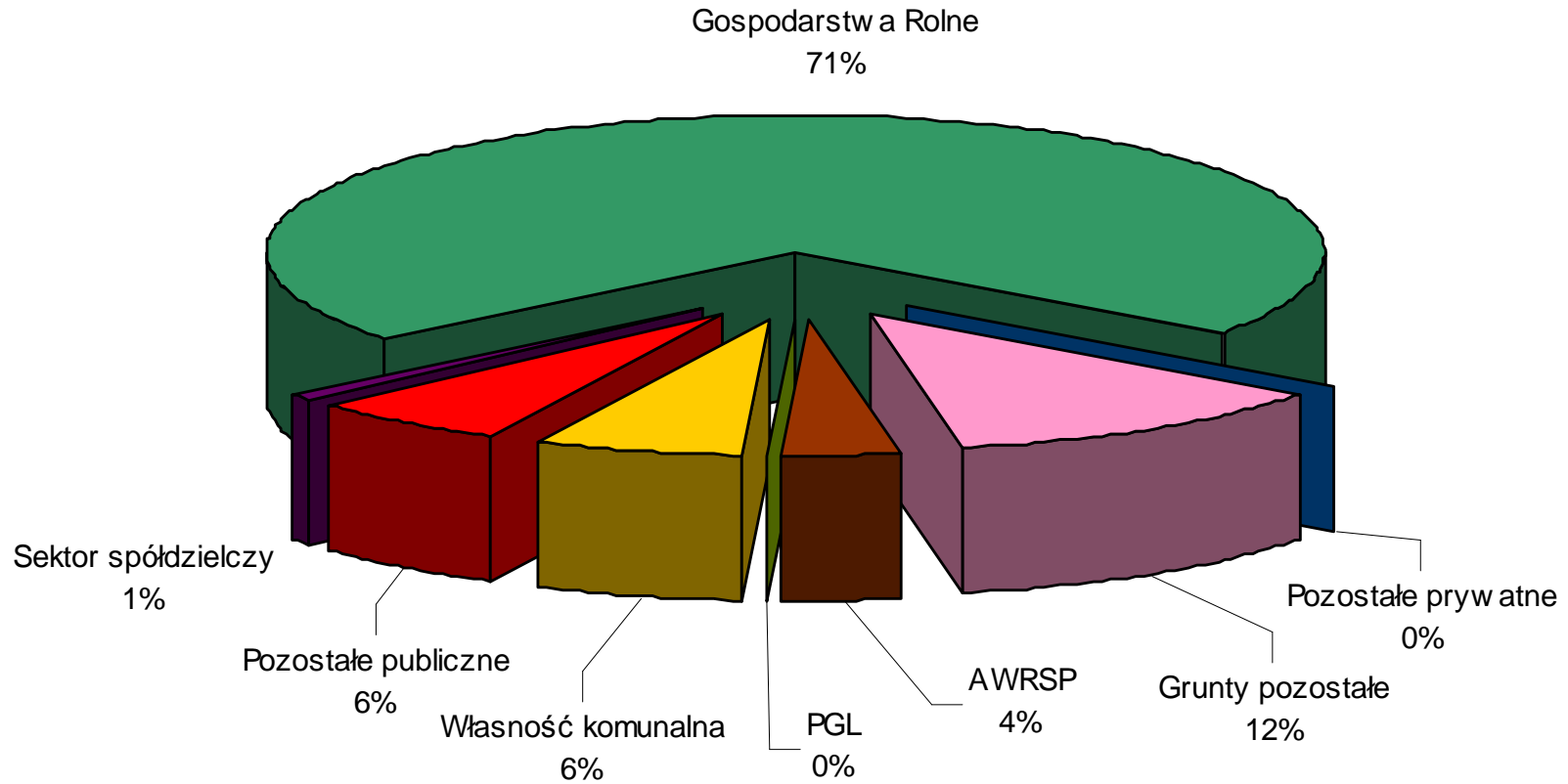


## **Część III**

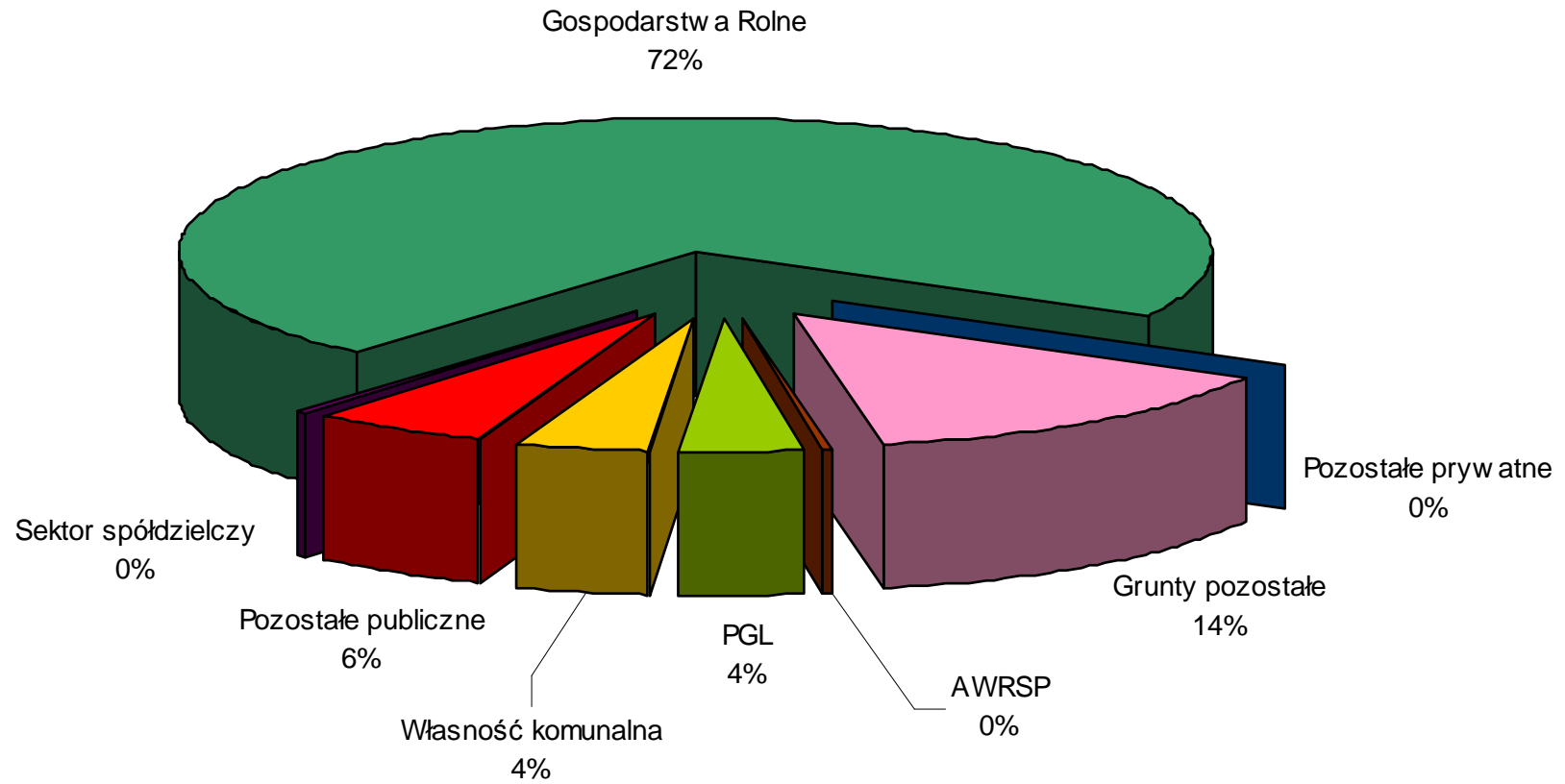
### **Struktura władania gruntami w miastach objętych monitoringiem**



