

# Dobry przykład z sąsiedztwa

O współpracy powiatu z gminami i wspólnych korzyściach z aktualnej bazy ewidencji gruntów i budynków mówi **WOJCIECH BASTA**, geodeta powiatu krakowskiego

**JERZY PRZYWARA:** Jak powiat przekonał gminy do finansowania modernizacji ewidencji gruntów i budynków?

**WOJCIECH BASTA:** Pierwsze działania rozpoczęliśmy jeszcze w 2006 roku, kiedy stwierdziliśmy, że koszty przeprowadzenia modernizacji EGiB znacznie przewyższają możliwości finansowe ówczesnego powiatowego funduszu gospodarki zasobem geodezyjnym i kartograficznym. Nasz powiat liczy 17 gmin podzielonych na 265 obrębów, co przy dużej liczbie budynków i działek sprawia, że modernizacja jest niezwykle kosztowna. Dlatego też podjęliśmy rozmowy z wójtami i burmistrzami wszystkich gmin, przekonywaliśmy ich do współfinansowania prac. Głównymi argumentami były korzyści w postaci zaktualizowanej cyfrowej ewidencji gruntów i budynków oraz zwiększone wpływy z podatków do budżetu gminy, ponieważ dane z EGiB są podstawą wymiaru podatku.

**Kto pierwszy wsparł finansowo modernizację?**

Pierwsze porozumienie o współfinansowaniu modernizacji zostało zawarte między powiatem krakowskim a gminą Zielonki w 2008 r.

**Ile ta gmina wydała na modernizację EGiB?**

Koszt całego przedsięwzięcia wyniósł 1,136 mln zł. Powiat wyłożył 60% tej kwoty, gmina finansowała pozostałe 40%. Procedury modernizacji rozpoczęły się w grudniu 2008 r., a zakończyły w lutym



Fot. ze zbiorów Wojciecha Basty

2010 r. Prace wykonywały krakowskie firmy: PGI Compass, OPGK i PG Geoprof. Pierwotnie w części graficznej EGiB ujawnionych było 4,6 tys. budynków, a w części opisowej 900. Po zakończeniu modernizacji okazało się, że jest ich 9,6 tys. Dla wszystkich założono kartoteki budynków i zaktualizowano użytki wokół nich.

**Dlaczego aktualizacja użytków jest tak ważna?**

W Zielonkach przed rozpoczęciem prac na wielu zabudowanych działkach użytki gruntowe były nadal oznaczone jako rolne. Mimo zmiany użytkowania właściciele często nie zgłaszali tego faktu w ewidencji gruntów. Konsekwencją takiej sytuacji były niskie podatki wpływające do budżetu gminy oraz niesprawiedliwe różnice w obciążeniach podatkowych właścicieli gruntów zabudowanych i zainwestowanych. Ponieważ

jednym z celów modernizacji jest aktualizacja użytków, zostały one oznaczone zgodnie z rzeczywistym stanem na gruncie.

**A jak radziło sobie starostwo?**

Modernizacja EGiB jest zespołem działań technicznych, organizacyjnych i administracyjnych, niezwykle czasochłonnych i trudnych. To duże przedsięwzięcie, które wymaga przeprowadzenia wszelkich procedur zgodnie z przepisami i jednocześnie dotyka tysięcy obywateli – właścicieli gruntów. Dla Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru starostwa jest to spore wyzwanie. Wiąże się ono m.in. z przygotowaniem i przeprowadzeniem postępowania przetargowego (opracowanie SIWZ, warunków technicznych, projektu umowy itd.), a także z koordynacją i nadzorem działań wykonawcy na każdym etapie realizacji za-

mówienia (dokonywanie szczegółowych ustaleń z wykonawcą, kontrola poprawności zmodernizowanych danych, przygotowanie i uczestnictwo w wyłożeniu operatu, a po ogłoszeniu w dzienniku urzędowym województwa – wprowadzanie na bieżąco wpływających zmian). Ponadto już od momentu rozpoczęcia prac terenowych do urzędu trafia wiele pytań ze strony mieszkańców. Nie bez znaczenia jest przekazywanie im rzetelnych i wyczerpujących informacji. Przy modernizacji istotną funkcję pełnił inspektor nadzoru – zewnętrzna firma, z którą zawarliśmy umowę na sprawowanie kontroli nad wykonaniem zlecenia. Do jego zadań należało m.in. przeprowadzenie pomiarów kontrolnych oraz ocena prawidłowości wykonanych prac. Należy zaznaczyć, iż oprócz obowiązków związanych z modernizacją wydział musi wypełniać swoje normalne zadania związane np. z obsługą stron i firm geodezyjnych. Miesięcznie wpływa do nas ponad 1000 zgłoszeń prac geodezyjnych, niemal 400 uzgodnień ZUDP i wprowadzanych jest ponad 2500 zmian w części opisowej operatu EGIB.

