

**Starostwo Powiatowe w Pułtusk**  
**Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami**  
ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11  
06-100 Pułtusk

**PROJEKT MODERNIZACJI  
EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW**  
dla jednostki ewidencyjnej Gzy – 142401\_2  
obrębu ewidencyjnego:  
**Żebry Wiatraki – 142401\_2.0036**

Pułtusk, dnia 14 - 02 - 2023 roku

Uzgodniono, dnia .....

Sprawę prowadzi: Anna Kamińska, e-mail: [a.kaminska@powiatpultuski.pl](mailto:a.kaminska@powiatpultuski.pl) tel . 23 306-71-52

## **SPIS TREŚCI**

1. Podstawy prawne.....	3
2. Charakterystyka obiektu.....	4
3. Źródła danych ewidencyjnych i metody ich pozyskania.....	5
4. Zakres przewidywanych prac do wykonania.....	7
5. System, w którym prowadzona będzie ewidencja.....	10
6. Przewidywany sposób wyłonienia Wykonawcy.....	10
7. Podział na etapy i przewidywane terminy wykonania prac.....	10
8. Przewidywany koszt przedsięwzięcia oraz sposób jego finansowania.....	11

Celem modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu Żebry Wiatraki gmina Gzy jest:

- a) uzupełnienie bazy danych ewidencyjnych i utworzenie pełnego zakresu zbiorów danych ewidencyjnych zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków,
- b) modyfikacja istniejących danych ewidencyjnych do wymagań określonych w ww. rozporządzeniu.

Modernizację ewidencji gruntów i budynków należy przeprowadzić w oparciu o następujące przepisy prawa:

- ustawa z dnia 17 maja 1989 roku - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.) - zwana w dalszej treści **ustawą**,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. poz. 1390 z późn. zm.) - zwane w dalszej treści **rozporządzeniem**,
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku - Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.)
- ustawa z dnia 11 września 2019 roku - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 października 2012 roku w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych (Dz. U. poz. 1247 z późn. zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 września 2012 roku w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów (Dz. U. poz. 1246)
- rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 roku w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego kartograficznego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1670), zwane dalej rozporządzeniem w sprawie standardów technicznych,
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672 z późn. zm.)

## I. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

### 1. Lokalizacja obiektu:

- województwo: mazowieckie - 14
- powiat: pułtusi - 1424
- jednostka ewidencyjna: Gzy - 142401\_2

### 2. Dane ogólne:

Tabela Nr 1 – Podstawowe informacje o obrębach ewidencyjnych objętych projektem:

Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Powierzchnia całkowita obrębu w ha	Ilość działek ewidencyjnych w obrębie	Ilość jednostek rejestrowych	Działki o nieustalonych granicach	Działki o nieuregulowanym stanie prawnym
ŻEBRY WIATRAKI	142401_2.0036	202,6418	76	44	59	5

Tabela Nr 2 – Dane ewidencyjne o budynkach i nieruchomościach lokalowych położonych na obszarze objętym projektem:

Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Liczba budynków ujawnionych w EGiB	Liczba budynków ujawnionych w EGiB (część graficznej)	Liczba lokali ujawnionych w EGiB
ŻEBRY WIATRAKI	142401_2.0036	58	58	0

Szacunkowa liczba budynków do ujawnienia w bazie EGiB - 10

Tabela Nr 3 – Informacje o sąsiednich obrębach ewidencyjnych:

Nazwa obrębu objętego projektem	Nr statystyczny obrębu objętego projektem	Nazwa obrębu sąsiedniego	Nr statystyczny obrębu sąsiedniego	Nazwa gminy/powiatu obrębu sąsiedniego	Ilość działek w obrębie sąsiednim graniczących z obrębem objętym projektem
ŻEBRY WIATRAKI	142401_2.0036	Dziarno	142405_2.0005	Świercze /pułtusi	22
		Gąsiorówek	142405_2.0020	Świercze /pułtusi	9
		Ołdaki	142401_2.0017	Gzy/pułtusi	10
		Kęsy Wypychy	142401_2.0009	Gzy/pułtusi	3
		Żebry Falbogi	142401_2.0035	Gzy/pułtusi	19

### 3. Ogólne informacje o strukturze użytków gruntowych

Tabela Nr 4

Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Użytki rolne (powierzchnia w %)	Grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione (powierzchnia w %)	Grunty zabudowane i zurbanizowane (powierzchnia w %)	Grunty pod wodami (powierzchnia w %)	Nieżytki i tereny różne (powierzchnia w %)
ŻEBRY WIATRAKI	142401_2.0036	93,83	2,58	0,23	0	3,36

### 4. Ogólne informacje o ilości punktów granicznych z uwzględnieniem dokładności wyznaczenia z obrębów objętych projektem.