## Struktura władania gruntami w mieście Iża

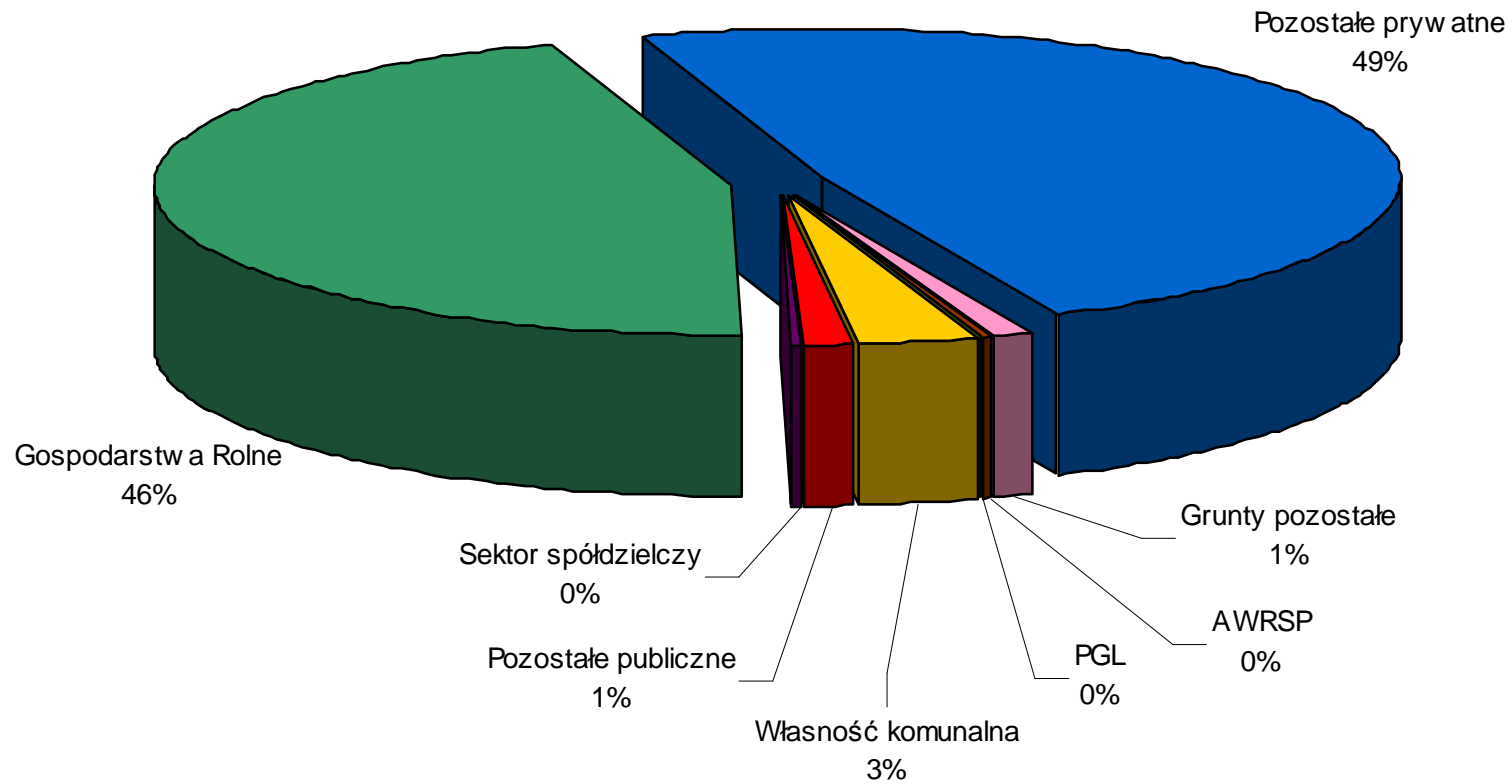


## Struktura władania gruntami w mieście Skaryszew