### A jakie korzyści z modernizacji odniosła gmina?

Główną korzyścią zarówno dla gminy, jak i powiatu jest zaktualizowana cyfrowa baza danych ewidencji gruntów i budynków umożliwiająca szybki dostęp do danych i ich przetwarzanie. Ewidencja

uzupełniona została o wiele ważnych informacji przydatnych m.in. przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przyszłości dla takich służb, jak straż pożarna czy policja. Dla gminy istotny jest także wzrost wpływów z podatków, co daje jej możliwość rozwoju i dalszych inwestycji.

### Ale obywatele będą musieli zapłacić większe podatki...

Rzeczywiście, po zakończeniu modernizacji obciążenia finansowe dla części mieszkańców wzrosną, natomiast nie będą one wynikały ze wzrostu wymiaru podatków, ale z naliczenia ich zgodnie z faktycznym użytkowaniem gruntów. Oczywiście jako „winnego” wskazuje się starostę, choć przecież on wykonuje tylko to, co należy do jego zadań. Mimo że podatek gruntowy nie jest wysoki i ma niewielki udział w całym systemie podatkowym, społeczeństwo zwraca uwagę na takie zmiany. Zdarza się, że ludzie okazują niezadowolenie z tego powodu, na co wskazywały sygnały po modernizacji EGIB np. miasta Skawiny.

### Obywatele z reguły są niezadowoleni...

Ale też modernizacja ewidencji wzbudza dzisiaj większe zainteresowanie niż dawniej. Tu, w pobliżu Krakowa, ceny gruntów są bardzo wysokie, nic więc dziwnego, że właściciele chcą mieć precyzyjnie określone granice nieruchomości. Z kolei my wiemy, że większość map

ewidencyjnych powstała ponad 30 lat temu, i podchodzimy do nich z ograniczonym zaufaniem. Ma to wpływ na atmosferę wokół całego przedsięwzięcia i zadowolenie lub niezadowolenie mieszkańców. Ale musimy ich obsłużyć, wyjaśniać wszystkie zawiłości. I nie trwa to trzy tygodnie, kiedy odbywa się samo wyłożenie operatu opisowo-kartograficznego, ale o wiele dłużej.

Do tego dochodzą nieczytelne przepisy. Rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 29 marca 2001 r. mówi np., że ogródek przydomowy związany z budynkiem czy funkcjonalne elementy, takie jak podjazdy, chodniczki itp., to jest użytek B, ale ludzie tego nie rozumieją – dla nich trawnik to rola.

### Właśnie kończycie modernizację w kolejnej gminie.

Tak, to gmina Michałowice, która jest jedną z tzw. sypialni Krakowa, położona raptem 10 km od centrum miasta. Dlatego jest tam duży ruch inwestycyjny, buduje się mnóstwo nowych domów. Po modernizacji będzie w bazie ok. 7 tys. budynków, przy czym dotąd w części opisowej było ich tylko 1,1 tys., a w części graficznej 3,4 tys. Koszt modernizacji wyniesie 575 tys. zł. Na marginesie warto zauważyć, że będzie on o połowę niższy niż w gminie Zielonki, choć skala przedsięwzięcia jest podobna, co pokazuje, jak drastycznie w ostatnich kilku latach spadły ceny za prace geodezyjne.

Tę modernizację w całości finansuje gmina, choć oczywiście my ponosimy koszty dodatkowe, o których była mowa wcześniej, a także na nas spoczywa obowiązek przeprowadzenia całego postępowania. Wykonawcą modernizacji jest PG Geoprof. Umowa została podpisana na początku bieżącego roku, natomiast zakończenie wyłożenia operatu planowane jest na 15 grudnia.

