STAROSTA KOLSKI

PROJEKT MODERNIZACJI EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

gmina: Kościelec – obszar wiejski, powiat: kolski, woj.: wielkopolskie

ZAKRES TREŚCI PROJEKTU

I. Cel i przedmiot opracowania.

II. Charakterystyka obiektu.

III. Źródła danych ewidencyjnych.

IV. Zakres przewidywanych prac do wykonania.

V. Wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego do wglądu zainteresowanych podmiotów oraz rozpatrzenie uwag i zastrzeżeń.

VI. Zatwierdzenie operatu opisowo-kartograficznego.

VII. System prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.

VIII. Etapy wykonania prac i przewidywane terminy ich realizacji.

IX. Sposób wyłonienia wykonawcy.

X. Przewidywany sposób finansowania przedsięwzięcia.

XI. Mapa przeglądowa w skali 1: 25 000

I. Cel i przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest przedstawienie niezbędnych działań technicznych, organizacyjnych i administracyjnych, które należy wykonać w celu dostosowania obecnej ewidencji gruntów i budynków gminy Kościelec do wymogów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454) zwanego dalej „rozporządzeniem" z uwzględnieniem zmian wynikających z przepisu art. 24a pkt. 1-12 ustawy z dnia 17 maja 1989r „Prawo geodezyjne i kartograficzne " (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287).
Technologia opracowania zostanie ustalona w „Warunkach technicznych ", opracowanych zgodnie z aktualnymi przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. „ Prawo geodezyjne i kartograficzne " przez służbę geodezyjną Starostwa Powiatowego w Kole pod nadzorem Geodety Powiatowego.

II. Charakterystyka obiektu

- Numer statystyczny: **300908_ 2**
- Położenie: gmina Kościelec położona jest we wschodniej części województwa wielkopolskiego, w zachodniej części powiatu kolskiego, przy drodze krajowej nr 92 Warszawa – Poznań oraz przy drodze wojewódzkiej nr 470 Kościelec – Kalisz.
- Powierzchnia ewidencyjna – **10.459 ha**
- Zainwestowanie: grunty zabudowane zajmują powierzchnię **290 ha** , tereny pod wodami zajmują **176 ha**, tereny leśne to obszar o powierzchni **2351 ha**.
- Ilość działek ewidencyjnych : **13595**
- Ilość jednostek rejestrowych: **3672**
- Ilość budynków ok. – **6000**
- Ilość budynków do pomiaru (szacunkowa) **- 1500**
- Ilość lokali (szacunkowa) **- 100**

Zasięg opracowania jest przedstawiony na załączniku nr 1 do niniejszego projektu.
Podstawowe dane dotyczące poszczególnych obrębów zawarto w poniższej tabeli:

Numer i nazwa obrębów	Ilość działek szt.	Ilość budynk. szt.	Pow. obrębu ha	Jedn. rej. szt.	Ter. zab. ha	Wody ha	Lasy ha
0001 Białków Górny	*326*	*206*	*271.9339*	*83*	*10,14*	*0,00*	*56,67*
0002 Białków Kościelny	*435*	*154*	*238.7099*	*107*	*7,27*	*2,47*	*1,34*
0003 Daniszew	*1022*	*189*	*710.9433*	*171*	*11,84*	*1,79*	*119,42*
0004 Dobrów	*1562*	*548*	*746.2646*	*396*	*23,16*	*55,18*	*54,33*
0005 Dąbrowice Częściowe	*285*	*206*	*255.6464*	*86*	*7,91*	*0,00*	*32,77*
0006 Dąbrowice Stare	*386*	*287*	*285.6482*	*141*	*15,06*	*0,00*	*4,16*
0007 Gąsiorów	*486*	*293*	*596.2346*	*126*	*12,69*	*15,68*	*19,40*
0008 Gozdów	*1147*	*567*	*376.7300*	*356*	*20,65*	*13,80*	*46,92*
0009 Kościelec	*830*	*616*	*2267.2969*	*379*	*49,27*	*16,13*	*1535,34*
0010 Leszcze	*750*	*195*	*555.3355*	*189*	*8,07*	*3,98*	*145,51*
0011 Łęka	*308*	*227*	*386.2286*	*85*	*8,46*	*1,00*	*63,73*
0012 Police Mostowe	*125*	*66*	*201.0453*	*51*	*3,19*	*5,22*	*4,28*
0013 Police Średnie	*562*	*251*	*362.1001*	*117*	*10,26*	*0,43*	*8,03*
0014 Police Koble	*223*	*26*	*106.9346*	*62*	*1,36*	*0,00*	*25,80*
0015 Ruszków I	*1695*	*533*	*728.7962*	*358*	*25,89*	*6,78*	*65,12*
0016 Ruszków II	*645*	*262*	*312.9360*	*236*	*12,91*	*3,36*	*21,37*
0017 Straszków	*902*	*631*	*675.7021*	*335*	*30,76*	*13,02*	*76,46*
0018 Trzęśniew	*635*	*348*	*583.5244*	*175*	*15,51*	*4,33*	*22,65*
0019 Tury	*643*	*183*	*447.0517*	*120*	*9,62*	*10,88*	*39,20*
0020 Waki	*628*	*142*	*349.5065*	*99*	*5,59*	*21,73*	*8,61*
Razem	*13595*	*5930*	*10.459*	*3672*	*289,61*	*175,78*	*2351,11*