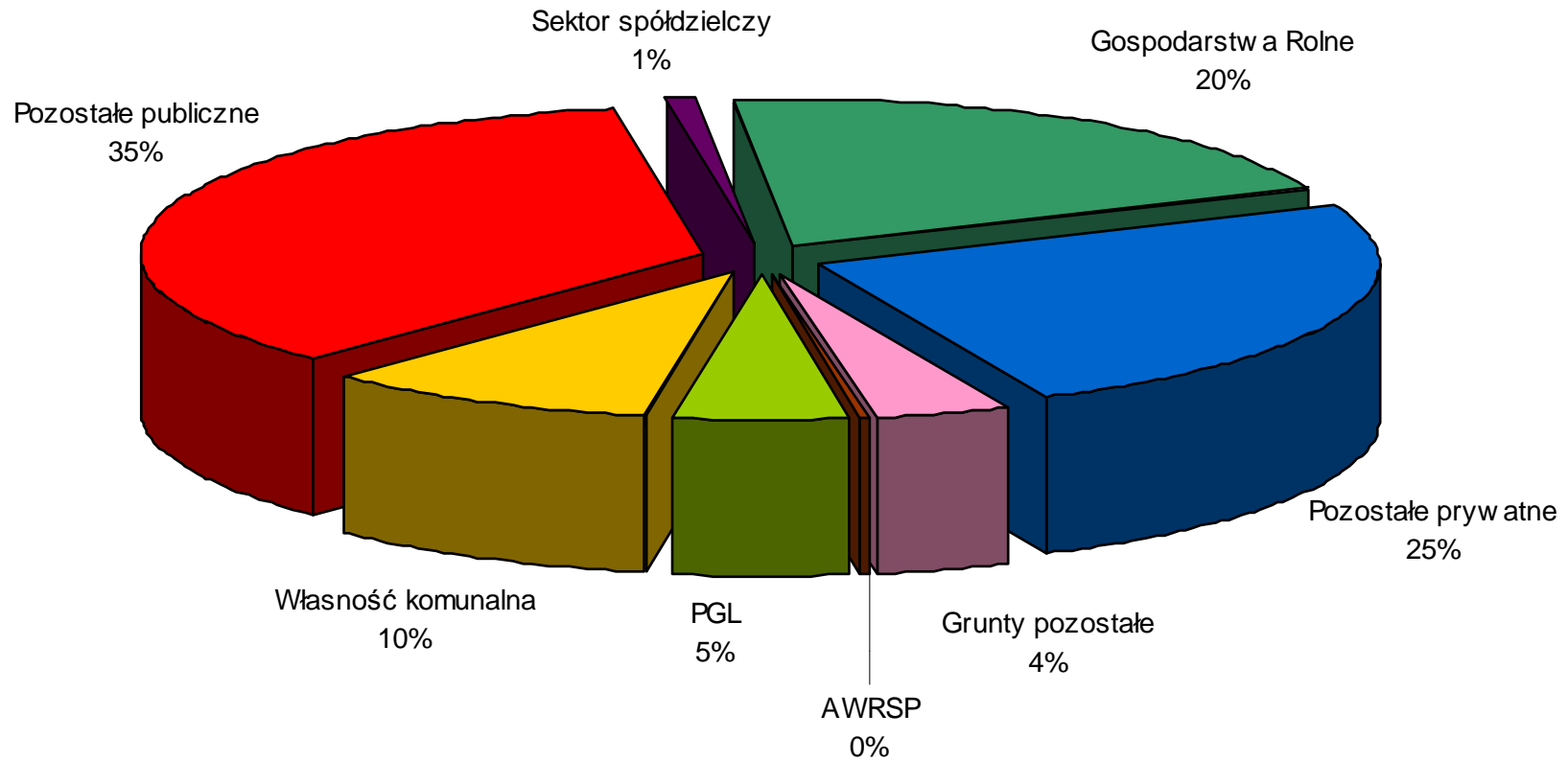




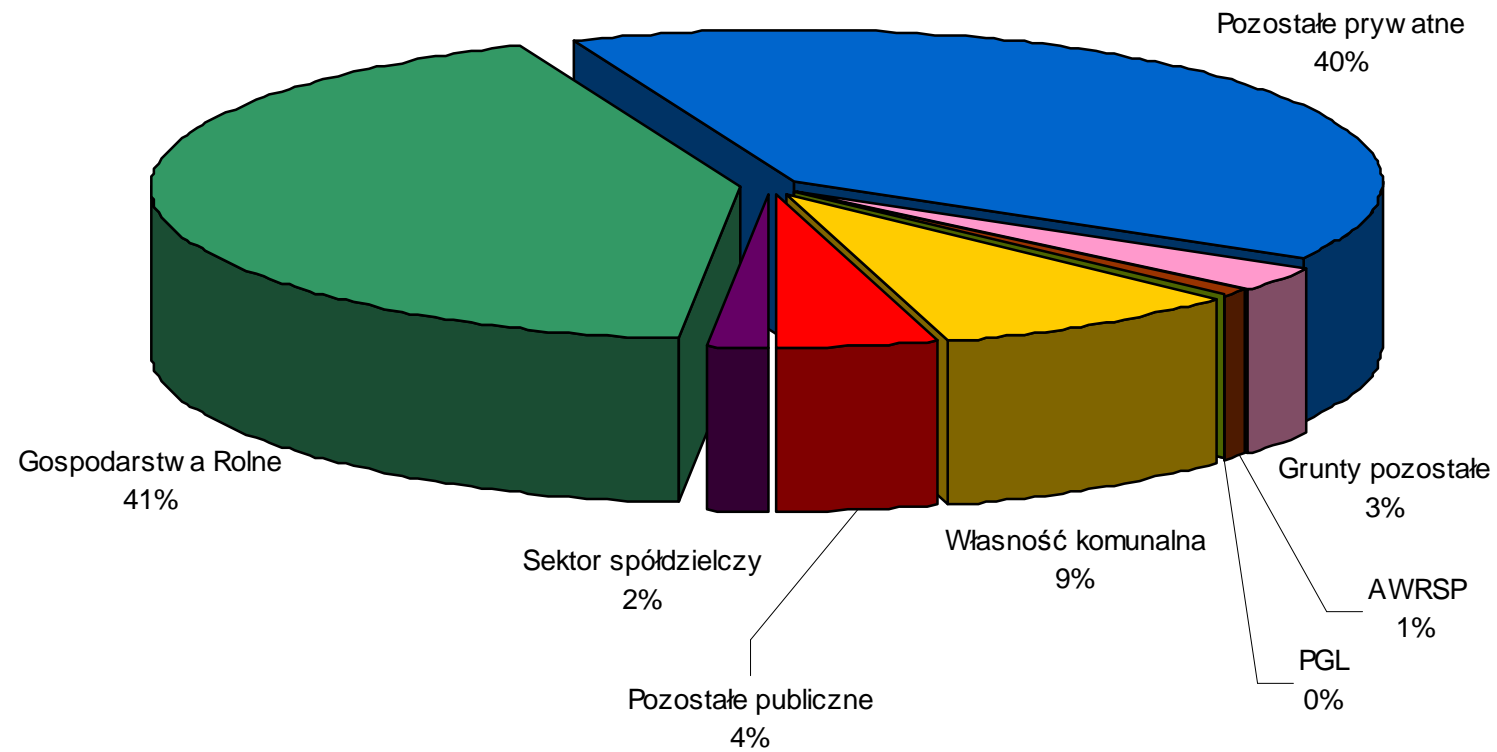
## Struktura władania gruntami w mieście Mogielnica