W październiku tego roku rozstrzygnęliśmy też przetarg na modernizację EGIB dla obszaru wiejskiego gminy Skawina, z którą zawarliśmy porozumienie podobne do wcześniejszych. Gmina sfinansuje zadanie, a powiat poniesie koszty powołania inspektora nadzoru i przeprowadzi całe przedsięwzięcie. Umowę z wykonawcą prac modernizacyjnych powinniśmy podpisać jeszcze w tym roku, a zakończenie ich realizacji planowane jest na styczeń 2014 roku.

### Ale z tego wynika, że w ciągu roku można zmodernizować ewidencję tylko dla jednej, najwyżej dwóch gmin.

Jak wspominałem, dla naszego Wydziału modernizacja EGIB wiąże się z licznymi procedurami i czynnościami. Z tego tytułu urzędnicy mają dodatkowy zakres obowiązków. Dochodzą do tego

**Mówi BOGUSŁAW KRÓL, wójt gminy Zielonki:** Przed sporządzeniem nowego operatu opisowo-kartograficznego w całej gminie z produkcji rolnej wyłączony był obszar o powierzchni 67,5 ha. Tylko ta powierzchnia mogła być więc opodatkowana stawką podatku od nieruchomości (działki poniżej 1 ha). Reszta była objęta podatkiem rolnym, nawet gdy na działkach stały gęsto zabudowane osiedla. Modernizacja, w czasie której zinwentaryzowano stan użytkowania blisko 16 tys. działek, wykazała, że teren zabudowany ma powierzchnię prawie 400 ha (działki do 1 ha) i ponad 300 ha w gospodarstwach rolnych. Od strony finansowej wyniki są jednoznaczne. W 2009 roku stawką 35 groszy za metr kwadratowy opodatkowano mniej niż 70 ha. W 2011 roku, czyli po sporządzeniu operatu i uwidocznieniu w ewidencji dodatkowych terenów, mimo obniżenia stawki podatku do 17 groszy gmina z wielokrotnością dochody z tego tytułu. Wykonanie zadania wymagało przeprowadzenia szerokiej akcji informacyjnej skierowanej do radnych, softywistów i społeczności gminy. Nierzadko potrzebne były długie tłumaczenia, czasami trzeba było rozwiązywać konflikty. Sama operacja wymagała także dużego zaangażowania wydziału geodezji starostwa krakowskiego. W efekcie całego przedsięwzięcia nasza gmina, pewnie jako jedna z niewielu gmin wiejskich w Polsce, ma nowoczesną aktualną cyfrową bazę ewidencji gruntów i budynków.

Gmina Zielonki jest położona najbliżej centrum Krakowa. Od południa graniczy z Krakowem, a od północy z Ojcowskim Parkiem Narodowym, którego otulina obejmuje 25% terenów gminy. Ma 4860 ha powierzchni, liczy 18,5 tys. mieszkańców i ma najwyższe dodatnie saldo migracji, rocznie przybywa tu 500-600 mieszkańców. 95% obszaru ma plan zagospodarowania przestrzennego, co zdecydowanie uprościło procedury przy wydawaniu pozwoleń na budowę i podziale nieruchomości. W 2007 r. gmina zdobyła I miejsce w rankingu samorządowym ogłaszany przez „Rzeczpospolitą”, a pięć razy była w pierwszej piątce. Zielonki są jedną z najbardziej dynamicznie rozwijających się gmin wiejskich w Polsce.

trudności lokalowe i kadrowe, zwłaszcza podczas wyłożenia operatu, kiedy trzeba zapewnić dogodnie miejsca oraz sprawną obsługę stron. Na trzy tygodnie muszę wyłączyć część pracowników z normalnych obowiązków. W związku z tym nie jesteśmy w stanie prowadzić więcej niż dwie modernizacje jednocześnie. Sytuacja może się jednak zmienić, jeśli znajdą się odpowiednio duże fundusze.