III. Źródła danych ewidencyjnych

1. Pozioma osnowa geodezyjna

Na obszarze opracowania i w bezpośrednim jego sąsiedztwie istnieje osnowa szczegółowa klasy 3 założona w latach 1986 – 1990 metodą poligonową oraz w roku 1996 metodą GPS. Nasycenie punktami poziomej osnowy geodezyjnej jest wystarczające dla wykonania pomiaru, w związku z czym nie przewiduje się zakładania nowych punktów osnowy szczegółowej. Istnieje również osnowa pomiarowa trwale stabilizowana, która powstała podczas wykonywania pomiarów sytuacyjno – wysokościowych.
Dla wszystkich punktów osnowy istnieją opisy topograficzne, wykazy współrzędnych i szkice przeglądowe sieci w skali 1 : 10 000. Wszystkie punkty osnowy posiadają współrzędne określone w układzie „2000”.

2. Mapa zasadnicza

Wszystkie obręby będące przedmiotem opracowania posiadają analogową mapę zasadniczą w skalach 1:1000 lub 1:500 w układzie współrzędnych „1965”. Pokrycie mapą zasadniczą obejmuje generalnie tereny zabudowane i zurbanizowane. Mapy te są aktualizowane na bieżąco przez wykonawców prac.

3. Operat ewidencji gruntów i budynków

Aktualnie funkcjonujący operat ewidencji gruntów i budynków dla opracowywanych obrębów został założony w latach 1958 – 1964 głównie na bazie podkładu fotogrametrycznego z uzupełniającym pomiarem miar czołowych granic działek.
W roku 2003 dla wszystkich obrębów została opracowana numeryczna mapa katastralna w systemie GEO – INFO 2000 metodą skanowania i wektoryzacji. Przetworzenie mapy ewidencyjnej do postaci numerycznej zostało wykonane z pełnym wykorzystaniem dokumentacji pomiarowej zgromadzonej w ośrodku dokumentacji geodezyjnej kartograficznej.
W ramach tych prac naniesione zostały również kontury budynków na podstawie materiałów zgromadzonych w zasobie geodezyjnym i kartograficznym oraz pomiaru uzupełniającego w terenie. Istniejąca numeryczna mapa ewidencyjna spełnia kryteria dokładnościowe wynikające z § 82 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. W roku 2012 mapa ewidencyjna została poddana transformacji do układu współrzędnych „2000”.
Dla ww. obrębów ewidencja gruntów i budynków nie została uzupełniona o dane dotyczące budynków i lokali.
W roku 1994 zmieniono technikę prowadzenia części opisowej operatu ewidencji gruntów poprzez założenie komputerowej bazy danych w systemie MSEG. Zgodnie z § 61 rozporządzenia Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. W 1998 r. dostosowano operat ewidencyjny do wymogów § 25 i § 27 rozporządzenia, dokonując równocześnie konwersji bazy z formatu MSEG do systemu EGB III. Obecnie część opisowa ewidencji gruntów prowadzona jest w systemie GEO-INFO V_ Integra. Operat ewidencji gruntów podlega bieżącej aktualizacji na podstawie prawomocnych decyzji i orzeczeń, zawiadomień z Wydziału Ksiąg Wieczystych oraz opracowań geodezyjnych i kartograficznych.