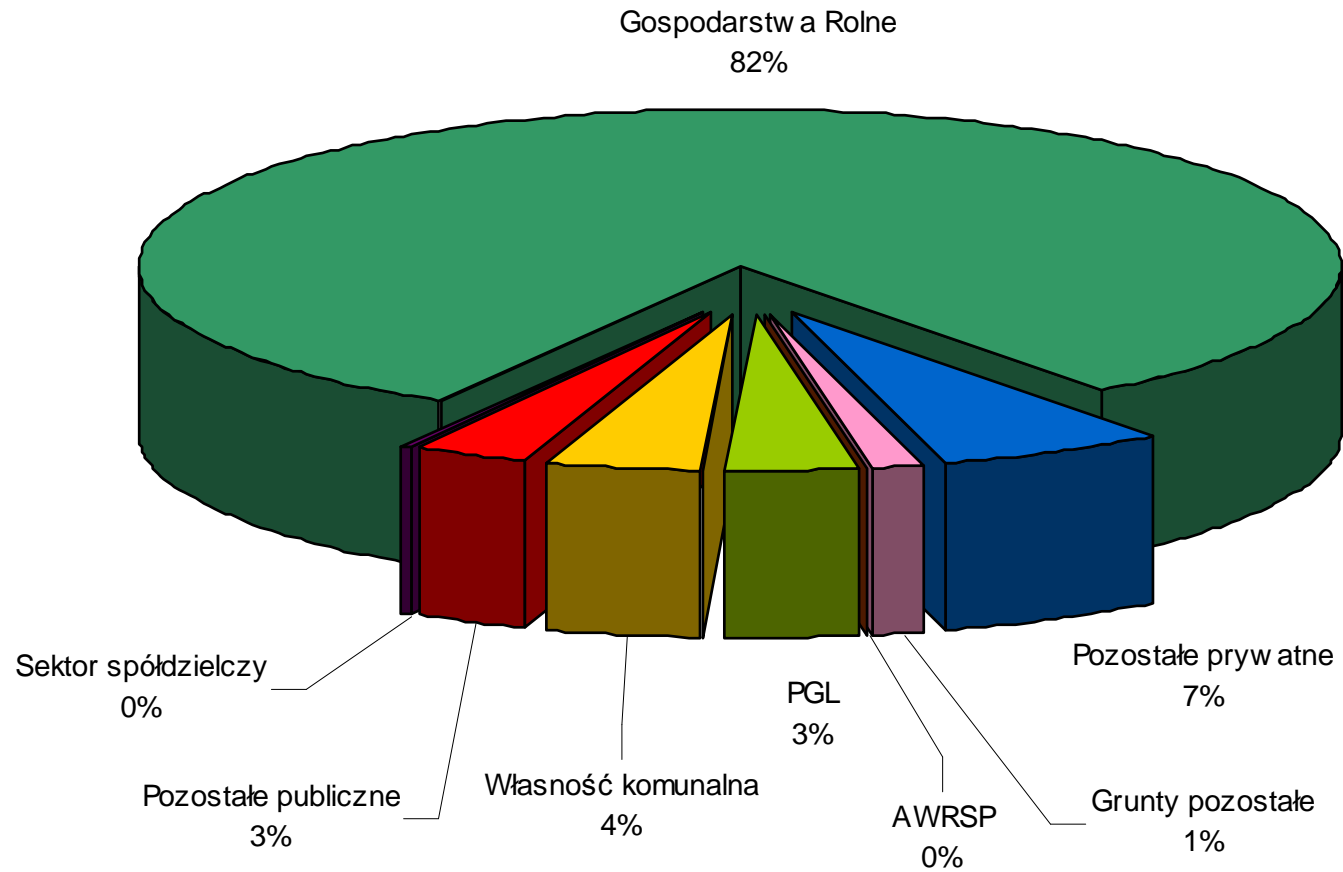
## Struktura władania gruntami w mieście Nowe Miasto n. Pilicą



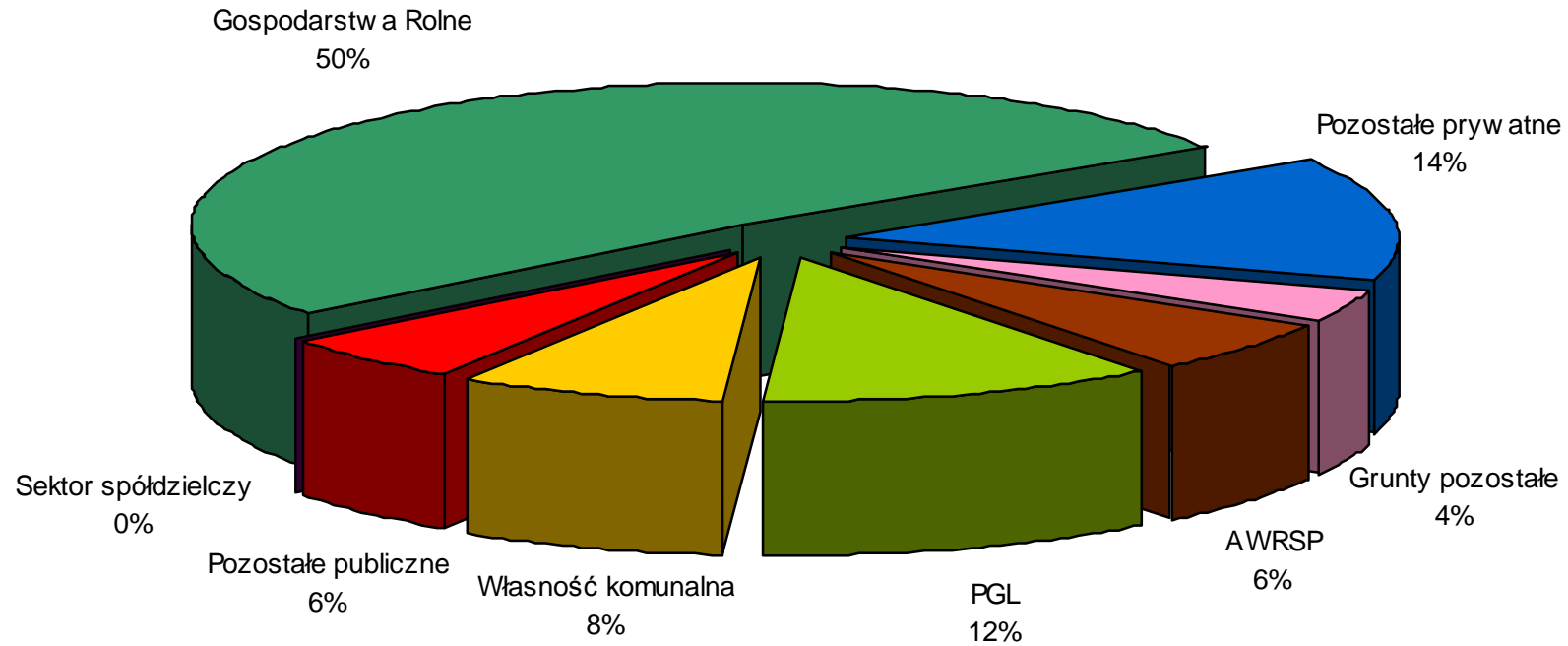
## Struktura władania gruntami w mieście Zwoleń



