



Starostwo Powiatowe w Policach

72-010 Police, ul. Tanowska 8

Police, dnia 3 kwietnia 2015 r.

**Zachodniopomorski
Wojewódzki
Inspektor Nadzoru
Geodezyjnego
i Kartograficznego**

**ul. Wały Chrobrego 4
70-502 Szczecin**

Kancelaria
tel. 91 43 28 100
fax 91 31 78 900

Sekretariat
tel. 91 43 28 118

NIP
851-25-50-446

Regon
81177713

**Strona
internetowa**
www.policki.pl
www.powiatpolicki.eu

E-mail
powiat@policki.pl

**Wydział Gospodarki
Nieruchomościami**
ul. Kresowa 32,34
72-010 Police
tel./fax 91 42 47 989

**Wydział Geodezji,
Kartografii i Katastru**
ul. Kresowa 32,34
72-010 Police
tel./fax 91 42 47 989

**Wydział Komunikacji,
Transportu i Dróg**
Filia w Kołbaskowie
72-001 Kołbaskowo 106
tel. 91 31 19 522

GK.1710.1.2015.MM

dotyczy: kontroli problemowej w zakresie prawidłowości prowadzenia ewidencji
gruntów i budynków

Odpowiadając na zalecenia pokontrolne sformułowane w sprawozdaniu z kontroli
w trybie uproszczonym przesłanym przy piśmie z dnia 27 lutego 2015 r., znak
GK-1.431.1.1.2015.AMo, uprzejmie informuję, że:

1. Odnosząc się do punktu nr 5 „Zalecenia” i opisanych w nim, w podpunkcie nr 1
zmian danych ewidencyjnych dotyczących działki nr 63/1 z obrębu nr 12 Police,
miasto Police, wprowadzonych na podstawie dokumentacji z operatu
KERG nr 1116/2011 informuję, że zgodnie z zapisem w punkcie 2.3.5 sprawozdania,
kontrolujący stwierdził wadliwość w dokumentacji geodezyjnej dotyczącej zmiany
oznaczenia użytków gruntowych (w szczególności użytku „B”), czyli uznał, że
uprawniony geodeta wadliwie sporządził kontrolowaną dokumentację techniczną.
Według kontrolowanego w omawianym przypadku, został przeprowadzony
skuteczny kontrdowód, w ramach kontroli doraźnej trwającej od 18 lipca do 31 lipca
2013 r. – wystarczający, aby kontrolujący zalecił odrzucenie faktu stwierdzonego
w dokumentach stanowiących materiał państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego.

Wg zapisu na szkicu polowym z operatu KERG 1116/2011 pomiar terenowy
konturu użytku gruntowego „B” został wykonany w grudniu 2011 r., a zmianę
danych ujawniono w operacie ewidencyjnym w dniu 8 lutego 2012 r.

W dniu 31 grudnia 2013 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra
Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013 r. zmieniające rozporządzenie
w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2013 r. poz. 1551) w którym
sformułowano definicje m.in. gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.
W załączniku nr 5 do rozporządzenia określono na nowo cechy gruntów i inne
przesłanki, które decydują o zaliczeniu gruntów do poszczególnych użytków
gruntowych, w tym do terenów mieszkaniowych oznaczonych jako „B”.

W protokole z kontroli znak GK.431.3.1.2013.AMo (stanowiący wg
kontrolującego kontrdowód w sprawie dokumentacji KERG 1116/2011) w ust. 9.3
pkt 6 lit. j, kontrolujący stwierdził, cyt.: „Z kontrolowanej dokumentacji wynika, że
na pozostałej części działki, objętej także pomiarem powykonawczym,
zlokalizowane są naziemne i podziemne przewody i urządzenia: wodociągowe,
elektroenergetyczne, oraz kanalizacyjne (kanalizacja deszczowa i przydomowa
oczyszczalnia ścieków), funkcjonalnie związane z budynkiem mieszkalnym, które
w tej części działki zmieniają jej charakter rolniczy na zurbanizowany.”