4. Ocena przydatności istniejących materiałów geodezyjnych i kartograficznych, w tym:

- dokładność poziomej szczegółowej osnowy geodezyjnej klasy 3, o której mowa w p. III. 1 odpowiada kryteriom dokładnościowym określonym w rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji w sprawie osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych, natomiast osnowa pomiarowa odpowiada kryteriom Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 9.11.2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
- stopień zgodności danych ewidencyjnych z terenem w zakresie użytków gruntowych szacuje się na 75%
- stopień aktualności gleboznawczej klasyfikacji gruntów szacuje się na 90%
- stopień aktualności mapy ewidencyjnej w zakresie budynków szacuje się na 65%
- stopień zgodności części opisowej z graficzną szacuje się na 80 %
- stopień zgodności danych ewidencyjnych dotyczących podmiotów ewidencyjnych ze standardami określonymi w rozporządzeniu szacuje się na 80 %
- stopień powiązania danych ewidencyjnych z księgami wieczystymi szacuje się na 60%

5. Wnioski z dokonanych analiz

Istniejący stan ewidencji gruntów i budynków oraz brak danych do tworzenia podstawowych raportów w zakresie budynków i lokali kwalifikuje ją do przeprowadzenia kompleksowej modernizacji w myśl przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454).

6. Starosta zarządza przeprowadzenie modernizacji ewidencji gruntów i budynków podając ten fakt do publicznej wiadomości przez wywieszenie jej na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kole.

IV. Zakres przewidywanych prac do wykonania

W związku z tym, że modernizacji podlega ewidencja gruntów i budynków założona przed wejściem w życie rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków przewiduje się, że zostanie ona wykonana z zastosowaniem wytycznych zawartych w § 82 tego rozporządzenia.
W ramach modernizacji istniejąca numeryczna mapa ewidencyjna zostanie zweryfikowana, poprawiona i uzupełniona. Pola powierzchni działek ewidencyjnych zostaną przyjęte na podstawie ewidencji dotychczasowej, a zmianie mogą podlegać jedynie w przypadkach wykrycia błędów grubych.

1. Mapa ewidencyjna

Istniejąca numeryczna mapa ewidencyjna zostanie zweryfikowana i uzupełniona w następującym zakresie:
- zgodności użytków gruntowych ze stanem istniejącym na gruncie,
- zgodności oznaczeń użytków gruntowych z tabelą dopuszczalnych rodzajów użytków gruntowych,
- zgodności konturów budynków ze stanem istniejącym na gruncie,
- nazewnictwa ulic, placów, uroczysk, cieków, zbiorników wodnych i innych obiektów fizjograficznych,

- granic i numerów rejonów statystycznych,
- numerów dróg publicznych nadanych na podstawie przepisów o drogach publicznych,
- numerów porządkowych i ewidencyjnych budynków.

Ponadto przewiduje się również badanie zgodności istniejącej mapy ewidencyjnej z ortofotomapą cyfrową i możliwość poprawienia kartometryczności tej mapy w uzasadnionych przypadkach.
W pracach należy wykorzystać w stopniu maksymalnym dane zawarte w operacie „Modernizacja i budowa baz danych Systemu Identyfikacji Działek Rolnych (LPIS)", w tym opracowanie postaci wektorowej danych graficznych z integracją z częścią opisową – część centralna (obszar OB5) realizowanym na zlecenie AR i MR przez Konsorcjum Firm:
1. Land Studio Sp. z o.o. z Krakowa,
2. BSF Luftbild GmbH z Wassmannsdorfer Strasse,
3. GISMATIC Sp. z o.o. z Włocławka,
4.Tukaj Mapping Central Europe Sp. z o.o. z Krakowa.

2. Część opisowa ewidencji gruntów i budynków

Istniejąca baza części opisowej ewidencji gruntów zostanie poddana sprawdzeniu poprawności przyporządkowania podmiotów ewidencyjnych do odpowiednich grup i podgrup rejestrowych zgodnie z wymogami rozporządzenia. Dane identyfikacyjne osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej zostaną uaktualnione co do poprawności nazwy, przyporządkowane im zostaną odpowiednie formy władania oraz uzupełnione zostaną numery identyfikacyjne REGON.
Stan prawny nieruchomości ustalony zostanie na podstawie badania działów I i II ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów lub w oparciu o dokumenty pozyskane w czasie bezpośredniego wywiadu w terenie z właścicielami (władającymi) nieruchomości.
Przeprowadzona zostanie również:
- korekta nazwisk właścicieli i władających, ich imion i imion rodziców łącznie z uzupełnieniem identyfikatorów PESEL,
- aktualizacja bazy adresowej podmiotów ewidencyjnych w oparciu o dane uzyskane z urzędu gminy.