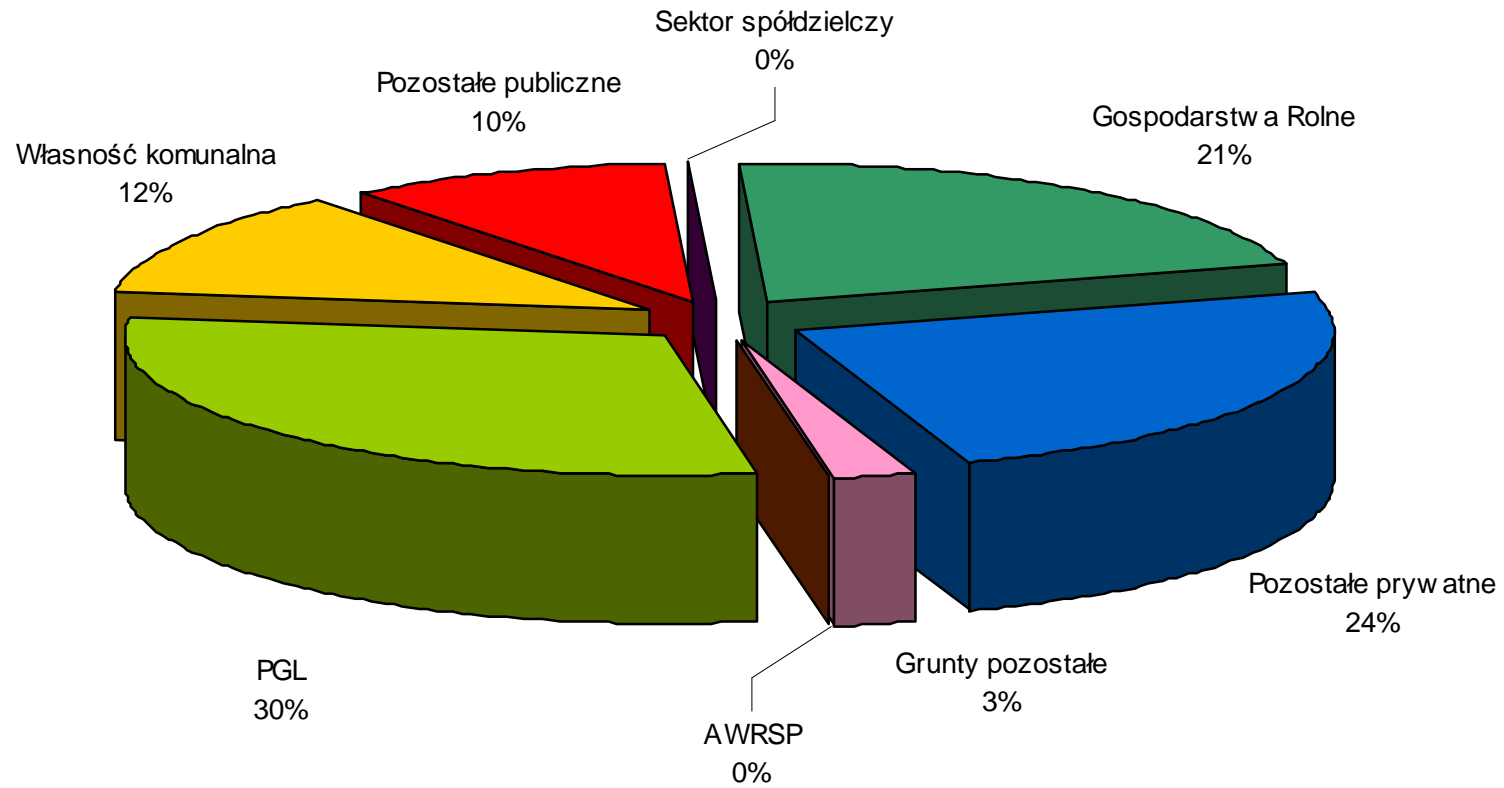
## Struktura władania gruntami w mieście Chorzele



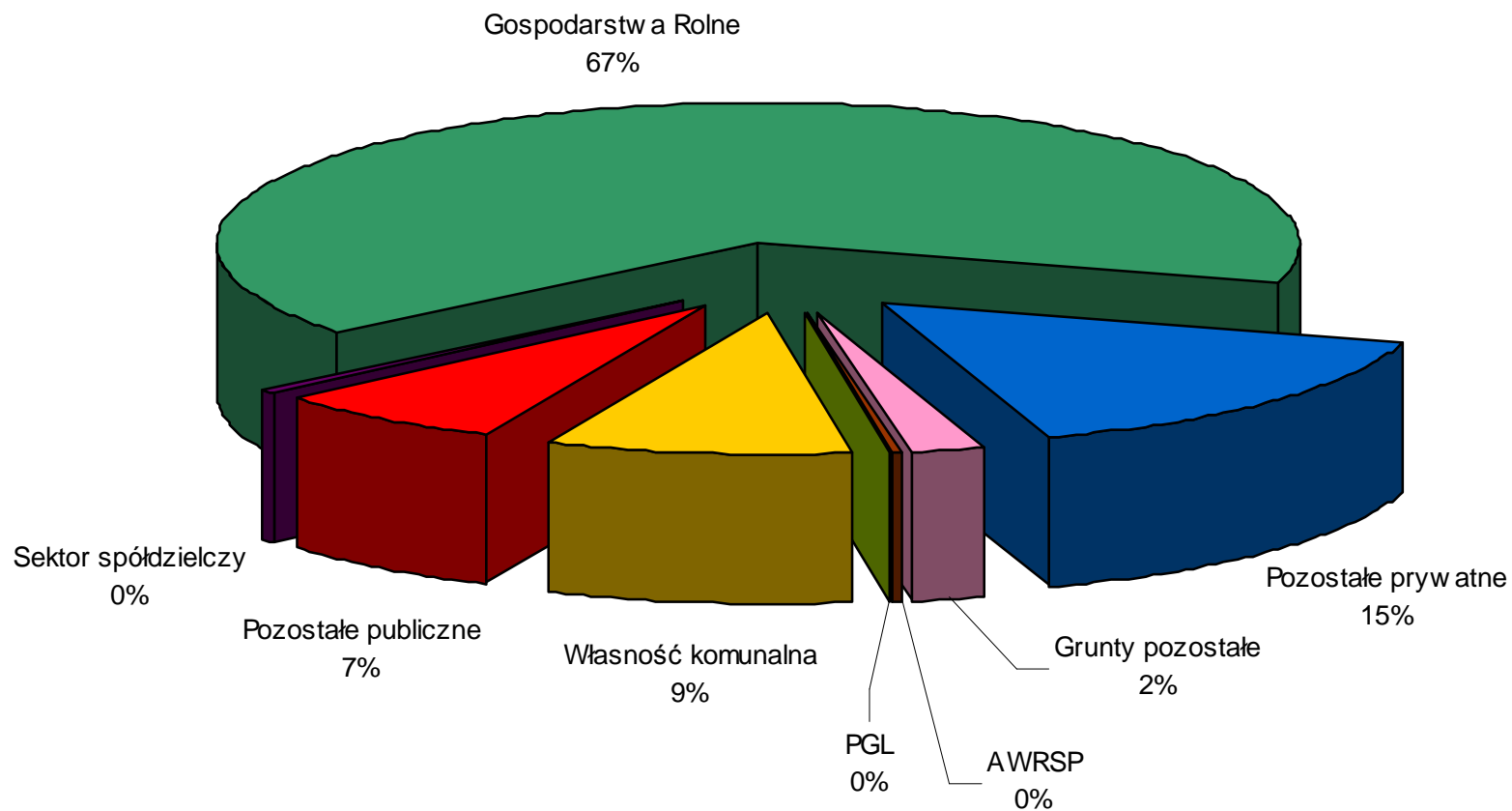
## Struktura władania gruntami w mieście Głinojeck



