



Park Narodowy
„Ujście Warty”

OPERAT EWIDENCYJNY

PLAN OCHRONY DLA
PARKU NARODOWEGO „UJŚCIE WARTY”



Operat ewidencyjny (Weryfikacja i aktualizacja stanu ewidencji gruntów) - opracował zespół w składzie:
Rafał- Bloch - kierownik zespołu
(uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii nr 10299)
Tomasz- Czernewski
(uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii nr 10300)
Marcin Michalski

Wykonawca Planu ochrony dla Parku Narodowego „Ujście Warty” - Konsorcjum w składzie:



Narodowa Fundacja Ochrony Środowiska;
ul. Erazma Ciołka 13, 01-445 Warszawa



Biuro Urządzania Lasu i Geodezji Leśnej Oddział w Gorzowie Wlkp.

we współpracy z:



MGGP Aero Sp. z o.o. Oddział Warszawa



EKO Konsult Łukasz Cieślik



Plan ochrony dla Parku Narodowego „Ujście Warty” sporządzono na zlecenie Skarbu Państwa - Parku Narodowego „Ujście Warty” z siedzibą w Chyrzynie 1, 69-113 Górzycy zgodnie z umową nr O.3500.7.2019/I z 21 kwietnia 2022 r.



Fundusze Europejskie
Infrastruktura i Środowisko



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Spójności Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko, nr Projektu O.3500.7.2019

(fot. okładka: www.geoforum.pl)

Spis treści

| | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | WPROWADZENIE | 4 |
| 1.1 | Cel i zakres przeprowadzonych prac | 4 |
| 1.2 | Zespół autorski | 4 |
| 1.3 | Wykaz skrótów wykorzystanych w części opisowej. | 4 |
| 1.4 | Architektura sprzętowa i programowa | 4 |
| 2 | METODYKA I ZAKRES OPRACOWANIA | 5 |
| 2.1 | Pozyskanie danych studyjnych oraz ich analiza | 5 |
| 2.2 | Prace związane z weryfikacją przebiegu granic Parku oraz granic użytków. | 5 |
| 2.3 | Prace związane ze stanem własnościowym gruntów | 6 |
| 2.4 | Wykonanie opracowania w formie opisowej | 6 |
| 3 | CHARAKTERYSTYKA I DIAGNOZA STANU | 8 |
| 3.1 | Aktualny stan ewidencji gruntów znajdujących się w granicach Parku | 8 |
| 3.2 | Aktualny stan własnościowy gruntów znajdujących się w granicach Parku | 9 |
| 4 | WNIOSKI I REKOMENDACJE DOTYCZĄCE EWIDENCJI GRUNTÓW | 10 |

1 WPROWADZENIE

1.1 Cel i zakres przeprowadzonych prac

Celem niniejszego opracowania jest weryfikacja i aktualizacja stanu ewidencji Parku Narodowego „Ujście Warty” opartej o aktualną ewidencję gruntów i budynków oraz stworzenie operatu – Propozycji Prac Geodezyjnych (PPG) – zawierający zaproponowane wskazania do wykonania prac geodezyjnych związanych z m.in. ustalaniem granic czy zmianach w klasyfikacji. W wyniku realizacji prac został także zaktualizowany stan własności poszczególnych działek ewidencyjnych znajdujących się w granicach Parku.

Realizowane prace obejmowały całą powierzchnię Parku Narodowego Ujście Warty – według dotychczasowej ewidencji 8074 ha, według nowej – 8076,57 ha znajdującego się w granicach trzech powiatów:

- gorzowskiego,
- sulęcińskiego,
- słubickiego.

Całość prac zgodnie z harmonogramem trwała od maja 2022 do końca lutego 2023, zaczynając od wstępnego pozyskania i analizy danych znajdujących się w bazie PNUW oraz bazie lokalnych ośrodków geodezyjnych kończąc na wykonaniu części opisowej operatu. Łącznie poddano kontroli 282 działki znajdujących się w 5ciu gminach.

Każdy etap prac został podsumowany i omówiony na linii Zamawiający – Wykonawca.

1.2 Zespół autorski

Całość prac wykonał zespół Biura Urządzenia Lasu i Geodezji Leśnej – pod kierownictwem mgr inż. Rafała Blocha – kierownika oddziału Geodezji i Kartografii w Gdyni, mgr inż. Tomasza Czernewskiego – pracownika gdyńskiego oddziału BULiGL oraz mgr inż. Marcina Michalskiego – pracownika gorzowskiego oddziału BULiGL.