Ponadto część opisowa zostanie uzupełniona o:
a) w zakresie działek ewidencyjnych:
- wyniki weryfikacji terenowej użytków gruntowych,
- numer rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury
- numery porządkowe nadane w trybie przepisów o numeracji nieruchomości i nazwy ulic, przy których leżą działki ewidencyjne,
- numery dróg nadane na podstawie przepisów o drogach publicznych dla działek ewidencyjnych stanowiących drogi publiczne,
- nazwy obiektów fizjograficznych dla działek stanowiących cieki, zbiorniki wodne, parki, uroczyska leśne.

b) w zakresie budynków stanowiących część składową gruntu:
- numery ewidencyjne i numery porządkowe,
- numery działek ewidencyjnych, na których są one usytuowane,
- oznaczenie funkcji podstawowej,
- rok zakończenia budowy,
- pola powierzchni zabudowy,
- liczbę kondygnacji nadziemnych i podziemnych,
- informacje o materiale, z którego zbudowane są ściany,

- liczbę i numery wydzielonych lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz ich powierzchnię użytkową i powierzchnię użytkową lokali przynależnych,
- numery rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.

c) w zakresie budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności dane jak wyżej, a ponadto oznaczenie księgi wieczystej lub innych dokumentów określających własność budynku.

3. Pozyskanie danych ewidencyjnych budynków i lokali.

Wszystkie budynki, dla których w istniejącej dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej brak jest danych jednoznacznie określających ich położenie w terenie lub dane te są błędne albo nie odpowiadają obowiązującym standardom technicznym, zostaną pomierzone bezpośrednio w terenie, w oparciu o istniejącą osnowę geodezyjną.
Dane ewidencyjne dotyczące budynków, wymienione w § 63 i § 64 rozporządzenia oraz dane ewidencyjne dotyczące lokali wymienione w § 70 rozporządzenia wprowadzone zostaną do bazy na podstawie istniejących dokumentów wyszczególnionych w § 46 rozporządzenia oraz informacji uzyskanych z wywiadu w terenie.
Na podstawie informatycznych baz danych ewidencyjnych utworzone zostaną dla opracowywanego obiektu podstawowe raporty obrazujące dane ewidencyjne, zgodnie z § 22 rozporządzenia :

- rejestr gruntów
- rejestr budynków
- rejestr lokali
- kartoteka budynków
- kartoteka lokali
- mapa ewidencyjna

Wszystkie prace związane z założeniem ewidencji budynków i lokali wykonawca pracy zobowiązany jest wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i warunkami technicznymi opracowanymi przez zleceniodawcę.

V. Wyłożenie projektu operatu opisowo-kartograficznego do wglądu zainteresowanych podmiotów oraz rozpatrzenie uwag i zastrzeżeń

Zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989r. „Prawo geodezyjne i kartograficzne” (jednolity tekst DZ. U. Nr 2193 poz. 1287 z 2010 r.) projekt operatu opisowo-kartograficznego opracowany w wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków zostanie wyłożony do publicznego wglądu na okres 15 dni roboczych w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kole.
O wyłożeniu projektu operatu zainteresowani zostaną powiadomieni przez ogłoszenia wywieszone w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kole, w Urzędzie Gminy Kościelec, a także opublikowane w prasie o zasięgu krajowym. Ogłoszenia ukażą się co najmniej 14 dni przed wyłożeniem. Z czynności wyłożenia zostanie sporządzony protokół, który zostanie dołączony do operatu geodezyjno - prawnego.
Protokół wyłożenia projektu operatu opisowo-kartograficznego będzie zawierał:

- datę i miejsce jego sporządzenia oraz nazwę obrębu i jednostki ewidencyjnej,
- wyszczególnienie zainteresowanych osób, które zapoznały się z odpowiednimi danymi ewidencyjnymi projektu, numery jednostek rejestrowych i pozycji kartotek, w których te dane były zawarte oraz stosowne oświadczenie zainteresowanych w sprawie okazanych danych ewidencyjnych w tym szczegółowy opis zgłoszonych uwag i zastrzeżeń,
- imiona i nazwiska oraz stanowiska osób, które w imieniu organu i wykonawcy brały udział w okazaniu projektu oraz ich podpisy.