Definicja terenów mieszkaniowych „B” sprzed nowelizacji, jak i po nowelizacji nie wspomina o uzbrojeniu podziemnym jako przesłance do uznania gruntu za użytek „B”. Dopiero w znowelizowanej definicji, w załączniku nr 6 do rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, jako kryterium oceny ustawodawca dodał „urządzenia do gromadzenia i oczyszczania ścieków”, co obejmowałoby znajdującą się na działce nr 63/1 przydomową oczyszczalnię ścieków.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, do zadań Starosty, jako Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, należy w szczególności organizowanie i finansowanie prac geodezyjnych i kartograficznych, w tym rejestracji stanów prawnych i faktycznych nieruchomości.

Dokonując kwalifikacji stanu prawnego do przedmiotu sprawy należy wskazać, iż z przepisów wynika, że o zaliczeniu gruntów do poszczególnych grup użytków gruntowych ewidencji decyduje przede wszystkim stan faktyczny związany z wykorzystaniem gruntu, identyfikowany w oparciu o szczegółowe kryteria wymienione w załączniku nr 6 do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

Biorąc pod uwagę stanowisko Sądu Administracyjnego w Warszawie, w podobnej sprawie, wyrażone w wyroku sygn. I OSK 1103/10 z dnia 25 maja 2011 r., cyt.:

„Oczywistym jest, iż organ odwoławczy wydając zalecenie wszczęcia z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie zmiany wpisu w operacie ewidencji gruntów i budynków nie może przesądzać o treści rozstrzygnięcia sprawy, gdyż o treści tego rozstrzygnięcia może decydować wyłącznie organ właściwy do przeprowadzenia postępowania w pierwszej instancji. Organ pierwszej instancji nie jest przy tym zobligowany do wydania decyzji zawierającej konkretne rozstrzygnięcie. Wskazówki organu odwoławczego nie mogą mieć merytorycznego charakteru, co oznacza, że nie można sugerować, czy też rozstrzygać za organ pierwszej instancji o sposobie załatwienia sprawy lub treści przyszłej decyzji (wyrok NSA z dnia 16 listopada 1999 r., III SA 7922/98, niepubl.)” oraz „Zalecenia organu kontrolnego nie miały przy tym charakteru wiążącego, ponieważ prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków należy do wyłącznych kompetencji starosty (art. 7d ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne), tak więc do tego organu należała ocena czy w niniejszej sprawie należy wsząć postępowanie administracyjne.”

Uważam zatem, że Starosta, jako organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków oraz powiatowy zasób geodezyjny i kartograficzny, ma prawo do samodzielnej oceny sytuacji i podjęcia działań uznanych za najbardziej odpowiednie w sprawie.

Analizując sprawę, należy stwierdzić, że:

- Stan na gruncie działki nr 63/1 w ciągu 3 lat od daty pomiaru wykonanego w ramach roboty KERG nr 1116/2011 mógł ulec zmianie i nie można przyjąć, że jest tożsamy ze stanem na dzień pomiaru, natomiast aktualny stan wymaga przeprowadzenia nowego pomiaru i opracowania dokumentacji geodezyjnej. Fakt ten uniemożliwia przeprowadzenie skutecznego dowodu z oględzin, na poparcie zarzutu wadliwej oceny sytuacji terenowej, przedstawionej w dokumentacji technicznej operatu. Oparcie się wyłącznie na analizie dokumentacji, nie wyczerpuje środków dowodowych, dlatego w ocenie organu nie można przeprowadzić skutecznego kontrdowodu w sprawie.
- Stan faktyczny na gruncie (w 2012 r.) geodeta ustalił w oparciu o przepisy rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, które w 2013 r. uległy nowelizacji, m.in. w zakresie zaliczanie gruntów do poszczególnych użytków gruntowych. Zmienia to sposób oceny stanu faktycznego, na ten z przed i po nowelizacji przepisów.

- Ocena sytuacji na gruncie może obejmować wyłącznie stan faktyczny, w oparciu o aktualne przepisy prawa, co wyklucza ustalenie stanu na dzień pomiaru.

Dopuszczając słuszność oceny dokonanej przez kontrolującego, co do odrzucenia faktów stwierdzonych w dokumentacji zasobu, należy sporządzić nową dokumentację wg stanu aktualnego na gruncie.