1.3 Wykaz skrótów wykorzystanych w części opisowej.

| SKRÓT | Wyjaśnienie skrótu |
|--------|-----------------------------------------|
| EGIB | Ewidencja gruntów i budynków |
| PNUW | Park Narodowy Ujście Warty |
| BULiGL | Biuro Urządzenia Lasu i Geodezji Leśnej |
| SIP | System Informacji Przestrzennej |
| PPG | Propozycje Prac Geodezyjnych |
| GUGiK | Główny Urząd Geodezji i Kartografii |

1.4 Architektura sprzętowa i programowa

Do analizy pozyskanych danych ewidencyjnych z bazy PNUW oraz danych z lokalnych ośrodków geodezyjnych wykorzystano następujące oprogramowania komputerowe na poszczególnych etapach:

- 1) Analiza i przetwarzanie pozyskanych danych:
 - C-SWDE - ewidencja gruntów, GML, SWD, SWDE, mapa, EGIB.
- 2) Prace związane z danymi geoprzestrzennymi, ortofotomapą, selekcją i edycją warstwową:
 - ArcMap 10.8.1 Esri Polska
- 3) Kompozycja mapowa, przygotowanie plików geoprzestrzennych PDF:
 - Quantum GIS 3.26
- 4) Przygotowanie danych tabelarycznych, analizy powierzchniowe, przygotowanie części opisowej:

- Pakiet MS Office.

2 METODYKA I ZAKRES OPRACOWANIA

2.1 Pozyskanie danych studyjnych oraz ich analiza

Przed pracami z danymi ewidencyjnymi pochodzącymi z ośrodków geodezyjnych pobrano dane znajdujące się w bazie PNUW – dane z ewidencji gruntów wraz ze stanem własnościowym, ortofotomapę z wysoką rozdzielczością, dane z lokalnego SIP Parku wraz z wektorem przebiegu granicy Parku.

W celu pozyskania danych studyjnych zgodnych z aktualną ewidencją gruntów opracowano wnioski do Starostw Powiatowych: gorzowskiego, sulęcińskiego oraz stubickiego o udostępnienie danych z rejestru publicznego wraz z wykazem nieruchomości występujących w granicach Parku.

Analiza danych składała się z dwóch etapów:

ETAP 1 – przed złożeniem wniosku do ośrodków geodezyjnych

Na tym etapie porównano granicę wektorową z opisem wg. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 czerwca 2001 r. w sprawie utworzenia Parku Narodowego „Ujście Warty” wraz z istniejącym materiałem kartograficznym.

Zgodnie z harmonogramem doszło do spotkania zespołu autorskiego niniejszego opracowania wraz z przedstawicielami PNUW w celu przedstawienia problemów występujących na wczesnym etapie prac oraz uzgodnienia wzajemnych oczekiwań.

ETAP 2 – po złożeniu wniosków do ośrodków geodezyjnych i pozyskaniu danych ewidencyjnych

Na tym etapie porównano granicę wektorową z aktualnymi danymi EGiB oraz innymi dostępnymi danymi przestrzennymi, będącym po części integralną częścią operatu „D – Aktualizacji opisu przebiegu granic PNUW”. Wyniki prac przedstawiono na następnym spotkaniu na linii Wykonawca – Zamawiający oraz uzgodniono ww. rozbieżności.

2.2 Prace związane z weryfikacją przebiegu granic Parku oraz granic użytków.

Podczas ww. prac skupiono się na błędach wynikających z niezgodności przebiegu granic Parku znajdującej się w bazie PNUW w stosunku do Rozporządzenia oraz aktualnej EGiB.

Wektor granicy Parku został dociągnięty do punktów granicznych ww. działek pobranych z lokalnych ośrodków geodezyjnych. W pojedynczych sytuacjach wytypowano miejsca, gdzie granica ze względu na rodzaj użytkowania może być przesunięta kosztem gruntów obcych – co może spowodować automatycznie zmianę jej przebiegu w momencie uregulowania ww. sytuacji.