### Jakie są na to szanse?

We wrześniu br. powiaty: bocheński, myślenicki, miechowski, proszowicki, wielicki i krakowski wystąpiły o dofinansowanie z Unii Europejskiej wniosku na modernizację EGIB. Wpisuje się ona w przedsięwzięcia zgłoszone do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego w ramach Regionalnej Strategii Innowacji. Oficjalna nazwa projektu brzmi „Zwiększenie zdolności instytucjonalnej i skuteczności administracji publicznej poprzez budowę aktualnych, wiarygodnych i kompletnych referencyjnych baz danych powiatowych rejestrów publicznych”. Na początku przyszłego roku powinniśmy wiedzieć, czy wniosek został zakwalifikowany do kolejnego etapu. Projekt przewidziano na lata 2014-20, wartość prac określono na 89 mln zł, uczestnictwo

własne na poziomie 15%, co – biorąc pod uwagę czas realizacji – nie powinno stanowić bariery dla samorządów.

Dla nas najpilniejszymi zadaniami do realizacji są właśnie modernizacja ewidencji gruntów i budynków, ustalenie granic działek, aktualizacja użytków oraz zamiana mapy analogowej na cyfrową. Każdy powiat sporządził szacunkowe wyliczenia, dzięki czemu wiemy, ile jest budynków do zaewidencjonowania, ile granic do ustalenia, ile map do zamiany na formę cyfrową. Na podstawie przeprowadzonych analiz oszacowaliśmy, że w samym powiecie krakowskim trzeba na ten cel 26 mln zł. Realizacja tego projektu wyraźnie poprawiłaby jakość danych, chociaż sporów sąsiedzkich nie wyeliminuje. Byłaby także źródłem zleceń dla firm geodezyjnych.

### Tak czy owak, działanie według dotychczasowych procedur nie przyspieszy zbytnio porządkowania ewidencji.

Aktualizacja użytków, o których tak dużo tutaj mówimy, mogłaby „wydźwignąć się” w skali całego kraju po wprowadzeniu jednego przepisu. Ale trzeba by zdecydować w nim, że np. od 1 stycznia 2014 r. wszystkie działki ewidencyjne o powierzchni do 0,10 ha, na których

usytuowany jest budynek, zmieniają oznaczenie w ewidencji gruntów na tereny mieszkaniowe (np. B). Nie byłoby wówczas problemów, jakie stwarza dzisiaj interpretacja przepisów, że np. trawnik przed domem to użytek B, a za domem R IIIa.

### Jaka jest w tym wszystkim rola geodety powiatowego?

Głównie „uświadamianie”, co trzeba zrobić. Wielokrotnie tłumaczyłem kolegom z samorządów, że konieczna jest informatyzacja, że musimy dostosować dane do wymogów wynikających z przepisów prawa, że jest dyrektywa INSPIRE, że coraz więcej instytucji zwraca się do nas o dane. Jeśli więc tłumaczę, że zgodnie z przepisami do końca 2013 r. powinniśmy mieć wszystkie dane w postaci cyfrowej, to decydenci nie mogą przejść obok tego obojętnie. Na pewno ludzi trzeba przekonywać, ale chyba nic nie działa skuteczniej niż dobry przykład z sąsiedniej gminy.

Bardzo ważne jest również pełne zrozumienie i zaangażowanie władz powiatu krakowskiego, a muszę podkreślić, że ze strony starostwa dla geodezji świeci się stale zielone światło.

Rozmawiał Jerzy Przywara

REKLAMA

## Hemisphere GPS

Profesjonalne autorskie rozwiązania pomiarowe i nawigacyjne GNSS

### przemierza świat...



Odbiornik S320 GPS-RTK/RTN GNSS:

- komunikacja z użyciem sms
- wbudowany modem radiowy oraz modem GSM/GPRS
- pełna kompatybilność ze sprzętami innych marek
- podwójny port Bluetooth
- wymienna karta pamięci SD do 2GB
- wbudowany sensor wychylenia
- odbiór poprawek systemu OmniSTAR
- autorska technologia SureTrack®
- pełna współpraca z siecią ASG-EUPOS

Wylączny przedstawiciel w Polsce:



**MAXNET**  
Lech Wereszczyński

ul. Walecznych 11/1  
03-916 Warszawa  
Tel. / Fax (22) 617 33 73



Powered by

**Eclipse**

[www.eu-hemisphere.pl](http://www.eu-hemisphere.pl)

Autoryzowany serwis  
gwarancyjny i pogwarancyjny:

ul. Ciołka 35/78  
01-445 Warszawa  
Tel. / Fax (22) 836 83 94