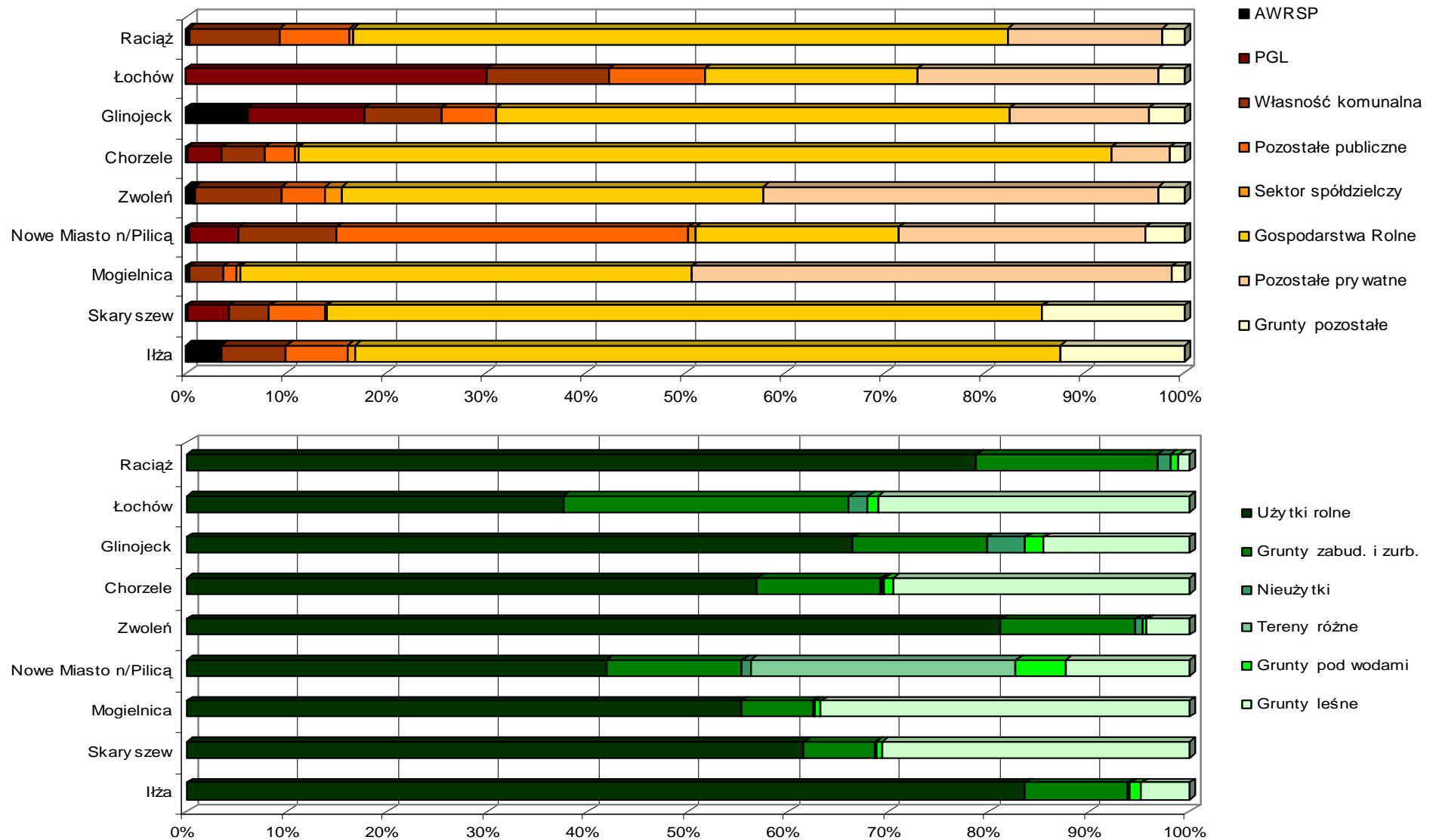
## Struktura władania gruntami w mieście Łochów



## Struktura władania gruntami w mieście Raciąż



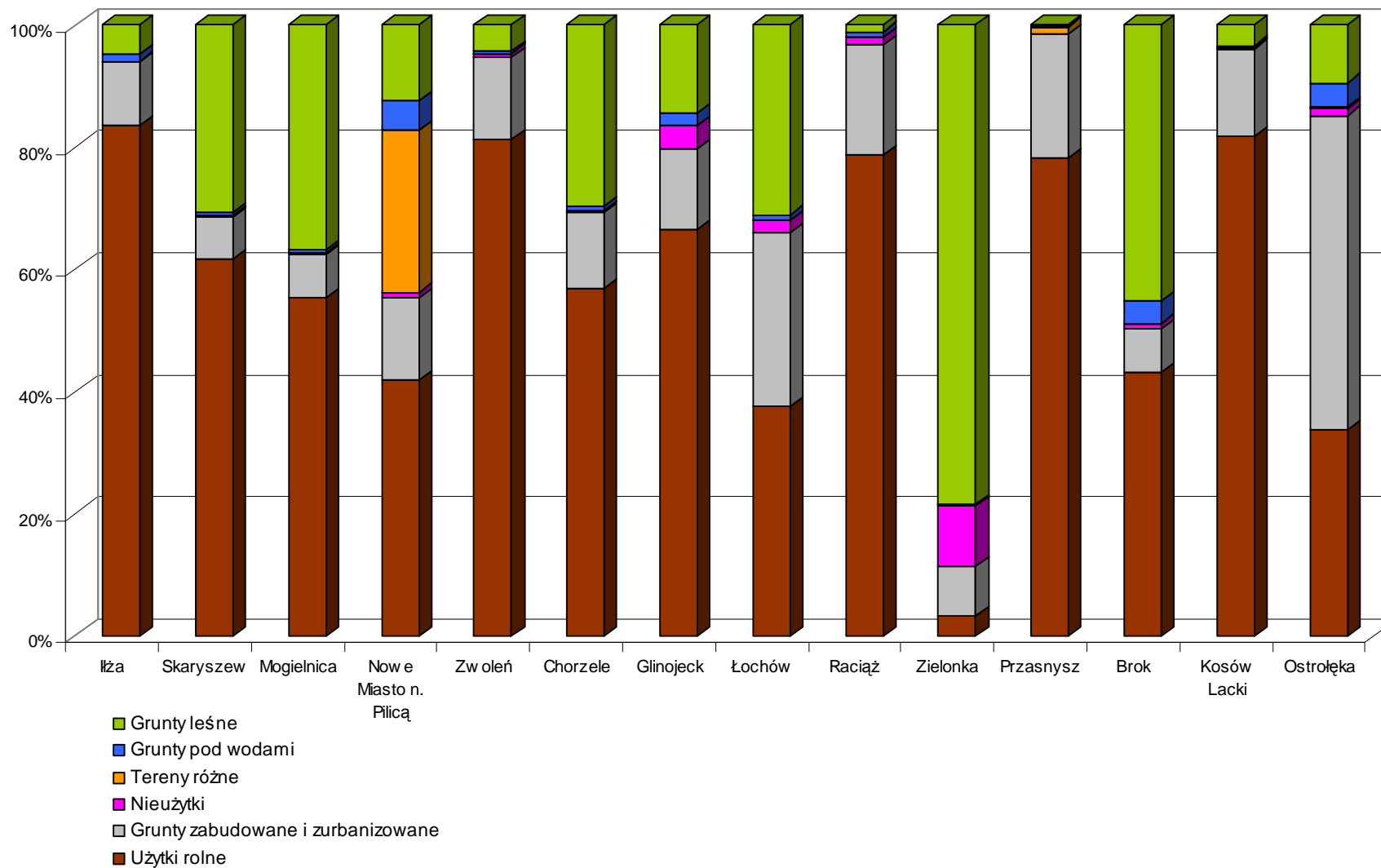
## Struktura własności i udział użytków gruntowych w miastach poddanych analizie