Jednak, w rozpatrywanej sytuacji nie można obarczyć obowiązkiem tych prac właściciela nieruchomości, ponieważ zlecając pracę geodecie posiadającemu uprawnienia zawodowe nadane przez Głównego Geodetę Kraju, oraz składając wnioski o wprowadzenie zmian do ewidencji gruntów i budynków działał w dobrej wierze i spełnił obowiązek nałożony prawem.

Właściciel nie może ponosić odpowiedzialności za błędy geodety, którego praca w zakresie zgodności z przepisami ustawy, zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne podlega kontroli Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego.

Reasumując, ze względu na 3 letni okres, jaki upłynął od pomiaru konturu użytku gruntowego, którego wyniki zakwestionował kontrolujący, możliwe zmiany w zagospodarowaniu nieruchomości, zmianę przepisów stanowiących podstawę zaliczania gruntów do poszczególnych użytków oraz konieczność wykazywania w ewidencji gruntów i budynków wyłącznie stanów faktycznych nieruchomości, ewentualna zmiana oznaczenia zakresu konturów użytków gruntowych na działce 63/1 z obrębu nr 12 Police, miasto Police zostanie wprowadzona z urzędu, po dokonaniu aktualizacji danych w ramach modernizacji ewidencji gruntów i budynków.

2. Odnosząc się do zaleceń opisanych w podpunkcie nr 2 do punktu 5 „Zalecenia”, w tym:

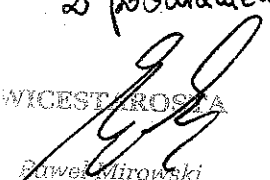
- Do sytuacji, gdy aktualizacja operatu ewidencyjnego będzie wymagać wyjaśnień zainteresowanych lub uzyskania dodatkowych dowodów – w pierwszej kolejności podejmiemy działania zmierzające do wyeliminowania przypadków przyjmowania do zasobu opracowań niezgodnych z obowiązującymi przepisami, szczególnie w zakresie pomiaru zakresu konturów użytków gruntowych.

W przypadku opracowań geodezyjnych bez wniosków strony, zmiany wynikające z dokumentacji przyjętej do zasobu będą wprowadzane na podstawie decyzji administracyjnej o wprowadzeniu zmiany.

- Do wprowadzania zmian – aktualizacje danych ewidencyjnych będą wprowadzane do operatu ewidencyjnego, na podstawie wniosku strony, w oparciu o dokumentację geodezyjną przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, nie wcześniej niż w dniu przyjęcia dokumentacji do zasobu.

W celu ujednolicenia zasad zaliczania gruntów do poszczególnych użytków gruntowych przez komórki organizacyjne Starostwa, w dniu 20 marca 2015 r. odbyło się spotkanie naczelników Wydziałów Architektury i Budownictwa, Ochrony Środowiska i Rolnictwa oraz Geodezji, Kartografii i Katastru przy współudziale Wicestarosty Polickiego. Dokonano uzgodnień, mających na celu lepszą współpracę wydziałów i sprawniejszą wymianę informacji.

Ze spotkania sporządzono protokół uzgodnień, którego kopię załączono do pisma.

z pozdrowieniem

 WICESTAROSTA
 Paweł Mirowski

Protokół

ze spotkania z dnia 20 marca 2015r. w sprawie zaleceń po kontroli w trybie uproszczonym, wykonanej przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Policach, w dniach od 16 do 27 lutego 2015r.

W dniu 20 marca 2015 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli wydziałów: Ochrony Środowiska i Rolnictwa (SR), Architektury i Budownictwa (AB) oraz Geodezji, Kartografii i Katastru (GK), Starostwa Powiatowego w Policach przy współudziale Wicestarosty Polickiego.

Przedmiotem spotkania było omówienie sformułowanych przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego ustaleń (załącznika do pisma znak GK-1.431.1.1.2015 AMo z dnia 5.03.2015r.) zalecanych do wykorzystania przy podejmowaniu działań umożliwiających nadzorowanie obsługi procesu inwestycyjnego przez służby podległe Staroście, które zapewniałyby przekazywanie spójnych informacji obywatelom podejmującym przedsięwzięcia inwestycyjne oraz ograniczałyby do minimum przypadki rozbieżnego interpretowania obowiązujących przepisów, powstania z tego tytułu opóźnień oraz pozwalałyby na ujawnienie w prowadzonym rejestrze ewidencji gruntów i budynków aktualnej informacji zgodnej z przepisami i stanem faktycznym.