Tabela Nr 5 – Liczba punktów ujawnionych w bazach:

Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Szacunkowa liczba punktów granicznych ogółem	0,00-0,10 (m)	0,11-0,30 (m)	0,31-3,00 (m)
ŻEBRY WIATRAKI	142401_2.0036	461	191	37	233

## II. ŹRÓDŁA DANYCH EWIDENCYJNYCH I METODY ICH POZYSKANIA

Źródłami danych wykorzystywanych przy zakładaniu albo modernizacji ewidencji są:

- 1) materiały zgromadzone w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym;
- 2) wyniki pomiarów geodezyjnych lub oględzin;
- 3) dane zawarte w innych ewidencjach i rejestrach;
- 4) dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez zainteresowane osoby, organy i jednostki organizacyjne.

#### 1. Osnowa geodezyjna

Obręb Żebry Wiatraki położony jest na dwóch arkuszach mapy 1:10000 w układzie „1965” – nr 253.321; 253.323. Obszar opracowania pokryty jest osnową III klasy i osnową pomiarową. Osnowa III klasy założona została w latach 1987-1997 metodą poligonową (stabilizacja znaki betonowe – podcentr płyta). Istniejąca osnowa geodezyjna umożliwia wykonanie przedmiotowych prac i spełnia wymogi dokładnościowe.

Istniejącą osnowę III klasy należy zagęścić osnową pomiarową o dopuszczalnym błędzie położenia punktu +/-0,10m względem punktów poziomej osnowy geodezyjnej. Osnowę pomiarową należy pomierzyć zgodnie z §10 ust 1 i 2, §11 oraz §12 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Punkty osnowy posiadają współrzędne w układzie „1965” oraz w układzie „2000”. Współrzędne punktów osnowy w układzie „2000” uzyskano w drodze ponownego wyrównania sieci oraz transformacji dwuetapowej z zastosowaniem formuł globalnych i poprawek lokalnych

Haussbrandta. Operat z transformacji współrzędnych został przyjęty do zasobu pod numerem 2548-81/2010 w dniu 18 stycznia 2011 roku.

## 2. Operaty z założenia i kontroli ewidencji gruntów obrębu Żebry Wiatraki gmina Gzy

Tabela Nr 6

Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Nr operatu z założenia ewidencji gruntów	Nr operatu z kontroli ewidencji gruntów
ŻEBRY WIATRAKI	142401_2.0036	127.16-141/67	127.16-234/82

Operat z założenia ewidencji gruntów został sporządzony w latach 1965-1967 w oparciu o przepisy dekretu z dnia 2 lutego 1955 roku o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 1955 roku Nr 6, poz.32) na bazie zdjęć lotniczych wykonanych w 1959 r., fotomapy z 1963 roku oraz pomiaru uzupełniającego z 1964 roku. Punkty załamania granic nie były przedmiotem protokółarnego ustalenia na gruncie i nie posiadają określonych współrzędnych. Mapę ewidencyjną sporządzono w skali 1:5000 w kroju obrębowym. Pomiar uzupełniający wykonano w oparciu o fotopunkty, zarysy pomiarowe sporządzono na odbitce mapy ewidencyjnej. Część opisową operatów wykonano i prowadzono sposobem tradycyjnym. Obliczenie powierzchni działek wykonano metodą kombinowaną, użytków i klas metodą graficzną. W procesie ustalenia granic obrębu uczestniczyli tylko przedstawiciele wsi, a nie właściciele przyległych do granic nieruchomości.