Przed synchronizacją danych wszystkie punkty graniczne wyselekcjonowano i podzielono zgodnie z Załącznikiem nr 4 dot. dopuszczalnych wartości atrybutów punktów granicznych – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922) ze względu na sposób pozyskania danych punktów granicznych (SPD):

- punkty graniczne ustalone
- punkty graniczne nieustalone

Po ustaleniu przebiegu granic Parku sprawdzono topologię każdej działki z osobna – wykazano występujące rozbieżności, wytypowano błędy oraz przedstawiono sposób rozwiązania nieściłości będącej integralną częścią PPG. W osobnym zestawieniu porównano aktualną powierzchnię ewidencyjną z powierzchnią faktyczną - systemową działek PNUW. Wyniki przedstawiono w formie tabelarycznej z przedstawieniem ewentualnych różnic powierzchniowych działek.

Zobrazowanie przestrzenne działek zostało zintegrowane z tabelą atrybutów zawierającą podstawowe dane ewidencyjne z Książ Wieczystych, odpowiadające standardom GUGiK oraz przynależnością poszczególnych działek lub ich części do obwodów ochronnych i stref ochrony w Parku.

Zgodnie z wymaganiami Zamawiającego wszystkie obiekty warstwowe zostały opracowywane w układzie współrzędnych 2000 (Strefa V).

2.3 Prace związane ze stanem własnościowym gruntów

Na potrzeby stworzenia jednolitej bazy EGIB wraz ze stanem własnościowym, sprawdzono indywidualnie każdy grunt zgodnie z aktualnym stanem posiadania. Po wcześniejszym pozyskaniu danych z lokalnych ośrodków geodezyjnych skontrolowano indywidualnie każdą działkę na podstawie aktualnych danych znajdujących się w bazie ośrodków geodezyjnych. W pojedynczych sytuacjach w przypadku braku danych dot. stanu własnościowego w pozyskanych bazach elektronicznych z lokalnych ośrodków geodezyjnych sprawdzono dokumentację analogową bezpośrednio w siedzibach ww. urzędów. Zgodnie z wymaganiami Zamawiającego baza ewidencji gruntów PNUW zawiera:

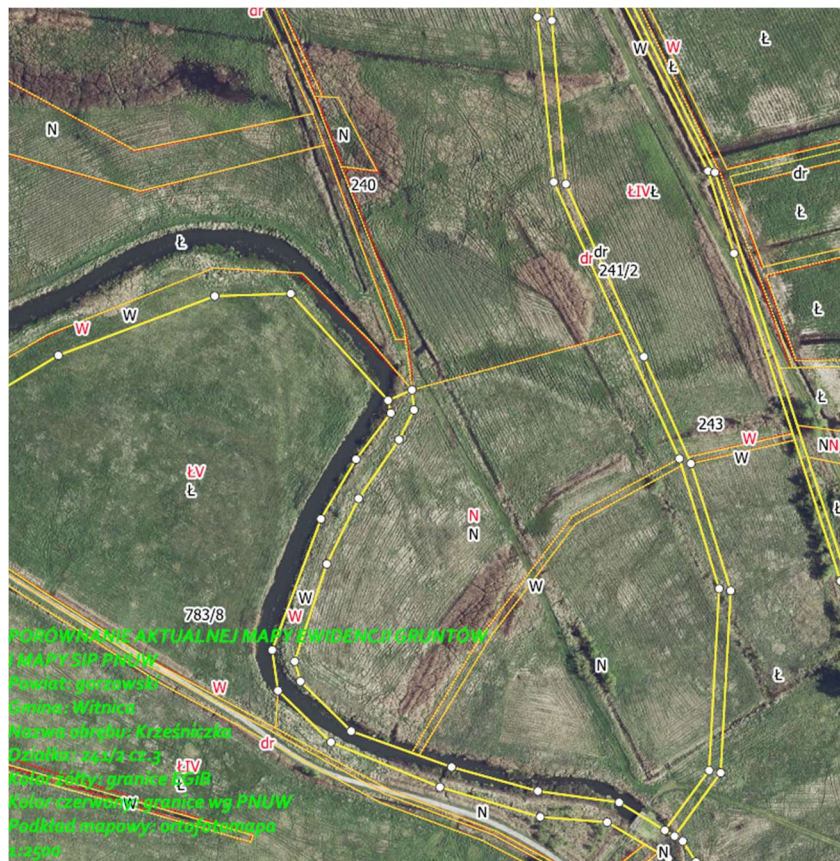
- kod województwa
- kod powiatu
- kod gminy
- kod i nazwę jednostki ewidencyjnej
- numer i nazwę obrębu ewidencyjnego
- numer działki ewidencyjnej
- powierzchnię działki w granicach Parku
- podział na poszczególne klasy użytków gruntowych
- informację o właścicielu działki ewidencyjnej
- informację o użytkowniku działki ewidencyjnej
- numer księgi wieczystej

2.4 Wykonanie opracowania w formie opisowej

Elementem docelowym całego operatu jest część opisowa zawierająca zaproponowane czynności eliminujące niezgodności z aktualną ewidencją oraz użytkowaniem gruntów - czyli „Propozycje Prac Geodezyjnych”.