W trakcie spotkania omówiono wszystkie etapy i definicje przedstawione w omawianym załączniku i uzgodniono sposób postępowania w poszczególnych wydziałach w celu osiągnięcia efektu wymienionego wyżej.

Ustalono, co następuje:

Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa

1. w przypadku wyłączenia części działki wymagał będzie od wnioskodawcy, aby załącznikiem do wniosku o wyłączenie z produkcji rolniczej i leśnej była mapa (np. projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane) zawierająca granice obszaru podlegającego wyłączeniu ustalone wg zasad zaliczania gruntów do poszczególnych użytków gruntowych zawartych w załączniku nr 6 do znowelizowanego rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków wraz z zestawieniem powierzchni uwzględniającej klasy i użytki gruntowe;
2. w obecnie wydawanych decyzjach zezwalających na wyłączenie z produkcji rolniczej i leśnej znajduje się pełen zakres informacji i pouczeń dla inwestora;
3. po otrzymaniu zawiadomienia od wydziału GK o aktualizacji informacji zawartych w operacie ewidencji gruntów i budynków polegającej na zmianie użytku rolnego lub leśnego na grunty zabudowane i zurbanizowane, obejmującej obszar większy niż to wynika z decyzji wyłączeniowej, przy braku decyzji wydanej z urzędu, w trybie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - wyda decyzję administracyjną o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej, łącznie z ustaleniem dodatkowych opłat z tego tytułu.

Wydział Architektury i Budownictwa

1. w wydawanych pozwoleniach na budowę będzie zwracał uwagę, aby obecnie wydawane decyzje w jednoznaczny sposób określały charakter planowanej nieruchomości, rozróżniając budownictwo

w zabudowie zagrodowej, związanego z funkcją rolniczą, od innej w tym budownictwo mieszkaniowe.

2. będzie zwracał uwagę, aby projekty zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, w przypadkach dotyczących gruntów objętych ochroną posiadały uwidocznione granice działek zgodne z ustaleniami decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej i leśnej tj. zgodnie z granicami określonymi w załączniku graficznym (mapa – projekt zagospodarowania działki lub terenu) będącym jej integralną częścią.
3. będzie zwracać uwagę, aby w miarę możliwości projekty, załączane do decyzji, były przekazywane również w postaci cyfrowej, w formacie dxf.

Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru

1. będzie zwracał uwagę, aby w przyjmowanych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego robotach geodezyjnych dotyczących tyczenia obiektów budowlanych, poprawnie definiowano i rozliczano powierzchnię „Bp”, zgodnie z pkt 15 załącznika nr 6 do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, z uwzględnieniem ustaleń decyzji wydanych na podstawie art. 11 oraz art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz treści projektu zagospodarowania działki lub terenu, z zastosowaniem odpowiednich zasad dotyczących ustalania konturów terenów mieszkaniowych, terenów przemysłowych i innych terenów zabudowanych.
2. w przypadkach, gdy wykonawca prac geodezyjnych dostarczy do GK dokumenty świadczące o zakwalifikowaniu, jako tereny zurbanizowane lub zabudowane, większej powierzchni niż zostało to określone w decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej i leśnej, wydział GK zawiadamia o tym przypadku wydział SR, jako właściwy do dalszego załatwienia sprawy, tj. wydania decyzji administracyjnej o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej, łącznie z ustaleniem dodatkowych opłat z tego tytułu.

Protokół odczytano i podpisano:

1. Paweł Mirowski – Wicestarosta Policki
2. Bogusława Szulc – Naczelnik Wydziału SR
3. Justyna Zygmunt – Wydział SR
4. Szczepan Sawiński – Naczelnik Wydziału AB
5. Iwona Wojdalińska – Wydział AB
6. Tadeusz Łukasiuk – Naczelnik Wydziału GK

Geodeta Powiatowy