Uwagi i zastrzeżenia do danych ewidencyjnych, przedstawionych w projekcie operatu opisowo-kartograficznego będzie rozpatrywał upoważniony pracownik Starostwa

Powiatowego w Kole, posiadający uprawnienia, o których mowa w art. 43 pkt. 2 ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne przy udziale wykonawcy prac geodezyjnych i kartograficznych, związanego z opracowaniem projektu operatu ewidencyjnego. Będzie on również rozstrzygał o przyjęciu bądź odrzuceniu uwag zgłoszonych do tego projektu, po czym będzie informował zgłaszającego uwagi o sposobie rozpatrzenia uwag oraz sporządzał wzmiankę o treści zgłoszonych uwag i sposobie ich rozpatrzenia w protokóle (art. 24a, pkt. 7).

Niestawienie się zainteresowanych stron w terminie i miejscu podanym w informacji nie będzie stanowić przeszkody do kontynuowania postępowania w sprawie modernizacji ewidencji gruntów i budynków.

VI. Zatwierdzenie operatu opisowo-kartograficznego

Po upływie terminu wyłożenia, projekt operatu opisowo- kartograficznego staje się operatem ewidencji gruntów i budynków. Informację o tym Starosta ogłasza w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
Każdy, czyjego interesu prawnego dotyczą dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków ujawnione w operacie opisowo-kartograficznym, może w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego zgłaszać zarzuty do tych danych.
O uwzględnieniu lub odrzuceniu zarzutów Starosta będzie rozstrzygał w drodze decyzji. Wydanie decyzji poprzedzone będzie przeprowadzeniem postępowania administracyjnego zgodnie z przepisami kpa. Do czasu ostatecznego zakończenia postępowania w stosunku do gruntów, budynków lub lokali, których dotyczą zarzuty, dane ujawnione w operacie opisowo - kartograficznym nie są wiążące.
Zakończenie ww. postępowania w sprawie przyjęcia operatu geodezyjno – kartograficznego do zasobu stanowić będzie podstawę do wykonania następujących czynności:

- umieszczenia na dokumentach tego operatu adnotacji o ich przyjęciu,
- przyjęcia baz danych ewidencyjnych do powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- uruchomienia informatycznego systemu obsługującego bazy danych ewidencyjnych przez wykonawcę prac geodezyjno-kartograficznych.

Zarzuty zgłoszone po terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym Województwa Wielkopolskiego traktuje się jak wnioski o zmianę danych objętych ewidencją gruntów i budynków.

VII. System prowadzenia ewidencji gruntów i budynków

Operat opisowo-kartograficzny składający się z komputerowych baz danych ewidencyjnych oraz numerycznych map ewidencyjnych prowadzony będzie w dwóch systemach informatycznych:

- część opisowa w systemie GEO – INFO V_ Integra,
- część kartograficzna w systemie GEO – INFO V _Mapa wersja 11.33.0.

VIII. Etapy wykonania prac i przewidywane terminy ich realizacji

Przewiduje się, że całość prac zostanie wykonana w dwóch etapach w latach 2013-2014.

W I etapie w roku 2013 zostaną wykonane następujące czynności:
- porównanie zgodności baz graficznej i opisowej w zakresie powierzchni działek oraz użytków gruntowych,
- porównanie mapy ewidencyjnej z ortofotomapą cyfrową,
- badanie stanu prawnego na podstawie ksiąg wieczystych,
- porównanie treści mapy z terenem w zakresie użytków gruntowych i budynków,
- klasyfikacja gruntów zalesionych, a także użytków zielonych zamienionych na grunty orne,

- pomiar uzupełniający budynków i użytków gruntowych,
- wprowadzenie poprawek do mapy ewidencyjnej na podstawie dokumentacji pomiarowej zgromadzonej w zasobie geodezyjnym i kartograficznym oraz na podstawie ortofotomapy cyfrowej.

Z prac I etapu zostanie skompletowany i złożony operat techniczny, a także zostanie poprawiona mapa ewidencyjna w zakresie granic działek.

W II etapie w 2014 roku zostaną wykonane wszystkie pozostałe czynności związane z kompleksową modernizacją ewidencji gruntów i budynków gminy Kościelec.

Z.A.

Starosta Kolski

-//- Wieńczysław Oblizajek

Koło, dnia 15 styczeń 2013r.

Geodeta Powiatowy

-//- Konrad Wiśniewski

Uzgodniono:
Wojewódzki Inspektor Nadzoru
Geodezyjnego i Kartograficznego

-//- Lidia Danielska

dnia 29 styczeń 2013r.