Każda działka jest przedstawiona indywidualnie za pomocą geoprzestrzennych plików PDF z wektorem dotychczasowej ewidencji w bazie PNUW oraz aktualną ewidencją EGIB na podkładzie wysoko rozdzielczej ortofotomapy. Do każdego takiego porównania zamieszczono informację nt. dalszych wymaganych działań ze strony Wykonawcy – związane głównie z ustalaniem granic działek, łączeniem lub ich dzieleniem oraz zmianą klasyfikacji poszczególnych działek ewidencyjnych gdy zachodziła taka potrzeba. Wszystkie dane przygotowano zarówno w wersji elektronicznej jak i analogowej. Z uwagi na stosunkowo dużą powierzchnię działek w pojedynczych sytuacjach geoprzestrzenne pliki PDF – podzielono na kilka części w celu łatwiejszego zobrazowania rozbieżności w wersji analogowej.

Na poniższym zrzucie przedstawiono przykładowy „zrzut PPG” wraz z komentarzem odnośnie propozycji dalszych działań Zamawiającego.



Ryc. 1 Przykładowy zrzut "PPG"

Propozycja dalszych działań ze strony Zamawiającego – działka 241/2 powiat gorzowski, gmina Witnica, obręb Krześniczka:

Granice działki:

- Przyjąć EGiB ze względu na brak uwzględnienia ww. działki w ewidencji i SIP PNUW.

Granice użytków:

- Przyjąć EGiB ze względu na brak uwzględnienia ww. działki w ewidencji i SIP PNUW.

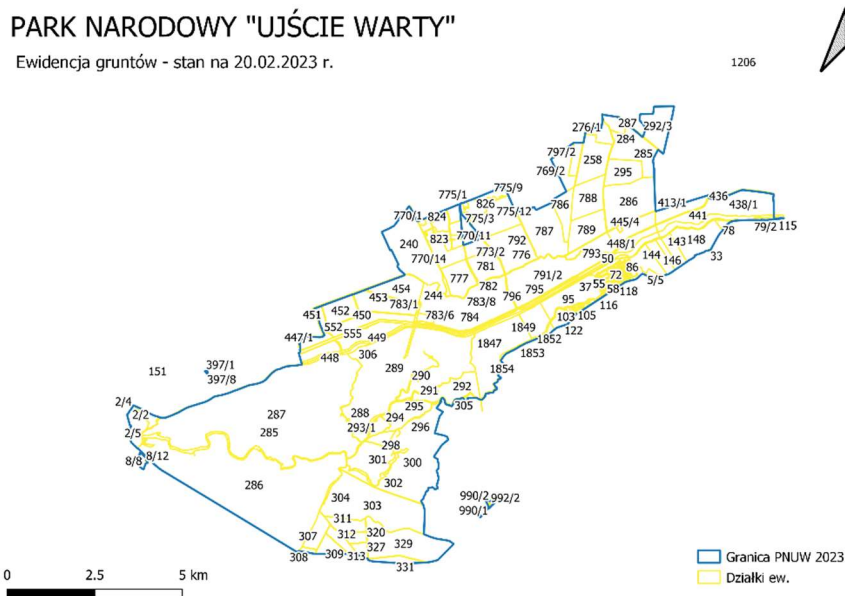
*** częściowa niezgodność użytkowania ww. gruntu (dr) – w większości oparta o punkty graniczne nieustalone (SPD) – proponowana dalsza czynność Zamawiającego: ustalenie granic.**

Ryc. 2 Przykładowy zrzut "PPG" - komentarz

3 CHARAKTERYSTYKA I DIAGNOZA STANU

3.1 Aktualny stan ewidencji gruntów znajdujących się w granicach Parku

W celu zaktualizowania SIP PNUW pozyskano z bazy Parku dane przestrzenne dot. działek ewidencyjnych wraz ze stanem własnościowym, klasoużytków oraz granic Parku. Łącznie poddano kontroli 282 działki wykazanych w ewidencji Parku oraz ponad 2 tysiące klasoużytków.