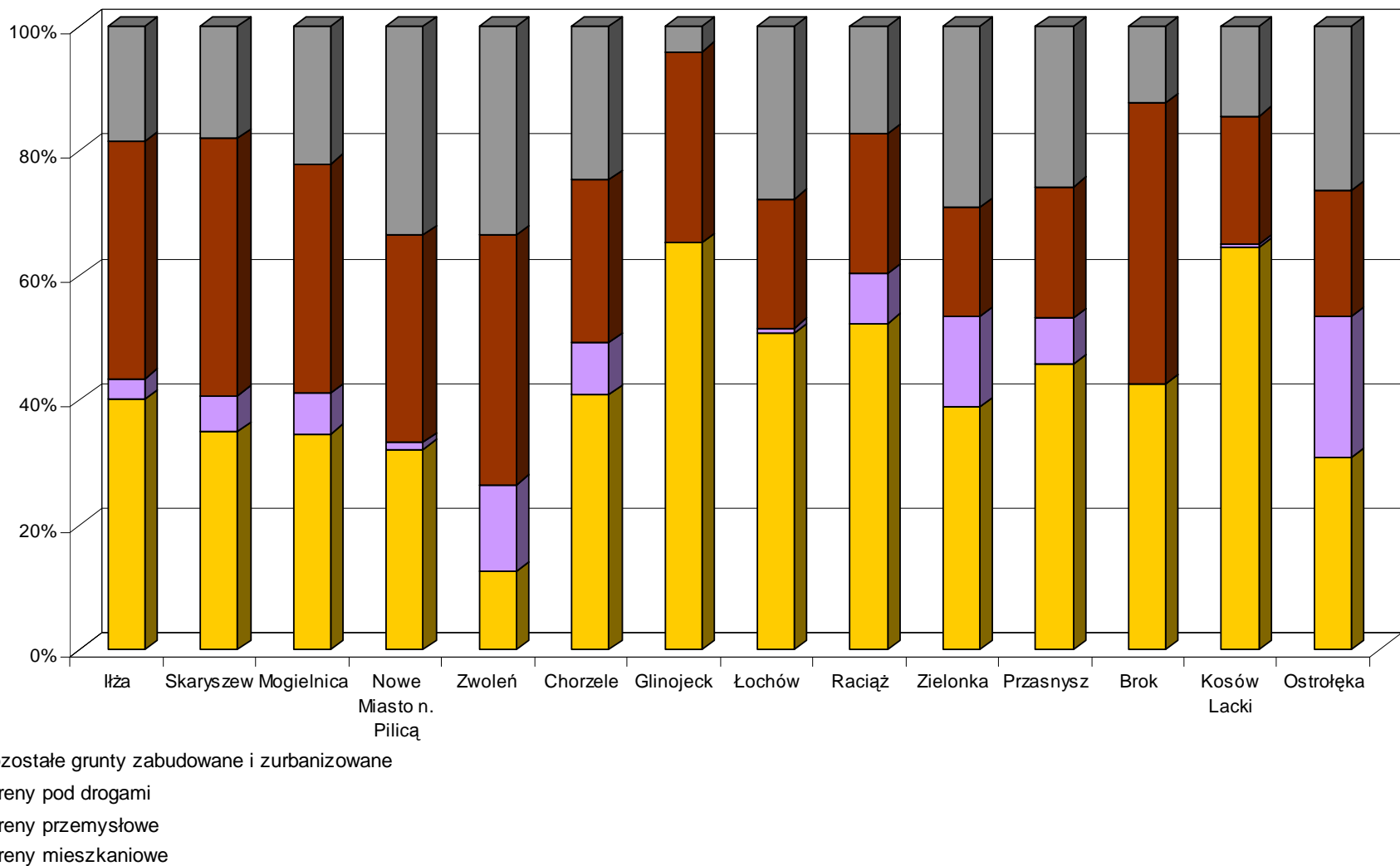




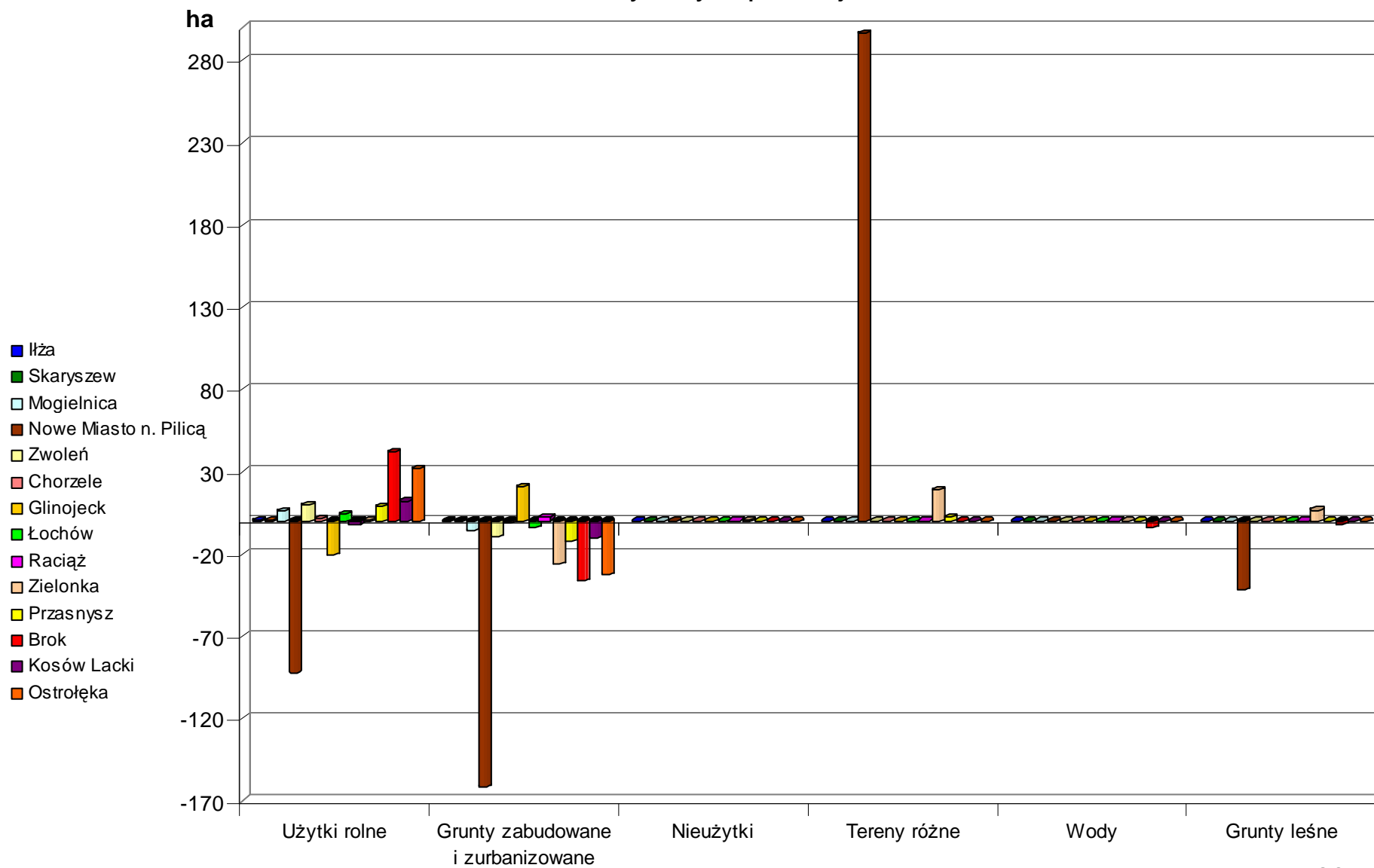
## Struktura użytków gruntowych



## Struktura wybranych użytków wchodzących w skład gruntów zabudowanych i zurbanizowanych



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





## Wnioski

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

1. **Miasto Chorzele** (powiat przasnyski) – rozbieżności polegające na tym, że nastąpiła zabudowa i urbanizacja użytków rolnych o powierzchni ok. 5 ha, jednocześnie ok. 6 ha użytków rolnych zapisanych jest w egib jako grunty zabudowane i zurbanizowane, ok. 2 ha gruntów zabudowanych i zurbanizowanych jest błędnie sklasyfikowanych (B figurują jako Bi, dr jako Bi, Bi jako B).
2. **Miasto Glinojec** (powiat ciechanowski) – rozbieżności polegające na tym, że nastąpiła zabudowa i urbanizacja użytków rolnych o powierzchni ok. 21 ha, dodatkowo ok. 5 ha gruntów zabudowanych i zurbanizowanych jest błędnie sklasyfikowanych (Bi figurują jako B)
3. **Miasto Łochów** (powiat węgrowski) - rozbieżności polegające na tym, że nastąpiła zabudowa i urbanizacja użytków rolnych o powierzchni ok. 9 ha, ale jednocześnie ok. 13 ha użytków rolnych zapisanych jest w egib jako zabudowane i zurbanizowane, dodatkowo ok. 3 ha gruntów zabudowanych i zurbanizowanych jest błędnie sklasyfikowanych (Bi figurują jako B); dla ok. 70 działek występują rozbieżności pomiędzy częścią opisową a kartograficzną, w opisowej występują tereny zabudowane i zurbanizowane, a w kartograficznej użytki rolne i leśne.
4. **Miasto Raciąż** (powiat płoński) - rozbieżności polegające na tym, że nastąpiła zabudowa i urbanizacja użytków rolnych o powierzchni ok. 5 ha, ale jednocześnie ok. 3 ha użytków rolnych zapisanych jest w ewidencji jako grunty zabudowane i zurbanizowane.
5. **Miasto Iłża** (powiat radomski) - stwierdzono aktualny stan egib, wynikający z przeprowadzonej w 2004 roku modernizacji, jedyne rozbieżności polegają na tym, że w ewidencji gruntów i budynków występuje niewielka różnica ok. 0.4 ha w powierzchni terenów mieszkaniowych.
6. **Miasto Skaryszew** (powiat radomski) - stwierdzono aktualny stan egib, wynikający z przeprowadzonej w 2002 roku modernizacji, jedyne rozbieżności polegają na tym, że w ewidencji gruntów i budynków występuje niewielka różnica ok. 0.2 ha w powierzchni terenów mieszkaniowych.

7. **Miasto Mogielnica** (powiat grójecki) - stwierdzono aktualny stan egib, bardziej szczegółowej analizy wymaga grupa rejestrowa 7.2 (osoby fizyczne nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych) i posiadają mniej niż 1 ha gruntów rolnych, w tym wypadku użytki rolne powinny być zmienione na tereny mieszkaniowe.