Operat z kontroli ewidencji gruntów został wykonany w latach 1980-1982 na bazie operatu z założenia ewidencji gruntów. W ramach prac wykonano kontrolę stanu posiadania i użytkowania gruntów. W wyniku kontroli dokonano przenieumerowania działek, obliczono ich powierzchnie oraz wykonano aktualizację użytków gruntowych. Nie dokonano protokółarnego ustalenia przebiegu granic. Mapę ewidencyjną sporządzono w skali 1:5000 w kroju obrębowym. Mapę ewidencyjną i część opisową sporządzono i prowadzono sposobem tradycyjnym. Operat opracowano w trybie zarządzenia Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z dnia 20 lutego 1969 roku w sprawie ewidencji gruntów (Monitor Polski z 1969 roku, Nr 11, poz. 98 i Monitor Polski z 1988 roku, Nr 7 poz. 62).

W roku 1998 dokonano zmiany formy prowadzenia części opisowej operatu z rejestrów papierowych na system komputerowy (program Ewopis) oraz dostosowano istniejące bazy części opisowej do wymogów § 25 i § 27 Rozporządzenia Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 158, poz.813).

W roku 2002 dostosowano część opisową ewidencji gruntów do wymogów §17 i §18 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38 poz. 454).

## 3. Operaty z aktualizacji ewidencji gruntów i gleboznawczej klasyfikacji gruntów

- operat klasyfikacyjny wykonany w roku 1965-1967 do prac związanych z założeniem ewidencji gruntów,

## 4. Operaty jednostkowe

- operaty do celów prawnych obrębu Żebry Wiatraki, gmina Gzy (ok. 20 operatów technicznych) oraz obrębów sąsiednich (ok. 15 operatów technicznych) zrealizowanych w oparciu o związki liniowe i w oparciu o osnowę w układzie „1965” i „2000”;

- dane do pozyskania z projektu BW operat nr 012.001-17/2013 – „Wsparcie prac związanych z przekształceniem ewidencji gruntów i budynków (EGiB) do postaci cyfrowej, uzupełnienie danych dot. budynków oraz modernizacja tego rejestru, przekształcenie mapy zasadniczej do postaci numerycznej, prace związane z przekształceniem do postaci cyfrowej innych danych przestrzennych, skanowanie dokumentów uzasadniających wpisy do EGiB”. (W ramach w/w projektu wykonano prace geodezyjne: uzupełniono bazy danych EGiB o dane dotyczące nieruchomości lokalowych, dostosowano dane ewidencyjne dotyczące: działek ewidencyjnych i użytków zurbanizowanych do obowiązujących przepisów prawa).

5. Operat nr P.1424.2017.1420 z modernizacji ewidencji gruntów i budynków obręb Żebry Falbogi gmina Gzy

Opracowanie dotyczące modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu Żebry Falbogi, gmina Gzy z ponowną klasyfikacją gleboznawczą gruntów . Z czynności sporządzono protokół ustalenia granic. Obliczenia powierzchni działek i użytków dokonano w systemie Ewmapa w układzie PL-2000.

5.6 Operaty z założenia i kontroli ewidencji gruntów obrębów sąsiednich

Tabela Nr 7

Gmina	Nazwa obrębu	Nr statystyczny obrębu	Nr operatu z założenia ewidencji gruntów	Nr operatu z kontroli ewidencji gruntów
Świercze	Dziarno	142405_2.0005	127.15-143/68	127.15-280/80
Świercze	Gąsiorówek	142405_2.0008	127.16-142/68	127.16-222/80
Gzy	Ołdaki	142401_2.0017	127.16-115/67	127.16-246/82
Gzy	Kęsy Wypychy	142401_2.0009	127.14-120/67	127.16-240/82
Gzy	Żebry Falbogi	142401_2.0035	127.16-38/67	127.16-230/82

Materiały w postaci elektronicznej zostaną udostępnione z wykorzystaniem usług sieciowych lub na wskazany przez Wykonawcę serwer FTP.

### **III. ZAKRES PRZEWIDYWANYCH PRAC DO WYKONANIA .**

*Pozyskanie danych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych, uzupełnienie ewidencji o dane dotyczące budynków, aktualizacja użytków gruntowych na terenach zabudowanych i zurbanizowanych*

1. Analiza istniejących materiałów zasobu i ocena ich przydatności, w zakresie możliwości wykorzystania do realizacji prac modernizacyjnych.
2. Odszukanie w terenie i pomiar punktów osnowy fotogrametrycznej przy użyciu techniki GNSS. W przypadku braku „fotopunktów”, w terenie należy ustalić ich położenie, poprzez odtworzenie przebiegu linii pomiarowych.
3. Pozyskanie danych dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych i opisujących je punktów granicznych:

- a) dla działek, których ustalenie granic zostało potwierdzone w protokołach granicznych, w operatach geodezyjnych przyjętych do zasobu, położenie granic działek i opisujących je współrzędnych punktów granicznych, należy przyjąć z tych opracowań;
  - b) dla działek, których granice zostały opracowane w lokalnym lub już nieobowiązującym układzie współrzędnych, należy dokonać przeliczenia współrzędnych tych granic do obowiązującego układu PL-2000.
  - c) dla przedmiotowego obrębu, ewidencja gruntów została założona w parciu o fotomapę, położenie granic działek i opisujących je współrzędnych punktów granicznych, należy ponownie obliczyć wykorzystując wyrównaną osnowę oraz dane pomiarowe znajdujące się w operacie założenia ewidencji gruntów. Dotyczy 59 działek;
  - d) ustalenie wartości atrybutów punktów granicznych.
4. Kontrola i doprowadzenie do spójności danych geometrycznych i opisowych ewidencji gruntów i budynków, w zakresie działek.
  5. Przygotowanie roboczej mapy ewidencyjnej z uwzględnieniem danych pozyskanych w ramach prac opisanych w pkt 1-5.  
**Prace wyszczególnione w pkt 1-5 będą podlegać kontroli przez Zamawiającego.**
  6. Uczestnictwo w zebraniach informacyjnych zorganizowanych przez Starostwo dla właścicieli i władających nieruchomościami zlokalizowanymi na obszarze objętym modernizacją EGiB. W ramach tych spotkań wykonawca przedstawi zakres realizowanych prac modernizacyjnych i harmonogram ich wykonania.
  7. Protokolarne ustalenie granic działek ewidencyjnych i pomiar opisujących te granice punktów granicznych, zgodnie z zasadami określonymi w § 32 i 33 rozporządzenia . Dotyczy 59 działek ewidencyjnych wskazanych przez Zamawiającego w załączniku nr 1 do projektu modernizacji.
  8. Skompletowanie materiałów i informacji zgromadzonych w pzgik, uzupełnionych w niezbędnym zakresie terenowymi pomiarami geodezyjnymi oraz czynnościami ustalenia przebiegu granic, w celu:
    - a) wyeliminowania z operatu ewidencyjnego działek o niejednorodnym stanie prawnym i ujawnienia w ich miejsce nowych działek ewidencyjnych o jednorodnym stanie prawnym.
    - b) wyeliminowania rozbieżności występujących na granicach sąsiadujących ze sobą obrębów ewidencyjnych, w tym obrębów zlokalizowanych w sąsiedniej gminie lub powiecie.
  9. Pomiar w terenie budynków, dla których brak jest dokumentacji w pzgik (wykonanej w państwowym układzie współrzędnych). Pomiarom należy objąć także istniejące w terenie budynki ewidencyjne, które zostały przebudowane lub rozbudowane.



10. Pozyskanie opisowych danych ewidencyjnych dotyczących budynków oraz lokali na podstawie:
  - a) dokumentacji architektoniczno-budowlanej,
  - b) dokumentacji pzgik,
  - c) wywiadu terenowego.
11. Porównanie prowadzonej przez starostę mapy ewidencyjnej z terenem w zakresie użytków gruntowych.
12. Pomiar zmienionych w sposób trwały użytków gruntowych i w uzasadnionych przypadkach przeprowadzenie gleboznawczej klasyfikacji dla tych użytków. Zmiany w gleboznawczej klasyfikacji gruntów wymagają opracowania dokumentacji w oparciu o przepisy rozporządzenia w sprawie gleboznawczej klasyfikacji gruntów. Przewidywane zmiany w zakresie użytków gruntowych będą realizowane dla 59 działek. Zakres prac należy uzgodnić z Zamawiającym.
13. Sporządzenie projektu ustalenia gleboznawczej klasyfikacji gruntów.
14. Obliczenie powierzchni działek oraz rozliczenie użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych zgodnie z przepisami § 41 rozporządzenia.
15. Przygotowanie roboczej bazy danych ewidencji gruntów i budynków, zaktualizowanej o wyniki prac wyszczególnionych w pkt 4-15.
16. Przygotowanie projektu operatu opisowo-kartograficznego, który będzie podlegał wyłożeniu do wglądu zainteresowanych podmiotów.