Ryc. 3 Mapa poglądowa ewidencji PNUW

Po pobraniu aktualnych danych ewidencyjnych z lokalnych ośrodków na podkładzie wysokorozdzielczej ortofotomapy porównano stan ewidencji Parku z aktualnymi danymi EGİB. Ponad 80 % działek pochodzących z SIP PNUW miało zgodność baz w stosunku do danych pochodzących z lokalnych ośrodków geodezyjnych.

Najczęstsze niezgodności jakie występowały w stosunku do pozostałych działek podczas realizacji prac związanych z ustaleniem granicy Parku, granic działek ewidencyjnych oraz klasoużytków to m.in.:

- rozbieżność pomiędzy Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 19 czerwca 2001r. w sprawie utworzenia Parku Narodowego „Ujście Warty” a faktycznym przebiegiem granicy SIP PNUW,
- brak uwzględnienia poszczególnych działek w Rozporządzeniu w stosunku do nowo nabytych działek przez PNUW,
- ogólny brak wykazania w bazie PNUW poszczególnych działek z aktualnej EGİB,
- rozbieżności przebiegu granic działek charakteryzujące się najczęściej brakiem dowiązania granic poszczególnych działek SIP PNUW do punktów granicznych działek EGİB, tym samym brak uwzględnienia najnowszych podziałów,
- niezgodności klasoużytków SIP PNUW w stosunku do tych pobranych z aktualnej EGİB,
- niezgodności związane z faktycznym użytkowaniem działek i klasoużytków,
- rozbieżności z powierzchnią ewidencyjną/systemową działki.

Większość przypadków niezgodności przebiegu granicy SIP PNUW w stosunku do Rozporządzenie RM w sprawie utworzenia Parku została szczegółowo przedstawiona w sprawozdaniu dot. ustalenia przebiegu granic Parku będącym integralną częścią opracowania pt. „Opis granic Parku”.

3.2 Aktualny stan własnościowy gruntów znajdujących się w granicach Parku

Razem z bazą danych przestrzennych pozyskaną z lokalnych ośrodków geodezyjnych zintegrowano również dane dot. właścicieli działek występujących w granicach Parku. Prace na ww. danych wykonywano zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z późn. zm.).

Łącznie sprawdzono stan własnościowy 282 działek w granicach PNUW. W ewidencji ponad 70 % działek stwierdzono zgodność baz i przyjęto je do zaktualizowanego SIP PNUW. Najwięcej przypadków niezgodności z aktualnym stanem posiadania wyróżniono w powiecie sulęcińskim, gminie Słońsk gdzie występowała największa liczba właścicieli prywatnych działek i następowały spore rotacje w zakresie posiadania. W przypadku pozostałych działek najczęstszymi problemami, które napotkano podczas realizacji prac to m.in. :

- niezgodność związana z aktualnym właścicielem działki,
- nieaktualne adresy właścicieli działek,
- niezgodności na płaszczyźnie właściciel/użytkownik wieczysty.

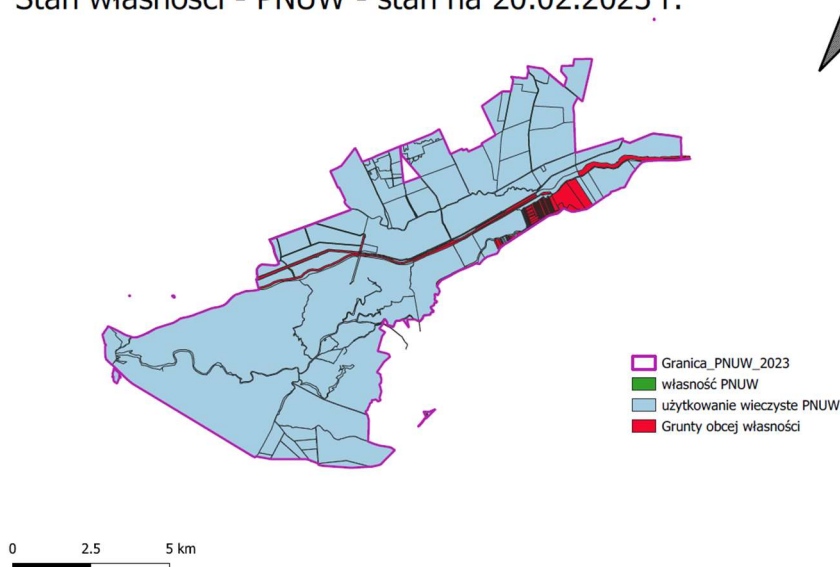
Zweryfikowana powierzchnia Parku wynosi 8070,97 ha (w tym kompleks główny o pow. 8063,68 ha oraz oddzielony od niego kompleks Dyrekcji Parku o pow. 7,29 ha), na którą składają się (wg stanu na 30.06.2023):