8. **Miasto Nowe miasto n. Pilicą** (powiat grójecki) – rozbieżności polegające na nieprawidłowych oznaczeniach na gruntach zaliczanych jako tereny różne (Tereny Agencji Mienia Wojskowego), w rzeczywistości na zabudowanych terenach jednostki wojskowej powinno występować oznaczenie Bi, a na terenach niezabudowanych Ps i Ls. Bardziej szczegółowej analizy wymaga również grupa rejestrowa 7.2 (osoby fizyczne nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych) i posiadają mniej niż 1 ha gruntów rolnych, w tym wypadku użytki rolne powinny być zmienione na tereny mieszkaniowe.
9. **Miasto Zwoleń** (powiat zwoleński) – stwierdzono aktualny stan egib, bardziej szczegółowej analizy wymaga grupa rejestrowa 7.2 (osoby fizyczne nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych) i posiadają mniej niż 1 ha gruntów rolnych, w tym wypadku użytki rolne powinny być zmienione na tereny mieszkaniowe.



## 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. Przypuszcza się, że ewidencja gruntów miast była poddana modernizacji w trybie Rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 1996 roku – stąd jako grunty zurbanizowane zapisane są grunty rolne, w planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod zabudowę (dotyczy miasta Łochów).

Niewielkie różnice w powierzchniach gruntów pomiędzy egib a stanem w terenie szczególnie w przypadku terenów mieszkaniowych wynikają z rozpoczętych i nie zakończonych budów budynków na działkach, które zostaną zaktualizowane po inwentaryzacji obiektów budowlanych i nadane będą nowe oznaczenia użytków gruntowych zgodne z ich zagospodarowaniem.

Skrajnym przykładem istniejących błędów jest Nowe Miasto n. Pilicą, gdzie w ewidencji gruntów i budynków występują nieprawidłowe oznaczenia na gruntach zaliczonych jako tereny różne. Według obecnych przepisów tereny różne (Tr) występują na obszarach zrehabilitowanych wysypisk śmieci oraz na wałach przeciwpowodziowych, na których nie znajduje się ani droga ani kolej. Z żadnym z wyżej wymienionych przypadków nie mamy do czynienia na obszarze miasta. Grunty Skarbu Państwa w zarządzie Agencji Mienia Wojskowego zostały oznaczone jako tereny różne, gdy w rzeczywistości na zabudowanych terenach należących do jednostki wojskowej powinno występować oznaczenie Bi, a na terenach niezabudowanych Ps lub Ls. Powodem takiej sytuacji są najprawdopodobniej zaszłości z poprzedniego okresu, w którym to obiekty wojskowe zostały utajnione za względu na obronność Państwa.

Udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni miast Iłża, Zwolen i Raciąż stanowi odpowiednio 84%, 81% i 79%, co dla obszarów miejskich jest sytuacją dosyć nietypową.