**Prace wyszczególnione w ust. 6-16 będą podlegać kontroli przez Zamawiającego.**

17. Wykonawca będzie uczestniczył w wyłożeniu operatu opisowo-kartograficznego do publicznego wglądu, oraz zbierze i przekaże Zamawiającemu uwagi zainteresowanych podmiotów do tych danych.
18. Wykonawca weźmie udział w rozstrzygnięciu zgłoszonych do projektu operatu opisowo-kartograficznego uwag.
19. Wykonawca przygotuje i przekaże Zamawiającemu wyniki prac modernizacyjnych opracowane w postaci pliku modyfikującego, umożliwiającego zasilenie bazy danych ewidencji gruntów i budynków. Wyniki te w szczególności będą zawierać zmiany wynikające z uznania za zasadne uwag zgłoszonych do projektu operatu opisowo-kartograficznego.

#### **IV. SYSTEM, W KTÓRYM PROWADZONA BĘDZIE EWIDENCJA**

Część opisowa ewidencji gruntów i budynków jest i będzie prowadzona w systemie EWOPIS wersja pod Windows - aktualna na dzień oddania całości prac do odbioru końcowego.

Część kartograficzna ewidencji gruntów i budynków jest i będzie prowadzona w systemie EWMAPA wersja pod Windows - aktualna na dzień oddania całości prac do odbioru końcowego.

W trakcie realizacji zamówienia Wykonawca założy roboczą bazę danych geometrycznych, którą będzie na bieżąco aktualizował. Wykonawca ma obowiązek udostępnienia roboczej bazy danych Zamawiającemu na dowolnym etapie realizacji zamówienia.

#### **V. PRZEWIDYWANY SPOSÓB WYŁONIENIA WYKONAWCY**

Ze względu na przewidywany koszt modernizacji ewidencji gruntów i budynków określony w rozdziale VII nie będzie stosowana ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.) – art. 2 ust. 1 pkt 1.. Wykonawca prac zostanie wyłoniony w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, zgodnie z zapisami Zarządzenia nr 53/2022 Starosty Pułtuskiego z dnia 9 grudnia 2022 r.

#### **VI. PODZIAŁ NA ETAPY I PRZEWIDYWANE TERMINY WYKONANIA PRAC**

Wyszczególnione w rozdziale III prace, zostaną wykonane w trzech etapach.

**Etap I** – obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale III.1-5.

Termin realizacji I etapu: jeden miesiąc od podpisania umowy.

**Etap II** – obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale III.6-16.

Termin realizacji II etapu: cztery miesiące od daty podpisania umowy.

**Etap III** – obejmować będzie prace wyszczególnione w rozdziale III.17-19.

Termin realizacji III etapu: pięć miesięcy od daty podpisania umowy.

Zamawiający po każdym zrealizowanym etapie dokona kontroli wykonanych prac w terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych.

Przewidywany termin wykonania prac – **22.09.2023** roku.

W terminie 14 dni od dnia podpisania umowy Wykonawca opracuje w uzgodnieniu z Geodetą Powiatowym w Pułtuskach szczegółowy harmonogram realizacji przedmiotu umowy. Monitorowanie przedmiotu umowy odbywać się będzie raz na każde kolejne trzy miesiące trwania umowy.

## **VII. PRZEWIDYWANY KOSZT PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ SPOSÓB JEGO FINANSOWANIA.**

1. Przewidywany koszt realizacji zamówienia wg cen bieżących szacuje się na 30 000,00 zł.
2. Wykonawcy za każdy zrealizowany etap zamówienia przysługuje wynagrodzenie:
  - a) Etap I – 5 000,00 zł kwoty z umowy,
  - b) Etap II – 15 000,00 zł kwoty z umowy,
  - c) Etap III – 10 000,00 zł kwoty z umowy.
3. Finansowanie tego projektu będzie współfinansowane ze środków uzyskanych z dotacji Wojewody Mazowieckiego oraz środków własnych.
4. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za każdy ukończony etap prac. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie wypłacane na podstawie faktury dostarczonej Zamawiającemu.
5. **Warunkiem przystąpienia do kolejnego etapu prac, jest odbiór dotychczas zrealizowanego etapu.**
6. Działki przewidziane do ustalenia granic przedstawia załącznik graficzny nr 1 w skali 1: 5 000.