- 1) grunty Skarbu Państwa –7895,17 ha, (w tym grunty użytkowane wieczysto, grunty reprezentowane przez organ państwowy, grunty gospodarowane zasobem Skarbu Państwa przez Jednostki Samorządu Terytorialnego, grunty gospodarowane przez państwowe jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, której oddano nieruchomości w trwały zarząd):
 - a) Parku Narodowego „Ujścia Warty” –7643,57 ha,
 - b) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu) – 171,97 ha,
 - c) Marszałka Województwa Lubuskiego – 8,18 ha,
 - d) Starostwa w Gorzowie Wielkopolskim – 61,50 ha,
 - e) Starostwa w Sulęcinie – 8,05 ha,
 - f) inne grunty Skarbu Państwa w procesie pierwokupu – 1,90 ha;
- 2) grunty prywatne – 64,28 ha;
- 3) grunty Kółka Rolniczego Lubno – 75,06 ha;
- 4) grunty spółki „Darol” – 22,68 ha;
- 5) grunty Gminy Słońsk – 8,37 ha;
- 6) grunty Gminy Witnica – 5,41 ha.

Powierzchnia otuliny Parku wynosi 11051, 06 ha.

Na poniższej kompozycji mapowej przedstawiono zestawienie własności PNUW, użytkowania wieczystego PNUW oraz gruntów obcych.

Stan własności - PNUW - stan na 20.02.2023 r.



Ryc. 4 Mapa własności PNUW

4 WNIOSKI I REKOMENDACJE DOTYCZĄCE EWIDENCJI GRUNTÓW

Na podstawie zrealizowanych prac stwierdzono, że w ponad 80 % przypadków działek występowała zgodność baz w stosunku do gruntów występujących w starej bazie z tymi z aktualnej ewidencji gruntów pobranych z lokalnych ośrodków geodezyjnych. W pozostałych przypadkach w momencie występowania rozbieżności wytypowano propozycje prac geodezyjnych polegających najczęściej na:

- przyjęciu danych z aktualnej EGiB do ewidencji PNUW ze względu na brak dowiązania granic ewidencyjnych PNUW do punktów granicznych,
- przyjęciu danych z aktualnej EGiB ze względu na brak całkowitego wykazania poszczególnych działek w warstwie przestrzennej ewidencji PNUW,
- niezgodnością użytkowania gruntu i tym samym proponowanym dalszym działaniem wykonawcy: ustaleniem granic działek,
- w momencie przecinania poszczególnych działek przez granice Parku, znajdujących się w nim częściowo – w uzgodnieniu z właścicielem ww. działki – podział geodezyjny działki,
- w pojedynczych przypadkach przyjęciu danych z aktualnej EGiB do ewidencji PNUW ze względu na rozbieżność klasoużytków poszczególnych działek.

W poszczególnych sytuacjach dotyczących niezgodności użytkowania gruntów w przypadku działek gdzie występował dynamiczny przebieg stosunków wodnych – Zamawiający został poinformowany o takiej rozbieżności jednak ze względu na niski priorytet dalszych działań nie zostało wytypowane żadne dalsze działania z jego strony.

Zarówno wersję elektroniczną jak i analogową podzielono na odrębne katalogi z przynależnością gruntów do powiatu, gminy, jednostki ewidencyjnej i obrębu.

W przypadku porównania powierzchni ewidencyjnej z powierzchnią systemową przygotowano zestawienie tabelaryczne obrazujące różnicę ww. powierzchni wraz ze wskazaniem tych działek które nie mieszczą się w dopuszczalnej odchyłce – wraz z propozycją dalszych działań wykonawcy.

Całość Propozycji Prac Geodezyjnych (PPG) stanowi Załącznik nr 2 – dołączony osobno do tego operatu pod tym samym tytułem. Na podstawie tego opracowania Zamawiający będzie posiadał

wiedzę, gdzie występują rozbieżności ewidencyjne gruntów znajdujących się w granicach PNUW i podstawę do rozpoczęcia postępowania geodezyjno-prawnego na jego zlecenie.